
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之星星地產集團(開曼群島)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成提出收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited 星星地產集團(開曼群島)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1560)

(1) 有關收購 METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED 之 全部已發行股本及結欠之股東貸款之非常重大收購事項及關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



國金證券(香港)有限公司
SINOLINK SECURITIES (HK) CO. LTD.

董事會函件載於本通函第9至48頁。獨立董事委員會函件(當中載列其推薦意見)載於本通函第49至50頁。獨立財務顧問國金證券(香港)有限公司函件(當中載列其對於獨立董事委員會及獨立股東作出的建議)載於本通函第51至96頁。

星星地產集團(開曼群島)有限公司謹訂於二零二零年九月三十日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁內。隨函亦已附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥表格，並儘早交回本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，但無論如何須不遲於相關大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(視情況而定)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票表決。

本通函備有中英文版本。倘有任何歧異，概以英文版為準。

二零二零年九月十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件.....	49
獨立財務顧問函件.....	51
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 會計師報告	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 本集團之管理層討論及分析	VI-1
附錄七 – 轉換價之調整機制	VII-1
附錄八 – 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年七月二十一日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告信號之日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股條件」	指	可換股債券之條款及條件
「Celinal」	指	Celinal Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「本公司」或「星星地產」	指	星星地產集團(開曼群島)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1560)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免後第五個營業日當日或賣方與本公司可能書面協定之其他日期
「該等條件」	指	本通函「先決條件」一節所載有關完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

釋義

「該等控股股東」	指	本公司之控股股東
「代價」	指	收購事項之總代價
「轉換價」	指	所有或任何部分可換股債券獲轉換後將予發行之每股換股股份價格，即0.5港元，根據可換股條件不時調整
「換股股份」	指	於可換股債券隨附之轉換權獲行使後向可換股債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	將由本公司向賣方發行本金總額為418,000,000港元之3%票息永續可換股債券，用以結清部分代價
「COVID-19」	指	已鑑定為於二零一九年底在全球爆發之疫症源頭之新型冠狀病毒
「Crystal Cay」	指	Crystal Cay Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有100%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司持有100%
「Crystal Cay 集團」	指	Crystal Cay 及其於最後可行日期之附屬公司
「擔保契據」	指	日期為二零二零年六月十日由陳先生簽立之擔保契據，以擔保星御於二零二零年三月一日至二零二三年二月二十八日止之租期內及根據租賃協議之續租租期內(如有)按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件
「訂金」	指	根據收購協議應付賣方之訂金42,000,000港元，詳情載於本通函「代價及付款條款」一節
「董事」	指	本公司董事

釋義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「現有目標集團」	指	即目標公司及Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)及其於收購協議日期之附屬公司
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「二零一七財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財政年度」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立旨在就收購事項向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	國金證券(香港)有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除陳先生及其聯繫人(彼等須就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票)以外之股東
「觀塘地盤項目」	指	我們位於香港九龍觀塘偉業街107-109號之物業發展項目

釋義

「最後可行日期」	指	二零二零年九月十日，即本通函印列前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年十月三十一日或賣方與本公司可能書面協定之較後日期
「城市服務公寓」	指	城市服務公寓有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「城市酒業」	指	城市酒業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有約80.75%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約80.75%
「Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)」	指	Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司之全資附屬公司
「Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) 集團」	指	Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)、城市酒業、城市酒窖集團、城市工作坊、城市服務公寓、城市文化製作、城市倉集團
「城市文化製作」	指	城市文化製作有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有75%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有75%
「城市倉」	指	城市倉有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有約78%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約78%

釋義

「城市倉集團」	指	城市倉及其附屬公司
「城市酒窖」	指	城市酒窖有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有約80.75%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有約80.75%
「城市酒窖集團」	指	城市酒窖及其附屬公司
「城市工作坊」	指	城市工作坊有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有85%；及(ii)於最後可行日期及緊隨重組完成後由目標公司間接持有85%
「陳先生」	指	陳文輝先生，本公司執行董事及控股股東
「星御」	指	星御投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為城市酒窖之全資附屬公司
「宏利高發展」	指	宏利高發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「宏利高發展物業」	指	香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4號及6號室
「訂約方」	指	賣方及本公司之統稱，及各為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋義

「先前收購協議」	指	本公司與賣方訂立日期為二零二零年一月二十四日之買賣協議，內容有關收購待售股份及 Metropolitan Group (BVI) Limited 及其附屬公司結欠或承擔之全部責任、負債及債務，總代價為 420,000,000 港元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十四日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函
「重組」	指	現有目標集團於完成前所進行之重組，包括 (i) 由目標公司收購 Crystal Cay 集團；及 (ii) 向目標公司轉讓待售貸款
「Ritzy Soar」	指	Ritzy Soar Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「待售貸款」	指	目標集團於完成或之前任何時間結欠賣方或承擔之所有責任、負債及債務，不論為實際、或然或遞延且不論有關責任、負債及債務是否在完成時到期及應付
「待售股份」	指	賣方將向本公司出售之一 (1) 股目標公司普通股，即於收購協議日期及完成時目標公司所有已發行及繳足股款股份
「Seongsu Vision」	指	Seongsu Vision Co. Limited，一間於南韓註冊成立之有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股

釋義

「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	就於可換股債券隨附之轉換權獲行使後配發及發行可換股股份而將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tack Lee 項目」	指	我們位於香港九龍大角咀通州街107-111號之物業發展項目
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Metropolitan Group (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司，其於重組完成後將持有收購事項之主題公司
「目標集團」	指	緊隨重組完成後之目標公司及其附屬公司，包括Crystal Cay集團及Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI)集團，而「目標集團公司」指其中任何一間公司
「租賃協議」	指	由星御（作為租戶）與一名獨立第三方（作為業主）就位於香港屈臣道2號海景大廈A座4樓2號室之物業訂立日期為二零二零年六月十日之租賃協議，由二零二零年三月一日起至二零二三年二月二十八日止為期3年
「該等交易」	指	本公司從賣方收購待售股份及待售貸款以及收購協議項下擬進行之任何其他交易，包括由本公司發行可換股債券，以支付部分代價以及根據特別授權於可換股債券隨附之轉換權獲行使後配發及發行可換股股份
「賣方」	指	Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由陳先生間接持有100%權益

釋義

「元朗地盤項目」	指	我們位於香港新界元朗宏業西街21號之物業發展項目
「保證」	指	收購協議所載賣方之陳述、保證及承諾
「%」	指	百分比



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited

星星地產集團(開曼群島)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

執行董事：

陳文輝先生(主席)

張慧璇女士

廖漢威先生

龐錦強教授

註冊辦事處：

Clifton House,

75 Fort Street,

P.O. Box 1350,

Grand Cayman KY1-1108,

Cayman Islands

非執行董事：

嚴國文先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘成業街10號

電訊一代廣場11樓

獨立非執行董事：

陳華敏女士

李仲明先生

黃偉桃博士

敬啟者：

**(1) 有關收購 METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED 之
全部已發行股本及結欠之股東貸款之非常重大收購事項及關連交易
及**

(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年一月二十四日及二零二零年六月三十日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函，內容有關先前收購協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

誠如本公司日期為二零二零年六月三十日之公告所披露，由於先前收購協議項下之若干條件並未於最後截止日期二零二零年六月三十日之前獲達成或豁免，因此先前收購協議已根據其條款於二零二零年六月三十日失效，並且將不再具有效力，任何一方均毋須為其承擔任何義務及責任。賣方已於同日向本公司退還根據先前收購協議所支付之訂金。

董事會認為，倘終止先前收購協議後，本公司及賣方能盡快訂立收購協議，將符合本公司及其股東之整體利益，原因是：

- (a) 本公司已在假設先前收購協議項下擬進行之交易已於二零二零年六月三十日前完成之情況下，制定二零二零年下半年及未來數年之業務策略。本公司認為，建議收購事項有助將對本集團業務計劃及策略之干擾及調整減到最低（因為對本集團業務計劃及策略之干擾及調整或會導致本集團產生額外營運成本）；
- (b) 為了實施先前收購協議項下擬進行之交易，本集團已就解除若干個人擔保與多間銀行進行磋商，而銀行已按經修訂之條款授出原本將於先前收購協議項下擬進行之交易完成時／後生效之新融資（「新融資」）。新融資僅在特定期限內可供本集團動用。本集團已與銀行進一步磋商，新融資相關融資函件須於十月中旬簽立。預期現有個人擔保將於完成時解除。盡快訂立收購協議及其項下擬進行之交易有助避免由先前收購協議之訂約方因就銀行批准授出新融資而進行重新磋商所產生之額外成本；及
- (c) 倘完成建議收購事項遭進一步延遲，本集團之核數師須為遵守上市規則而就釐定將於通函披露之本集團財務資料採納新參考日期，而本公司就此將需支付額外專業支出及費用。

於二零二零年七月二十一日（聯交所交易時段後），本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

收購協議之主要條款如下。

董事會函件

2. 收購協議

日期：二零二零年七月二十一日

訂約方：(i) 本公司(作為買方)；及

(ii) Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)。

將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。待售股份指於收購協議及完成日期目標公司之全部已發行股本。待售貸款應指目標集團於完成或之前任何時間結欠賣方或承擔之所有責任、負債及債務，不論為實際、或然或遞延且不論有關責任、負債及債務是否在完成時到期及應付。於二零二零年三月三十一日，目標集團結欠賣方之未償未經審核債務約為259,177,000港元。

根據收購協議之條款，其中一項先決條件為重組須於完成前落實。待重組完成後，預期目標集團將在屬於收購事項主題之業務及物業中擁有不同權益(其詳情載於下文「目標集團之資料」一節)。有關目標集團之業務及財務資料之其他資料，請參閱下文「目標集團之資料」一節。

代價及付款條款

代價應為合共460,000,000港元，其須包括待售貸款之購買價(即相當於待售貸款之金額)及待售股份之購買價(其應為總代價減待售貸款之購買價)。

受收購協議之條款所規限，代價須由本公司按以下方式支付予賣方：

- (i) 訂金(即42,000,000港元)須由本公司於簽立收購協議後支付作為代價之按金及部分付款；及
- (ii) 代價之結餘418,000,000港元須由本公司於完成時透過以賣方名義發行及交付可換股債券之方式結清。

董事會函件

代價之基準

代價乃由本公司與賣方經參考(包括但不限於)(i)按獨立物業估值師根據市場法以直接比較法進行之估值為基準，目標集團於二零二零年三月三十一日持有之物業權益市值為930,200,000港元；及(ii)目標集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值按公平磋商以一般商業條款釐定。

誠如本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函所披露，由於目標集團於二零一九年九月三十日結欠賣方之未償經審核債務約為216,200,000港元，故根據先前收購協議之待售股份購買價將約為203,800,000港元，較目標集團於二零一九年九月三十日之經調整合併資產淨值約234,800,000港元(已考慮目標集團物業權益市值之調值)折讓31,000,000港元或約13.2%。

由於目標集團於二零二零年三月三十一日結欠賣方之未償經審核債務約為259,200,000港元，故待售股份之購買價(須為總代價減待售貸款之購買價)將約為200,800,000港元，較目標集團於二零二零年三月三十一日之未經審核經調整合併資產淨值約205,400,000港元(已考慮目標集團物業權益市值之調值)折讓4,600,000港元或約2.24%。

該等物業於二零二零年三月三十一日之經評估市值較於二零一九年九月三十日下跌2.7%，乃獨立物業估值師(仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)於估值期間進行估值之整體結果。

根據市場證據及獨立物業估值師之分析，儘管香港整體經濟均受到疫情影響，但不同物業行業所受之影響並不相同。

獨立物業估值師觀察到，於此估值期間內，工業物業市場仍然表現良好，已達成之銷售交易單價維持於相近水平，而辦公室及零售物業之價格則有所下調。目標集團物業投資組合中此等辦公室及零售物業之估值金額佔估值總額之50%以上，而獨立物業估值師已由二零一九年九月三十日至二零二零年三月三十一日將估值削減4.4%，個別下降程度介乎3%至7%。

董事會函件

該等物業之市值由於二零二零年三月三十一日之930,200,000港元減少500,000港元至於二零二零年六月三十日之929,700,000港元，僅因該物業位於韓國所致。經計及該等物業於二零二零年六月三十日之市值929,700,000港元後，目標集團於二零二零年三月三十一日之經調整資產淨值約為204,900,000港元。待售股份之購買價約為200,800,000港元，較目標集團之經調整資產淨值約204,900,000港元折讓約2.00%。

根據獨立物業估值師進行之市場研究及分析，於二零一九年十二月三十一日至二零二零年五月三十一日之香港物業總市值已因過去數月之經濟環境及市場情緒轉差而下滑。然而，隨著經濟逐步復甦加上商業活動於二零二零年五六月轉趨正常，市況已開始企穩。估值師已就市場上可資比較物業進行進一步研究及分析，並注意到房地產市場於二零二零年五月底至六月偏穩。就此，目標集團之香港物業市值於二零二零年五月三十一日至二零二零年六月三十日大致保持不變。

韓國物業（「韓國物業」）市值佔目標集團於二零二零年五月三十一日所持物業總市值約6.1%。根據與獨立物業估值師之初步溝通，以韓圓（「韓圓」）計算之韓國物業價值於二零二零年五月三十一日至二零二零年七月三十一日保持不變。儘管韓圓（韓圓）兌港元（港元）由二零二零年五月三十一日之1港元兌約160韓圓升值至二零二零年七月三十一日之1港元兌約154韓圓，升值約3.8%。因此，以港元計算之韓國物業由二零二零年五月三十一日約56,800,000港元增加約2,200,000港元至二零二零年七月三十一日約59,000,000港元，此乃由於韓圓兌港元於該段時間內升值。根據附錄五所載物業估值報告所載，韓國物業於二零二零年六月三十日之市值為58,600,000港元（於二零二零年五月三十一日：56,800,000港元）。

鑑於自二零二零年七月初以來COVID-19確診個案近期有所飆升，目標集團持有之物業市值可能進一步受影響，原因為物業之市值可能受當時市況所影響。另一方面，於二零二零年八月，香港金融管理局已將非住宅物業按揭貸款之適用按揭成數上限上調10%。因此，目標集團所持物業（其屬於非住宅物業）之市值可能受惠於該項政策調整。而且，香港的COVID-19新確診個案數目自二零二零年八月底開始大幅減少，而香港政府亦已開始逐步放寬社交距離之限制。此外，由於預期將於二零二一年初推出疫苗加上資金持續流入香港（由香港金融管理局於二零二零年四月至二零二零年八月期間以多種市場干預措施方式動用了約1,190億港元，旨在抑制資本流入激增之影響一事中可見一斑），預期市場情緒將逐步回升及物業市場可望企穩。

董事會函件

為進一步提升本公司之地位，董事進一步要求初步轉換價較收購協議日期之股份收市價溢價約25%，有關詳情載於「3. 發行可換股債券」一節。

基於上文所述（包括目標集團持有之物業之潛在增長以及目標集團業務之前景），預期目標集團將能夠在社會事件及COVID-19確診個案飆升之下保持穩定。

與目標集團之經調整合併資產淨值相比時，根據先前收購協議之待售股份購買價採用較大折讓（即約13.2%），而根據收購協議之待售股份購買價則採用較小折讓（即約2.24%），主要是因為訂立先前收購協議時存在之COVID-19所產生影響之不明朗因素，詳情載於下文：

- (a) 目標集團所持有之物業權益市值956,000,000港元乃根據獨立物業估值師於二零一九年九月三十日根據市場法以直接比較法進行之估值。董事會認為，由於爆發COVID-19，目標集團所持有之物業權益市值於二零一九年九月三十日後很可能會下跌約3.2%。香港於二零二零年一月二十三日確診首宗COVID-19病例，隨後數周香港實施了全面測試及隔離規定。考慮到COVID-19之潛在影響，本公司經商議後取得折讓額，較目標集團於二零一九年九月三十日之物業權益市值折讓31,000,000港元，有關折讓額可從較目標集團於二零一九年九月三十日之經調整合併資產淨值折讓約13.2%反映出來。

董事會函件

目標集團所持有之物業權益市值930,000,000港元乃根據獨立物業估值師於二零二零年三月三十一日根據市場法以直接比較法進行之估值。於二零二零年五月底，香港每日之COVID-19新增病例近乎零或是個位數，而目標集團之業務亦大為改善（詳情載於下文「目標集團之資料」一節）。此外，根據獨立物業估值師進行之估值，目標集團於二零二零年六月三十日所持有之物業權益市值維持於相對穩定之約929,700,000港元，與目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值相若。這顯示COVID-19於香港爆發之影響已全面反映於目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值。因此，並無根據目標集團於二零二零年三月三十一日所持有之物業權益市值對待售股份採用大幅折讓。僅因為四捨五入而採用4,600,000港元之折讓額；及

- (b) 截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得虧損約31,700,000港元，主要由於投資物業之估值虧損淨額約32,700,000港元。倘撇除投資物業之估值虧損淨額約32,700,000港元，則截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利約1,000,000港元。截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團之收益增長12.8%至約13,200,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標集團之未經審核收益則約為11,700,000港元。

董事認為代價（待售股份之購買價較目標集團於二零二零年三月三十一日之經調整資產淨值折讓約2.24%）屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益，原因是(i)目標集團之整體物業組合；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利（撇除投資物業估值虧損淨額）所致。為進一步提升本公司之地位，董事進一步要求初步轉換價較收購協議日期之股份收市價溢價約25%，有關詳情載於「3. 發行可換股債券」一節。

代價之現金部分將以本集團之內部資源撥付。

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後,方告落實:

- (i) 賣方於待售股份及待售貸款之所有權屬完整並免於一切產權負擔;
- (ii) 於完成時所有保證仍屬真實、準確及不具誤導性,且概無發生會導致賣方違反任何保證或收購協議條文之事件;
- (iii) 賣方已協助本公司對目標集團進行法律、財務及業務盡職審查,且有關盡職審查之結果獲本公司合理信納;
- (iv) 重組已妥為完成;
- (v) 已取得有關收購協議項下擬進行之交易一切必要同意,包括但不限於已取得聯交所及證監會及任何相關政府或監管機構及香港或其他地區之其他相關第三方就訂立、簽立、交付及履行收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於可換股債券獲轉換後可能向賣方發行之任何換股股份上市及買賣)所需之有關同意(倘需要);
- (vi) 已於就批准收購協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會上取得獨立股東之批准;
- (vii) 收購協議項下擬進行之交易並無被聯交所視為上市規則項下本公司之反收購;及
- (viii) 解除該等控股股東就目標集團所提取之貸款以銀行為受益人作出之個人擔保。

賣方應盡其合理努力以促使條件獲達成。本公司可於任何時間按其可能決定之有關條款向賣方作出書面通知豁免任何條件(條件(v)、(vi)及(vii)除外)或其任何部分。

董事會函件

該等條件於最後可行日期概無獲達成或豁免。於最後可行日期，本公司無意豁免任何該等條件。

倘有任何條件於最後截止日期或之前未獲達成(或獲本公司豁免)，則賣方須於最後截止日期立即向本公司償還訂金之全數金額(不計利息)，而收購協議應停止及終結(惟收購協議指定之若干條款除外)，且概無訂約方須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟先前已違反之任何條款除外。

完成

完成須於所有條件獲達成或豁免後第五個營業日或賣方與本公司可能書面協定之有關其他日期作實。

3. 發行可換股債券

可換股債券將於完成日期由本公司發行，以清償購買待售股份及待售貸款之部分代價。

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	418,000,000 港元
到期日：	可換股債券屬永續，並無到期日
利率：	可換股債券每年票面息率為3%。票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年
轉換價：	初步轉換價為每股換股股份0.50港元，可予調整(詳情於下文概述)

董事會函件

- 換股股份： 假設可換股債券隨附之轉換權按初步轉換價每股換股股份0.50港元獲悉數行使，轉換可換股債券後將發行最多836,000,000股新股份(可予調整)，佔(i)於最後可行日期本公司現有已發行股本約130.32%；及(ii)本公司經按初步轉換價悉數轉換可換股債券後配發及發行換股股份擴大之已發行股本約56.58%
- 轉換期： 在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，可換股債券持有人可自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間(「**轉換期**」)將(全部或部分)該等可換股債券轉換成換股股份。
- 在上述轉換期屆滿後，不得再行使轉換權，而可換股債券尚未轉換之金額(如有)將成為本公司之非上市普通永續債券。
- 轉換： 倘可換股債券之任何轉換不會導致(i)根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25%(或上市規則規定之有關百分比)，則債券持有人有權在遵守可換股債券條件所載程序之情況下，於轉換期隨時將全部或部分以彼等名義登記之未轉換可換股債券本金額轉換成股份，惟任何轉換須按每項轉換不少於1,000,000港元之完整倍數之金額作出(或可換股債券在有關轉換時之未轉換本金額少於1,000,000港元，則為可換股債券之全部該等未轉換本金額)。

董事會函件

- 贖回： 本公司可隨時透過向可換股債券持有人發出至少十(10)日事先書面通知並於其中指明擬贖回之總額，按有關可換股債券本金額之100%贖回全部或部分可換股債券。
- 調整轉換價： 在發生與本公司相關之若干事件時(包括但不限於以下事件)，轉換價將不時予以調整：
- (i) 股份數目因合併或拆細而變更；
 - (ii) 本公司透過資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)之方式發行入賬列作繳足之股份(惟代替現金股息而發行者除外)；
 - (iii) 本公司向股東作出資本分派(不論以削減資本或其他方式)或本公司向股東(身為股東)授出可購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
 - (iv) 本公司按低於股份當時市價80%之價格，以供股或授出可認購新股份之任何購股權或認股權證之方式提呈新股份以供認購；
 - (v) 本公司發行可轉換為或可兌換為新股份或附帶認購新股份權利之證券以全數換取現金(倘在任何情況下就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%，或有關轉換權或兌換權或任何該等證券隨帶之認購權有所改動，導致前述就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%)；

董事會函件

(vi) 本公司按每股股份低於股份當時市價80%之價格發行股份(於可換股債券隨附之轉換權獲行使或股份之任何其他轉換權或兌換權或認購權獲行使時所發行之股份除外)以全數換取現金；及

(vii) 本公司按每股股份實際總代價(低於股份當時市價之80%)發行股份以收購資產。

可轉讓性： 在獲得本公司事先書面同意並已遵守上市規則及其他適用法律及法規之情況下，可換股債券持有人可按1,000,000港元之完整倍數轉讓或出讓全部或部分可換股債券予任何人士。

投票權： 可換股債券並不附帶任何投票權。

地位： 本公司於可換股債券項下之責任構成本公司之一般、無條件、無抵押及非後償責任，並與本公司所有其也現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位且並無優先權(惟由適用法律之強制條文所訂明之優先權除外)。

可換股債券持有人(「可換股債券持有人」)於下列方面之地位有別於普通股東(其中包括)(i)持有可換股債券之可換股債券持有人在本公司股東大會上並無普通股東擁有之任何投票權；(ii)可換股債券持有人有權享有可換股債券項下之還款，但並不享有本公司將宣派之任何股息；(iii)可換股債券持有人可首先獲償還其利息付款，而倘剩餘任何溢利，則可根據本公司之股息政策向普通股東分派；及(iv)倘本公司清盤，則可換股債券持有人或債權人較普通股東優先獲發付款，而倘向所有債權人支付後尚有剩餘資產，則會在普通股東之間分配。

董事會函件

上市： 本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

初步轉換價每股換股股份0.50港元較：

- (i) 股份於收購協議日期在聯交所所報收市價每股0.40港元溢價約25.00%；
- (ii) 股份於緊接收購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.404港元溢價約23.76%；
- (iii) 股份於緊接收購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.407港元溢價約23.00%；
- (iv) 本公司股東於二零一九年十二月三十一日應佔每股資產淨值約1.105港元折讓約54.75%。
- (v) 本公司股東於二零二零年三月三十一日應佔每股資產淨值約1.673港元折讓約70.11%；
- (vi) 本公司股東於二零二零年六月三十日應佔每股資產淨值約1.645港元折讓約69.61% (經物業之市值調整)；及
- (vii) 本公司股份於最後可行日期之收市價溢價約11.11%。

轉換價乃經參考股份之當前市價後由訂約方公平磋商釐定。

董事認為，可換股債券之可換股條件中所載轉換價之調整條文乃按市場可資比較條款為基準，並屬公平合理。

每股換股股份之初步轉換價0.5港元指轉換價較於收購協議之日期之市場價格、於緊接收購協議之日期前最後五個連續交易日之平均交易價格、於緊接收購協議之日期前最後十個連續交易日之平均交易價格及於最後可行日期之價格分別溢價約25.00%、23.76%、23.00%及19.05%，介乎於市場可資比較之範圍內。每股換股股份之轉換價0.65港元較於先前收購協議之日期之市場價格、於緊接先前收購協議之日期前最後五個連續交易日之平均交易價格及

董事會函件

於緊接先前收購協議之日期前最後十個連續交易日之平均交易價格分別折讓約7.14%、7.67%及7.67%。為提升本公司之地位，董事要求將初步轉換價定為較股份收市價有所溢價。收購協議之初步轉換價較股份之交易價格有所溢價，而其於過往交易中則為較股份之交易價格有所折讓。

初步轉換價較本公司於二零一九年十二月三十一日之資產淨值折讓54.75%，其相對較於二零一九年十二月三十一日過往建議可換股債券之轉換價較本公司資產淨值折讓40.42%為高。首先，透過與於聯交所主板上市且擁有龐大物業儲備(包括但不限於投資物業及持作出售／發展物業)之主要從事物業發展業務之其他公司比較，發現該等公司之股價較其各別資產淨值出現折讓並不罕見。此外，亦有許多其他原因可解釋何以本公司股價較其資產淨值出現折讓。由於可換股債券可轉換成公眾人士可交易之股份，故可換股債券持有人一般會將轉換價與股份之股價比較而非每股資產淨值。因此，轉換價與股份之股價較與股份之資產淨值更為相關。

誠如上文所披露外，根據可換股債券之條款，債券持有人有權於轉換期隨時將全部或部分以其名義登記之未轉換可換股債券本金額轉換成股份，惟(其中包括)可換股債券之任何轉換不會導致根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約。因此，發行換股股份預期不會導致本公司控制權變動。

特別授權

換股股份將根據有待獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。換股股份一經配發及發行，各換股股份之間及與於發行換股股份時已發行之其他股份在所有方面享有同等地位。

4. 目標集團之資料

目標集團之主要業務

目標公司為一間投資控股公司。於最後可行日期，目標集團公司以「城市(Metropolitan)」品牌使用其自有及出租物業經營下列業務：(i)服務式公寓業務；(ii)酒窖及葡萄酒業務；(iii)倉儲業務及工作間業務；及(iv)文化製作及其他投資控股業務。

董事會函件

1. 服務式公寓業務

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務。城市服務公寓之業務始於二零一二年，而城市服務公寓提供之所有套房均按月續訂，條款靈活，家具齊全。城市服務公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。

城市服務公寓於自有物業上經營合共28間服務式公寓以收取租金，該等服務式公寓位於香港銅鑼灣耀華街16號及18號以及銅鑼灣耀華街14號3樓。

該等服務式公寓包括以下類型：(i) 共居公寓（面積介乎80至120平方呎）；(ii) 現代一室公寓（面積介乎180至230平方呎）；(iii) 附有露台之一室公寓（面積介乎230至390平方呎，各自附有面積約為20至180平方呎之露台）；及(iv) 家庭式一室公寓（面積介乎400至700平方呎）。

獨立物業估值師就於二零二零年六月三十日城市服務公寓所用及Crystal Cay集團所持物業進行之估值為169,100,000港元。

城市服務公寓經營之服務式公寓於二零一二年至二零一八年之出租率每年均接近超過85.0%。自二零一九年第三季起，由於香港社會不穩加上爆發COVID-19，服務式公寓之出租率於二零二零年二月已下跌約70%。然而，於二零二零年三月三十一日、二零二零年四月三十日及二零二零年五月三十一日，服務式公寓之出租率已逐步回升至分別約78.2%、78.2%及79.4%，但於二零二零年七月三十一日輕微回落至77.0%。相信是由於聲譽良好、高水平衛生狀況加上優質服務，吸引了更多來自現有租戶之推薦。另外，每月續租安排可為要求短期租賃之租戶提供更高靈活性。

完成後，就未來發展而言，城市服務公寓計劃透過收購或合營企業方式在香港高密度地段（如中環、跑馬地、尖沙咀及元朗）開拓新服務式公寓之商機。預計城市服務公寓將繼續為有眼光之客戶提供各種靈活生活安排，提供舒適生活體驗。此外，城市服務公寓計劃推出租戶推薦計劃，以提高參與度並擴大覆蓋面。

2. 酒窖及葡萄酒業務

城市酒窖集團主要從事之業務為提供專業葡萄酒儲存服務。城市酒業主要從事葡萄酒貿易。

城市酒窖為香港品質保證局 (HKQAA) 葡萄酒儲存管理體系 (WSMS) 認證計劃之參與公司，遵守適用於提供葡萄酒儲存出租服務之HKQAA葡萄酒儲存管理體系認證計劃：2013之24小時葡萄酒儲存管理體系標準。於最後可行日期，城市酒窖集團位於香港天后海景大廈之租金物業及自有物業內設有合共232個葡萄酒鎖櫃及131個私人酒窖以供儲存葡萄酒。每個葡萄酒鎖櫃可儲存24至432瓶葡萄酒或2至36箱葡萄酒，而每個私人酒窖可儲存132至9,360瓶葡萄酒或11至780箱葡萄酒。

香港政府於二零零八年推出免葡萄酒稅政策，令香港葡萄酒與烈酒業務蓬勃興旺。由於預計葡萄酒儲存有所需求，城市酒窖已於二零一一年成立，一心向客戶提供專業儲存設施。城市酒窖由二零一一年使用面積僅約10,000平方呎之租用物業提供葡萄酒儲存服務擴展至收購面積約3,000平方呎之自有物業以提供有關服務。於二零一九年，城市酒窖進一步擴充，添置一個面積約3,000平方呎之租用物業向客戶提供葡萄酒儲存設施。於最後可行日期，可用之總儲存面積超過16,000平方呎。酒窖於二零一一年成立時之一間店舖之租用率低於20%，惟於二零一九年之三間店舖之租用率已躍升至95%。就二零一九年二月開業之9樓新酒窖，租用率於一年內已達85%。這顯示市場對葡萄酒儲存之需求殷切。

城市酒業以本地香港居民為主要客戶對象並提供送貨服務。城市酒業已指派一間運輸公司交付葡萄酒並於香港範圍內提供內陸運輸保險（上限為每瓶葡萄酒（成本值）50,000港元及（每次運送）保險2,000,000港元），補充了城市酒窖集團提供之葡萄酒儲存服務。城市酒業之產品包括餐後甜酒、紅酒、氣泡酒、白酒、桃紅葡萄酒、香檳以及威士忌、干邑及白蘭地等烈酒，有關產品從法國、英國、葡萄牙、澳洲、美國、智利、意大利及西班牙等國家搜購，所重點挑選之葡萄酒主要包括「舊世界」葡萄酒，尤其是法國葡萄酒（佔庫存之80%）。

由於亞洲消費者對葡萄酒的了解日益提高，並且對葡萄酒的需求仍然殷切，因此香港之葡萄酒交易增長顯而易見。在政府之支持、協助及對葡萄酒進口之放鬆管制下，香港之葡萄酒業務蓬勃發展。預期葡萄酒貿易將於未來五至十年內持續增長。

董事會函件

最近，由於爆發COVID-19影響了所有其他零售業務，酒窖之出租率及葡萄酒貿易均有所放緩。酒窖之出租率由二零一九年十二月之95%降至二零二零年七月之90.5%。就葡萄酒而言，由於消費者出於安全及健康理由而留在家中，城市酒業將其銷售策略由離線交易改為在線交易。有危便有機，在線交易不僅在本地而且在國際上均能滲透到更大市場。城市酒窖集團擁有之酒窖業務可推動城市酒業之葡萄酒貿易業務。倘在線訂購葡萄酒之客戶未能立即取貨，或者不想在家中存放過多葡萄酒，則可以選擇將其暫時存放在城市酒窖集團之酒窖內。

就目標集團之酒窖及葡萄酒貿易業務而言，二零二零年第二季之營業額為4,361,942港元，較二零一九年第二季之營業額3,247,161港元高出約34%，其中(a)葡萄酒貿易業務帶來增幅約22%（由二零一九年第二季之2,114,903港元增至二零二零年第二季之2,574,164港元），且二零二零年七月之營業額維持於約653,000港元，較二零二零年六月之營業額約648,000港元略高；及(b)倉儲業務帶來增幅約58%（由二零一九年第二季之1,132,258港元增至二零二零年第二季之1,787,778港元）。

獨立物業估值師就於二零二零年六月三十日城市酒窖集團所用及Crystal Cay集團所持物業進行之估值為33,000,000港元。

3. 倉儲及工作間業務

城市倉集團從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。城市倉集團於二零一六年十二月成立。其首家店舖位於元朗，發展不到一年已在元朗、火炭、葵涌及柴灣共有6家分店。由於本地用戶及企業用戶之需求持續增長，直至二零一九年，城市倉集團之業務已由6家店舖擴展到14家店舖。家庭及企業客戶均為城市倉集團之目標客戶。城市工作坊從事之主要業務為向會員於多個地點提供24小時共用工作空間（包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室），收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業的設備，以迎合不同需要。目標集團之倉儲及工作間業務由同一管理團隊經營。

董事會函件

於最後可行日期，城市倉集團在位於柴灣、新蒲崗、荔枝角、火炭、元朗、葵涌、青衣及大埔等14個分區經營其迷你倉業務。其提供迷你倉服務，而每個迷你倉單位之面積介乎8平方呎至逾40平方呎不等。城市倉集團於該14個分區共有約2,000個迷你倉單位。存儲客戶之流動性有限；因此，城市倉集團需要履行其與客戶訂立之許可協議項下之責任，而且該等許可協議各自之年期均屬長期。在選址方面，城市倉集團選擇能夠提供長期租賃之業主，以確保其可以履行與客戶訂立之協議項下之責任。自二零一九年初起，城市倉之出租率出現升勢。平均升幅為每月約1.5%，由二零一九年一月之51.9%增至二零一九年十二月之69.7%。於二零二零年，出租率已由二零二零年一月三十一日之約70.11%分別進一步增加至二零二零年五月三十一日、二零二零年六月三十日及二零二零年七月三十一日之約75.53%、77.91%及79.84%。出售率預期於二零二零年底達致80%。

近期爆發之COVID-19於二零二零年對城市倉並無影響。出租率於二零二零年上升約10%。農曆新年後，由於眾多零售業務轉向網絡市場，故對倉儲空間之需求殷切。城市倉集團已就租賃於二零二零年六月訂立臨時協議，以租用一項於柴灣之物業，以進一步擴充其於柴灣之業務。

而且，香港之迷你倉業務始於15年前，事實證明市場對這種服務之需求殷切。由於(i)越來越多人開展網上業務並需要存儲空間，對於存儲之需求不斷提升；及(ii)部分企業正在通過精簡人手或使用共享工作空間進行重組，因此出租率一直穩定上升。城市倉集團計劃於二零二二年前將擴展5至10家新店(預期位於香港島、東九龍及／或西九龍)。

城市工作坊之該等共用工作空間位於自有物業。其於二零一五年在葵涌天際中心開始經營。之後城市工作坊於香港多個位置便利之地點(包括中環、金鐘、灣仔、天后及葵涌)經營共用工作空間，每個經營地點均設有自由職業者、創業家、小型公司及企業所需之工作空間。該公司已取得長足發展，目前已有435名活躍會員並能提供200個私人工作空間及450張辦公室。各地點均有其特色，故會員能挑選最符合其需要之環境。

城市工作坊將自身定位為介乎於共用工作空間及商業中心，提供私隱高於現有共用工作空間，並為商業中心租戶提供價格較相宜之選擇。目標客戶為一個多元化群體，由初創企業到衛星辦公室，所涉之行業包括但不限於市場推廣、金融、保險、招聘、時裝、資訊科技解決方案、顧問及區塊鏈開發。該公司亦已發展出一個網上會員平台，包括預訂會議室、會員通訊錄、直接訊息及為會員提供各種優惠(由介紹公司秘

董事會函件

書等專業服務至提供鄰近餐廳之折扣優惠)。展望未來發展，城市工作坊將繼續擴大業務範圍，為城市內現有共用工作空間提供物業管理服務，並夥拍潛在業主興建兼管理其物業。最近爆發之冠狀病毒對新成員及現有客戶續期二零二零年一月及二月之合同產生了影響。私人辦公桌之平均出租率由二零一九年之平均81%下降至二零二零年一月及二零二零年二月之分別74%及72%。其後，二零二零年五月三十一日之整體出租率平均增至75%，並於二零二零年七月進一步增加79%，顯示出該業務正回復正常。城市工作坊相信其共用工作空間之靈活性可以滿足希望在市場起伏時迅速擴充或縮減規模之客戶。

就未來發展而言，估計城市工作坊將於二零二零年九月底在元朗設立新辦公空間(稱為「Always on my mind」)，提供44個新辦公桌。當前之市場氣氛為城市工作坊帶來了新商機，由與傳統業主合作提供設計及提供辦公室解決方案到提供辦公室管理服務。城市工作坊估計將繼續擴大其在香港的業務據點，並積極尋求海外市場之商機。

收購事項亦涉及收購目標集團公司Seongsu Vision，該公司為持有一項位於南韓首爾聖水之物業之投資控股公司。Seongsu Vision持有之物業現時為空置地盤，其上並無興建任何樓宇。其地盤面積約為5,180平方呎。收購事項完成後，本公司計劃將其發展成一座高檔顯赫商業樓宇，樓高10層，設有屋頂及3層地底樓層，用作工作坊業務。發展後之預期新總建築面積約為32,285平方呎。於最後可行日期，本公司已在南韓聖水區擁有兩個建築地盤。收購Seongsu Vision相信將在建築、營運及開發方面為本公司帶來協同效應。連同聖水區其他兩個地盤，預期本公司將能建立強大品牌形象，而該三個地盤將開發成並視為聖水區之地標。

獨立物業估值師就於二零二零年六月三十日城市工作坊所用及Crystal Cay集團所持物業進行之估值為649,200,000港元。

4. 文化製作及其他投資控股業務

城市文化製作主要從事提供營銷解決方案及諮詢服務、電影或廣告製作、籌備本地及海外活動及音樂會以及藝人管理之業務。

城市文化製作在香港已籌備多場著名本地及海外歌手演唱會，例如安室奈美惠之「“Finally” Final Tour 2018」、Mr.之「Everyone Concert 10」及HOTCHA之「“Are U My Best Friend” 十週年回憶慈善演唱會」、鍾舒漫之「“R U SHER?” Live in Concert」及DStage音樂會。

董事會函件

城市文化製作為知名組織提供電影製作及專業攝影服務。其製作之短片「泛美98」贏得第五屆微電影創作支援計劃(音樂篇)之「最佳攝影」。

為發展及推廣星星地產之品牌形象，城市文化製作自二零一七年起已開發出星星地產之Facebook專頁以及其Instagram作企業溝通用途。而且，其已製作出一系列推廣短片務求可刺激「虹方」之銷量。

城市文化製作已開發出兩個社交媒體平台，分別為「DStage」及「Memories Hong Kong」。DStage旨在為年輕人提供表演各種藝術之舞台，而Memories Hong Kong則通過為網站及Facebook製作短片以及組織比賽及表演以促進本地旅遊業及商業發展。該兩個平台與星星地產均有合作，Memories Hong Kong會推廣星星地產項目所在特定地區(如元朗的時光 - 壁畫設計比賽(Our Memories in Yuen Long Drawing Competition))，而DStage則會支持其他業務發展及星星地產之企業社會責任(如DStage音樂會(DStage Music Concert))。

就未來發展而言，城市文化製作計劃製作電視節目售予本地及海外數碼頻道，並會組織更多音樂會。此外，其計劃通過本地及海外網絡合作夥伴繼續擴大DStage及Memories Hong Kong，以吸引更多來自不同行業之廣告商及贊助商。而且，城市文化製作計劃準備及開發有價值之促銷計劃及媒體，以支持星星物業之成長及發展。

目標集團初期在市場及業務發展上投入了大量精力。目標集團已調配巨額成本在設立業務、行政及營銷方面。目標是憑藉其經典而令人印象深刻之環境，在眾多競爭對手中脫穎而出。預期在奠定品牌形象及合併至本集團後，目標集團之市場份額及銷售將繼續增長。

在各種社會事件加上香港之COVID-19確診個案激增之後，經濟結構及業務趨勢已經改變。倉儲及工作室業務(佔目標集團之分部收益70%以上)正經歷一段需求激增的時期。即使供應鏈因疫情蔓延而受損，但物流行業卻同時經歷了危機與契機，原因是外賣速遞及網上購物大大方便了無法出行的人士。此外，企業精簡架構並減少長工數目，或令合約制服務的需求上升，從而帶動對較小工作空間的需求，這將有利於城市工作坊的業務。

基於以上(包括目標集團之業務前景)所述，預期目標集團將能夠在社會事件及COVID-19確診個案激增之下保持穩健。

董事會函件

於最後可行日期，除上文所述物業外，目標集團持有以下物業權益：

- (i) 一幅位於香港新界元朗面積約97,052平方呎之農地，由目標集團公司財誌有限公司持有，現時已租賃予2名承租人經營農地作為商業／有機農場並持有作投資物業。該物業位於錦田南分區計劃大綱之「農業」地帶。目前，其屬於目標集團土地儲備之一部分。預計將於未來通過法定收回或修改租約授出之土地用途將出現重大改變；及
- (ii) 一個位於香港金鐘海富中心一樓平台之舖位，由目標集團公司益確有限公司持作投資物業，目前出租予一名獨立第三方，於二零一九年八月十一日至二零二一年八月十日之月租為45,000港元。考慮到冠狀病毒對零售業務之影響，已就二零二零年三月一日至二零二零年五月三十一日止期間向承租人提供10%租金優惠及於二零二零年六月一日至二零二零年九月三十日止期間向租賃提供20%租金優惠。於上述租金優惠期，月租應分別為40,500港元及36,000港元。本公司計劃該舖位於收購事項完成後將繼續持有作投資物業。該舖位預期可為本公司於租賃期間產生穩定租金收入。

財誌有限公司及益確有限公司屬收購事項項下將予收購之目標集團公司。獨立物業估值師就財誌有限公司及益確有限公司於二零二零年六月三十日所持之上述物業權益進行之估值為78,375,000港元。

重組

重組之目的為促使目標集團公司成為目標集團之成員公司。在該目標下，重組將涉及以下步驟：

第一階段：目標公司收購Crystal Cay所有已發行股本

目標公司將向嘉利地產(英屬處女群島)有限公司收購所有已發行股本，代價為2美元，以轉讓Crystal Cay已發行股份總數(即2股股份)。

Crystal Cay之股份轉讓代價為Crystal Cay相關股份之賬面值，原因為該轉讓為同一集團旗下附屬公司之間之內部組織部分。

董事會函件

第二階段：本公司收購目標公司

第一步 – 目標集團公司將向目標公司轉投讓貸款

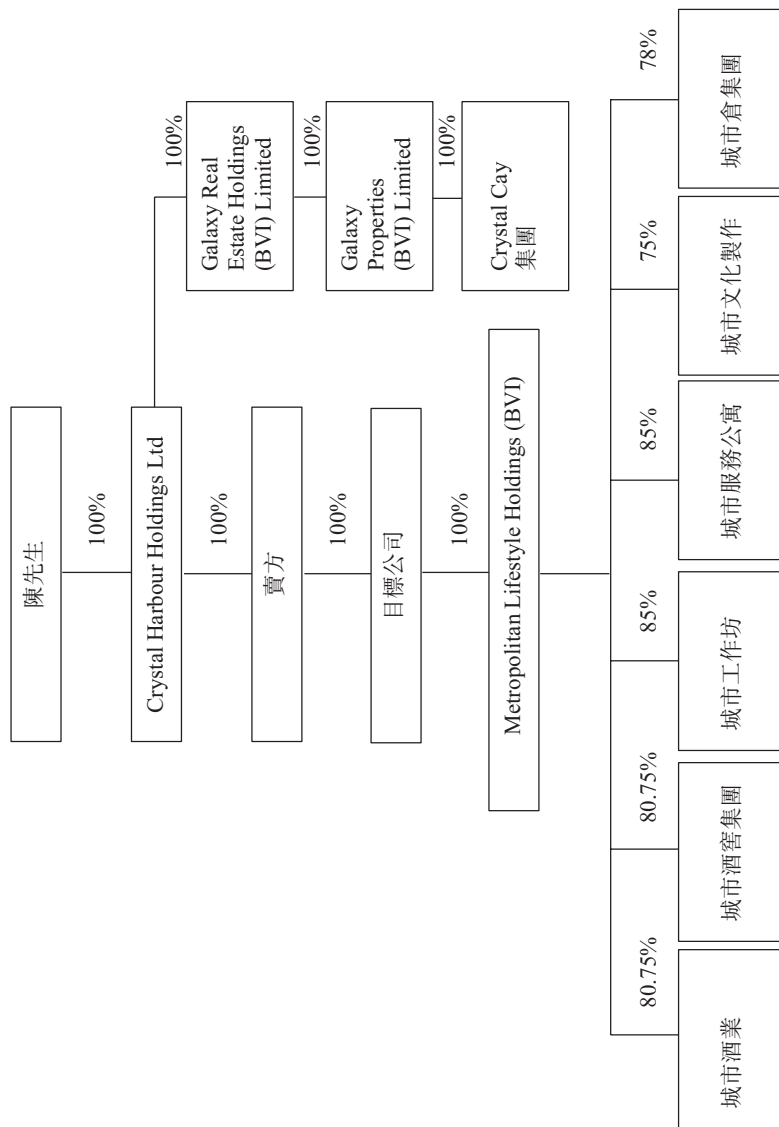
緊接完成前，目標集團公司將向目標公司轉讓目標集團公司於完成日期結欠賣方之所有貸款。

第二步 – 本公司將收購待售股份及待售貸款

本公司將根據收購協議於完成時收購待售股份及待售貸款。

以下載列(i)目標集團公司於簽立收購協議日期；(ii)目標集團於重組完成後及緊接完成前；及(iii)目標集團緊隨完成後之股權架構：

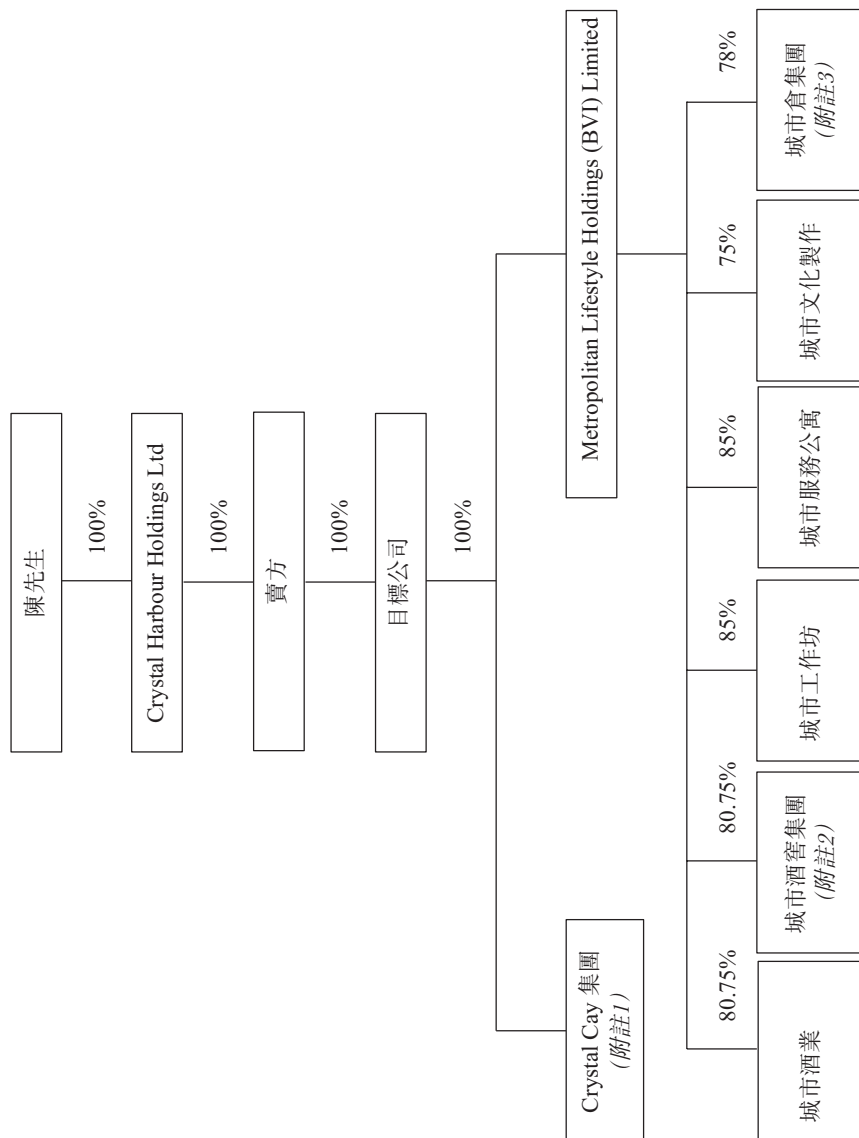
(i) 於簽訂收購協議日期



附註：

- (1) Crystal Cay 集團指 Crystal Cay 及其附屬公司，包括 Advalue Group Limited、Creative Sky Limited、Eternal Great Development Limited、Far Orient International Limited、金緯環球有限公司、Golden Green Corporation Limited、Grand Silver (Hong Kong) Limited、Great Dawn Holdings Limited、Magical Time Global Limited、Manhattan Corporation Limited、Maritime Century Holdings Limited、財誌有限公司、Numeric City Limited、Rainbow Value Investments Limited、Seongsu Vision Co Limited、耀緯有限公司、益確有限公司及 Wise City Holdings Limited。
- (2) 城市酒窖集團指城市酒窖及其附屬公司，包括星御及 Seaview Empire Investments Limited。
- (3) 城市倉集團指城市倉及其附屬公司，包括 Charm Luck (Hong Kong) Limited、Cheer Luck International Industrial Limited、CW Luck Limited、East Luck Properties Limited、Faithful Luck (H.K.) Limited、FTIII Luck Limited、Kowloon Luck Limited、LCKI Luck Limited、Metro Luck Development Limited、Metro Storage Limited、Nice Luck Enterprise Limited、NT Luck Limited、NTIII Luck Limited、Rainbow Luck Limited 及 Rich Luck Enterprise Limited。

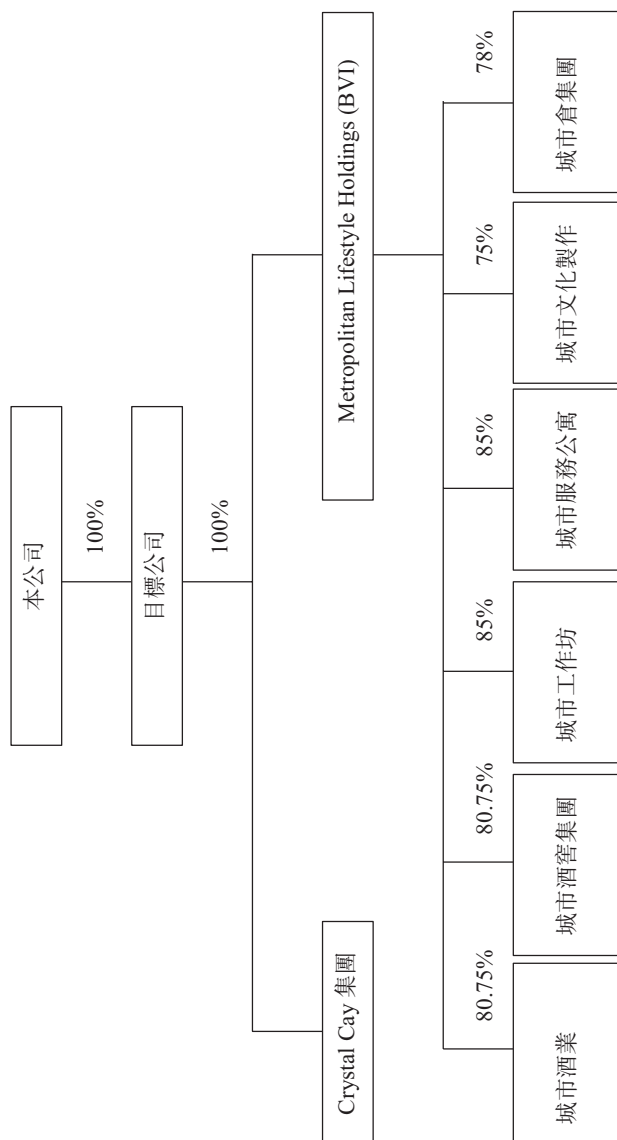
(ii) 完成重組後及緊接完成前



附註：

- (1) Crystal Cay 集團指 Crystal Cay 及其附屬公司，包括 Advalue Group Limited、Creative Sky Limited、Eternal Great Development Limited、Far Orient International Limited、金緯環球有限公司、Golden Green Corporation Limited、Grand Silver (Hong Kong) Limited、Great Dawn Holdings Limited、Magical Time Global Limited、Manhattan Corporation Limited、Maritime Century Holdings Limited、財誌有限公司、Numeric City Limited、Rainbow Value Investments Limited、Seongsu Vision Co Limited、耀緯有限公司、益確有限公司及 Wise City Holdings Limited。
- (2) 城市酒窖集團指城市酒窖及其附屬公司，包括星御及 Seaview Empire Investments Limited。
- (3) 城市倉集團指城市倉及其附屬公司，包括 Charm Luck (Hong Kong) Limited、Cheer Luck International Industrial Limited、CW Luck Limited、East Luck Properties Limited、Faithful Luck (H.K.) Limited、FTIII Luck Limited、Kowloon Luck Limited、LCKI Luck Limited、Metro Luck Development Limited、Metro Storage Limited、Nice Luck Enterprise Limited、NT Luck Limited、NTIII Luck Limited、Rainbow Luck Limited 及 Rich Luck Enterprise Limited。

(iii) 緊隨完成後



附註：

- (1) Crystal Cay 集團指 Crystal Cay 及其附屬公司，包括 Advalue Group Limited、Creative Sky Limited、Eternal Great Development Limited、Far Orient International Limited、金緯環球有限公司、Golden Green Corporation Limited、Grand Silver (Hong Kong) Limited、Great Dawn Holdings Limited、Magical Time Global Limited、Manhattan Corporation Limited、Maritime Century Holdings Limited、財誌有限公司、Numeric City Limited、Rainbow Value Investments Limited、Seongsu Vision Co Limited、羅緯有限公司、益確有限公司及 Wise City Holdings Limited。
- (2) 城市酒窖集團指城市酒窖及其附屬公司，包括星御及 Seaview Empire Investments Limited。
- (3) 城市倉集團指城市倉及其附屬公司，包括 Charm Luck (Hong Kong) Limited、Cheer Luck International Industrial Limited、CW Luck Limited、East Luck Properties Limited、Faithful Luck (H.K.) Limited、FTIII Luck Limited、Kowloon Luck Limited、LCKI Luck Limited、Metro Luck Development Limited、Metro Storage Limited、Nice Luck Enterprise Limited、NT Luck Limited、NTH Luck Limited、Rainbow Luck Limited 及 Rich Luck Enterprise Limited。

董事會函件

目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月之經審核財務資料(假設目標集團之成員公司已於相關期間內綜合入賬)：

	截至十二月三十一日			截至
	止年度			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	止三個月
				(千港元)
除稅及非經常性項目				
前溢利／(虧損)	48,314	23,951	21,694	(36,810)
除稅及非經常性項目				
後溢利／(虧損)	43,656	17,539	15,609	(31,659)

根據目標集團之經審核財務資料，目標集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值約為205,395,000港元。目標集團公司原來之收購成本合計約為618,000,000港元。

由二零一七財政年度至二零一九財政年度，目標集團之盈利能力呈下跌趨勢，此乃主要由於投資物業估值收益淨額出現下降趨勢，於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度分別為約56,300,000港元、41,900,000港元及38,600,000港元。收益呈上升趨勢，由二零一七財政年度之35,000,000港元至二零一九財政年度之55,600,000港元。由於目標集團於二零一七財政年度開展多項業務拓展計劃，因此早期就新擴展所產生之營運成本減低了目標集團由二零一七財政年度至二零一八財政年度之盈利能力，但因擴展導致之持續收益增長已提升了目標集團由二零一八財政年度至二零一九財政年度之盈利能力。收益由二零一八財政年度之45,000,000港元改善至二零一九財政年度之56,000,000港元，而毛利率亦由二零一八財政年度之73%改善至二零一九財政年度之84%。

截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得虧損為約31,700,000港元，此乃主要由於投資物業估值虧損淨額約32,700,000港元所致。在撇除投資物業估值虧損淨額約32,700,000港元後，截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利為約1,000,000港元。透過撇除與目標集團之業務營運並無直接關係之估值虧損淨額，盈利能力於截至二零二零年三月三十一日止三個月已有進一步改善。毛利率由截至二零一九年三月三十一日止三個月之82%改善至截至二零二零年三月三十一日止三個月之92%。

董事會函件

鑑於目標集團業務營運之盈利能力持續提升，透過撇除投資物業估值收益虧損淨額(如上文所載述)，董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司股東(包括獨立股東)之利益。

所有於本通函內披露有關目標集團之資料(包括有關目標集團財務資料及目標集團業務之資料)均由賣方提供。上文所載目標集團之財務資料均摘錄自目標集團之經審核財務報表。有關目標集團之會計師報告詳情，請參閱本通函附錄二。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本集團之財務報表中。

5. 未來完全獲豁免持續關連交易

於訂立收購協議前，陳先生(本公司之執行董事及關連人士)已簽立擔保契據，以擔保星御(城市酒窖之全資附屬公司及為一間目標集團公司)於二零二零年三月一日至二零二三年二月二十八日止之租期內及根據租賃協議之續租租期內(如有)按時支付租金，以及妥為履行及遵守租賃協議之所有條款及條件。

擔保契據項下擬進行之交易於完成後將構成從關連人士收取之財務資助。根據上市規則第14A.90條，本集團根據擔保契據從陳先生收取之財務資助獲全面豁免，原因為其以一般商業條款進行且並非由本集團任何資產作抵押。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及獨立股東批准之規定。

董 事 會 函 件

6. 本公司股權架構之變動

下文載列本公司(i)於最後可行日期；及(ii)完成後但於可換股債券隨附轉換權獲行使及配發及發行換股股份前；及(iii)緊隨可換股債券隨附轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份後(假設轉換價為每股換股股份0.5港元且由最後可行日期起並無發行或購回換股股份以外之股份)後之股權架構：

	於最後可行日期		完成後但於可換股債券隨附轉 換權獲行使及配發及 發行換股股份前		緊隨可換股債券 隨附轉換權獲悉數行使後 配發及發行換股股份後 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳先生及其緊密聯繫人						
陳先生	2,500,000	0.39	2,500,000	0.39	2,500,000	0.17
Star Properties Holdings (BVI) Limited (附註1)	432,140,800	67.36	432,140,800	67.36	432,140,800	29.25
賣方 (附註6)	—	—	—	—	836,000,000	56.58
小計	434,640,800	67.75	434,640,800	67.75	1,270,640,800	86.00
其他						
張慧璇女士 (附註3)	300,000	0.05	300,000	0.05	300,000	0.02
陳華敏女士 (附註4)	156,000	0.02	156,000	0.02	156,000	0.01
林建國先生	1,558,000	0.24	1,558,000	0.24	1,558,000	0.11
Eagle Trend (BVI) Limited (附註2)	38,259,200	5.96	38,259,200	5.96	38,259,200	2.59
公眾股東	166,584,000	25.97	166,584,000	25.97	166,584,000	11.27
總計	641,498,000	100	641,498,000	100	1,477,498,000	100

附註：

- (1) (a) Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (b) 由於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳先生直接持有 100% 權益，故其為陳先生之緊密聯繫人。
- (2) Eagle Trend (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於 Eagle Trend (BVI) Limited 擁有權益之所有股份中擁有權益。

董事會函件

- (3) 張慧璇女士為執行董事。
- (4) 陳華敏女士為獨立非執行董事。
- (5) 僅供參考，原因為可換股債券之轉換須受轉換不得導致(i)須根據收購守則作出強制全面要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25% (或上市規則規定之有關百分比)之限制。
- (6) 由於賣方由陳先生間接持有100%權益，故賣方為陳先生之緊密聯繫人。
- (7) 本公司之法定股本為10,000,000港元。於最後可行日期，本公司有641,498,000股已發行股份，而其已發行股本為6,414,980港元。

緊隨可換股債券項下之轉換權獲悉數行使後配發及發行可換股股份後，現有公眾股東之股權將由約25.97%減至約11.27%，相當於攤薄約14.70% (由於可換股債券之轉換不會導致(i)根據收購守則作出之強制要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25% (或上市規則規定之有關百分比)，僅供說明用途)。儘管現有公眾股東之股權將被攤薄，但考慮到(其中包括)(i)目標集團在香港之業務前景樂觀，此乃由於(其中包括)全球物業未來趨勢、目標集團之強勁管理團隊、「城市(Metropolitan)」品牌名稱之價值以及目標集團可供重新發展之機會；(ii)進行收購事項之理由及裨益(其詳情載於本函件「7. 進行收購事項之理由及裨益」一節；(iii)代價之公平性及合理性；(iv)可換股債券條款之公平性及合理性；及(v)誠如附錄四之資料所載，目標集團將產生之租賃收入穩定收益以及本集團按備考基準計算之資產負債比率由約172.5%減至166.3%導致對本集團產生正面財務影響，董事認為發行可換股債券及收購事項屬公平合理，且符合本公司及其股東(包括獨立股東)整體利益。

7. 進行收購事項之理由及裨益

於評估收購事項是否公平合理時，董事會已考慮下列各項：

(i) 本集團之物業發展業務與目標集團之業務享有強大的協同效應

待重組完成後，目標公司將完成收購經營提供時尚生活空間(包括公寓、工作室、儲藏室和酒窖)業務的經營實體。近年來，全球物業行業正發展出一種集成方法，其中居住空間與酒窖、靈活存儲空間和共同工作空間等不同生活方式設施相結合。董事相信，提供具有生活方式元素的這類居住空間將成為全球物業市場(包括香港物業市場)之未來趨勢。通過在我們的發展項目(例如觀塘地盤項目、元朗地盤項目、Tack Lee項目等)中經營生活方式業務，亦可為本集團帶來協同效應，從而可能在未來提升不同已開發物業價值。

(ii) 以定期收入鞏固本集團之投資物業組合

本公司主要從事物業發展及物業投資包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之泊車位及一個工業單位，賬面總值約52,000,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業投資分部產生之收益約474,000港元。

董事會認為收購知名品牌(如「城市(Metropolitan)」品牌)連同其相關投資物業有助本集團加強及提升其資產基礎價值，同時可為本集團取得穩定及定期收入。於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月目標集團產生之租賃收入收益分別約為25,600,000港元、31,000,000港元、44,900,000港元及12,100,000港元，反映租賃收入增長強勁，自二零一七財政年度起每年增長超過20%。此外，根據獨立物業估值師，與直接租出整項物業予獨立第三方相比，提供生活方式相關業務項下經營之增值服務(如共同工作空間及靈活存儲空間)預期可提升將產生之租金收入及投資物業之價值。於二零二零年三月三十一日，目標集團位於香港及韓國之投資物業組合之賬面總值約為930,200,000港元。截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團投資物業組合產生之租賃收入收益約為12,100,000港元。

董事會函件

經考慮上述對本集團之裨益後，董事認為使用「城市(Metropolitan)」品牌為本集團發展之長遠計劃。城市集團投放大量精力及資源發展其品牌及聲譽。董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

(iii) 未來重新發展之機會

目標集團擁有之部分物業可供重新發展，而這可提升物業發展組合。完成後，本公司計劃持有已收購物業作收租用途，而本集團於最後可行日期對該等已收購物業並無發展計劃。

鑑於董事會所信及目標集團業務之潛力，董事會認為收購事項乃本集團擴大其投資範圍以增加其收入來源及／或提升其盈利能力之合適機會，而其亦將進軍可與本集團物業發展業務互補之服務。當中董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

經驗豐富之管理團隊

本集團經驗豐富之管理團隊對市場狀況瞭如指掌、緊貼市況，且不時根據市場變化調整租金及許可費。此外，本集團之物業管理團隊及建築服務團隊會密切監察本集團物業之物業管理及維護事宜。

陳文輝先生，為本集團主席兼執行董事，亦為目標集團之創辦人。陳先生於物業投資及策略發展積逾20年經驗。彼自目標集團註冊成立以來一直負責其統籌企業管理、策略規劃及企業發展。

完成後，陳先生將監督管理團隊(包括本集團之物業管理、建築、財務及銷售及營銷團隊)，以統籌目標集團之企業管理、策略規劃及營運。

董事會函件

釐定代價之結清方式

發行可換股債券

董事會已考慮下列因素並認為主要以發行可換股債券之方式結清代價符合本公司及其股東整體利益：

- (i) 本集團之主要業務活動包括(其中包括)物業發展及投資，均為資金密集型業務。董事會認為，通過發行可換股債券，本集團能夠於有需要時為滿足業務所需而應用其現金資源方面維持相對較高之靈活性；
- (ii) 發行可換股債券將不會產生任何即時攤薄影響，直至相關持有人將可換股債券轉換為股份為止；及
- (iii) 發行可換股債券後，本公司將承擔3%之年票面利率。其相較於其他融資方式(例如銀行借款及陳先生向本公司借出之股東貸款(息率為4.5%)，其相關融資成本較高)而言具備明顯優勢。

其他已考慮之替代結清方式

董事已考慮替代結清方式，例如發行其他類型之債務證券。然而，考慮到相對較高之融資成本及對本公司資產負債比率之影響，董事會認為發行其他債務證券可能會(1)(視乎借款額度而定)導致本集團可能違反有關資產負債比率之現有借款之財務契諾；(2)對本集團之財務狀況產生不利財務影響以及影響其日後之集資能力；及(3)因支付利息及償還該等債務證券而減少本集團之流動資金，以及亦將阻礙其業務發展選擇，進而影響到本公司及其股東之潛在回報及利益。

儘管有上文所述，董事會已考慮結清代價結餘(418,000,000港元)之其他可能籌集資金方法，例如由獨立第三方配售或認購新股份以及供股籌集資金。鑑於股份數目超過於二零二零年四月十二日授予董事之一般授權限額(假設配售價或認購價相當於收購事項項下之可換股債券轉換價)，以配售或認購新股份方式籌集所需資金將涉及需要股東批准之特定授權。

董事會函件

董事與四家證券公司接洽後發現，鑑於配售或認購所涉及之證券規模龐大，故難以找到配售代理及認購人。此外，由於為結清代價餘額418,000,000港元將需要發行大量股份，據配售代理告知，潛在投資者通常要求股份之交易價格作出重大配售折讓。

由於本公司股份交投量及流動性低，故董事並無採納供股方式結清代價結餘。於收購協議日期前12個月及直至及包括最後可行日期，每月平均交投量對本公司已發行總股份低於0.5%。董事認為本集團難以就收購事項取得有利之供股條款，而這對本公司股東整體而言並非有利。而且，與多家證券公司接洽後，董事認為倘無任何有利條款，將難以找到願意擔任包銷商之獨立第三方，而這對本公司股東並非有利。並無包括商全數承接供股之情況下，倘由於公眾持股量問題導致未獲悉數包銷，則主要股東不能申請承接其全數配額。因此，供股未必能進行。

有鑑於此，將以各式籌資方式或發行新股及供股等其他股權集資方法結算等與發行可轉換債券結清代價餘額進行比較時，董事認為，就收購事項而言，配售及供股可能並非最佳選擇，因此不符合本公司及股東之整體利益。

經考慮所有可行結清方式後，董事會認為以發行可換股債券方式結清代價符合本公司及其股東整體利益。

董事會認為收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。請參閱本通函「進行收購事項之理由及裨益」一節有關以下各項：

- (i) 本集團之物業發展業務與目標集團之業務享有強大的協同效應；
- (ii) 以定期收入鞏固本集團之投資物業組合；
- (iii) 未來發展之機會。

董事會認為發行可換股債券乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。請參閱「釐定代價之結清方式-發行可換股債券」一節。

董事會函件

雖然可換股債券每年票息3%，但誠如「釐定代價之結清方式-其他已考慮之替代結清方式」一節所披露，與其他融資方式相比，此為本公司之最佳融資方式。

此外，於二零二零年三月三十一日之待售貸款約259,200,000港元將於收購事項完成後以可換股債券結清。經考慮相關融資成本(包括陳先生墊付予本公司之短期貸款之年利率4.5%以及本公司銀行貸款介乎3.5%至7%之年利率，於二零二零年三月三十一日之待售貸款約259,200,000港元將按較低之利率3%以發行可換股債券之方式結清。

總括而言，經考慮(i)發行可換股債券不會對本公司之資產負債比率產生不利影響；及(ii)可換股債券之利率低於其他可用融資方式，雖然每年利息開支高於目標集團之年化溢利(撇除估值收益/虧損)，但董事會認為發行可換股債券乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，而收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事基於以下原因認為收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及其股東(包括獨立股東)之整體利益：

- (1) 誠如本通函「代價之基準」一節所述，在釐定代價時已考慮到COVID-19對目標集團持有物業之市值之影響；
- (2) 本集團之物業發展業務與目標集團之業務享有強大的協同效應。誠如本通函「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，收購事項將為本集團之投資物業組合帶來定期收入，並為未來重新發展提供機會；
- (3) 誠如本通函「釐定代價之結清方式」一節所述，已考慮替代之結清方式及籌資方式，但經考慮相對較高之融資成本以及對本公司資產負債比率之影響，董事會認為發行可換股債券乃屬公平合理；

董事會函件

- (4) 誠如本通函「目標集團之財務資料」一節所述，撇除與目標集團之業務營運並無直接關係之估值收益或虧損淨額後，目標集團業務營運之盈利能力有所改善：(i) 由二零一七年至二零一九年，目標集團之盈利能力呈下跌趨勢，以及截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得虧損，主要是由於投資物業估值收益或虧損淨額下降；(ii) 撇除估值收益淨額後，於業務拓展期間之盈利能力由二零一七年至二零一八年有所下降，但由二零一八年至二零一九年已有所改善；(iii) 撇除投資物業估值虧損淨額後，截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得溢利約 1,000,000 港元；
- (5) 在各種社會事件加上香港之 COVID-19 確診個案激增之後，經濟結構及業務趨勢已經改變，倉儲及工作室業務（佔目標集團之分部收益 70% 以上）正經歷一段需求激增的時期。即使供應鏈因疫情蔓延而受損，但物流行業卻同時經歷了危機與契機，原因是外賣速遞及網上購物大大方便了無法出行的人士。此外，企業精簡架構並減少長工數目，或令合約制服務的需求上升，從而帶動對較小工作空間的需求，這將有利於城市工作坊的業務。誠如本通函第 27 頁所披露，鑑於目標集團之業務前景，預期目標集團將能夠在社會事件及 COVID-19 確診個案激增之下保持穩健；

董事會函件

- (6) 誠如本通函第12頁所載目標集團物業組合之估值，物業於二零二零年三月三十一日之經評估市值較二零一九年九月三十日下跌2.7%乃目標集團物業組合估值之整體影響。鑑於自二零二零年七月初以來COVID-19確診個案近期有所飆升，目標集團持有之物業市值可能進一步受影響，原因為物業之市值可能受當時市況所影響。另一方面，於二零二零年八月，香港金融管理局已將非住宅物業按揭貸款之適用按揭成數上限上調10%。因此，目標集團所持物業(其屬於非住宅物業)之市值可能受惠於該項政策調整。而且，香港的COVID-19新確診個案數目自二零二零年八月底開始大幅減少，而香港政府亦已開始逐步放寬社交距離之限制。此外，由於預期將於二零二一年初推出疫苗加上資金持續流入香港(由香港金融管理局於二零二零年四月至二零二零年八月期間以多種市場干預措施方式動用了約1,190億港元，旨在抑制資本流入激增之影響一事中可見一斑)，預期市場情緒將逐步回升及物業市場可望企穩；及
- (7) 鑑於目標集團業務正在增長並可持續，加上目標集團於二零二零年三月三十一日並無資本承擔，故預期目標集團並無可預見之資本需求。儘管目標集團結欠賣方之未償未經審核債務由二零一九年九月三十日之216,200,000港元增至二零二零年三月三十一日之約259,200,000港元，但這主要是由於償還銀行借款31,700,000港元加上賣方作出現金注資。經考慮目標集團業務之持續增長及經擴大集團之營運資金預測後，董事認為於收購事項完成後，經擴大集團將擁有足夠營運資金。詳情請參閱本通函「收購事項之財務影響」一節。

根據上述各項，董事(不包括須放棄投票之陳先生及及經考慮獨立財務顧問之建議後將發表其意見之獨立非執行董事)認為收購協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除陳先生在該等交易中擁有重大權益而須在批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益。

8. 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，因此目標集團之資產、負債及財務業績將綜合入賬至本集團。有關經擴大集團未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄四。

資產及負債

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二零年六月三十日落實，則本集團按備考基準計算之總資產應由約2,947.9百萬港元增加至約4,022.1百萬港元、本集團按備考基準計算之總負債應由約1,892.5百萬港元增加至約2,603.1百萬港元，以及本集團按備考基準計算之資產淨值應由約1,055.4百萬港元增加至約1,419.0百萬港元。

盈利

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一九年一月一日落實，則本集團按備考基準計算之截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔溢利淨額應由約5.3百萬港元增加約24.2百萬港元至29.5百萬港元。

目標集團結欠賣方之債務由二零一九年九月三十日之216,200,000港元增至二零二零年三月三十一日之約259,200,000港元。有關增幅主要是由於償還銀行借款31,700,000港元以及目標集團之現金狀況加強所致。

誠如本通函附錄二附註32所載，目標集團於二零二零年三月三十一日並無資本承擔，且目標集團之業務正在增長並可持續，撇除投資物業估值虧損淨額後，於截至二零二零年三月三十一日止三個月產生溢利(假設目標集團於二零二零年三月三十一日之後並無額外資本需求)。目標集團將以自身之經營現金流提供資金，並於完成後透過循環貸款之融資提供資金。

經考慮目標集團業務之持續增長以及由管理層編製之經擴大集團營運資金預測後，董事認為於收購事項完成後，經擴大集團將擁有足夠營運資金。

經考慮進行收購事項之理由及裨益、目標集團業務之潛在增長以及代價之公平性及合理性後，董事會認為收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

9. 有關本集團之資料

本集團主要從事物業發展及物業投資，包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。

10. 有關賣方之資料

賣方為投資控股公司，於最後可行日期由陳先生間接持有100%。

11. 上市規則之涵義

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過100%，該等交易構成本公司之非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於最後可行日期，賣方由陳先生(其為本公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方始作實。

12. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。國金證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

13. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年九月三十日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於最後可行日期，陳先生及其關聯人士於合共434,640,800股股份中擁有權益(佔本公司總已發行股本約67.75%)。陳先生及其關聯人士須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之有關決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知所悉及所信，概無其他股東於收購事項中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知所悉及所信，(i)並無股東訂立股權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受其約束力及(ii)於最後可行日期，股東並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於股份投票權之控制權轉移至第三方(不論全面轉移或按個別情況轉移)。

所有將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本通函隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請細閱該通告及其上印列之指示填妥代表委任表格，並將其不遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票表決，而於此情況下，代表委任表格應視作為已撤銷論。

14. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，其於考慮獨立財務顧問建議後作出之意見已載於本通函)認為(儘管收購事項並非在本公司日常業務過程中進行)收購協議之條款為一般商業條款、屬公平合理，以及訂立收購協議符合本公司及股東整體之利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案。

15. 其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之其他資料。

董事會函件

警告

由於完成須待收購事項之先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後,方始作實,故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
星星地產集團(開曼群島)有限公司
主席
陳文輝
謹啟

二零二零年九月十五日



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited

星星地產集團(開曼群島)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

敬啟者

**(1) 有關
收購 METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED 之
全部已發行股本
及結欠之股東貸款之
非常重大收購事項及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

吾等謹此提述由本公司刊發日期為二零二零年九月十五日之通函，本函件構成通函一部分（「**通函**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就有關收購事項向閣下作出建議，有關詳情載於通函的「董事會函件」一節中。國金證券(香港)有限公司獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。載列獨立財務顧問的推薦意見及彼等於達致推薦意見前經考慮的主要因素之獨立財務顧問意見函件全文載於通函第51頁至第96頁。

經考慮收購協議之條款及條件以及獨立財務顧問於其函件之意見，吾等認為（儘管收購事項並非在本公司日常業務過程中進行）收購協議的條款為一般商業條款及公平合理，且訂立收購協議符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

基於上述各項，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
星星地產集團(開曼群島)有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳華敏

獨立非執行董事
李仲明

獨立非執行董事
黃偉桃

謹啟

二零二零年九月十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問國金證券(香港)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載列其就收購事項發表之意見，以供載入本通函。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座25樓2503、2505-06室

敬啟者：

有關收購
METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED
之全部已發行股本及結欠之股東貸款
之非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議項下擬進行之收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月十五日致股東之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)內所載之董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年一月二十四日及二零二零年六月三十日之公告及 貴公司日期為二零二零年三月二十七日之通函，內容有關先前收購協議及其項下擬進行之交易。

誠如 貴公司日期為二零二零年六月三十日之公告所披露，由於先前收購協議項下之若干條件並未於最後截止日期二零二零年六月三十日之前獲達成或豁免，因此先前收購協議已根據其條款於二零二零年六月三十日失效，並且將不再具有效力，任何一方均毋須為其承擔任何義務及責任。賣方已於同日向 貴公司退還根據先前收購協議所支付之訂金。

獨立財務顧問函件

董事會認為，倘終止先前收購協議後，貴公司及賣方能盡快訂立收購協議，將符合貴公司及其股東之整體利益，原因是：

- (a) 貴公司已在假設先前收購協議項下擬進行之交易已於二零二零年六月三十日前完成之情況下，制定二零二零年下半年及未來數年之業務策略。貴公司認為，建議收購事項有助將對貴集團業務計劃及策略之干擾及調整減到最低(因為對貴集團業務計劃及策略之干擾及調整或會導致貴集團產生額外營運成本)；
- (b) 為了實施先前收購協議項下擬進行之交易，貴集團已就解除若干個人擔保與多間銀行進行磋商，而銀行已按經修訂之條款授出原本將於先前收購協議項下擬進行之交易完成時／後生效之新融資(「新融資」)。新融資僅在特定期限內可供貴集團動用。貴集團已與銀行進一步磋商，而有關新融資之相關融資函件將於十月中前簽訂。現有個人擔保預期將於完成後解除。盡快訂立收購協議及其項下擬進行之交易有助避免由先前收購協議之訂約方因就銀行批准授出新融資而進行重新磋商所產生之額外成本；及
- (c) 倘完成建議收購事項遭進一步延遲，貴集團之核數師須為遵守上市規則而就釐定將於通函披露之貴集團財務資料採納新參考日期，而貴公司就此將需支付額外專業支出及費用。

於二零二零年七月二十一日(聯交所交易時段後)，貴公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，貴公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會上向股東尋求之特別授權配發及發行。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過100%，收購事項構成貴公司之非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於最後可行日期，賣方由陳先生(其為貴公司之董事及控股股東)間接持有100%權益。因此，賣方為陳先生之聯繫人，並因此為貴公司之關連人士。故此，該等交易亦根據上市規則第14A章構成貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。鑒於 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (即待售股份及待售貸款之賣方) 之最終實益擁有人為陳先生，而陳先生為 貴公司之董事及其中一名控股股東，故陳先生須於股東特別大會上就提呈之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事黃偉栢博士、李仲明先生及陳華敏女士組成之獨立董事委員會，以就收購協議項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。為此，吾等(國金證券(香港)有限公司)獲委聘向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，特別是(i)就獨立股東而言收購協議條款是否公平合理；(ii)收購事項是否按一般商業條款(儘管收購事項並非在 貴集團日常業務過程中進行)，以及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等並無持有 貴公司旗下任何集團成員公司之任何股權，亦無任何權利(不論在法律上是否可強制執行)認購或提名他人認購 貴公司旗下任何集團成員公司之證券，亦無持有 貴公司旗下任何集團成員公司任何資產之任何權益。於過去兩年，吾等曾擔任 貴公司有關先前收購協議項下收購事項之主要及關連交易之財務顧問或獨立財務顧問。除就上述委聘及是次委聘吾等應獲支付之一般顧問費用及開支外，概無任何安排致使吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為上述過往之委聘不會影響吾等之獨立性，而根據上市規則第 13.84 條，吾等為獨立人士。

吾等意見之基準

於制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)及 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告(「中期業績公告」)；
- (ii) 收購協議；
- (iii) 目標集團之會計師報告；
- (iv) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)所編製日期為二零二零年六月三十日之估值報告；

獨立財務顧問函件

(v) 通函所載之其他資料。

吾等亦與獨立估值師就該等物業估值所採納之估值方法、基準及假設進行討論。吾等亦曾對目標集團所持有之物業進行實地視察。

吾等乃依據通函所載列或提述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供而董事認為屬完整、準確及相關之資料、意見及陳述。吾等假設通函所載列或提述之一切資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至通函日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內就其信念、意見及意向所作出之一切聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致 貴公司、董事及管理層向吾等所提供之資料以及所作出之陳述及意見失實、不準確或產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見。董事確認通函內所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實或陳述。然而，吾等並未對 貴公司、董事及管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴公司、賣方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立調查。吾等之意見必須以於最後可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東務須注意，吾等並無責任更新該意見以計及後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）或更新、修訂或重申吾等之意見。本意見函件所載內容概不得詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

A. 收購事項

1. 收購事項之背景

於二零二零年七月二十一日（聯交所交易時段後）， 貴公司（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立收購協議，據此， 貴公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。

於制訂吾等有關收購事項及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

獨立財務顧問函件

2. 有關 貴集團之資料

貴公司主要從事物業發展及物業投資包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。

下表載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料概要(摘錄自年報)及 貴集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料(摘錄自中期業績公告)：

貴集團財務業績概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益					
出售物業及提供物業管理服務	729,215	668,212	112,473	22,572	2,438
自出租投資物業獲取租金收入	2,029	735	474	212	648
自提供融資獲取利息收入	1,146	2,720	7,032	3,596	3,184
總收益	<u>732,390</u>	<u>671,667</u>	<u>119,979</u>	<u>26,380</u>	<u>6,270</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>122,261</u>	<u>241,576</u>	<u>12,241</u>	<u>(2,053)</u>	<u>352,003</u>
年內溢利／(虧損)	<u>95,814</u>	<u>191,827</u>	<u>5,297</u>	<u>(3,464)</u>	<u>349,871</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

根據 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)， 貴集團收益乃來自(i)出售物業及提供物業管理服務；(ii)自出租投資物業獲取租金收入；及(iii)自提供融資獲取利息收入。吾等注意到， 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益約為671,700,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度約732,400,000港元減少約8.3%，收益減少乃主要由於年內僅從物業發展分部確認向買家完成及交付物業發展項目「虹方」已售單位一期之收益所致。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約為191,800,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約100.2%，除稅後溢利增加乃主要由於確認「虹方」之溢利及貴公司從振興措施（為一項由地政總署授出將土地用途從工業用途轉作商業用途之特別豁免）中受益，致使「虹方」毛利率增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

根據貴集團之二零一九年年報，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益約為120,000,000港元（主要來自物業發展及提供融資業務分別約112,500,000港元及7,000,000港元），較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約551,700,000港元。吾等注意到，收益減少乃源於(i)於天際中心，截至二零一九年十二月三十一日止年度完成及交付2個電單車位約800,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為8個泊車位約10,500,000港元；(ii)於星星中心，截至二零一九年十二月三十一日止年度完成及交付4個泊車位及2個工作室單位約24,300,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為12個泊車位約14,100,000港元；及(iii)於虹方，截至二零一九年十二月三十一日止年度完成及交付7個單位約86,100,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為108個單位約653,100,000港元。貴集團亦於提供融資分部錄得收益增加，由截至二零一八年十二月三十一日止年度約2,700,000港元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約7,000,000港元。此乃主要由於已竣工項目（即星星中心及虹方）數目增加導致就已竣工項目提供信貸融資所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月

貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之收益約為6,300,000港元，主要來自提供融資及提供建築及裝修工程產生之收益分別約3,200,000港元及約1,400,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月產生之收益約26,400,000港元減少約20,100,000港元，此乃主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月物業發展分部並無確認收益所致。然而，貴集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得溢利約349,900,000港元，此乃由於本期間出售一間附屬公司之收益約383,200,000港元所致。

獨立財務顧問函件

於二零二零年六月三十日，貴集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；及(c)虹方；以及五項在建項目，即(d)元朗地盤；(e)觀塘地盤；(f) Tack Lee項目；(g) Seongsu項目及(h) Sausage項目。貴集團於二零一九年十二月三十一日訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售柴灣角項目控股公司之所有已發行股本及股東貸款，代價為980,000,000港元(「該出售事項」)。該出售事項已完成及截至二零二零年六月三十日止六個月已確認出售事項之收益約383,200,000港元。

貴集團財務狀況概要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
非流動資產	86,418	219,617	225,036	204,457
流動資產	2,377,089	3,103,673	3,264,727	2,739,756
流動負債	1,821,292	2,530,372	2,780,467	1,892,329
非流動負債	249	305	177	177
資產淨值	641,966	792,613	709,119	1,055,367

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之非流動資產約為225,000,000港元，其中約164,800,000港元為應收貸款、約52,000,000港元為投資物業及約6,100,000港元為按公平值計入損益之金融資產。於二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動資產約達3,264,700,000港元，較二零一八年十二月三十一日增加5.2%。流動資產增加主要源於二零一九年業績公告所披露之待售物業及新發展項目增加。於二零一九年十二月三十一日，流動資產主要包括待售物業約3,153,100,000港元；銀行結餘及現金約62,300,000港元；貿易及其他應收款項約32,600,000港元；及代管人賬目約6,100,000港元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債約為2,780,500,000港元，較二零一八年十二月三十一日約2,530,400,000港元增加約9.9%。流動負債增加主要源於截至二零一九年十二月三十一日止年度借貸、貿易及其他應付款項及應付董事款項增加。於二零一九年十二月三十一日，流動負債主要包括借貸約2,580,200,000港元；貿易及其他應付款項約104,300,000港元及稅項負債約56,700,000港元。於二零一九年十二月三十一日，非流動負債僅包含遞延稅項負債約200,000港元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有資產淨值約709,100,000港元，較二零一八年十二月三十一日約792,600,000港元減少約10.5%。資產淨值減少乃主要由於應收貸款、代管人賬目以銀行結餘及現金減少所致。

獨立財務顧問函件

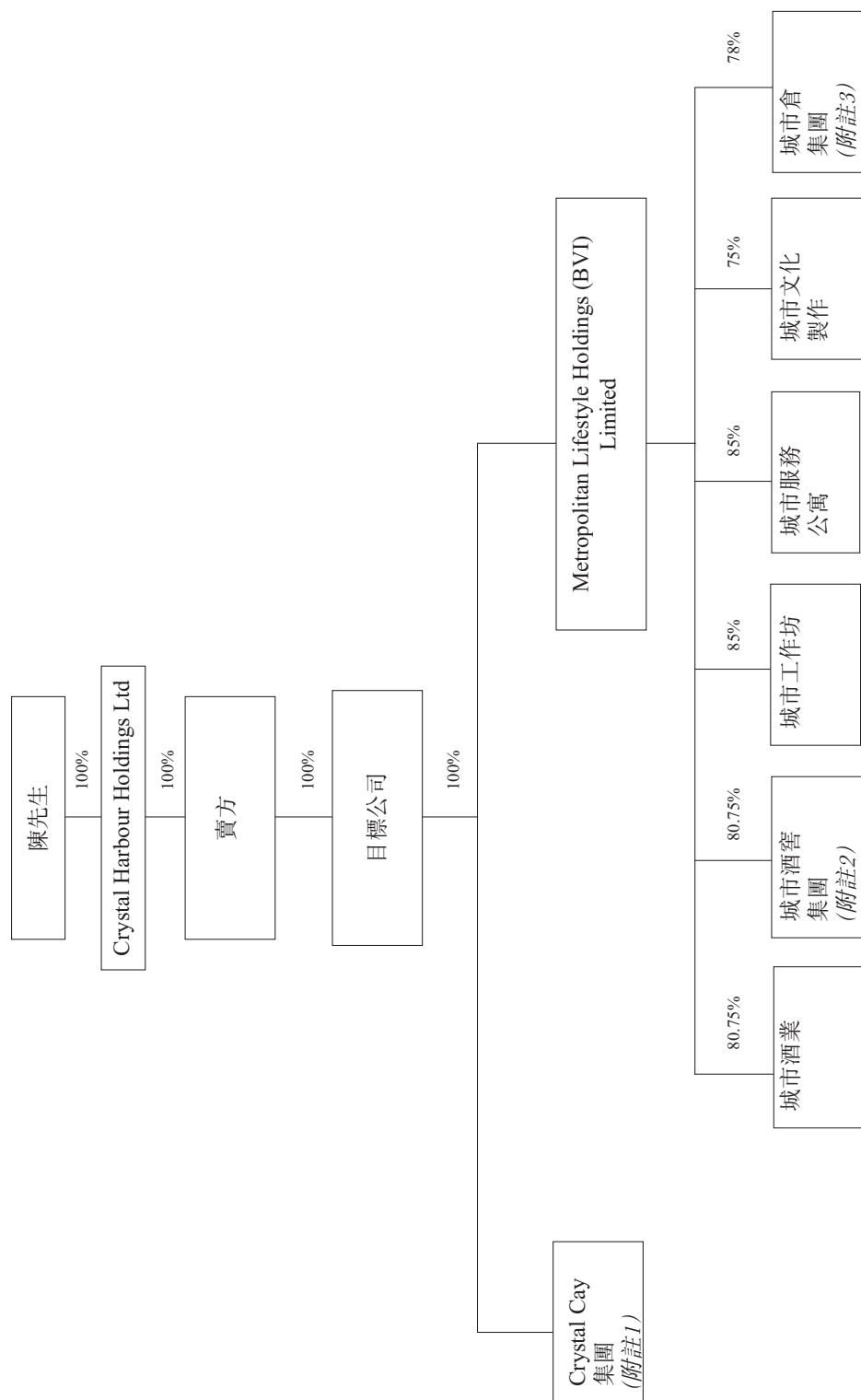
貴集團於二零二零年六月三十日之非流動資產約為204,500,000港元，其中約149,600,000港元、約47,000,000港元及約6,100,000港元分別為應收貸款、投資物業及按公平值計入損益之金融資產。貴集團於二零二零年六月三十日之流動資產約為2,739,800,000港元，較二零一九年十二月三十一日減少16.0%。流動資產減少主要由於發展中物業減少所致。於二零二零年六月三十日之流動資產主要包括待售物業、銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項及代管人賬目分別為約2,622,100,000港元、約73,700,000港元、約25,300,000港元以及約6,100,000港元。貴集團於二零二零年六月三十日之流動負債約為1,892,300,000港元，較二零一九年十二月三十一日約2,780,500,000港元減少約32.0%。流動負債減少主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月之借貸、貿易及其他應付款項及應付一名董事款項減少所致。於二零二零年六月三十日之非流動負債僅包括遞延稅項負債約200,000港元。貴集團於二零二零年六月三十日擁有資產淨值約1,055,400,000港元，較二零一九年十二月三十一日約709,100,000港元增加約48.8%。該資產淨值增加主要由於借貸減少以及銀行結餘及現金增加所致。

3. 目標集團之資料

3.1 目標集團之背景

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。根據收購協議，其中一項先決條件為重組必須於完成前落實。待重組完成後，預期目標集團將在屬於收購事項主題之業務及物業中擁有不同權益，包括以「城市 (Metropolitan)」品牌經營其自有及租賃物業之業務，當中包括(i)服務式公寓業務；(ii)酒窖及葡萄酒業務；(iii)倉儲及工作室業務；及(iv)文化製作及其他投資控股業務。目標集團緊接完成前之建議股權架構載列如下：

獨立財務顧問函件



附註：

- (1) Crystal Cay 集團指 Crystal Cay Assets Limited 及其附屬公司，包括 Advalue Group Limited、Creative Sky Limited、Eternal Great Development Limited、Far Orient International Limited、金緯環球有限公司、Golden Green Corporation Limited、Grand Silver (Hong Kong) Limited、Great Dawn Holdings Limited、Magical Time Global Limited、Manhattan Corporation Limited、Maritime Century Holdings Limited、財誌有限公司、Numeric City Limited、Rainbow Value Investments Limited、Seongsu Vision Co Limited、羅緯有限公司、益確有限公司及 Wise City Holdings Limited。
- (2) 城市酒窖集團指城市酒窖有限公司及其附屬公司，包括星御投資有限公司及 Seaview Empire Investments Limited。
- (3) 城市倉集團指城市倉有限公司及其附屬公司，包括 Charm Luck (Hong Kong) Limited、Cheer Luck International Industrial Limited、CW Luck Limited、East Luck Properties Limited、Faithful Luck (H.K.) Limited、FTIII Luck Limited、Kowloon Luck Limited、LCKI Luck Limited、Metro Luck Development Limited、Metro Storage Limited、Nice Luck Enterprise Limited、NT Luck Limited、NTII Luck Limited、Rainbow Luck Limited 及 Rich Luck Enterprise Limited。

獨立財務顧問函件

服務式公寓業務

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務。其目前於自有物業上經營28間服務式公寓以收取租金，該等服務式公寓位於香港銅鑼灣耀華街16號及18號以及銅鑼灣耀華街14號3樓。城市服務公寓之業務始於二零一二年，而城市服務公寓提供之所有套房均按月續訂，條款靈活，家俱齊全。該等服務式公寓包括以下類型：(i) 共居公寓(面積介乎80至120平方呎)；(ii) 現代一室公寓(面積介乎180至230平方呎)；(iii) 附有露台之一室公寓(面積介乎230至390平方呎，各自附有面積約為20至180平方呎之露台)；及(iv) 家庭式一室公寓(面積介乎400至700平方呎)。其主要目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。

獨立估值師就城市服務公寓所用物業於二零二零年六月三十日作出之估值為169,100,000港元。城市服務公寓(i) 於收購協議日期由陳先生實益擁有85.0%；及(ii) 於緊隨重組完成後由目標公司間接持有約85.0%。

酒窖及葡萄酒業務

城市酒窖集團及城市酒業分別主要從事提供專業葡萄酒儲存服務及葡萄酒貿易。城市酒窖於二零一一年成立，為香港品質保證局(HKQAA)葡萄酒儲存管理體系(WSMS)認證計劃之參與公司，並遵守適用於提供24小時葡萄酒儲存出租服務之HKQAA葡萄酒儲存管理體系認證計劃：2013之葡萄酒儲存管理體系標準。於最後可行日期，葡萄酒儲存設施位於香港天后之租用物業及自有物業，可用之總儲存面積超過16,000平方呎，設有合共232個葡萄酒鎖櫃及131個私人酒窖。每個葡萄酒鎖櫃可儲存24至432瓶葡萄酒或2至36箱葡萄酒，而每個私人酒窖可儲存132至9,360瓶葡萄酒或11至780箱葡萄酒。城市酒窖集團，城市酒業以香港本地客戶為主要客戶對象並提供送貨服務，補充了城市酒窖集團所提供之葡萄酒儲存服務。主要葡萄酒產品包括餐後甜酒、紅酒、氣泡酒、白酒、桃紅葡萄酒、香檳及烈酒，有關產品從歐洲、澳洲、美利堅合眾國及南美洲搜購。

獨立財務顧問函件

獨立估值師就城市酒窖集團就其葡萄酒儲存業務所用並由 Crystal Cay 集團所持之物業於二零二零年六月三十日作出之估值為 33,000,000 港元。城市酒窖集團及城市酒業(i)於收購協議日期均由陳先生實益擁有 80.75%；及(ii)於緊隨重組完成後均由目標公司間接持有約 80.75%。

倉儲及工作室業務

城市倉集團及城市工作坊之主要業務分別為於香港向大眾提供並營運 24 小時倉儲服務及 24 小時共用工作空間。倉儲及工作室業務由同一管理團隊經營。於最後可行日期，城市倉集團在位於柴灣、新蒲崗、荔枝角、火炭、元朗、葵涌、青衣及大埔等 14 個分區共約 2,000 個單位內經營迷你倉業務，而每個迷你倉單位之面積介乎 8 平方呎至逾 40 平方呎不等。由於倉儲客戶之流動性有限；因此，城市倉集團需要履行其與客戶訂立之許可協議項下之責任，而且該等許可協議各自之年期均屬長期。城市工作坊在其位於中環、金鐘、灣仔、天后及葵涌之自有物業內經營共用工作空間。其將自身定位為介乎於共用工作空間與商業中心之間，提供之私隱高於現有共用工作空間，並為企業擁有人提供價格較相宜之選擇。目標客戶為自由職業者、創業家及小型公司。於最後可行日期，其為 435 名活躍會員提供逾 200 個私人工作空間及 450 張辦公桌。收購事項亦涉及 貴公司收購目標集團公司 Seongsu Vision 之 100% 已發行股本，該公司為持有一項位於南韓首爾聖水之物業之投資控股公司。該物業現時為空置地盤，具備發展工作室業務之潛力。

獨立估值師就城市工作坊所用及 Crystal Cay 集團所持物業於二零二零年六月三十日作出之估值為 649,200,000 港元。城市倉集團及城市工作坊(i)於收購協議日期由陳先生分別實益擁有 78.0% 及 85.0%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司分別間接持有約 78.0% 及 85.0%。

獨立財務顧問函件

文化製作及其他投資控股業務

城市文化製作從事提供營銷解決方案及諮詢服務、電影或廣告、本地及海外音樂會之製作籌備、藝人管理及電影製作娛樂、以及為知名組織提供專業攝影服務。其已開發出兩個社交媒體平台，分別為「DStage」及「Memories Hong Kong」。DStage旨在為年輕人提供表演各種藝術之舞台，而Memories Hong Kong則通過為網站及Facebook製作短片以及組織比賽及表演以促進本地旅遊業及商業發展。其亦曾經製作出一系列推廣短片務求可刺激「虹方」之銷量並已開發出其Facebook專頁以及Instagram專頁推廣星星地產之品牌形象。城市文化製作(i)於收購協議日期由陳先生實益擁有75.0%；及(ii)於緊隨重組完成後由目標公司間接持有約75.0%。

除上文所述物業外，目標集團亦持有以下物業：

- (i) 一幅位於香港新界元朗面積約97,052平方呎之農地，由目標集團公司財誌有限公司持有，現時已租賃予2名承租人經營農地作為商業／有機農場並持有作投資物業。該物業位於錦田南分區計劃大綱之「農業」地帶。目前，其屬於目標集團土地儲備之一部分。貴集團預計將於未來通過法定收回或修改租約授出之土地用途將出現重大改變；及
- (ii) 一個位於香港金鐘海富中心一樓平台之舖位，由目標集團公司益確有限公司持作投資物業，目前出租予一名獨立第三方，於二零一九年八月十一日至二零二一年八月十日之月租為45,000港元。貴集團認為該舖位於收購事項完成後將繼續持有作投資物業。考慮到2019冠狀病毒(COVID-19)之爆發對零售業務之負面影響，目標集團已就(i)二零二零年三月一日至二零二零年五月三十一日止期間向租戶提供10%租金優惠；及(ii)二零二零年六月一日至二零二零年九月三十日止期間向租戶提供20%租金優惠。該舖位預期可為貴集團於租賃期間產生穩定租金收入。

獨立財務顧問函件

財誌有限公司及益確有限公司均由目標公司間接擁有100%權益，屬收購事項項下將予收購之目標集團公司。獨立估值師就財誌有限公司及益確有限公司所持上述物業權益於二零二零年六月三十日作出之估值為78,375,000港元。

3.2 目標集團之財務資料

下表載列目標集團(i)截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度；及(ii)目標集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月(假設已完成重組)之經審核財務資料概要：

目標集團財務業績概要

	截至十二月三十一日 止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
收益	35,044	45,255	55,581	11,735	13,226
除所得稅前溢利	48,314	23,951	21,694	(7,577)	(36,810)
年/期內溢利	43,656	17,539	15,609	(7,711)	(31,659)

目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月之收益主要來自倉儲及工作室業務以及葡萄酒業務。

目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益約為45,300,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約29.1%。收益增加主要歸因於(i)工作室業務佔用率上升以及在柴灣、火炭、葵涌及元朗新推出之倉儲業務；及(ii)因葡萄酒零售業務銷量增加及租賃酒窖佔用率上升致使葡萄酒業務銷售額增加。目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益約為55,600,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加約22.8%。增加乃主要由於營運更穩定及倉儲及工作間業務所建立之良好聲譽所致。截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利約為17,500,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約26,100,000港元，與截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益增幅並不一致。此乃主要由於(i)目標集團錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度投資物業估值收益淨額約41,900,000港元，較截至二零一七年十二月三十一

獨立財務顧問函件

日止年度減少約25.6%；(ii)因工作室及倉儲業務添置了額外共用工作空間及倉儲單位，截至二零一八年十二月三十一日止年度之行政及其他營運開支較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約39.4%；及(iii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度就工作室及倉儲業務收購新物業作工作室及業務擴充用途而籌措之新造銀行借貸涉及利息成本增加，令截至二零一八年十二月三十一日止年度之融資成本較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加約94.9%所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利約為15,600,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約11.0%，與截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益增幅並不一致。此乃主要由於(i)目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得估值收益淨額約38,600,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約8.0%；及(ii)因柴灣及火炭之倉儲及工作間業務進一步擴充並於期內產生額外開支，行政及其他營運開支較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加約17.2%。

目標集團截至二零二零年三月三十一日止三個月之收益約13,200,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止三個月增加約12.7%，此乃主要由於新營運之倉儲業務單位於截至二零一九年十二月三十一日止年度之出租率持續上升。目標集團於截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得虧損淨額約31,700,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止三個月減少約310.6%，此乃由於爆發COVID-19後香港物業市場整體向下，導致目標集團於截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得估值虧損純額約32,700,000港元。撇除投資物業之估值虧損淨額約32,700,000港元後，目標集團於截至二零二零年三月三十一日止三個月錄得溢利約1,000,000港元。

目標集團財務狀況概要

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	779,498	976,954	1,047,695	1,015,329
流動資產	74,132	41,534	54,907	55,000
流動負債	567,668	696,974	776,081	780,489
非流動負債	71,576	93,316	90,301	84,445
資產淨值	214,386	228,198	236,220	205,395

獨立財務顧問函件

於二零二零年三月三十一日，目標集團之非流動資產約為1,015,300,000港元，主要包括投資物業約930,200,000港元以及物業、廠房及設備約82,500,000港元。非流動資產於二零二零年三月三十一日有所減少主要由於投資物業價值下降約32,100,000港元所致。於二零二零年三月三十一日，目標集團之流動資產約為55,000,000港元，主要包括存貨約8,700,000港元；按金、預付款項及其他應收款項約18,000,000港元；及現金及銀行結餘約26,100,000港元。目標集團於二零二零年三月三十一日錄得流動負債約780,500,000港元，主要包括一年內到期償還或一年後但載有按要求償還條款之銀行借貸約476,800,000港元及須按要求償還之應付一名權益擁有人款項約259,200,000港元。目標集團於二零二零年三月三十一日之流動負債淨額約725,500,000港元。有關完成後經擴大集團之流動資金之詳情，請參閱「6. 進行收購事項之財務影響」一節。流動負債總額於二零二零年三月三十一日較二零一九年十二月三十一日有所增加，主要源於應付一名權益擁有人款項增加所致。於二零二零年三月三十一日，現有目標集團之非流動負債約84,400,000港元主要包括租賃負債約35,600,000港元及遞延稅項負債約48,900,000港元。於二零二零年三月三十一日，現有目標集團之資產淨值約為205,400,000港元。

3.3 近期爆發之社會事件及2019冠狀病毒(COVID-19)

經向董事查詢，近期爆發之社會事件及COVID-19對目標集團於二零二零年第一季度之財務表現造成輕微影響，原因為服務式公寓業務、倉儲及工作室業務及酒窖及葡萄酒業務之出租率均略有下跌。

就服務式公寓業務而言，出租率由二零一二年至二零一八年之每年約85%跌至二零二零年二月之約70%。然而，服務式公寓之出租率已分別逐步反彈至二零二零年三月三十一日、二零二零年四月三十日及二零二零年五月三十一日約78.2%、78.2%及79.4%，但於二零二零年七月三十一日輕微回落至77%，原因為香港之COVID-19確診個案自二零二零年七月以來激增。幸然，董事認為，由於聲譽良好、高水平衛生狀況加上優質服務，吸引了更多來自現有租戶之推薦。而且，每月續租安排可為要求短期租賃之租戶提供更高靈活性。

獨立財務顧問函件

就酒窖業務而言，出租率由二零一九年十二月之約95%降至二零二零年七月之約90.5%。就葡萄酒而言，由於消費者出於安全及健康原因而留在家中，城市酒業將其銷售策略由離線交易改為在線交易。有危便有機，在線交易不僅在本地而且在國際上均能滲透到更大市場。城市酒窖集團擁有之酒窖業務可推動城市酒業之葡萄酒貿易業務。倘在線訂購葡萄酒之客戶未能立即取貨，或者不想在家中存放過多葡萄酒，則可以選擇將其暫時存放在城市酒窖集團之酒窖內。

就倉儲及工作室業務而言，最近爆發之COVID-19對新成員及現有客戶續期二零二零年一月及二月之合同產生了影響。私人辦公桌之平均出租率由二零一九年十二月之平均81%分別下降至二零二零年一月及二零二零年二月之74%及72%。隨後，於二零二零年五月三十一日之整體平均出租率已回升至75%，並於二零二零年七月進一步上升至79%。城市工作坊估計市場將在二零二零年四月初復甦。農曆新年後，由於眾多零售業務轉向網絡市場，故對倉儲空間之需求殷切。城市倉集團已於二零二零年六月訂立臨時協議租賃柴灣物業，以進一步擴充其於柴灣之業務。城市工作坊相信其共用工作空間之靈活性可以滿足希望在市場起伏時迅速擴充或縮減規模之客戶。根據 貴公司所述，爆發COVID-19對倉儲業務並無影響，原因為出租率於二零二零年五月三十一日、二零二零年六月三十日及二零二零年七月三十一日增加約5.9%至75.53%、77.91%及79.84%，而二零一九年十二月之出租率則為69.7%。出租率預期於二零二零年底超過80%。

為防止COVID-19在其物業及辦公室中傳播，目標集團已設立一個疫情預防及監控工作小組採取各種預防措施，例如(i)通過定期清潔及消毒辦公室及物業等區域來提高其物業及辦公室之衛生水平；(ii)每日開始工作前對其所有僱員進行強制體溫檢查；(iii)盡可能減少親身見面；及(iv)要求其員工在工作期間全程配戴口罩，並在感到不適時立即向目標集團匯報。

董事確認，截至最後可行日期，根據現時可取得之資料以及目標集團沒有由於COVID-19之爆發而暫停經營業務，目標集團概無員工感染COVID-19，而且COVID-19迄今並無對目標集團之營運造成重大影響。

獨立財務顧問函件

董事認為，在各種社會事件加上香港的COVID-19確診個案激增之後，經濟結構及業務趨勢已經改變。倉儲及工作室業務（佔目標集團的分部收益70%以上）正經歷一段需求激增的時期。即使供應鏈因疫情蔓延而受損，但物流行業卻同時經歷了危機與契機，原因是外賣速遞及網上購物大大方便了無法出行的人士。此外，企業精簡架構並減少長工數目，或令合約制服務的需求上升，從而帶動對較小工作空間的需求，這將有利於城市工作坊的業務。

誠如「3.2目標集團之財務資料」一節所披露，目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度至二零一九年十二月三十一日及截至二零一九年三月三十一日止三個月至二零二零年三月三十一日錄得之純利呈下跌趨勢。然而，此乃主要由於投資物業估值收益淨額減少、出售投資物業一次性收益、工作室及倉儲業務擴充導致融資成本上升以及投資物業之一次性估值虧損淨額所致。目標集團主要業務之收益於同年/期呈升勢。根據政府經濟顧問辦公室及香港政府財政司司長辦公室發佈之《二零一九年經濟概況及二零二零年展望》，由於涉及暴力之當地社會事件損害了整體經濟情緒並阻礙了廣泛經濟活動，香港經濟於二零一九年下半年之惡化尤為嚴重。整體經濟則極為視乎COVID-19之狀況、中美貿易關係發展以及二零二零年之當地社會事件。預測香港經濟於二零二零年將按-0.15%至0.5%增長。誠如上文所述，截至最後可行日期，COVID-19之爆發對目標集團業務影響極微，證明了目標集團之業務屬可持續發展並且能夠全面應對具挑戰性之經濟情緒。因此，吾等認為收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體利益。

4. 收購協議之主要條款

4.1 收購協議

收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年七月二十一日

訂約方

- (i) 貴公司(作為買方)；及
- (ii) Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)。

將予收購之資產

根據收購協議，將予收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。待售股份指於收購協議日期及完成時目標公司之全部已發行股本。待售貸款應指目標集團於完成或之前任何時間結欠或應計之所有責任、負債及債務，不論實際、或然或遞延且不論是否在完成時到期應付之相同款項。待重組完成後，預期目標集團將在屬於收購事項主題之業務及物業中擁有不同權益。有關目標集團之業務及財務資料之其他詳情，請參閱本通函內董事會函件「4. 目標集團之資料」一節及附錄二。

4.2 代價

代價合共為460,000,000港元，其須包括待售貸款於二零二零年三月三十一日之購買價約259,200,000港元(即相當於待售貸款之金額)及待售股份之購買價200,800,000港元(其應為總代價減待售貸款之購買價)。代價將由 貴公司按以下方式支付予賣方：(i)訂金(即42,000,000港元)須由買方於簽立收購協議後支付作為代價之按金及部分付款；及(ii)代價之結餘418,000,000港元須由 貴公司於完成時透過以賣方名義發行及交付可換股債券之方式結清。

獨立財務顧問函件

代價之基準

誠如董事會函件所載，代價乃由 貴公司與賣方經參考(包括但不限於)(i)按獨立估值師根據市場法以直接比較法進行之初步估值為基準，目標集團於二零二零年三月三十一日持有之物業權益市值為930,200,000港元；及(ii)經計及經調整目標集團物業權益之市值，於二零二零年三月三十一日目標集團之資產淨值約205,400,000港元。有關目標集團之物業估值報告及財務資料，請分別參閱通函附錄五及附錄二。

目標集團於二零二零年三月三十一日結欠賣方之未償債務由於賣方就貸款重組向目標集團作出短期融資而增至約259,200,000港元，待售股份之購買價(須為總代價減待售貸款之購買價)將約200,800,000港元，較目標集團於二零二零年三月三十一日之未經審核經調整合併資產淨值約205,400,000港元折讓約2.24%(經調整目標集團物業權益之市值)。

目標集團於二零二零年三月三十一日之經調整資產淨值將約為204,800,000港元(經調整目標集團於二零二零年六月三十日之物業權益市值約929,700,000港元)。待售股份之購買價約200,800,000港元較目標集團之經調整資產淨值約205,400,000港元折讓約2.0%。

目標集團持有之物業權益市值由二零一九年九月三十日之956,000,000港元減少至二零二零年三月三十一日之930,200,000港元，減幅僅2.7%，而目標集團持有之物業市值則進一步下降約500,000港元至二零二零年六月三十日之929,700,000港元。鑒於自二零一九年七月起COVID-19的確診個案於近期激增以及香港社會動盪不安，獨立估值師確認彼等進行估值時已考慮到可資比較交易並已參考差餉物業估價署就私人工廠大廈、私人寫字樓、私人住宅及零售頒佈價格指數報告。據觀察，工業物業市場保持相對穩定；然而，投資組合中的寫字樓及零售處所之價格下調幅度為2%至7%，這主要是由於COVID-19導致經濟活動中斷所致。此外，位於韓國之物業價值由二零一九年九月三十日之55,400,000港元增至二零二零年三月三十一日之57,300,000港元，這主要是由於期內目標集團作出初步開發投資(包括場地改善成本)以及上述物業之價值升值。有關升值已抵消位於香港之物業貶值，導致目標集團之物業組合價值於二零一九年九月三十日至二零二零年三月三十一日減少約2.7%。

獨立財務顧問函件

董事認為，視乎COVID-19疫情發展而定，目標集團所持物業之市價可能進一步受影響。香港的COVID-19新確診個案數目自二零二零年八月底開始大幅減少，而香港政府亦已開始逐步放寬社交距離之規定。另一方面，鑑於預期將於二零二一年初推出疫苗加上資金持續流入香港（由香港金融管理局於二零二零年四月至二零二零年八月期間以多種市場干預措施方式動用了約1,190億港元，旨在抑制資本流入激增的影響一事中可見一斑），董事認為市場情緒將逐漸回升及物業市場可望企穩。自先前收購協議日期至收購事項日期期間，誠如「3.3 近期爆發之社會事件及2019冠狀病毒(COVID-19)」一節所述，目標集團之業務保持穩定，足證目標集團之業務活動乃屬可持續。鑒於(i) 誠如董事會函件「7. 進行收購事項之理由及裨益」一節所述，收購事項將為 貴集團帶來之利益；(ii) 收購事項後對經擴大集團之正面財務影響；及(iii) 董事已要求初步轉換價須較股份於收購協議日期之收市價溢價約25%；吾等認為，代價（待售股份之購買價較目標集團於二零二零年三月三十一日之經調整資產淨值折讓2.24%）仍屬公平合理。

有關先決條件及完成之條款，請參閱本通函之董事會函件「2. 收購協議」一節下「先決條件」及「完成」各段。

(i) 目標集團所持物業之市值

於評估代價是否公平合理時，吾等已考慮由 貴公司之獨立估值師就目標集團持有之物業（「該等物業」）所編製之估值。該等物業於二零二零年六月三十日之估值總額為929,700,000港元。有關該等物業之估值報告，請參閱本通函附錄五。

獨立財務顧問函件

吾等已根據上市規則第13.80條之規定就獨立估值師對該等物業所進行之估值執行工作。吾等已審閱並與獨立估值師討論(i)獨立估值師就類似該等物業之物業進行估值之經驗以及其與 貴集團及收購協議其他訂約方之關係；(ii)獨立估值師受聘評估該等物業估值所涉及之工作範圍；(iii)所採納之方法、基準及假設；及(iv)獨立估值師所採取之步驟及盡職審查措施。

吾等已與獨立估值師討論有關彼等之經驗，從中得悉估值工作乃由獨立估值師高級董事兼估值報告負責董事姚贈榮先生負責監督。彼為特許測量師，擁有26年香港物業估值經驗以及其他亞洲國家(包括韓國及菲律賓)相關經驗。因此，吾等信納獨立估值師就編製估值報告之資格及經驗。

吾等亦已審閱獨立估值師之委聘條款，以了解其工作範圍就該等物業之估值而言是否適當，吾等注意到獨立估值師之工作範圍符合市場慣例，且就達致意見而言乃屬適當。有關工作範圍概無受到任何可能有損獨立估值師在估值報告所作保證之限制。獨立估值師確認(i)除獲委聘於二零一七年至二零二零年間就 貴集團其他項目之三個物業進行估值外，其與 貴集團及 貴集團之關連人士現時或過往均並無關係；(ii)依據 貴集團上述委聘所收取之專業費用為按市值計算之標準專業費用。儘管獨立估值師先前曾受 貴集團委聘，惟有鑒於獨立估值師在各項委聘中均獨立行事及按市值收費，吾等認為先前之委聘不會影響獨立估值師就該等物業進行估值之獨立性。

吾等注意到，獨立估值師按市值基準及採納直接比較法就該等物業進行估值。就服務式公寓業務所用之物業而言，獨立估值師同時採用直接比較法及收入資本化法。吾等已審閱獨立估值師就該等物業所編製之估值報告，以及於二零二零年六月三十日達致該等物業估值所採用之方法、基準及假設。吾等獲獨立估值師告悉，估值報告乃遵照上市規則第5章；皇家特許測量師學會所頒佈之《皇家特許測量師學會估值-專業準則》；香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》；及國際估值準則委員會所頒佈之《國際估值準則》編製。

獨立財務顧問函件

獨立估值師採用直接比較法就該等物業之待售及發展中物業進行估值，該方法將待估值之物業直接與近期轉讓了法定所有權之其他可資比較物業作比較。誠如估值報告所載，為評估待售及發展中物業之價值，獨立估值師識別及分析當地與標的物業具有類似特徵(如物業之性質及用途)之多項相關物業之銷售記錄。吾等已與獨立估值師討論該等可資比較物業之篩選標準，而有關物業乃獨立估值師用於評估該等物業中待售及發展中物業之價值；吾等注意到，可資比較物業為區內可索取價格資料之類似物業。吾等亦注意到，該等物業之若干持作投資物業亦採用直接比較法而非收入資本化法進行估值。吾等亦已向獨立估值師查詢，從中得悉由於香港物業市場交投活躍，且租期通常少於三年，因此就該等物業採用直接比較法將更能反映有關物業之真實價值。基於上文所述，吾等認同獨立估值師之意見，將估值過程所用可資比較物業與目標集團之待售及發展中物業進行比較乃屬合理。

獨立估值師採用收入資本化法就該等物業中持作投資以賺取收入及根據現有租賃出租予第三方之物業進行估值，該方法以適當之資本化比率將潛在收入淨額撥充資本，而該資本化比率乃透過對銷售交易之分析及對投資者當時之要求或期望之詮釋得出。由於服務式公寓業務之主要收入為住宿費，因此收入資本化法亦應用於服務式公寓業務之物業。吾等已與獨立估值師討論及審閱獨立估值師所提供之租賃資料清單及各項參數，並留意到該等資料乃來自市場隨手可得之租賃數據。吾等亦注意到，獨立估值師已於二零二零年一月對該等物業進行外部及(在可行情況下)內部實地視察，並已從相關政府部門取得相關資料及作出相關查詢；當中並無發現任何異狀。

鑒於(i)獨立估值師就釐定該物業之市值所採納之方法屬常用及恰當之方法，符合估值準則；及(ii)該等物業之估值基準及假設就吾等對代價作進一步評估而言屬公平合理，吾等認為獨立估值師就釐定該物業之市值所採納之方法及基準乃屬適當。

獨立財務顧問函件

(ii) 目標集團之經調整資產淨值

經考慮目標集團於二零二零年六月三十日之物業權益市值約929,700,000港元後，目標公司權益股東於二零二零年三月三十一日應佔目標集團之經調整資產淨值約為204,800,000港元。待售股份之購買價約200,800,000港元，將較目標集團經調整資產淨值204,800,000港元折讓約2.0%。

吾等就代價之分析

吾等已於聯交所網站上對符合以下各項之公司進行研究：

- (i) 目前於聯交所主板上市；
- (ii) 於二零二零年四月二十一日起至二零二零年七月二十日止期間(即緊接收購協議日期前三個月期間) (「**比較期間**」) 曾進行有關收購／出售物業／土地及相關業務之交易(構成須予披露交易)；
- (iii) 代價乃經參考目標集團之資產淨值後釐定；及
- (iv) 並無暫停買賣。

吾等認為，比較期間已披露有關收購／出售物業之現行市場交易，其包含之資料足以讓吾等了解近期有關物業／土地之交易。根據上述標準，吾等已盡力識別出5項可資比較交易(「**可資比較交易**」)，吾等認為按上述標準該等交易已覆蓋全面，且均涉及收購／出售物業／土地，故屬具代表性之樣本。然而，股東應同時注意 貴公司之業務、營運及前景乃有別於可資比較交易之公司，而吾等並無深入調查該等公司之業務及營運。下表概列可資比較交易之交易性質及代價釐定基準。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公佈日期	交易性質	代價基準	代價較資產淨值之溢價/(折讓)% (附註1)
中國唐商控股有限公司	674	二零二零年四月九日	收購間接持有在東莞擁有一幅土地之一間公司35%股權之目標集團	經參考東莞土地之原競標土地款及由目標公司於項目公司持有之35%股權	9.9
莊士中國投資有限公司	298	二零二零年五月三日	出售主要從事物業投資以及其物業位於倫敦之全資附屬公司	經參考目標公司按物業價值作出調整之完成資產淨值連同目標公司之銀行債務及股東貸款總額	(2.4)
大洋集團控股有限公司	1991	二零二零年五月十一日	出售包括五幢酒店建築中之兩幢共計88間客房，總建築面積約7,717.55平方米之該等物業	經參考目標公司之財務狀況、該物業之協定估值(以每平方米人民幣32,000元之單價為基礎)以及當時市價	41.6
高豐集團控股有限公司	2863	二零二零年六月八日	收購持有位於香港的物業、停車位、木球會會籍及車輛法定所有權之目標公司	經參考該等物業估值、木球會會籍之指示估值、目標公司之未經審核資產淨值	(1.8)

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公佈日期	交易性質	代價基準	代價較資產淨值之溢價/(折讓)% (附註1)
中國水業集團有限公司	1129	二零二零年六月十日	出售惠州鴻鵠恒昌置業有限公司(於中國成立之有限公司，擁有總佔地面積約35,725平方米之土地並從事該項目)之全部股權	經參考出售公司於二零二零年四月三十日之未經審核資產淨值約人民幣32,400,000元，根據市場法編製之初步估值、出售事項之預期未經審核收益及總負債 最低 最高 平均	(24.2) 4.6
貴公司	1560	二零二零年七月二十一日	收購目標公司，目標公司以「城市(Metropolitan)」品牌持有若干物業及多項業務之權益。	經參考該等物業於二零二零年六月三十日之估值及目標集團於二零二零年三月三十一日之經調整資產淨值。	(2.0)

附註1： 經調整資產淨值為市場/估值師估值減公告所載之總負債。

誠如上表所顯示，所有可資比較交易均以目標公司之物業估值及/或資產淨值作為釐定代價之基準。因此，吾等認為，於釐定收購或出售該等物業之代價時，參考目標公司之物業估值及/或資產淨值乃常見慣例。吾等注意到，可資比較交易之代價較目標公司各自之資產淨值折讓/溢價之範圍介乎折讓約24.2%至溢價約41.6%，平均為溢價約4.6%。代價較目標集團之經調整資產淨值折讓約2.0%，屬可資比較交易之折讓範圍。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，尤其考慮到(i)獨立估值師就釐定該等物業之市值所採納之方法及基準；(ii)以目標公司之物業估值及／或資產淨值釐定與物業業務相關交易之代價屬常見之舉；及(iii)代價較目標集團之經調整資產淨值折讓約2.0%，屬可資比較交易之折讓範圍，吾等認為，就獨立股東而言，代價屬公平合理。

4.3 可換股債券

下文概述可換股債券之主要條款，詳情請參閱董事會函件第17至21頁：

發行人：	貴公司
本金額：	418,000,000 港元
到期日：	可換股債券屬永續，並無到期日
利率：	可換股債券每年票面息率為3%。票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由貴公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年
轉換價：	初步轉換價為每股換股股份0.50港元，可根據以下概述之調整條文(其詳情於下文概述)予以調整
換股股份：	假設可換股債券隨附之轉換權按初步轉換價每股換股股份0.50港元獲悉數行使，轉換可換股債券後將發行最多836,000,000股新股份(可予調整)，佔(i)於最後可行日期貴公司現有已發行股本約130.32%；及(ii)貴公司經於按初步轉換價悉數轉換可換股債券後配發及發行換股股份擴大之已發行股本約56.58%

獨立財務顧問函件

轉換期： 在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，可換股債券持有人可自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間（「轉換期」）將（全部或部分）該等可換股債券轉換成換股股份。

在上述轉換期屆滿後，不得再行使轉換權，而可換股債券尚未轉換之金額（如有）將成為 貴公司之非上市普通永續債券。

轉換： 倘可換股債券之任何轉換不會導致(i)根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25%（或上市規則規定之有關百分比），則債券持有人有權在遵守可換股債券條件所載程序之情況下，於轉換期隨時將全部或部分以彼等名義登記之未轉換可換股債券本金額轉換成股份，惟任何轉換須按每項轉換不少於1,000,000港元之完整倍數之金額作出（或可換股債券在有關轉換時之未轉換本金額少於1,000,000港元，則為可換股債券之全部該等未轉換本金額）。

調整轉換價： 在發生與 貴公司相關之若干事件時（包括但不限於以下事件），轉換價將不時予以調整：

- (i) 股份數目因合併或拆細而變更；
- (ii) 貴公司透過資本化溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）之方式發行入賬列作繳足之股份（惟代替現金股息而發行者除外）；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司向股東作出資本分派(其包括支付現金股息(須遵守若干條件)(有關詳情載於本通函附錄七)(不論以削減資本或以其他方式)或貴公司向股東(身為股東)授出可購入貴公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 貴公司按低於股份當時市價80%之價格，以供股或向股東(身為股東)授出可認購新股份之任何購股權或認股權證之方式提呈新股份以供認購；
- (v) 貴公司發行可轉換為或可兌換為新股份或附帶認購新股份權利之證券以全數換取現金(倘在任何情況下就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%，或有關轉換權或兌換權或任何該等證券隨帶之認購權有所改動，導致前述就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於股份當時市價之80%)；
- (vi) 貴公司按每股股份低於股份當時市價80%之價格發行股份(於可換股債券隨附之轉換權獲行使或股份之任何其他轉換權或兌換權或認購權獲行使時所發行之股份除外)以全數換取現金；及
- (vii) 貴公司按每股股份實際總代價(低於股份當時市價之80%)發行股份以收購資產。

獨立財務顧問函件

吾等就轉換價之分析

轉換價乃經參考股份之當前市價後由訂約方公平磋商釐定。初步轉換價每股換股股份0.50港元較：

- (i) 股份於收購協議日期在聯交所所報收市價每股0.40港元溢價約25.00%；
- (ii) 股份於緊接收購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.404港元溢價約23.76%；
- (iii) 股份於緊接收購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.407港元溢價約23.00%；
- (iv) 貴公司於二零一九年十二月三十一日應佔每股資產淨值約1.105港元折讓約54.75%；
- (v) 貴公司股東於二零二零年三月三十一日應佔每股資產淨值約1.673港元折讓約70.11%；
- (vi) 貴公司股東於二零二零年六月三十日應佔每股資產淨值約1.645港元折讓約69.61%；及
- (vii) 貴公司股份於最後可行日期之收市價溢價約11.11%。

獨立財務顧問函件

於評估可換股債券之條款是否公平合理時，吾等審閱並識別出9項由多間聯交所上市公司所公佈有關發行以港元計值可換股債券之交易（不包括資本結構與 貴公司有所不同之H股上市公司，因並非所有H股上市公司之已發行股份（例如其A股或內資股）均可在聯交所上市）。就吾等之分析而言，吾等篩選可資比較可換股債券／可換股票據之基準如下：

- (i) 屬收購事項；及
- (ii) 該項收購以根據一般或特別授權發行可換股債券／票據作為代價之方式悉數或部分結清。

吾等認為，篩選近12個月期間內之可資比較公司足以適用於吾等之分析，因其已涵蓋釐定可換股債券／票據條款時香港股市之當前市場狀況及氣氛。

獨立財務顧問函件

考慮到可資比較可換股債券／可換股票據之條款乃於與發行可換股債券／票據時類似之市場狀況及氣氛下釐定，吾等認為可資比較可換股債券／可換股票據可反映涉及以發行可換股債券作為代價之方式悉數或部分結清之收購事項之近期市場趨勢。因此，吾等認為就比較而言，可資比較可換股債券／可換股票據乃公平及具代表性之樣本。務請注意，所有涉及可資比較可換股債券／可換股票據之公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司或有不同。導致可資比較可換股債券／可換股票據之公司發行代價股份之情況亦可能與 貴公司有所不同。本分析旨在用作香港類似交易之一般參考，吾等視該等交易為評估可換股債券／票據條款是否公平合理之其中一項合適基準。下表概述吾等之分析結果：

公司	股份代號	公佈日期	期限 (年)	利率 (%)	轉換價較每股收市價溢價/(折舊)(%)		轉換價 較資產淨值 溢價/(折讓) (%) (a)	市價 較資產淨值 溢價/(折讓) (%) (b)	(a)減(b)	轉換價是否 可予調整? (是/否)
					於相應 公佈日期 (%)	於相應公佈 日期前最後 五個交易日 (%)				
中國地利集團	1387	二零二零年 四月二十七日	10	0	(8.4)	不適用	(4.0)	4.2	(8.2)	是
香港金礦投資控股集團 有限公司	7	二零二零年 四月六日	3	0	31.6	30.2	24.9	(5.1)	30.0	是
TL Natural Gas Holdings Limited	8536	二零二零年 四月三日	3	0	6.7	3.2	7.9	(1.1)	9.0	是
昊天發展集團有限公司	474	二零二零年 三月五日	3	0	28.2	25.5	(45.0)	(57.1)	12.1	是
TL Natural Gas Holdings Limited	8536	二零二零年 一月十九日	3	0	6.1	6.9	0.9	(5.0)	5.9	是
科地農業控股有限公司	8153	二零一九年 十二月六日	4	0	122.2 (附註2)	132.6 (附註2)	不適用 (附註3)	不適用 (附註3)	不適用	是
基石控股有限公司	1592	二零一九年 十一月二十一日	2 (附註1)	0	9.1	8.7	128.5	109.5	19.0	是
友川集團控股有限公司	1323	二零一九年 九月二十七日	3	0	(3.8)	(3.8)	239.8	233.4	6.4	是
昊天國際建設投資集團 有限公司	1341	二零一九年 九月十日	3	5	16.7	16.7	102.1	73.2	28.9	是
		最高	10	5	31.6	30.2	239.8	233.4	30.0	
		最低	3	0	(8.4)	(3.8)	(45.0)	(57.1)	(8.2)	
		平均	4	1	10.8	12.5	56.9	44.0	12.9	
		中位數	3	0	7.9	8.7	16.4	1.6	10.6	
		貴公司	永續	3	25.0	23.8	(54.8)	(63.8)	9	是

資料來源：相關公司於聯交所網站發佈之公告

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 可換股債券首次發行日期第二週年當日，而可換股債券持有人可全權酌情決定將其押後至可換股債券相關發行日期第三週年當日。
- (2) 該等可資比較交易(科地農業控股有限公司及中國城市基礎設施集團有限公司)被視為離群值，因其溢價與其他可資比較交易相比極高。根據可自聯交所網站取得之資料，吾等注意到科地農業控股有限公司之股份於公佈日期起12個月期間之股份介乎約0.015港元至0.176港元，而股份自二零一九年九月第三季起呈跌勢，導致溢價極高。而且，誠如中國城市基礎設施集團有限公司之通函所披露，吾等注意到中國城市基礎設施集團有限公司之轉換價乃經參考二零一八年中中期報告(即每股約0.49港元)及二零一七年所公佈認購新股份之認購價每股0.50港元而釐定。
- (3) 根據科地農業控股有限公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告，科地農業控股有限公司錄得於二零一九年九月三十日該公司擁有人應佔總虧絀；因此，吾等無法分析轉換價較其股東應佔每股資產淨值之溢價／折讓情況。

誠如上表所示，吾等注意到，可資比較可換股債券／可換股票據之轉換價較彼等之股份於各自公告日期前最後一個交易日及最後五個交易日之各自收市價分別介乎折讓約8.4%及3.8%至溢價約31.6%及30.2%。因此，貴公司較其股份於公告日期前最後一個交易日及最後五個交易日之收市價溢價約25.0%及23.8%介乎可資比較可換股債券／可換股票據之範圍。

此外，倘吾等將轉換價較 貴公司資產淨值折讓54.8%與可資比較公司從折讓45.0%到溢價239.8%不等(可資比較可換股債券／可換股票據平均為56.9%)作比較，則似乎相對於可資比較可換股債券／可換股票， 貴公司之轉換價大為折讓。然而，吾等認為如此比較可能不恰當，原因為一間公司之現時市值並非僅基於該公司之資產淨值，而投資者在衡量一間公司之價值時會考慮多項因素(包括但不限於公司未來前景、管理經驗、資產質素等)。因此，每間公司都以不同之相對於其資產淨值之折讓／溢價進行買賣。在不參考公司現時市值之情況下僅僅將轉換價與資產淨值進行比

獨立財務顧問函件

較，乃是忽略了其他所有因素，因此不能準確證明轉換價格是否公平。更為準確之比較應是比較(i)轉換價較資產淨值之溢價／折讓(「**轉換價比率**」)與(ii)市價較資產淨值之溢價／折讓(「**市價比率**」)之差異。兩者之差異反映了相對於市價較其資產淨值，轉換價溢價／折讓了多少。差異(倘為正數)愈高，轉換價較市價之溢價則愈高，而這對現有股東有利。基於以上所述，貴公司之轉換價比率較市價比率溢價9%，介乎折讓8.2%至溢價30.0%之範圍及接近中位數10.6。

因此，吾等同意董事之意見，認為轉換價就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

吾等就可換股債券／票據其他主要條款之分析

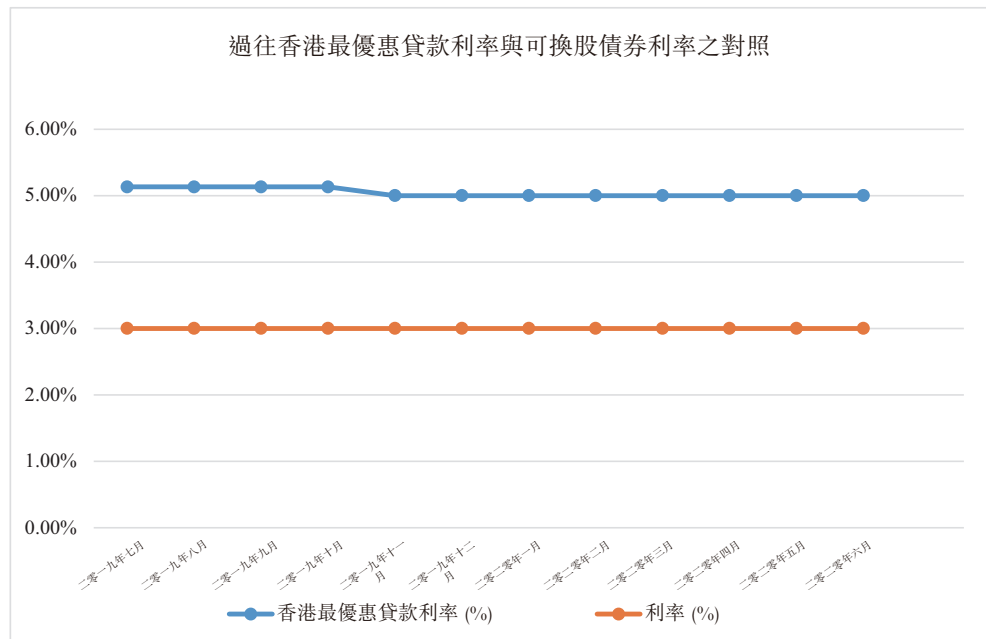
到期

吾等注意到，可資比較可換股債券／可換股票據於1年至10年之間到期。可換股債券屬永續性質，並無到期日。吾等考慮到以下有關發行永續可換股債券之優點：(i)長遠省卻貴公司之再融資或發行成本及(ii)讓貴公司有更長時間作出必要之財務安排，不會因贖回可換股債券而引發即時現金支出。

獨立財務顧問函件

利率

可換股債券之年利率為3.00%，處於可資比較可換股債券／可換股票據年利率0至5%之範圍內。吾等亦參考了香港近期之最優惠貸款利率。最優惠利率乃商業銀行向企業客戶放貸之利率。吾等注意到，最優惠貸款利率於二零一九年七月至二零二零年六月間相對穩定，介乎5.0%至5.13%之間。根據二零一九年年報，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團借貸之實際利率範圍為定息借貸3.5%及浮息借貸2.25%至4.6%。銀行借貸乃由貴集團資產(如待售物業、投資物業及已抵押銀行存款)擔保。二零一九年七月至二零二零年六月間之過往最優惠貸款利率與可換股債券利率對照如下：



資料來源：香港金融管理局

獨立財務顧問函件

基於上文所述並考慮到(i)可換股債券利率低於二零一九年七月至二零二零年六月間之過往最優惠貸款利率之平均值，並處於可資比較可換股債券／可換股票據之公司之範圍內；及(ii)可換股債券利率低於 貴集團借貸截至二零一九年十二月三十一日止年度之實際利率且可換股債券毋須任何抵押品，吾等認為，年限為永續之可換股債券之利率屬充分合理，其所提供之固定融資成本可為 貴公司帶來長遠保障。

調整轉換價

根據可換股債券之條款，於發生股份合併、分拆及重新分類、資本化發行、資本分派、供股股份或就股份或 貴公司其他證券發出購股權、折讓發行股份或 貴公司其他證券、修改轉換權及以其他方式提呈發售證券等企業事件後，轉換價須予調整。吾等亦已審閱可資比較可轉換債券／可換股票據之轉換價調整條款，所有可資比較可轉換債券／可換股票據於出現類似攤薄事件後均須予調整。因此，吾等認為調整及相關調整事件與市場上其他可轉換債券同屬一般及正常調整條款。

吾等亦已審閱可換股債券之其他條款(如轉換限制、投票權等)並將之與可資比較可換股債券／可換股票據之條款作比較，吾等並無發現任何異常條款。

獨立財務顧問函件

4.4 對持股權益之潛在攤薄影響

於最後可行日期，貴公司有641,498,000股已發行股份。以下載列根據董事所深知、盡悉及確信，貴公司(i)於最後可行日期；(ii)完成後但於可換股債券隨附轉換權獲行使及配發及發行換股股份前；及(iii)緊隨可換股債券獲悉數轉換(僅供參考)後之股權架構：

	於最後可行日期		完成後但於可換股債券隨附轉換權獲行使及配發及發行換股股份前		緊隨可換股債券隨附轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份後 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳先生及其緊密聯繫人						
陳先生	2,500,000	0.39	2,500,000	0.39	2,500,000	0.17
Star Properties Holdings (BVI) Limited (附註1)	432,140,800	67.36	432,140,800	67.36	432,140,800	29.25
賣方(附註6)	—	—	—	—	836,000,000	56.58
小計	434,640,800	67.75	434,640,800	67.75	1,270,640,800	86.00
其他						
張慧璇女士 (附註3)	300,000	0.05	300,000	0.05	300,000	0.02
陳華敏女士 (附註4)	156,000	0.02	156,000	0.02	156,000	0.01
林建國先生	1,558,000	0.24	1,558,000	0.24	1,558,000	0.11
Eagle Trend (BVI) Limited (附註2)	38,259,200	5.96	38,259,200	5.96	38,259,200	2.59
公眾股東	166,584,000	25.97	166,584,000	25.97	166,584,000	11.27
總計	641,498,000	100	641,498,000	100	1,477,498,000	100

附註：

- (1) (a) Star Properties Holdings (BVI) Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (b) 由於Star Properties Holdings (BVI) Limited由陳先生直接持有100%權益，故其為陳先生之緊密聯繫人。
- (2) Eagle Trend (BVI) Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於Eagle Trend (BVI) Limited擁有權益之所有股份中擁有權益。

獨立財務顧問函件

- (3) 張慧璇女士為執行董事。
- (4) 陳華敏女士為獨立非執行董事。
- (5) 僅供參考，原因為可換股債券之轉換須受轉換不得導致(i)須根據收購守則作出強制全面要約；及(ii)股份之公眾持股量低於已發行股份之25% (或上市規則規定之有關百分比)之限制。
- (6) 由於賣方由陳先生間接持有100%權益，故賣方為陳先生之緊密聯繫人。
- (7) 貴公司之法定股本為10,000,000港元。於最後可行日期，貴公司有641,498,000股已發行股份，而其已發行股本為6,414,980港元。

誠如董事會函件所載，根據可換股債券之條款，轉換可換股債券並不會導致根據收購守則規則第26條由持有人及／或與其行動一致之任何人士作出強制要約；而換股股份並不預期導致 貴公司之控股權變動及股份之最低流通量不會低於25%，此乃行使轉換權之限制及攤薄影響。

吾等注意到，假設可換股債券項下之轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份，現有公眾股東之股權將由約25.97%減至約11.27%，相當於攤薄約14.70%。資產淨值於二零二零年六月三十日約為每股 貴集團股份1.65港元。假設收購事項已於二零二零年六月三十日前完成，以及可換股債券項下之轉換權獲悉數行使後配發及發行換股股份，則經擴大集團之資產淨值將約為每股0.96港元。考慮到(i)誠如本函件所載，收購協議之條款屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益；(ii)目標集團之正面財務影響，原因為其將為 貴集團產生穩定租賃收入收益並能令目標集團業務可持續發展；(iii)誠如本函件所載，「進行收購事項之理由」；(iv)誠如本函件所載，代價及可換股債券條款之公平性及合理性；及(v)誠如董事會函件及「4.5 其他已考慮之替代結清方式」所述，與其他替代方式相比，發行可換股債券被視為最佳選擇；及(vi)儘管配發及發行換股股份可能於未來攤薄現有公眾股東之股權（這對於現有股東而言可能屬一項缺點），惟換股股份定於較收購協議當日股價溢價25%，儘管存有攤薄，但現有股東所持股份之價值將於換股股份持有人轉換時實益增加該25%溢價。此外，轉換可換股債券須遵守限制，而控股股東永不能達致75%。因此，吾等認為對公眾股東之股權及每股資產淨值之可能攤薄影響屬可接受。

獨立財務顧問函件

基於以上所述，吾等認為發行可換股債券及轉換價屬公平合理且符合 貴公司及其股東整體利益。

4.5 其他已考慮之替代結清方式

誠如董事會函件所載，董事會已考慮替代結清方式(例如發行其他類型之債務證券、配售或由獨立第三方認購新股及供股)籌集資金。

就發行其他類型之債務證券而言，董事會認為發行其他類型之債務證券之利率大幅高於可換股債券之利率。假設債務證券之年利率為10%(已參考僅由 貴公司提供公司擔保之過往銀行借款)，則融資成本將為每年41,800,000港元，而3%票息率之可換股債券之融資成本則為每年12,500,000港元，遠低於使用債務證券之利率。此外，倘代價以債務證券結算，借款將增加418,000,000港元，因此資產負債比率將相應上升。另一方面，倘代價以可換股債券結清，倘可換股債券獲轉換，則可換股債券之債務部分將最終轉至權益，這意味著借貸將會增加，且不會影響資產負債率(僅供說明)。

就配售及獨立第三方認購新股份而言，該等方法相對昂貴及耗時。為結清代價結餘，籌資需求為418,000,000港元。鑑於股份數目超過於二零二零年四月十二日授予董事之一般授權限額(假設配售價或認購價相當於收購事項項下之可換股債券轉換價)，以配售或認購新股份方式籌集所需資金將涉及需要股東批准之特定授權。倘以供股或公開發售作為結清方法，則可能需要額外時間及產生額外成本，其中包括：(i) 籌備相關行政及合規工作；(ii) 委聘更多專業團隊，這將導致所需專業費用、包銷佣金及／或配售佣金增加；(iii) 完成籌資活動涉及之交易安排相對複雜且耗時；及(iv) 由於過去十二個月 貴公司股份之交投量及流動性低，因此 貴公司難以就收購事項取得有利之供股條款。董事於二零二零年六月初與四家證券公司接洽後發現，鑑於配售或認購所涉及之證券規模龐大，故難以找到配售代理及認購人。此外，由於為結清代價餘額418,000,000港元將需要發行大量股份，據配售代理告知，潛在投資者通常要求股份之交易價格作出重大配售折讓。

獨立財務顧問函件

每年票面息率為3%之可換股債券之年度利息開支約為12,500,000港元。經考慮上述可能結清方式後，吾等認為(i)發行其他類別債務證券難免產生利息成本且可能對 貴集團之財務狀況造成不利財務影響；(ii)透過向獨立第三方發行新股份、供股或公開發售之方式籌集資金相對昂貴及耗時，而 貴公司未必能及時以優惠條款促使商業包銷；(iii)誠如董事會函件「7.進行收購事項之理由及裨益」一節所述，收購事項將為 貴集團帶來之利益；(iv)誠如本函件「4.5其他已考慮之替代結清方式」一節所述，對其他籌資方式所進行之分析；(v)誠如本函件「4.3可換股債券」一節所述，對可換股債券利率所進行之分析；及(vi)比較陳先生向 貴公司墊付之短期貸款之年利率4.5%；因此，吾等同意董事會，認為以發行可換股債券之方式結清代價符合 貴公司及其股東整體利益。

5. 進行收購事項之理由

誠如二零一九年年報所披露， 貴集團之策略為尋求把握最佳之發展機遇補充其土地儲備，致力打造自身之物業發展商品牌，為客戶交付配有現代時尚設計之高質量建築。

完成重組後，目標公司將持有從事提供時尚生活空間(包括服務式公寓、工作室、儲藏室和酒窖)業務之經營實體。據董事告悉，此乃一種全球物業行業正在發展之集成方法，其中居住空間與酒窖、存儲空間和共同工作空間等不同生活方式設施相結合；董事亦相信，提供時尚生活空間將成為全球(包括香港)物業市場之趨勢。董事認為，通過在 貴集團之發展項目(例如觀塘地盤項目、元朗地盤項目、Tack Lee項目等)經營生活方式業務，可為 貴集團帶來協同效應，從而可能在未來提升不同已開發物業之價值。

貴公司主要從事物業發展及物業投資包括出售、租賃或資本增值，提供物業管理服務及提供融資服務。誠如二零一九年年度報告所載，截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業投資分部產生之收益約為474,000港元。據董事告悉，收購知名品牌(如「城市(Metropolitan)」品牌)連同其相關投資物業及業務有助 貴集團加強及提升其資產基礎價值，同時可為 貴集團取得穩定及定期收入。來自租賃收入之收益自二零一七年起每年增加超過20%，由截至二零一七年

獨立財務顧問函件

十二月三十一日止年度約25,600,000港元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約31,000,000港元，並進一步增至截至二零一九年十二月三十一日止年度約44,900,000港元。獨立估值師亦認為，預期提供在生活方式相關業務項下經營之增值服務(如服務式公寓業務、共同工作及存儲空間)將會提升直接租出整項物業予獨立第三方所產生之租金收入以及投資物業之價值。

行業前景光明

– 服務式公寓業務

作為旅客之首選目的地，香港服務式公寓之需求及受歡迎程度與日俱增。服務式公寓是一種合符經濟效益之方式，既可體驗在香港黃金地段(如跑馬地或銅鑼灣)之生活，又毋需每晚支付該等地段之高昂酒店價格，更可享受酒店級數之標準及服務。

根據第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部於二零一九年十月刊發名為「住宅租賃」之文章，吾等注意到服務式公寓之租金指數與傳統公寓或酒店相比提供了更實惠之選擇，原因為香港島之房價高企。香港島之傳統公寓租金指數由二零零三年首季之100上升至二零一九年首季之194。而且，酒店及服務式公寓之租金指數亦分別由二零零三年首季之100上升約180及約150。大多數服務式公寓位於內城區地段，交通便利且鄰近商務中心，尤其適合需要居於內城區之旅客。

服務式公寓在香港掀起一股住宿新趨勢，是短期(通常為一、兩個月)租客之另類選擇，既能享受更靈活之租期，亦能體驗家之感覺，且居住環境比酒店客房更寬敞。舉例說，城市服務式公寓之共居公寓不但擁有寬敞共用空間，室內設備亦相當完善，包括(但不限於)煮食用具、微波爐及煮食爐。據《南華早報》報導，除短期租房外，永久居民包括三個主要群組，包括高淨值退休人士、公司高管及外籍人士，彼等選擇在香港居於服務式公寓之主要原因為i) 優質客戶服務、客房清潔以及現場維修及保養服務；ii) 安全保障；及iii) 香港是一個商業中心，彼等可享受便利的區內及國際旅行選擇。

– 酒窖及葡萄酒業務

根據政府統計處及 Statista 之資料，酒精飲料之總市值於過去幾年持續上升，而酒精飲料市場之收益於二零二零年達到約 25 億美元，並且預期市場將按每年 3.2% 速度增長（複合年增長率二零二零年至二零二三年）。此乃由於香港可負擔得起酒精飲料之中產人口（分類為家庭收入在 50,000 港元或以上）增長，中產人口之家庭住戶數目由二零一五年七月約 500,000 人增至二零一八年七月約 668,400 人。此外，於二零一五年至二零一九年香港來自非貿易分銷渠道（例如雜貨店及便利店）之銷售保持相對穩定，超過 55 億港元。

香港葡萄酒產品可分為兩個售價分類：(i) 葡萄酒，包括售價低於每瓶 1,000 港元之紅酒及白酒；及 (ii) 頂級珍藏葡萄酒，包括售價每瓶 1,000 港元或以上之紅酒及白酒。頂級珍藏葡萄酒通常包括受葡萄酒行家追捧之精品葡萄酒、珍稀葡萄酒、收藏葡萄酒及陳年佳釀。頂級珍藏葡萄酒乃來自以文化製作優質葡萄酒而著名之葡萄園及地區並且產於葡萄豐收年份之葡萄酒，通常於公開市場難以獲得。

根據香港貿易發展局就香港葡萄酒業進行之研究，由於歐洲大部分地區之葡萄酒飲用量下降，全球業界均把目光轉往亞洲。亞洲消費者對葡萄酒認識日深，需求持續強勁。於二零一八年，亞洲葡萄酒銷售額為 549 億美元，銷售量則為 28 億公升，於過去五年之年均增幅分別為 8.0% 及 2.6%，預測在二零一九年至二零二三年期間，銷售額將每年增加 4.0%，而銷售量之年增長率則為 1.2%。大陸市場前景秀麗，於二零一八年之銷售額為 255 億美元，銷售量則為 17 億公升，於過去五年之年均增幅分別為 6.2% 及 2.6%，預測在二零一九年至二零二三年期間，銷售額將每年增加 4.1%，而銷售量之年增長率則為 1.1%。

由於亞洲對葡萄酒需求日益殷切，加上自二零零八年起撤銷葡萄酒稅，香港葡萄酒進口量及相關業務一直持續增長。香港已成為區內之葡萄酒貿易及集散中心，更躍升為世界最大葡萄酒拍賣中心。除了新成立之公司外，越來越多國際葡萄酒公司及其專業夥伴已遷到香港。另一方面，香港乃眾所周知之區內美食中心，很多食肆與酒店不時舉行美酒佳餚品嚐活動，令葡萄酒與亞洲美饌搭配蔚然成風。香港貿發局香港國際美酒展亦舉行美釀佳饌搭配比賽，由多名亞洲專家擔任評判，推動葡萄酒與美食相互搭配，相得益彰。

– 倉儲及工作室業務

根據由高力國際 (Colliers International) 及易索普 (Ipsos) 於二零一四年及二零一九年分別發佈之《Self-storage in Hong Kong: A Growing Niche》(香港迷你倉：冒起的小眾市場) 及《The Self-storage Association Asia Annual Survey》(亞洲迷你倉商會年度調查)，過去十年間，迷你倉行業在區內多個新興市場遍地開花。從日本、香港及新加坡起步，迷你倉之足跡現已散佈泰國、印度、菲律賓、南韓、印尼等多個亞洲國家，並落地生根。為解決香港人住屋需要，港府一直為草根家庭提供公共房屋，二零一九年之人均居住面積為 13.3 平方米。香港現時約有 110 萬私人住宅單位，當中約 8% 之實用面積超過 1,076 平方呎，屬「大型單位」類別，其餘則歸類為「中小型單位」。

香港住宅單位樓價高，面積小，往往缺乏空間存放舊書及衣物等物品，迷你倉行業因此應運而生，自二零零一年首家迷你倉開業起即迅速擴張。香港經濟蓬勃，人口稠密，樓價高企，是首批接受迷你倉概念的城市之一，至今仍是唯一一個容許行業完全開放之亞洲城市。偏向本地擴展之倉儲業務營運商亦有所增加，由二零一六年之 22% 增加至二零一七年之 38%。

此外，由於迷你倉行業現時在香港之規模相對細小，其投資機會很多時被忽視。全港迷你倉佔地 280 萬平方呎，幾乎全部設於工廈，僅佔全港逾 2 億平方呎現有工廈群面積之一小部分。香港投資風氣有轉向趨勢，投資者紛紛從傳統物業項目轉投回報較高之非傳統物業項目。相比純粹為放租而購入工廠物業之傳統投資選擇，回報更可觀之迷你倉物業更能獲得投資者青睞。

根據仲量聯行於二零一八年發佈題為《香港彈性辦公空間三年內增 50%》之報告，亞太區彈性辦公室 (包括共用工作空間和服務式辦公室) 之需求增長速度，遠比世界其他地區為快。亞太區之彈性空間樓面面積存量每年增長 35.7%，而美國和歐洲僅分別增長 25.7% 及 21.6%。在過去兩年間，香港推出之彈性辦公空間於三年內增加 50%，佔過去五年推出之彈性辦公空間近 90%。

獨立財務顧問函件

此外，由政府推行作為支持創意和新興產業之新計劃如「青年共享空間計劃」，自二零一八年已提供約90,000平方呎共享工作空間，以優惠租金租予從事創科、創意產業及文化藝術發展之人士。該等工作空間位於灣仔、黃竹坑、荔枝角、觀塘和荃灣。

– 文化製作業務

根據香港貿易發展局之資料，香港為亞洲營銷服務之都，偏佈跨國代理機構，而跨國代理機構為專注於其區域業務，亦將其地區總部設在香港。該等機構提供全方位營銷服務，例如廣告、品牌/形象諮詢，原因為對營銷方面之一站式解決方案需求殷切。

數碼營銷世界不斷演變，而營銷人員現在已轉向數碼平台透過網絡電視及音樂串流平台推廣其品牌。傳統營銷使用更直接之廣告及營銷方式(例如傳統電視及廣播資源)。數碼營銷之營銷趨勢集中於視覺及視頻內容上，因為消費者在觀看視頻後較可能在網上購買產品。

根據《南華早報》於二零一八年六月刊登之文章《隨著消費者轉向移動媒體，香港的數碼消費將於二零二二年前激增至58億美元(Hong Kong's digital spending to surge to US\$5.8b by 2022 as consumers turn to mobile media)》，預期香港數碼資源(如視頻及社交媒體廣告)產生之收益於二零二二年前將達到58億美元。隨著消費者越來越多地使用移動設備觀看串流視頻及閱讀新聞，這對吸引客戶非常有效。儘管非數碼廣告產生之收益高於數碼廣告，惟消費者正在轉向數碼平台並將促使廣告商轉移其支出。香港之互聯網廣告市場預期將由二零一七年之4.56億美元增長至二零二二年之7.32億美元。移動互聯網廣告收益將由二零一七年約佔32%增至二零二二年約佔39%。

鑒於上文所述，吾等認同董事之意見，收購事項(i)將使 貴集團物業發展業務與目標集團業務之間產生協同效應；(ii)將提升 貴集團之投資物業組合，帶來常規收入；及(iii)將給予 貴集團機會邁入前景秀麗之新業務領域。收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

6. 進行收購事項之財務影響

完成收購事項後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而其資產、負債及財務業績將於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬。

盈利

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一九年一月一日完成，截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利將由約5,300,000港元增加約24,200,000港元至29,500,000港元。

現金流量

現金代價總額為42,000,000港元。418,000,000港元代價將以發行及交付可換股債券之方式結清，不會就收購事項引發即時現金流出。因此，貴集團將就收購事項產生即時現金流出約43,800,000港元，包括收購事項直接應佔之估計專業費用及交易成本約1,800,000港元。

資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二零年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額分別將增加至約4,022,100,000港元及2,603,100,000港元。經擴大集團之未經審核資產淨值將約為1,419,000,000港元。

資產負債比率

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二零年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考資產負債比率(按借貸總額佔權益總額之百分比計算)將由 貴集團於二零二零年六月三十日之資產負債比率約172.5%下降至約166.3%。

獨立財務顧問函件

流動負債淨額

目標集團於二零二零年三月三十一日之流動負債淨額約為 725,500,000 港元，主要為 (i) 於一年內到期償還或一年後但載有按要求償還條款之長期銀行借款；及 (ii) 載有按要求償還條款之應付權益擁有人款項。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二零年六月三十日完成，經擴大集團之流動比率將由 貴集團於二零二零年六月三十日之約 1.45 減至約 1.14，導致對經擴大集團之流動資金狀況造成負面影響。儘管目標集團錄得流動負債淨額，惟吾等認為這主要是由於以下會計處理方式導致：(i) 一年後到期償還之長期銀行借貸（約 367,000,000 港元）；及 (ii) 應付權益擁有人款項約 259,200,000 港元。由於該兩筆貸款均載有按要求償還條款，就會計處理方式而言，該兩筆貸款均分類為流動負債。而且，長期銀行借貸基本上僅會於一年後到期，並且權益擁有人亦已確認其無意在完成後或一年內收回該筆貸款，故上述兩項貸款均應為長期性質。倘不包括上述兩筆貸款，則擴大集團之狀況（基於二零二零年六月三十日之數據）闡述如下：

於二零二零年三月三十一日
(千港元)

貴集團之流動資產淨值 (於二零二零年六月三十日)	851,087
目標集團之流動資產	55,000
減：目標集團之流動負債	780,489
加：一年後應償還之長期銀行借貸	367,000
加：應付權益擁有人款項	259,177
	<hr/>
	751,775
	<hr/> <hr/>

因此，倘不包括該兩筆貸款，經擴大集團應已錄得流動資產淨值狀況。經考慮上述因素後，吾等認為目標集團於二零二零年三月三十一日之流動負債淨額狀況不會影響完成收購事項後經擴大集團之流動資金。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為收購協議之條款屬一般商業條款（儘管收購事項並非在 貴集團日常業務過程中進行）就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議之決議案。

此致

星星地產集團（開曼群島）有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

國金證券（香港）有限公司
董事總經理 董事
黃健聰 何荻曦

二零二零年九月十五日

黃健聰先生乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士，並為可進行證券及期貨條例項下第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。彼於香港機構融資諮詢範疇有逾17年經驗。

何荻曦女士乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士，並為可進行證券及期貨條例項下第一類（證券交易）受規管活動之代表及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。彼於香港機構融資諮詢範疇約有7年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至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十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同其相關附註披露於下列文件，並登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.starproperties.com.hk)：

- 於二零一八年三月十二日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第49至118頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0312/ltn20180312426_C.pdf；
- 於二零一九年三月十二日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第57至140頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0312/ltn20190312394_C.pdf；
及
- 於二零二零年三月二十六日刊發之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第62至149頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601244_c.pdf
- 於二零二零年八月三十一日刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告(第1至23頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0831/2020083101748_c.pdf

2. 經擴大集團之債務

於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，亦即在本通函付印前有關債務報表之最後實際可行日期，經擴大集團之債務總額達2,585,000,000港元，包括(i)有抵押銀行借款達1,990,400,000港元；(ii)無抵押銀行借款達288,800,000港元；(iii)應付一名董事款項264,200,000港元；及(iv)租賃負債41,600,000港元。

(i) 有抵押銀行借款

若干銀行借款1,960,400,000港元已透過質押經擴大集團之投資物業、持作出售物業及發展中物業抵押，而銀行借款30,000,000港元已透過質押本公司附屬公司之銀行存款抵押；以及若干該等有抵押銀行借款1,817,500,000港元已之由本集團旗下實體及／或董事擔保，而餘下有抵押銀行借款172,900,000港元並無擔保。

(ii) 無抵押銀行借款

所有無抵押銀行借款288,800,000港元乃由經擴大集團旗下實體及／或董事擔保。

(iii) 應付一名董事款項

所有應付一名董事款項264,200,000港元為無抵押及無擔保。

(iv) 租賃負債

經擴大集團之租賃負債41,600,000港元由已付租金按金抵押且並無擔保。

除上文披露者及除本集團成員公司之間的負債外，經擴大集團於二零二零年七月三十一日（即本通函付印前就確定經擴大集團債項而言之最後實際可行日期）營運時間結束時並無任何已發行及尚未償還或已獲批准發行或已設立但未發行之尚未償還之債權證、有期貸款、其他借貸或借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌責任（一般貿易票據除外）、承兌信貸、重大租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債及未履行擔保。

3. 經擴大集團之營運資金聲明

董事經審慎細心查詢後認為，在計及收購事項及可供經擴大集團運用的現有財務資源（包括但不限於其內部產生之收益及資金、手頭現金及現金等價物、經擴大集團可動用銀行融資），在並無不可預視情況下，可供經擴大集團運用之營運資金足夠經擴大集團在本通函刊發日期起計最少十二個月內所需。

4. 重大不利變動

截至最後實際可行日期及除本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露者外，據董事所知，本集團之財務及貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無任何重大不利變動。

5. 最近期刊發之經審核賬目日期後之收購事項

除收購協議項下擬進行之交易外(有關詳情於本通函內披露)，自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起，本集團之成員公司概無收購或同意收購或建議收購一間公司之業務或股本中之權益，而其溢利或資產對或將對本集團之核數師報告或下期已刊發之賬目中之數字有重大貢獻。

應付董事之酬金及董事所收取之實物利益總額於收購事項後將不會變改。

6. 經擴大集團之財務及貿易前景

展望未來，本公司將加強其現有業務並增加來自目標集團的經常性收入。完成後，本公司擬繼續其現有業務營運，且並無有關出售、削減及／或終止其現有業務及／或主要營運資產之任何計劃、磋商、協議、安排及了解(結論或其他)。管理層致力通過收購目標集團進一步提升本集團之經常收入。除目標集團業務外，本集團將繼續主要從事物業發展及物業投資，以銷售、租賃或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一九年十二月三十一日落實，投資物業於完成後之組合將由約52,000,000港元增至約982,200,000港元。因此，誠如本通函「董事會函件」中「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露，本集團相信其長期業務策略可透過收購事項持續進行及變現，而本集團之物業發展業務及目標集團業務之間強大協同效應將令本集團處於有利位置。董事會對於物業發展業務之未來發展以及經擴大集團之盈利能力感樂觀。

以下載列 貴公司之獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致星星地產集團(開曼群島)有限公司列位董事有關過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-5至II-74頁所載 Metropolitan Group (BVI) Limited (「目標公司」) 及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料發出報告，過往財務資料包括目標公司於二零二零年三月三十一日之財務狀況表、目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之合併財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月(「往績記錄期間」)之合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。載於第II-5至II-74頁之過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)就 貴公建議收購目標公司全部已發行股本所刊發日期為二零二零年九月十五日之通函(「該通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平之反映。

目標集團之相關財務報表(定義見第II-5頁)為過往財務資料之基準，並由目標公司董事所編製。目標公司之董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製真實而公平之相關財務報表，並作出目標公司董事認為必要之內部監控，致使編製過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大失實陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標公司於二零二零年三月三十一日之財務狀況表，目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之財務狀況以及目標集團於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

審閱末段財務期間之相應財務資料

吾等已審閱目標集團之末段財務期間相應財務資料，其包括截至二零一九年三月三十一日止三個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋性資料(統稱「末段財務期間相應財務資料」)。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列末段財務期間相應財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對末段財務期間相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，導致吾等相信末段財務期間相應財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準予以編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項**調整**

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-5頁)作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註12，當中載有關於構成目標集團之集團實體就往績記錄期間所宣派或支付股息之資料，並指出目標公司並無就往績記錄期間宣派或支付股息，且目標公司自其註冊成立以來並無宣派或支付股息。

並無目標公司之過往財務報表

自目標公司註冊成立以來，並無為其編製財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

白德麟

執業證書編號：P06170

香港

二零二零年九月十五日

I. 目標集團之過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

編製過往財務資料所依據之目標集團於往績記錄期間之合併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(「**香港財務報告準則**」)編製，並經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，而除非另有所指，否則所有金額均約整至最接近之千港元計算(千港元)。

合併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	
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
收益	7	35,044	45,255	55,581	11,735	13,226
銷售成本		(7,620)	(12,419)	(8,691)	(2,147)	(1,017)
毛利		27,424	32,836	46,890	9,588	12,209
其他收入及收益淨額	7	1,060	4,497	777	170	122
投資物業估值收益／(虧損) 淨額		56,309	41,901	38,555	(1,052)	(32,700)
行政及其他經營開支		(28,506)	(39,740)	(46,588)	(11,237)	(11,539)
融資成本	10	(7,973)	(15,543)	(17,940)	(5,046)	(4,902)
除所得稅前溢利／(虧損)	8	48,314	23,951	21,694	(7,577)	(36,810)
所得稅(開支)／抵免	11	(4,658)	(6,412)	(6,085)	(134)	5,151
年內／期內溢利／(虧損)		43,656	17,539	15,609	(7,711)	(31,659)
其他全面收益 隨後可重新分類至 損益之項目：						
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額		—	(3,727)	(4,157)	(4,654)	833
年內／期內全面收益總額		<u>43,656</u>	<u>13,812</u>	<u>11,452</u>	<u>(12,365)</u>	<u>(30,826)</u>
以下各項應佔：						
以下各項應佔年內／ 期內溢利／(虧損)：						
目標公司擁有人		44,623	19,833	16,201	(7,576)	(31,747)
非控股權益		(967)	(2,294)	(592)	(135)	88
		<u>43,656</u>	<u>17,539</u>	<u>15,609</u>	<u>(7,711)</u>	<u>(31,659)</u>
以下各項應佔年內／ 期內全面收益總額						
目標公司擁有人		44,623	16,106	12,044	(12,230)	(30,914)
非控股權益		(967)	(2,294)	(592)	(135)	88
		<u>43,656</u>	<u>13,812</u>	<u>11,452</u>	<u>(12,365)</u>	<u>(30,826)</u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	59,904	92,580	82,690	82,545
投資物業	15	708,775	861,555	962,305	930,186
遞延稅項資產	21	1,658	2,451	2,700	2,598
收購投資物業之預付款項		9,161	20,368	—	—
總非流動資產		779,498	976,954	1,047,695	1,015,329
流動資產					
存貨	17	4,295	7,446	9,319	8,662
應收賬款	16	2,028	2,241	2,441	2,196
按金、預付款項及其他應收款項	18	13,330	16,723	17,664	18,042
現金及銀行結餘		54,479	15,124	25,483	26,100
總流動資產		74,132	41,534	54,907	55,000
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	(13,093)	(17,946)	(27,193)	(29,210)
應付一名權益擁有人款項	19	(196,575)	(175,123)	(194,590)	(259,177)
租賃負債	26	(6,475)	(14,594)	(14,068)	(15,165)
借貸	25	(351,434)	(489,196)	(540,049)	(476,756)
應付所得稅		(91)	(115)	(181)	(181)
總流動負債		(567,668)	(696,974)	(776,081)	(780,489)
流動負債淨值		(493,536)	(655,440)	(721,174)	(725,489)
總資產減流動負債		285,962	321,514	326,521	289,840

合併財務狀況表(續)

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
非流動負債					
租賃負債	26	(30,576)	(45,597)	(36,182)	(35,579)
借貸	25	(435)	—	—	—
遞延稅項負債	21	(40,565)	(47,719)	(54,119)	(48,866)
總非流動負債		(71,576)	(93,316)	(90,301)	(84,445)
資產淨值		214,386	228,198	236,220	205,395
目標公司擁有人應佔權益					
股本	22	20	20	20	20
儲備	23	216,902	233,008	242,638	211,780
目標公司擁有人應佔權益總額		216,922	233,028	242,658	211,800
非控股權益		(2,536)	(4,830)	(6,438)	(6,405)
總權益		214,386	228,198	236,220	205,395

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔			總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註22)	外匯儲備 千港元 (附註23)	保留溢利 千港元			
於二零一七年一月一日	20	—	202,765	202,785	(2,053)	200,732
年內溢利	—	—	44,623	44,623	(967)	43,656
已付股息	—	—	(30,000)	(30,000)	—	(30,000)
非控股權益變動(控制權變動除外)	—	—	(486)	(486)	484	(2)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	20	—	216,902	216,922	(2,536)	214,386
年內溢利	—	—	19,833	19,833	(2,294)	17,539
年內其他全面收益：						
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額	—	(3,727)	—	(3,727)	—	(3,727)
年內全面收益總額	—	(3,727)	19,833	16,106	(2,294)	13,812
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	20	(3,727)	236,735	233,028	(4,830)	228,198
年內溢利	—	—	16,201	16,201	(592)	15,609
年內其他全面收益：						
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額	—	(4,157)	—	(4,157)	—	(4,157)
年內全面收益總額	—	(4,157)	16,201	12,044	(592)	11,452
已付股息	—	—	(3,430)	(3,430)	—	(3,430)
非控股權益變動(控制權變動除外)	—	—	1,016	1,016	(1,016)	—
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	20	(7,884)	250,522	242,658	(6,438)	236,220
期內虧損	—	—	(31,747)	(31,747)	88	(31,659)
期內其他全面收益：						
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額	—	833	—	833	—	833
期內全面收益總額	—	833	(31,747)	(30,914)	88	(30,826)
非控股權益變動(控制權變動除外)	—	—	56	56	(55)	1
於二零二零年三月三十一日	20	(7,051)	218,831	211,800	(6,405)	205,395

合併權益變動表(續)

	目標公司擁有人應佔			總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註22)	外匯儲備 千港元 (附註23)	保留溢利 千港元			
於二零一九年一月一日	20	(3,727)	236,735	233,028	(4,830)	228,198
期內虧損(未經審核)	—	—	(7,576)	(7,576)	(135)	(7,711)
期內其他全面收益(未經審核):						
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額	—	(4,654)	—	(4,654)	—	(4,654)
期內全面收益總額	—	(4,654)	(7,576)	(12,230)	(135)	(12,365)
於二零一九年三月三十一日(未經審核)	20	(8,381)	229,159	220,798	(4,965)	215,833

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
來自經營活動之現金流量					
除所得稅前溢利／(虧損)	48,314	23,951	21,694	(7,577)	(36,810)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,987	4,336	5,535	1,287	1,398
使用權資產攤銷	5,811	10,882	15,825	4,280	3,860
投資物業公平值變動之 (收益)／虧損	(56,309)	(41,901)	(38,555)	1,052	32,700
出售投資物業之收益	(275)	(2,774)	—	—	—
出售物業、廠房及設備之 收益	—	—	(156)	—	—
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(469)	(420)	372	—	594
存貨減值撥備	132	85	—	—	—
融資成本	7,973	15,543	17,940	5,046	4,902
營運資金變動前之經營溢利	8,164	9,702	22,655	4,088	6,644
存貨(增加)／減少	(32)	(3,236)	(1,873)	(1,587)	657
應收賬款(增加)／減少	(345)	207	(572)	1,160	(349)
按金、預付款項及其他應收款項 (增加)／減少	(5,863)	(3,273)	(941)	1,885	(378)
貿易及其他應付款項增加	3,915	4,853	9,247	1,737	2,017
經營所得現金	5,839	8,253	28,516	7,283	8,591
已付稅款	(190)	(27)	—	—	—
經營活動所得現金淨額	5,649	8,226	28,516	7,283	8,591

合併現金流量表(續)

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
來自投資活動之現金流量					
購買投資物業	(131,201)	(143,838)	(41,827)	(41,104)	(581)
出售投資物業之所得款項	47,275	44,774	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(18,206)	(15,690)	(6,129)	(866)	(858)
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	—	320	—	—
收購投資物業之預付款項增加	(9,161)	(20,368)	—	—	—
投資活動所用現金淨額	(111,293)	(135,122)	(47,636)	(41,970)	(1,439)
來自融資活動之現金流量					
已籌措借貸	127,101	163,175	331,904	69,414	48,619
償還借貸	(2,259)	(25,848)	(281,051)	(36,090)	(111,912)
已付租賃租金之資本部分	(4,901)	(9,064)	(15,446)	(4,133)	(3,761)
已付租賃租金之利息部分	(1,184)	(1,915)	(2,111)	(599)	(477)
已付利息	(6,789)	(13,628)	(15,829)	(4,447)	(4,425)
一名權益擁有人墊款	111,851	130,876	167,625	25,273	84,589
向一名權益擁有人償還款項	(72,420)	(152,328)	(151,588)	(13,517)	(20,002)
融資活動所得/(所用)現金淨額	151,399	91,268	33,504	35,901	(7,369)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	45,755	(35,628)	14,384	1,214	(217)
年初/期初現金及現金等價物	8,724	54,479	15,124	15,124	25,483
外匯匯率變動之影響	—	(3,727)	(4,025)	(4,657)	834
年末/期末現金及現金等價物	54,479	15,124	25,483	11,681	26,100

目標公司之財務狀況表

	附註	於二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資		1
總非流動資產		1
流動資產		
應付一名權益擁有人款項		19
總流動資產		19
流動資產淨值		19
總資產減流動負債		20
資產淨值		20
權益		
股本	22	20
儲備		—
總權益		20

II. 過往財務資料之附註

1. 公司資料

Metropolitan Group (BVI) Limited (「目標公司」) 為一間於二零二零年一月十日在英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立之有限公司。其註冊辦事處之地址為 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司為一間投資控股公司，自其註冊成立當日起，除下文所述重組外，其並無經營任何業務。目標公司及其附屬公司 (統稱為「目標集團」) 主要從事 (i) 服務式公寓業務；(ii) 酒窖及葡萄酒業務；(iii) 倉儲業務及工作間業務；及 (iv) 其他業務 (「相關業務」)。

透過於通函「目標集團之資料」一節所闡述之集團重組，完成重組後，目標公司成為現時組成目標集團之各間公司 (但不包括其他附屬公司 (「除外附屬公司」)) 之控股公司。有關內入編製合併財務報表之目標集團附屬公司之詳情，請參閱附註2。

目標公司之功能貨幣為港元 (「港元」)，其與過往財務資料之呈列貨幣相同。除非另有說明，否則所有數值均四捨五入至最接近之千位 (千港元)。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

根據日期為二零二零年七月二十一日之公告 (「該公告」)，星星地產集團 (開曼群島) 有限公司 (「買方」) 訂立一份收購協議，向由陳文輝先生控制之 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (賣方) 有條件收購目標公司之全部已發行股本。

於目標公司註冊成立之前，相關業務透過城市文化製作有限公司、城市工作坊有限公司、城市服務公寓有限公司、城市倉有限公司、城市酒業有限公司及城市酒窖有限公司以及 Crystal Cay Assets Limited 及其附屬公司 (統稱為「營運公司」) 經營。所有營運公司由陳文輝先生所控制。為促使有關買方建議收購目標公司之事宜，目標集團已進行重組 (「重組」) (誠如通函「目標集團之資料」一節所披露)。重組完成後，目標公司已成為目標集團之控股公司。

目標集團之業務於往績記錄期間已構成目標公司及其附屬公司之更大集團 (「整體集團」) 之一部分。就編製目標集團之財務資料而言，目標公司及其附屬公司之資產、負債及業績已合併，惟由於整體集團之資產、負債及業績按綜合基準編製，故此並不包括除外附屬公司之資產、負債及業績 (即「割離」基準)。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準(續)

本公司董事認為以「割離」基準呈列目標集團於往績記錄期間之財務資料，較以綜合基準呈列整體集團之財務資料更為合適，原因如下：

- 被處置之除外附屬公司所從事之業務與目標集團之其餘業務不同；
- 目標集團及除外附屬公司分別擁有明確可識別之資產、負債、收益及支出；
- 鑒於目標集團之會計賬冊及記錄與除外附屬公司之會計賬冊及記錄分開存置，因識別屬於目標集團業務之過往財務資料屬切實可行；及
- 根據建議收購事項，除外附屬公司並不構成買方將予收購之資產之一部分，因此其過往財務資料與建議將予收購業務之交易記錄並不相關。董事認為，呈列整體集團之綜合財務資料(其中包括非建議收購事項之除外附屬公司之業績)將會向財務資料使用者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。

財務資料中就採納「割離」基準對開支並無作出重大調整或分配。

就建議收購事項而言，目標集團之財務資料已按「割離」基準編製及呈列，猶如於往績紀錄期間內在編製財務資料時並無包括除外附屬公司。

於重組之前及之後，現時組成目標集團之各間公司受陳文輝先生的共同控制。由於控制並非暫時性，因此，風險及利益仍將繼續由陳文輝先生承擔及享有。因此，重組被視為在共同控制下之業務合併，而過往財務資料已使用合併會計基準編製及呈列，猶如目標集團於整個往績記錄期間內一直存在。現時組成目標集團之各間公司之淨資產已從陳文輝先生的角度使用現有賬面值予以合併。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準(續)

目標集團於往績記錄期間之合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成目標集團之各間公司之財務表現及現金流量，猶如現時集團架構於整個往績記錄期間內一直存在及維持不變。目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之合併財務狀況表淨額(誠如本報告所載述)已獲編製以呈列現時組成目標集團之各間公司於該等日期之財務狀況，猶如現時集團架構於各自日期均一直存在。

集團內公司間結餘及交易均已於編製過往財務資料時獲全數對銷。

截至本報告日期，由於目標公司並無受到其註冊成立所在司法權區之相關規則及規例項下之法定審核規定所規限，因此目標公司自其註冊成立以來並無編製經審核財務報表。

待重組完成後，目標公司於以下附屬公司(全部為私人有限公司)中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/經營		所有權權益之比例		主要業務	法定核數師 (a)/(b)/(c)/(d)/(e)
	日期及地點	已發行及繳足	由目標 公司持有	由附屬 公司持有		
Metropolitan Group (BVI) Limited	英屬處女群島	1 美元	100%		投資控股	(b)
Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島	1 美元		100%	投資控股	(b)
Advalue Group Limited	香港	2 港元		100%	物業控股	(c)
Charm Luck (Hong Kong) Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
Cheer Luck International Industrial Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
Creative Sky Limited	香港	1 港元		100%	物業控股	(c)
Crystal Cay Assets Limited	英屬處女群島	2 美元		100%	投資控股	(b)
CW Luck Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
East Luck Properties Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
Eternal Great Development Limited	香港	9,000 港元		100%	物業控股	(c)
Faithful Luck (H.K.) Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
Far Orient International Limited	英屬處女群島	1 美元		100%	物業控股	(b)
FTIII Luck Limited	香港	1 港元		88%	倉儲服務之營運	(d)
金緯環球有限公司	香港	1 港元		100%	投資控股	(a)
Golden Green Corporation Limited	香港	1 港元		100%	物業控股	(c)
Grand Silver (Hong Kong) Limited	香港	1 港元		100%	物業控股	(c)
Great Dawn Holdings Limited	英屬處女群島	1 美元		100%	投資控股	(b)

2. 過往財務資料之編製及呈列基準 (續)

公司名稱	註冊成立/經營 日期及地點	已發行及繳足	所有權益之比例		主要業務	法定核數師 (a)/(b)/(c)/(d)/(e)
			由目標 公司持有	由附屬 公司持有		
Kowloon Luck Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
LCKI Luck Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
Magical Time Global Limited	英屬處女群島	1 美元	100%		投資控股	(b)
Manhattan Corporation Limited	香港	1 港元	100%		物業控股	(c)
Maritime Century Holdings Limited	英屬處女群島	1 美元	100%		投資控股	(b)
財誌有限公司	香港	10,000 港元	100%		物業控股	(c)
Metro Luck Development Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
Metro Storage Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(a)
城市服務公寓有限公司	香港	100 港元	85%		經營服務式住宅	(d)
城市酒業有限公司	香港	10,000 港元	86%		葡萄酒貿易	(d)
城市文化製作有限公司	香港	100 港元	75%		媒體製作	(e)
城市倉有限公司	香港	100 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
城市酒窖有限公司	香港	10,000 港元	86%		葡萄酒儲存服務	(d)
城市工作坊有限公司	香港	100 港元	90%		工作間	(d)
Nice Luck Enterprise Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(a)
星御投資有限公司	香港	1 港元	86%		葡萄酒儲存服務	(a)
NT Luck Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
NTII Luck Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
Numeric City Limited	香港	1 港元	100%		物業控股	(a)
Rainbow Luck Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
Rainbow Value Investments Limited	香港	1 港元	100%		物業控股	(c)
Rich Luck Enterprise Limited	香港	1 港元	88%		倉儲服務之營運	(d)
Seaview Empire Investments Limited	香港	1 港元	100%		暫無營業	(a)
Seongsu Vision Co Limited	南韓	510,000,000 韓圓	100%		物業控股	(b)
耀緯有限公司	香港	2 港元	100%		物業控股	(c)
益確有限公司	香港	1 港元	100%		物業控股	(c)
Wise City Holdings Limited	香港	1 港元	100%		物業控股	(c)

附註：

- (a) 於報告日期，由於該等實體為新註冊成立之公司且自註冊成立日期起並無從事任何業務，故此並無為該等實體編製經審核財務報表。
- (b) 於報告日期，由於該等實體毋須遵守其註冊成立司法權區相關規則及法規下之審核規定，故此並無為該等實體編製經審核財務報表。
- (c) 於往績記錄期間內，該等實體之法定核數師為 *Profectus & Co. certified public accountants*。
- (d) 於往績記錄期間內，該等實體之法定核數師為 *AE Majoris CPA Limited*。
- (e) 於往績記錄期間內，該實體之法定核數師為 *Raymond W.H. Shum CPA (Practising)*。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準 (續)

現時組成目標集團之所有公司均採用十二月三十一日作為其財政年度之年結日。

過往財務資料已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，當中包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納之重大會計政策之進一步詳情載於附註4。

在編製過往財務資料時，鑒於目標集團錄得於二零二零年三月三十一日之流動負債淨額為725,489,000港元，當中約367,000,000港元因借貸協議中之隨時要求償還條款已由非流動借貸分類為流動借貸，目標公司之唯一董事已仔細考慮目標集團未來流動資金之狀況。目標集團之唯一董事認為目標集團擁有足夠營運資金以撥付作其營運所需及償付到期之財務責任，乃經考慮以下因素：

- 自報告期末起計未來十二個月目標集團之經營活動所得現金流入；
- 目標公司之權益擁有人已同意，於截至目標集團有充足資源償還款項之時，其不得要求償付於二零二零年三月三十一日之應付權益擁有人款項259,177,000港元；
- 目標公司之權益擁有人已同意於必要時向目標公司提供財務支援，以償付其責任；
- 目標集團可使用其可動用內部現金資源，包括現金及銀行結餘及獲授之未經動用銀行融資；及
- 於必要時出售或再融資目標集團擁有之若干已抵押及無抵押物業。

因此，目標公司之唯一董事認為，目標集團擁有足夠營運資金以撥付作其營運所需，且過往財務資料已根據持續經營基準編製。

編製過往財務資料所用之計量基準為歷史成本法，惟於下文會計政策所詳述按公平值計量之投資物業則除外。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料需要使用若干關鍵會計估算，其亦需要管理層在應用目標集團之會計政策之過程中行使其判斷。涉及較高程度之判斷力或複雜性之方面或有關假設及估計對過往財務資料而言屬重大之方面於附註5中披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，目標集團已於整個往績記錄期間採納於二零二零年一月一日開始之財政年度生效之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

過往財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載述之會計政策已一致地應用於過往財務資料中呈列之所有期間。

末段財務期間相應財務資料已根據與就過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準而編製。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列於往績記錄期間之財務資料，目標集團已於整個往績記錄期間一致地應用由香港會計師公會頒佈於二零一七年一月一日開始之會計期間生效之所有新訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂及詮釋。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則為與目標集團之財務資料潛在相關、已頒佈但尚未生效且未獲目標集團提前採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金減免 ⁴
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

³ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

目標集團並無提早採納以上新訂準則及修訂本，以及正在評估該等新訂準則及修訂本對目標集團之會計政策及財務報表之影響。

4. 主要會計政策概要

(a) 涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計原則以及綜合基準

過往財務資料載有目標公司及其附屬公司(包括目標集團)於往績記錄期間之財務報表。誠如上文附註2所述，收購受共同控制之附屬公司須使用合併會計法入賬。

合併會計法涉及發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體首次受有關控制方控制當日起已綜合處理。

於共同控制合併時之商譽或議價購買之收益金額不予確認(惟以控制方權益持續為限)。收購成本與已入賬之資產及負債金額之所有差額已直接在權益確認為儲備之部分。

過往財務資料包括各合併實體或業務自所呈報之最早日期或該等合併實體首次受共同控制當日起(以較短期間為準)之業績及財務狀況，而不論共同控制合併日期。

4. 主要會計政策概要 (續)

(a) 涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計原則以及綜合基準 (續)

所有集團內公司間交易、結餘及交易之未變現收益已於合併時悉數對銷。未變現虧損亦已對銷，除非交易有證據顯示已轉讓資產減值，於該情況下則在損益確認虧損。附屬公司之會計政策已在有需要時變更，以確保與目標集團採納之政策一致。

於年內已收購或出售之附屬公司業績自收購實際日期起或直至出售實際日期(如適用)計入合併全面收益表。如有需要則會對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與目標集團其他成員公司所使用者相符。

收購附屬公司或業務使用收購法入賬。收購成本按目標集團(作為收購方)已轉讓資產、已產生負債及已發行股權於收購日期之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。目標集團過往於被收購方持有之股權按收購日期之公平值重新計量，而因此產生之損益於損益賬確認。目標集團可按個別交易基準根據公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量代表於附屬公司之現有擁有權權益之非控股權益。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。除非收購相關成本乃因發行權益工具而產生，而在該情況下成本乃從權益扣減，否則所產生之收購相關成本將會支銷。

任何收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之權益超過業務合併代價之部分直接於損益賬確認。

所有與貴集團成員公司間之交易有關之目標集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於合併時全面撇銷。

倘目標集團於附屬公司之權益出現變動，但並無導致失去控制權，則按權益交易入賬。目標集團之權益與非控股權益之賬面值已予調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，均直接於權益中確認並歸屬於目標公司擁有人。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平價值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值之差額計算。先前就附屬公司於其他全面收入確認之款額，會按猶如已出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。

4. 主要會計政策概要 (續)**(a) 涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計原則以及綜合基準 (續)**

進行收購後，代表現時於附屬公司擁有權益之非控股權益賬面值為該等權益之初步確認金額加非控股股東權益佔其後權益變動之部分。即使總全面收入分配至非控股股東權益會產生虧絀結餘，總全面收入仍然必須分配至非控股股東權益。

(b) 附屬公司

附屬公司為由目標公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。控制權乃在目標集團就其參與被投資方之可變回報面對風險或具有權利，且有能力通過其對被投資方之權力影響該等回報時(即現有權利給予目標集團現時能力指示被投資方之相關活動)達致。

倘目標公司直接或間接擁有被投資方少於大部分投票或類似權利時，目標集團會在評估其是否被投資方擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (i) 與被投資方其他票數持有人之合約安排；
- (ii) 自其他合約安排產生之權利；及
- (iii) 目標公司之投票權及潛在投票權。

(c) 投資物業

投資物業為持作賺取租金或資本升值或兩者兼有，而非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供貨品或服務，或作行政用途的物業。投資物業初步按成本計量並隨後按公平值在損益確認其任何變動。

(d) 物業、廠房及設備

載於合併財務狀況表之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損呈列。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購該等項目直接應佔成本。

僅於與項目相關之日後經濟利益可能流入目標集團及項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為個別資產(如適當)。被置換部分之賬面值會取消確認。所有其他維修及保養於其產生之財務期間於損益內確認為開支。

4. 主要會計政策概要 (續)

(d) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備於其估計使用年內以直線法計提折舊以撇銷其成本或估值(經扣除預計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期期末作檢討，並作出適當調整。可使用年期如下：

永久業權土地	5至10年
傢俱及固定裝置	5年
辦公室設備	5年
汽車	5年

當資產之賬面值高於其估計可收回金額時，則資產即時撇銷至其可收回額。

根據融資租賃持有之資產按與所擁有資產相同基準於其預期可使用年期或(如較短)相關租賃期內計提折舊。

出售物業、廠房及設備之損益為淨銷售所得款項與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

(e) 非金融資產減值

現有目標集團會於各報告期結束時檢討內部及外部資料來源，以確定物業、廠房及設備(包括使用權資產)是否減值，或過往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產基本上未能產生獨立於其他資產之現金流入時，則以能夠獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損，會按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別之公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如能釐定)。

4. 主要會計政策概要 (續)

(e) 非金融資產減值 (續)

撥回減值虧損

就資產(商譽除外)而言,倘用於釐定可收回金額之估計出現任何有利變動,有關減值虧損則會撥回。

減值虧損之撥回限於在以往年度並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定之資產賬面值。所撥回減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(f) 租賃資產

目標集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃為在一定期間內讓渡控制及使用一項資產的權利以獲取對價的合同或合同的一部分。控制權為客戶擁有使用該項已識別資產的權利及獲取與使用該項資產相關的幾乎所有的經濟利益的權利。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分,目標集團已選擇不分離所有租賃的非租賃部分,並將各租賃部分及相關非租賃部分作為單一租賃部分列賬。

於租賃開始日期,目標集團確認使用權資產及租賃負債,惟租期為12個月或以下短期租賃以及低價值資產租賃除外。當目標集團就低價值資產訂立租賃時,目標集團按每項租賃基準決定是否將租賃資本化。未資本化租賃相關租賃付款於租期內有系統的確認為開支。

當租賃資本化時,租賃負債初始按租賃期內應付租賃款項的現值來確認,並以租賃中隱含的利率貼現,或若無法輕易確定該利率,則使用相關的增額借貸利率。初始確認後,租賃負債按攤餘成本計量,利息費用採用實際利率法計算。不依賴於指數或利率的可變動租賃款項不包括在租賃負債的計量中,因此在其產生的會計期間內計入損益。

租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量,其中包括租賃負債的初始金額加上在生效日期或之前支付的任何租賃款項,以及產生的任何初始直接成本。在適用的情況下,使用權資產的成本還包括拆除和移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的成本估算,貼現至其現值,減去任何收到的租賃獎勵。

除下列類型的使用權資產外,使用權資產隨後按成本減累計折舊(見附註4(d))及減值虧損(見附註4(e))列賬:

4. 主要會計政策概要 (續)**(f) 租賃資產 (續)****(i) 作為承租人 (續)**

- 符合投資性房地產定義的使用權資產根據附註4(c)按公平值列賬；及
- 與租賃土地權益相關的使用權資產，其中土地權益作為存貨持有，並按成本和可變現淨值的較低者列賬。

當指數或利率變動引起的未來租賃付款發生變化，或者目標集團對剩餘價值擔保所預期的應付金額的估計發生變化，或者因重新評估目標集團是否合理地確定行使購買，延期或終止選擇權而產生的變動時，租賃負債會重新計量。當以這種方式重新計量租賃負債時，對使用權資產的賬面金額進行相應的調整，或者當使用權資產的賬面金額減少到零時，則計入當期損益。

目標集團將未達致投資物業及存貨定義之使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」及將租賃負債呈列於合併財務狀況表。

(ii) 作為出租人

倘目標集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及報酬，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，目標集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註4(r)(i)確認。

倘目標集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。

(g) 金融工具**(i) 金融資產**

金融資產(並無重大融資部份之貿易應收款項除外)首次按公平值加上與收購或發行金融資產直接應佔之交易成本計量(倘屬並非透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)之項目)。並無重大融資部份之貿易應收款項首次按交易價格計量。

所有按常規方式購買及出售之金融資產於交易日(即目標集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定之期間內交付資產之金融資產。

4. 主要會計政策概要 (續)

(g) 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

附帶嵌入衍生工具之金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時以整體作出考慮。

其後計量債務工具視乎目標集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。目標集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量之資產按攤銷成本計量，其中有關現金流量純粹指本金及利息付款。按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益中確認。終止確認之任何收益於損益中確認。

按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）：持作收取合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。按公平值計入其他全面收益之債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算之利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計之收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）：按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產、於初始確認時指定按公平值計入損益之金融資產或強制要求按公平值計量之金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息之金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

(ii) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損

目標集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制存款及應收賬款及其他應收款項）；及
- 租賃應收款項。

4. 主要會計政策概要(續)

(g) 金融工具(續)

(ii) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損(續)

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損為信貸虧損可能性之加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合約應付目標集團之現金流量與目標集團預期收取之現金流量之間之差額)之現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金短缺情況採用下列貼現利率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項：按初步確認時釐定之實際利率或其概約利率；
- 浮動利率金融資產：即期實際利率；及
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所用之貼現利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為目標集團所面臨信貸風險之最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，目標集團會考慮在毋需付出過多成本及努力下即可獲得之合理可靠之資料，當中包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損按下列其中一種基準計量：

- 12個月之預期信貸虧損：預期因報告日期後12個月內發生之可能違約事件導致之該等虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：預期因信貸虧損模式適用之項目於預期存續期內所有可能發生之違約事件導致之該等損失。

應收賬款及租賃應收款項之虧損撥備一直按相等於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損基於目標集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並根據債務人之特定因素及當前及預期一般經濟狀況之評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，目標集團按相等於12個月之預期信貸虧損確認虧損撥備，除非金融工具於初步確認以來之信貸風險大幅增加，在此情況下，虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損之金額計量。

4. 主要會計政策概要 (續)

(g) 金融工具 (續)

(ii) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損 (續)

信貸風險大幅增加

在評估金融工具信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，目標集團將於報告日期評估之金融工具之違約風險與初步確認日期評估之風險進行比較。在進行這項重新評估時，目標集團認為金融資產於下列情況將構成違約事件，即借款人不可能在目標集團不行使追索權例如採取變現抵押（如持有）的情況下向目標集團悉數支付其信貸義務。目標集團考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，在評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加時，將考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具之外部或內部信用評級（如可獲得）實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境現有或預期變化對債務人履行其對目標集團義務之能力造成重大不利影響。

目標集團假設，倘逾期超過30日，金融資產之信貸風險會大幅增加。

目標集團認為金融資產於下列情況下屬信貸減值：(1) 在目標集團並無進行追索（例如變現抵押（如持有））之情況下借款人不大有可能向目標集團悉數支付其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

根據金融工具之性質，信貸風險有否大幅增加之評估按個別或整體基準進行。當評估按整體基準進行時，金融工具根據共同之信貸風險特徵進行分組，如逾期狀況及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映自初步確認以來金融工具信貸風險之變化。預期信貸虧損金額之任何變化於損益中確認為減值虧損或撥回減值虧損。目標集團確認所有金融工具之減值虧損或撥回減值虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

4. 主要會計政策概要(續)

(g) 金融工具(續)

(ii) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損(續)

利息收入之計算基準

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

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

金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或拖欠支付利息或本金；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動對債務人造成不利影響；或
- 因發行人財政困難而導致某抵押品失去活躍市場。

撤銷政策

若日後收回之機會渺茫，目標集團會撤銷(部份或全部)金融資產或租賃應收款項之總賬面值。該情況通常出現在目標集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠之現金流量償還須予撤銷之金額時。

倘先前撤銷之資產其後收回，則於收回之期間內於損益中確認為減值撥回。

4. 主要會計政策概要 (續)

(g) 金融工具 (續)

(iii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保為規定發行人(即「擔保人」)作出指定付款，以擔保受益人(即「補償持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而產生之損失之合約。

已發出之財務擔保初步按公平值於「貿易及其他應付款項」內確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於如並無擔保下貸方應收取的估計利率(倘有關資料可作出可靠估計)後，參考類似服務的公平交易所收取的費用(於可獲得該等資料時)或利率差異而釐定。倘於發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據目標集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

目標集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，目標集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個存續期的預期信貸虧損。附註4(g)(ii)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於目標集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減目標集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iv) 金融負債

目標集團視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。按公平值計入損益之金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量之金融負債初步則按公平值減所產生之直接應佔成本計量。

4. 主要會計政策概要 (續)**(g) 金融工具 (續)****(iv) 金融負債 (續)***按攤銷成本計量之金融負債*

按攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項及應付權益持有人款項，彼等其後以實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及透過攤銷程序攤銷成本時，其收益及虧損會於損益中確認。

(v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按往績記錄期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率法為將估計未來現金收入或付款按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際折現之利率。

(vi) 終止確認

目標集團在與金融資產有關之未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號「金融工具」符合終止確認標準時，終止確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明責任解除、註銷或屆滿時終止確認。

(h) 持作出售之非流動資產及出售組別

倘符合以下條件，非流動資產及出售組別分類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層致力進行出售計劃；
- 計劃不大可能發生重大變化或被撤回；
- 已展開計劃積極物色買家；
- 資產或出售組別以就其公平值而言屬合理之價格進行市場推廣；及
- 預期可於自分類日期起計12個月內完成出售。

4. 主要會計政策概要 (續)**(h) 持作出售之非流動資產及出售組別 (續)**

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按下列兩者之較低者計量：

- 緊接根據目標集團會計政策分類為持作出售前之賬面值；及
- 公平值減出售成本。

在分類為持作出售後，非流動資產(包括在出售組別內者)不予折舊。

年內所出售業務之業績列入損益表，並計算至出售日期為止。

(i) 存貨及其他合約成本**(i) 存貨**

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有採購成本、轉換成本及使存貨達至目前地點及狀態而產生之其他成本。成本以先進先出法計算。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計完成成本及進行銷售之估計必需成本。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨或物業、廠房及設備的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之目標集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收入相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因目標集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

4. 主要會計政策概要 (續)**(i) 存貨及其他合約成本 (續)****(ii) 其他合約成本 (續)**

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)目標集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收入時從損益內扣除。收入確認的會計政策載於附註4(r)。

(j) 合約負債

合約負債乃於客戶在目標集團確認相關收入前支付代價時確認(見附註4(r))。倘目標集團於目標集團確認相關收入前無條件接納代價的權利，則合約負債亦將予以確認。於此情況下，相應的應收款項亦將予以確認。(見附註4(g))。

(k) 合約資產

倘目標集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註4(r))，即確認合約資產。合約資產根據附註4(g)(ii)所載政策就預期信貸虧損進行評估。合約資產之虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。合約資產之預期信貸虧損乃使用基於目標集團過往信貸虧損經驗作出之撥備矩陣估算，並根據客戶特定因素及於報告日期對當前及預測一般經濟狀況之評估予以調整。合約資產於收取代價之權利成為無條件時重新分類至應收款項(附註4(g)(i))。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於目標集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘若收入於目標集團有無條件權利以收取代價前確認，該款項呈列為合約資產。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註4(g))。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註4(g)(iii)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響甚微，則按成本列賬。

4. 主要會計政策概要 (續)

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及短期高流動性且可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大並在購入後三個月內到期之投資。現金及現金等價物根據附註4(g)(ii)所載列的政策就預期信貸虧損進行評估。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均在損益確認，惟在其他全面收益或直接在權益確認之相關項目除外，其相關稅項金額則分別在其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項為按本年度應課稅收入，根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債在財務報告之賬面值與其稅基之差額。遞延稅項資產亦可因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免所產生。

所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生之金額，惟有關差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回之期間內撥回，或遞延稅項資產所引起稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在確定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產時應採用同一準則，即該等暫時差額與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

倘投資物業之公平值按附註4(c)所載會計政策計量，其遞延稅項金額則按用於報告日期之資產出售之賬面值之稅率確認，除非該物業可予折舊，並按目的是隨時間消耗該物業所包含之絕大部分經濟利益，而非通過出售消耗之商業模式持有。在所有其他情況下，已確認遞延稅項金額按預期變現或清償資產及負債賬面值之方式，以於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以抵銷有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

4. 主要會計政策概要 (續)**(o) 所得稅 (續)**

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨呈列，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在目標公司或目標集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合以下附帶條件之情況下，方可相互抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債，目標公司或目標集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債，倘其與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額之遞延稅項負債或資產須予清償或可收回之各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(p) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務之年度內累計。如遞延付款或結算，而其影響重大，則會以現值呈列有關金額。

(q) 撥備及或然負債

當目標集團或目標公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定存在與否之可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低除外。

4. 主要會計政策概要 (續)

(r) 收入及其他收益

目標集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡目標集團資產使用權的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按目標集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時,收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅,並經扣除任何貿易折扣。

合約包含融資部分,為客戶提供重大融資利益超過12個月,則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量,而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分,為目標集團提供重大融資利益,則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。目標集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜方法,當融資期限為12個月或以下時,則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

目標集團之收入及其他收益確認政策之進一步詳情如下:

(i) 租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內,以等額分期款項於損益確認,除非其他方法更能代表來自使用租賃資產之利益之模式。獲授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。

(ii) 銷售貨品

銷售貨品之收益乃於移交產品之控制權之時點(即當產品交付予客戶、客戶可全權對貨品作出指示,以及且並無可影響客戶接收產品之未履行責任時)確認。

(iii) 提供服務

收益於提供該等服務之過程內在一段時間內確認。來自提供服務之收益乃在固定價格合約期限上按直線法以輸出法確認,原因是客戶同時獲取及耗用所提供之利益。

(iv) 利息收入

利息收入以時間基準,經參考未償還本金及適用實際利率計算,實際利率乃將估計日後現金收入按金融資產之預期年期準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

4. 主要會計政策概要 (續)**(s) 借款成本**

購置、興建或生產需要長時間籌備以作擬定用途或出售之資產直接相關之借款成本，資本化為該資產之部分成本。其他借款成本於產生期間支銷。

當產生資產開支、產生借款成本且正進行籌備資產以作擬定用途或出售之必要工作時，則開始將借款成本資本化為合資格資產成本一部分。當籌備合資格資產以作擬定用途或出售之必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借款成本資本化。

(t) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親家庭成員與目標集團有關聯：

- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標公司母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合以下條件，則與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體亦為同一第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所界定人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理層成員服務。

4. 主要會計政策概要 (續)

(t) 關聯方 (續)

一名人士之近親家庭成員指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，及包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受供養人士。

(u) 分部報告

經營分類按照與向主要營運決策者提供之內部報告一致之方式呈報。制定策略性決定之董事會為主要營運決策者（「主要營運決策者」），負責分配資源及評估經營分類之表現。

5. 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

目標集團具有限可使用年期之物業、廠房及設備的可使用年期被定義為目標集團預期可使用之整個期間。該估計乃根據性質及功能相似之物業、廠房及設備之實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較之前之估計年期為短，則管理層會提高折舊或攤銷開支，及其將已報廢或出售之技術過時或非策略資產撤銷或撇減。實際經濟年期可能不同於估計可使用年期；及實際餘值可能不同於估計餘值。定期審閱可能導致可使用年期及剩餘價值出現變動，並導致未來期間產生折舊或攤銷開支。

(b) 物業、廠房及設備減值

當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，對具有限可使用年期的物業、廠房及設備進行減值檢討。可收回金額根據使用價值計算或市場估值釐定。於釐定使用價值時，資產產生的預期現金流量會折現為其現值，需要對諸如營業額水平的項目及運營成本金額做出重大判斷。往績記錄期間未計提減值撥備。

5. 關鍵會計估計及判斷 (續)**(c) 投資物業**

誠如附註15所述，位於香港及首爾的目標集團投資物業之公平值乃根據獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於該日期所進行估值達致。目標集團於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的投資物業之公平值乃按收入法及直接比較法所進行估值達致。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團投資物業之賬面值披露於附註15。透過依賴獨立專業估值師的估值報告，管理層已行使其判斷力並認為估值方法足以反映各報告期末的現行市場條件。在市場條件下的任何變動將影響目標集團投資物業之公平值。

(d) 所得稅

目標集團主要須於香港及南韓繳納所得稅。目標集團根據現行稅法審慎評估交易的稅務影響，並據此計提稅項撥備。然而，在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素，故釐定目標集團所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，則有關差額將影響釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 投資物業與自用物業之分類

目標集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，目標集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於目標集團持有之其他資產。部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或按一項融資租賃分別出租，則目標集團就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，一幢物業方列為投資物業。按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

6. 分部資料

經營分部按與就資源分配及分部表現評估向目標集團主要經營決策者內部匯報之資料一致之方式呈列。現有目標集團已識別下列呈報分部為其經營分部：

- (i) 服務式公寓；
- (ii) 倉儲及工作間業務；
- (iii) 酒窖及葡萄酒業務；及
- (iv) 製作及投資控股。

6. 分部資料(續)

管理層獨立監察目標集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現乃根據可報告分類溢利／(虧損)予以評估，乃一種經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方式。經調整稅前溢利／(虧損)之計量與目標集團之除稅前溢利／(虧損)一致，惟未分配收益、融資成本以及企業及其他未分配開支不包含於該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產及企業以及其他未分配資產，因該等資產按集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行借款、應付稅項、遞延稅項負債以及企業及其他未分配負債，因該等負債按集團層面管理。

以下摘要描述目標集團各組須予呈報之分部經營活動：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
				(未經審核)	
來自租賃收入之收益：					
服務式公寓	5,285	4,860	4,945	1,246	1,055
倉儲及工作間業務	14,575	19,883	33,200	6,875	9,325
葡萄酒業務					
– 酒窖	4,722	5,198	5,978	1,060	1,492
製作及投資控股					
– 投資物業	1,006	1,027	752	203	228
	<u>25,588</u>	<u>30,968</u>	<u>44,875</u>	<u>9,384</u>	<u>12,100</u>
來自客戶合約之收益：					
劃分貨品或服務種類					
葡萄酒業務					
– 優質葡萄酒貿易	6,567	11,459	8,468	2,275	1,082
其他	2,889	2,828	2,238	76	44
	<u>2,889</u>	<u>2,828</u>	<u>2,238</u>	<u>76</u>	<u>44</u>
總計	<u><u>35,044</u></u>	<u><u>45,255</u></u>	<u><u>55,581</u></u>	<u><u>11,735</u></u>	<u><u>13,226</u></u>

6. 分部資料(續)

a. 須予呈報之分部

截至二零一七年十二月三十一日止年度／於二零一七年十二月三十一日

	服務式公寓 千港元	倉儲及 工作間業務 千港元	酒窖及 優質葡萄酒 千港元	製作及 投資控股 千港元	總計 千港元
分部收益					
外界客戶收益	5,285	14,575	11,289	3,895	35,044
分部間收益	1,722	4,035	796	—	6,553
須予呈報之分部收益	7,007	18,610	12,085	3,895	41,597
分部間銷售註銷					(6,553)
合計收益					<u>35,044</u>
分佈業績					
須予呈報之分部溢利	7,905	40,728	3,025	4,629	56,287
融資成本					(7,973)
除稅前合計溢利					<u>48,314</u>
分部資產及負債					
須予呈報之分部資產	169,159	476,242	46,959	105,133	797,493
遞延稅項資產					1,658
未分配現金及銀行結餘					54,479
合計總資產					<u>853,630</u>
須予呈報之分部負債	(1,345)	(39,922)	(7,786)	(1,182)	(50,235)
借款					(351,869)
應付一名權益擁有人款項					(196,575)
遞延稅項負債					(40,565)
合計總負債					<u>(639,244)</u>
其他分部資料					
出售投資物業收益	—	275	—	—	275
投資物業公平值變動淨額	5,300	43,009	2,500	5,500	56,309
預期信貸虧損撥回淨額	—	—	469	—	469
折舊及攤銷	(117)	(7,494)	(943)	(244)	(8,798)
資本開支	2	173,015	80	243	173,340

6. 分部資料(續)

a. 須予呈報之分部(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度／於二零一八年十二月三十一日

	服務式公寓 千港元	倉儲及 工作間業務 千港元	酒窖及 優質葡萄酒 千港元	製作及 投資控股 千港元	總計 千港元
分部收益					
外界客戶收益	4,860	19,883	16,657	3,855	45,255
分部間收益	1,730	11,681	792	—	14,203
須予呈報之分部收益	6,590	31,564	17,449	3,855	59,458
分部間銷售註銷					(14,203)
合計收益					45,255
分佈業績					
須予呈報之分部溢利	6,359	20,471	3,511	9,153	39,494
融資成本					(15,543)
除稅前合計溢利					23,951
分部資產及負債					
須予呈報之分部資產	174,156	694,080	52,404	80,273	1,000,913
遞延稅項資產					2,451
未分配現金及銀行結餘					15,124
合計總資產					1,018,488
須予呈報之分部負債	(1,312)	(66,792)	(9,899)	(249)	(78,252)
借款					(489,196)
應付一名權益擁有人款項					(175,123)
遞延稅項負債					(47,719)
合計總負債					(790,290)
其他分部資料					
出售投資物業收益	—	—	—	2,774	2,774
投資物業公平值變動淨額	3,600	30,115	2,000	6,186	41,901
預期信貸虧損撥回淨額	—	—	420	—	420
折舊及攤銷	(124)	(13,881)	(955)	(258)	(15,218)
資本開支	71	178,716	1,249	20,857	200,893

6. 分部資料 (續)

a. 須予呈報之分部 (續)

截至二零一九年三月三十一日止期間 (未經審核)

	服務式公寓 千港元	倉儲及 工作間業務 千港元	酒窖及 優質葡萄酒 千港元	製作及 投資控股 千港元	總計 千港元
分部收益					
外界客戶收益	1,246	6,875	3,335	279	11,735
分部間收益	473	3,158	198	—	3,829
須予呈報之分部收益	1,719	10,033	3,533	279	15,564
分部間銷售註銷					(3,829)
合計收益					11,735
分部業績					
須予呈報之分部 溢利/(虧損)	789	(3,150)	(158)	(12)	(2,531)
融資成本					(5,046)
除稅前合計虧損					(7,577)
其他分部資料					
投資物業公平值變動淨額	—	(1,052)	—	—	(1,052)
折舊及攤銷	(32)	(5,234)	(277)	(24)	(5,567)
資本開支	1,246	6,941	4,276	279	12,742

6. 分部資料(續)

a. 須予呈報之分部(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度／於二零一九年十二月三十一日

	服務式公寓 千港元	倉儲及 工作間業務 千港元	酒窖及 優質葡萄酒 千港元	製作及 投資控股 千港元	總計 千港元
分部收益					
外界客戶收益	4,945	33,200	14,446	2,990	55,581
分部間收益	1,722	12,945	792	168	15,627
須予呈報之分部收益	6,667	46,145	15,238	3,158	71,208
分部間銷售註銷					(15,627)
合計收益					55,581
分部業績					
須予呈報之分部溢利	6,079	29,662	3,059	834	39,634
融資成本					(17,940)
除稅前合計溢利					21,694
分部資產及負債					
須予呈報之分部資產	175,780	759,676	58,507	80,456	1,074,419
遞延稅項資產					2,700
未分配現金及銀行結餘					25,483
合計總資產					1,102,602
須予呈報之分部負債	(1,207)	(61,245)	(13,970)	(1,202)	(77,624)
借款					(540,049)
應付一名權益擁有人款項					(194,590)
遞延稅項負債					(54,119)
合計總負債					(866,382)
其他分部資料					
投資物業公平值變動淨額	3,200	33,055	2,000	300	38,555
出售物業、廠房及設備收益	—	—	—	156	156
預期信貸虧損淨額	—	—	(177)	(195)	(372)
折舊及攤銷	(131)	(19,984)	(1,144)	(101)	(21,360)
資本開支	—	66,994	1,230	100	68,324

6. 分部資料(續)

a. 須予呈報之分部(續)

截至二零二零年三月三十一日止期間／於二零二零年三月三十一日

	服務式公寓 千港元	倉儲及 工作間業務 千港元	酒窖及 優質葡萄酒 千港元	製作及 投資控股 千港元	總計 千港元
分部收益					
外界客戶收益	1,055	9,325	2,574	272	13,226
分部間收益	430	3,094	198	28	3,750
須予呈報之分部收益	1,485	12,419	2,772	300	16,976
分部間銷售註銷					(3,750)
合計收益					13,226
分部業績					
須予呈報之分部 (虧損)／溢利	(5,255)	(25,262)	97	(1,488)	(31,908)
融資成本					(4,902)
除稅前合計虧損					(36,810)
分部資產及負債					
須予呈報之分部資產	169,815	734,414	58,481	78,921	1,041,631
遞延稅項資產					2,598
未分配現金及銀行結餘					26,100
合計總資產					1,070,329
須予呈報之分部負債	(1,435)	(62,221)	(15,381)	(1,098)	(80,135)
借款					(476,756)
應付一名權益擁有人款項					(259,177)
遞延稅項負債					(48,866)
合計總負債					(864,934)
其他分部資料					
投資物業公平值變動淨額	(5,900)	(25,800)	—	(1,000)	(32,700)
預期信貸虧損淨額	—	—	(498)	(96)	(594)
折舊及攤銷	(33)	(4,928)	(290)	(7)	(5,258)
資本開支	—	1,405	—	34	1,439

6. 分部資料(續)

b. 地區資料

下表提供來自按地區劃分之外界客戶及非流動資產之目標集團收益分析：

外界客戶收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
香港	35,044	45,255	55,581	11,735	13,226

上述收益資料乃基於提供相關服務之地點呈列。

非流動資產

	於十二月三十一日		二零一九年 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元		
香港	777,840	954,135	983,865	953,765
南韓	—	20,368	61,130	58,966
	777,840	974,503	1,044,995	1,012,731

c. 有關主要客戶資料

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，概無個別客戶佔目標集團收益10%或更多。

7. 收益、其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
於香港財務報告準則第15號					
範疇之內的來自客戶合約之收益					
銷售貨品	6,567	11,459	8,468	2,275	1,082
服務收入	2,889	2,828	2,238	76	44
來自客戶合約之總收益	9,456	14,287	10,706	2,351	1,126
其他來源收益					
租金收入	25,588	30,968	44,875	9,384	12,100
總收益	35,044	45,255	55,581	11,735	13,226
其他收入及收益					
出售投資物業之收益	275	2,774	—	—	—
其他	785	1,723	777	170	122
	1,060	4,497	777	170	122

有關來自客戶合約按分部確認之貨品或服務類型的收益分拆資料，請參閱附註6。來自客戶合約之收益全部僅來自香港。於下表中，收益按收益確認時間分拆。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
收益確認時間					
某個時間點	6,567	11,459	8,468	2,275	1,082
經過一段時間轉移	2,889	2,828	2,238	76	44
	9,456	14,287	10,706	2,351	1,126

8. 所得稅前溢利／(虧損)

此已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
核數師酬金	204	261	27	—	—
已售存貨賬面值	7,488	12,334	8,691	2,147	1,017
存貨撇銷	132	85	—	—	—
已確認為開支的存貨成本	7,620	12,419	8,691	2,147	1,017
物業、廠房及設備折舊	2,987	4,336	5,535	1,287	1,398
使用權資產攤銷	5,811	10,882	15,825	4,280	3,860
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(469)	(420)	372	—	594
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	(156)	—	—
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金及其他福利	985	1,136	584	147	168
界定供款退休計劃供款	31	39	29	7	8
	1,016	1,175	613	154	176

9. 董事及五名個別最高薪酬人士之薪酬

a. 董事酬金

董事酬金根據香港《公司條例》(第622章)第383條及本公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露如下：

董事姓名	截至二零一七年、二零一八年 及二零一九年十二月三十一日止年度 以及截至二零一九年 及二零二零年三月三十一日止三個月			總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及其他福利 千港元	退休福利計劃供款 千港元	
陳文輝	—	—	—	—

於往績記錄期間，概無董事據此放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

於往績記錄期間，目標集團並無向任何董事支付任何薪酬，作為促使彼等加入或加入目標集團時的薪酬或作為離職補償。

b. 五名個別最高薪酬人士

於往績記錄期間支付予其餘最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
薪金及花紅	903	984	564	147	168
界定供款退休計劃供款	31	33	29	5	8
	934	1,017	593	152	176

在以下範圍內其餘最高薪酬人士的酬金如下：

	僱員人數			僱員人數	
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年 (未經審核)	二零二零年
零港元至500,000港元	4	5	3	3	2
500,001港元至1,000,000港元	—	—	—	—	—
	4	5	3	3	2

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
銀行借款利息	6,789	13,628	15,829	4,447	4,425
租賃負債利息開支	1,184	1,915	2,111	599	477
	<u>7,973</u>	<u>15,543</u>	<u>17,940</u>	<u>5,046</u>	<u>4,902</u>

11. 所得稅開支／(抵免)

(a) 綜合損益及全面收益表中的所得稅開支指：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
香港利得稅	210	51	(66)	(25)	—
遞延稅項開支／(抵免)	4,448	6,361	6,151	159	(5,151)
	<u>4,658</u>	<u>6,412</u>	<u>6,085</u>	<u>134</u>	<u>(5,151)</u>

香港利得稅撥備乃按往績記錄期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

目標集團須繳納韓國企業所得稅，包括國家及地區稅（統稱「韓國企業所得稅」）。韓國企業所得稅乃就合資格實體於往績記錄期間自全球取得的估計應課稅溢利按11%至24.2%的累進稅率扣除。適用於目標集團的韓國企業所得稅稅率為於往績記錄期間估計應課稅溢利的11%。

11. 所得稅開支／(抵免)(續)

(b) 本年度／本期間的所得稅開支可與會計溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
除所得稅開支前溢利／(虧損)	48,314	23,951	21,694	(7,577)	(36,810)
按16.5%香港利得稅 稅率計算的所得稅	7,972	3,952	3,580	(1,250)	(6,074)
於其他司法管轄權區 經營的附屬公司 不同稅率影響	—	14	18	5	(13)
未確認可扣減暫時差額的 稅務影響	4,591	6,393	6,114	57	(5,120)
毋須課稅收入的稅務影響	(18,231)	(13,282)	(7,147)	(160)	(84)
不可扣減開支的稅務影響	9,340	4,218	3,785	3,000	5,770
並無確認稅項虧損的 (運用)／稅務影響	1,061	5,220	(200)	(1,597)	370
其他	(30)	(103)	(65)	79	—
所得稅開支／(抵免)	4,658	6,412	6,085	134	(5,151)

12. 股息

自目標公司註冊成立之日期起，概無支付或派發任何股息。於重組前，附屬公司向當時股東派發的股息如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 止三個月 千港元
由以下公司派發：				
耀綽有限公司	30,000	—	—	—
碧日國際有限公司	—	—	3,430	—

於二零一七年五月十六日，耀綽有限公司宣派中期股息每股普通股15,000,000港元，總額達30,000,000港元，透過往來賬戶結算方式以該公司宣派之溢利向其股東支付。

12. 股息(續)

於二零一九年六月十四日，碧日國際有限公司宣派特別股息3,430,000港元，即該公司每股已發行股份每股1,715,000港元，透過往來賬戶結算方式向其股東支付。

由於股息率及享有股息的股份數目就此等歷史財務資料而言並無任何意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	租賃作自用的其他物業 千港元	租賃物業裝修 千港元	家具及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本：					
於二零一七年一月一日	30,859	20,568	2,915	819	55,161
添置	13,943	16,865	1,341	—	32,149
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	44,802	37,433	4,256	819	87,310
添置	32,204	14,799	891	—	47,894
出售	—	—	(20)	—	(20)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	77,006	52,232	5,127	819	135,184
添置	5,505	5,352	777	—	11,634
出售	—	—	—	(819)	(819)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	82,511	57,584	5,904	—	145,999
添置	4,255	823	35	—	5,113
於二零二零年三月三十一日	86,766	58,407	5,939	—	151,112
累計折舊：					
於二零一七年一月一日	3,936	11,730	2,614	328	18,608
年內支出	5,811	2,523	300	164	8,798
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	9,747	14,253	2,914	492	27,406
年內支出	10,882	3,668	505	163	15,218
出售	—	—	(20)	—	(20)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	20,629	17,921	3,399	655	42,604
年內支出	15,825	4,878	657	—	21,360
出售	—	—	—	(655)	(655)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	36,454	22,799	4,056	—	63,309
期內支出	3,860	1,254	144	—	5,258
於二零二零年三月三十一日	40,314	24,053	4,200	—	68,567
賬面淨值：					
於二零二零年三月三十一日	46,452	34,354	1,739	—	82,545
於二零一九年十二月三十一日	46,057	34,785	1,848	—	82,690
於二零一八年十二月三十一日	56,377	34,311	1,728	164	92,580
於二零一七年十二月三十一日	35,055	23,180	1,342	327	59,904

14. 使用權資產

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 三月三十一日 止三個月 千港元
計入「物業、 廠房及設備」按 折舊成本入賬： 租賃作自用的 物業	(i)	35,055	56,377	46,057	46,452
計入「投資物業」 按公平值入賬： 於租賃投資物業 的擁有權權益		708,775	861,555	962,305	930,186
		<u>743,830</u>	<u>917,932</u>	<u>1,008,362</u>	<u>976,638</u>

附註：

- (i) 已租賃作自用的物業

目標集團已透過租賃協議獲得使用其他物業作為其辦公室的權利。該等租賃一般初步為期6年，於合約期滿後並無包括續新租賃額外期間的選擇權。

15. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	千港元
於二零一七年一月一日	558,275
添置	141,191
出售	(47,000)
公平值收益	56,309
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	708,775
添置	152,999
出售	(42,000)
公平值收益	41,901
匯兌調整	(120)
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	861,555
添置	62,195
公平值收益	38,555
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	962,305
添置	581
公平值虧損	(32,700)
	<hr/>
於二零二零年三月三十一日	930,186
	<hr/>

誠如附註24所詳述，若干投資物業已予質押以取得銀行融資。

15. 投資物業(續)

(b) 公平值等級

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團投資物業的公平值為第3級經常性公平值計量，其使用重大不可觀察數據以計量公平值。董事認為，第3級公平值計量於年度之間的對賬指投資物業的公平值變動。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團投資物業的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立專業合資格估值師，按公開市場基準，其持有認可的相關專業資格，並具有近期評估投資物業地區及類型的估值經驗)所進行的市場價值基準達致。

投資物業的公平值屬第3層經常性公平值計量。

物業	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察數據與公平值的關係
商業	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方呎5,200港元至164,000港元(二零一九年：6,000港元至164,000港元)(二零一八年：5,000港元至164,000港元)(二零一七年：6,000港元至181,000港元)。	問價越高，公平值越高
住宅	收入資本化法	現有租賃所產生的租金收入淨額及／或於現有市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的可能復歸收入作出適當撥備，範圍介乎43港元至57港元(二零一九年：44港元至61港元)(二零一八年：44港元至63港元)(二零一七年：44港元至63港元)，該類租金收入淨額已在當時按照適當的資本化率完成資本化以釐定市值，範圍介乎2.37%至2.80%(二零一九年：2.45%至2.80%)(二零一八年：2.56%至2.80%)(二零一七年：2.62%至2.80%)。	每月租金單位越高，公平值越高；復歸收益率越高，公平值越低。

15. 投資物業(續)

(b) 公平值等級(續)

物業	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察數據與公平值的關係
	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方米18,000港元至29,000港元(二零一九年：16,000港元至29,000港元)(二零一八年：21,000港元至26,000港元)(二零一七年：19,000港元至23,000港元)。	問價越高，公平值越高
農地	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方呎400港元至839港元(二零一九年：408港元至718港元)(二零一八年：335港元至718港元)(二零一七年：300港元至564港元)。	問價越高，公平值越高

公平值計量乃基於上述物業獲完全充分使用(與其實際用途並無差異)而釐定。

投資物業的公平值調整已於損益確認。於報告期末所持有的投資物業所產生的全部收益已於年內損益確認。

於往績記錄期內，概無轉入第1、2及3層。

目標集團的投資物業主要位於香港。

於往績記錄期內估值技術概無變動。

於往績記錄期間，目標集團已抵押投資物業以獲取目標集團的借款。有關詳情，請參閱附註24。

(c) 目標集團應收未來最低租賃付款總額

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
一年內	459	415	938	938
一年以上但兩年內	300	390	529	295
兩年以上但五年內	458	195	—	—
	<u>1,217</u>	<u>1,000</u>	<u>1,467</u>	<u>1,233</u>

16. 應收賬款

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
應收賬款	2,638	2,431	3,003	3,352
減：呆賬撥備	(610)	(190)	(562)	(1,156)
	<u>2,028</u>	<u>2,241</u>	<u>2,441</u>	<u>2,196</u>

(a) 賬齡分析

以下為於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日以收益確認日期為基準的應收賬款賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
0至30日	1,655	2,094	2,429	1,668
31至60日	121	115	10	89
61至90日	73	11	2	59
91至120日	127	7	—	380
超過120日	52	14	—	—
	<u>2,028</u>	<u>2,241</u>	<u>2,441</u>	<u>2,196</u>

於接納任何新客戶之前，目標集團已對潛在客戶的信貸質素進行了評估，並設定了每名客戶的信貸額度。劃給客戶的限額會在需要時進行審查。目標集團大部分已逾期但未減值的應收賬款過往並無拖欠還款的記錄。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團並無就結餘收取利息或持有任何抵押品。

目標集團信貸風險管理的一部分，目標集團使用應收賬款賬齡對其客戶進行減值評估，原因是該等客戶包括大量擁有共同風險特徵(反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力)的客戶。

16. 應收賬款(續)

(b) 應收賬款的減值

於往績記錄期間，減值撥備的變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
於年／期初	1,079	610	190	562
預期信貸虧損撥備	—	—	372	594
預期信貸虧損撥回	(469)	(420)	—	—
於年／期末	<u>610</u>	<u>190</u>	<u>562</u>	<u>1,156</u>

17. 存貨

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
製成品	<u>4,295</u>	<u>7,446</u>	<u>9,319</u>	<u>8,662</u>

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，已分別於損益確認存貨減值撥備132,000港元、85,000港元、零港元、零港元及零港元。

18. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
按金	4,262	7,872	6,950	6,676
預付款項	373	329	227	120
預先支付葡萄酒產品	8,695	8,522	10,487	11,246
	<u>13,330</u>	<u>16,723</u>	<u>17,664</u>	<u>18,042</u>

於報告日期承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。目標集團並無持有任何抵押品以作抵押。

19. 應付一名權益擁有人款項

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的應付一名權益擁有人款項為無抵押、免息及按要求應付。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的應付一名權益擁有人款項指本金額約196,575,000港元、175,123,000港元、194,590,000港元及259,177,000港元的貸款，其為無抵押及按要求應付。應付一名權益擁有人款項於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及二零二零年三月三十一日止三個月為免息。

20. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
貿易應付款項	331	608	650	700
其他應付款項	2,102	4,311	13,172	15,345
已收按金	4,113	2,299	4,445	3,416
租金收入的預收款項	3,266	6,877	3,270	3,818
合約負債	3,281	3,851	5,656	5,931
	<u>13,093</u>	<u>17,946</u>	<u>27,193</u>	<u>29,210</u>

- (a) 目標集團獲授的平均信貸期介乎60至90日。以下為於各別期末完結時按發票日期(或成本確認日期,以較早者為準)作出之貿易應付款項賬齡分析:

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
0至30日	—	12	102	51
31至60日	—	—	—	—
61至90日	—	—	—	—
91至120日	12	—	—	101
超過120日	319	596	548	548
	<u>331</u>	<u>608</u>	<u>650</u>	<u>700</u>

20. 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 合約負債與就銷售葡萄酒產品收取自客戶的預收付款有關。該預收款項確認為合約負債，直至葡萄酒產品由客戶所控制為止。

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
年／期初結餘	2,673	3,281	3,851	5,656
年／期內確認收益導致合約負債減少，已於年／期初計入合約負債	(940)	(4,945)	(5,811)	(206)
已收取來自客戶的預收款項導致合約負債增加，而客戶尚未轉移或未接納貨品	1,548	5,515	7,616	481
年／期末結餘	<u>3,281</u>	<u>3,851</u>	<u>5,656</u>	<u>5,931</u>

21. 遞延稅項資產及負債

以下為目標集團已確認的重大遞延稅項資產及負債以及其變動：

	投資物業 千港元	減速稅項折舊 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	(36,256)	327	1,470	(34,459)
(計入)／扣自損益(附註11)	<u>(4,309)</u>	<u>138</u>	<u>(277)</u>	<u>(4,448)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(40,565)	465	1,193	(38,907)
(計入)／扣自損益(附註11)	<u>(7,154)</u>	<u>281</u>	<u>512</u>	<u>(6,361)</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(47,719)	746	1,705	(45,268)
(計入)／扣自損益(附註11)	<u>(6,400)</u>	<u>480</u>	<u>(231)</u>	<u>(6,151)</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	(54,119)	1,226	1,474	(51,419)
扣自／(計入)損益(附註11)	<u>5,253</u>	<u>(80)</u>	<u>(22)</u>	<u>5,151</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>(48,866)</u>	<u>1,146</u>	<u>1,452</u>	<u>(46,268)</u>

21. 遞延稅項資產及負債(續)

為於合併財務狀況表中進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已獲抵銷。以下為就財務報告目的而言的遞延稅項結餘的分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
遞延稅項資產	1,658	2,451	2,700	2,598
遞延稅項負債	(40,565)	(47,719)	(54,119)	(48,866)
	<u>(38,907)</u>	<u>(45,268)</u>	<u>(51,419)</u>	<u>(46,268)</u>

未確認之遞延稅項資產

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團並未就累計稅項虧損分別為6,430,000港元、31,636,000港元、零港元及2,242,000港元確認遞延稅項資產，乃由於不大可能於有關稅務管轄區及實體獲得用於抵扣虧損的未來應納稅所得額。

22. 股本

就本報告而言，於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的資本指於各日期目標集團旗下公司實繳資本總額(經撇除於附屬公司投資後)。

23. 儲備

目標集團合併權益的各部分於年初及年末結餘的對賬載於合併權益變動表。

以下描述於擁有人權益中各項儲備的性質及目的

外匯撥備

重新換算海外業務淨資產為呈列貨幣所產生的收益／虧損。

24. 資產質押

於二零二零年三月三十一日，除於該等財務報表其他地方所披露者外，目標集團已抵押以下資產以獲取授予目標集團的一般銀行融資及銀行貸款。該等資產的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
投資物業	634,700	671,800	827,500	796,000

25. 借貸

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	351,434	489,196	540,049	476,756
非流動	435	—	—	—
	<u>351,869</u>	<u>489,196</u>	<u>540,049</u>	<u>476,756</u>

銀行貸款已由目標集團的投資物業抵押，進一步詳情載於附註24。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，所有銀行貸款已分別按相關集團實體的功能貨幣計值，並按年利率香港銀行同業拆息+1.20厘至香港銀行同業拆息+2.25厘、香港銀行同業拆息+1.20厘至香港銀行同業拆息+2.50厘、香港銀行同業拆息+1.20厘至香港銀行同業拆息+2.50厘以及年利率香港銀行同業拆息+1.20厘至香港銀行同業拆息+2.50厘計息。

於往績記錄期間，流動及非流動銀行貸款以及透支的總額按計劃須於下列期間償還：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
按要求或一年內	351,434	489,196	540,049	476,756
多於一年但不超過兩年	435	—	—	—
多於兩年但不超過五年	—	—	—	—
五年後	—	—	—	—
	<u>351,869</u>	<u>489,196</u>	<u>540,049</u>	<u>476,756</u>

26. 租賃負債

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
已到期最低租賃付款				
使用權資產租賃				
— 1年內	7,779	16,616	15,719	16,814
— 1至2年	7,685	13,840	12,088	11,967
— 2至5年	13,670	23,936	24,350	24,418
— 5年後	13,153	12,321	2,835	2,055
	<u>42,287</u>	<u>66,713</u>	<u>54,992</u>	<u>55,254</u>
減：未來融資開支	<u>(5,236)</u>	<u>(6,522)</u>	<u>(4,742)</u>	<u>(4,510)</u>
租賃負債現值	37,051	60,191	50,250	50,744
流動	6,475	14,594	14,068	15,165
非流動	<u>30,576</u>	<u>45,597</u>	<u>36,182</u>	<u>35,579</u>

本集團主要租賃各物業作為其辦公室，而該等租賃負債按於租賃期內尚未支付的租賃付款的淨現值計量。目標集團的許多物業租賃包含續租選擇權。倘目標集團合理地確定會行使有關選擇權，則續租選擇權所涵蓋的期間均包含於租賃期內。

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，租賃的現金流出總額(包括支付租賃負債、支付租賃的利息開支)分別為6,085,000港元、10,979,000港元、17,557,000港元及4,238,000港元。

27. 關聯方披露

I. 交易

除過往財務資料所披露者外，目標集團已於往續記錄期與關聯方進行以下重大交易：

關聯方名稱	交易性質	截至於十二月三十一日止年度			截至
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 三月三十一日 止三個月 千港元
權益擁有人	租金開支(i)	148	148	153	38
Galaxy Real Estate Investment Management Limited	管理費(iii)	487	537	432	108
M&M Kitchen Limited	管理費收入(iv)	204	105	—	—
	設施租賃開支(vi)	120	80	—	—
城市優質生活有限公司	管理費(iii)	4,460	4,921	6,652	1,755
	租金收入(ii)	240	252	12	—
	服務費(iv)	1,601	1,776	1,833	451
	購買汽車(v)	450	—	—	—
Lala Eat Company Limited	租金收入(ii)	175	420	175	—
Spring Moon Investments Limited	服務費(iv)	—	—	896	—
Cafe 52	租金收入(ii)	—	—	300	75

附註：

- (i) 租金開支乃基於目標集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。
- (ii) 租金收入乃基於關聯方佔用之物業或辦公室面積及雙方協定之租金。
- (iii) 管理費乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (iv) 城市文化製作有限公司收取提供媒體服務的服務費用。
- (v) 本集團已從城市優質生活有限公司購買汽車。
- (vi) 本集團已從M&M Kitchen Limited租賃設施。

目標公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

II. 主要管理人員薪酬

目標公司董事已識別為目標集團的主要管理層成員，彼等於往續記錄期的酬金載列於附註9。

28. 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

29. 資本風險管理

目標集團的資本管理目標為保障現有目標集團持續經營的能力，藉以為權益擁有人提供回報及為其他利益相關者帶來利益，以及維持最佳資本架構以減低資本成本。

目標集團積極及定期審閱及管理其資本架構，以就較高借款水平可能會為權益擁有人帶來更高回報與穩健的資本狀況所能給予的優勢及安全兩者之間維持平衡，並且鑒於經濟狀況有所變動的情況下對資本架構作出調整。

30. 財務風險管理

目標集團財務工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會就管理該等各項風險會審閱及協定政策，有關資料概述於下文。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當措施。

(a) 利率風險

目標集團預計銀行結餘將不會受任何重大影響，原因是銀行存款的利率預期將不會有重大變動。

以下敏感度分析乃按照銀行借款的利率風險為基準而釐定。編製該分析時乃假設於報告期末的未償還金融工具於整個年度／期間內仍未償還。

100個基點的增加／減少乃用於銀行借款，並代表管理層對利率的合理可能變動的評估。倘利率有100個基點的增加／減少且所有其他變量維持不變，則目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會分別減少／增加3,519,000港元、4,892,000港元及5,400,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止三個月的除稅後溢利則將會減少／增加4,768,000港元。

董事認為，敏感度分析並不能代表固有利率風險，因為年／期末的風險並不反映於往績記錄期間內的風險。

30. 財務風險管理(續)

(b) 流動性風險

目標集團的政策為定期監控其流動資金需要，確保維持充足的現金儲備以應付長短期流動資金需要。

下表詳述目標集團的非衍生金融負債於各報告期末的餘下合約到期日，其按照合約未貼現現金流量(包括使用合約利率(或倘浮動利率則按於各報告期末的現行利率)計算的利息付款)及目標集團或須作出付款的最早日期為基準：

	賬面值 千港元	合約未折現 現金流量總額 千港元	須於一年內 或按要求償還 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
於二零一七年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	13,093	13,093	13,093	—	—	—
借貸	351,869	358,658	358,215	443	—	—
應付一名權益擁有人的款項	196,575	196,575	196,575	—	—	—
租賃負債	37,051	42,287	7,779	7,685	13,670	13,153
	<u>598,588</u>	<u>610,613</u>	<u>575,662</u>	<u>8,128</u>	<u>13,670</u>	<u>13,153</u>
於二零一八年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	17,946	17,946	17,946	—	—	—
借貸	489,196	502,824	502,824	—	—	—
應付一名權益擁有人的款項	175,123	175,123	175,123	—	—	—
租賃負債	60,191	66,713	16,616	13,840	23,936	12,321
	<u>742,456</u>	<u>762,606</u>	<u>712,509</u>	<u>13,840</u>	<u>23,936</u>	<u>12,321</u>
於二零一九年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	27,193	27,193	27,193	—	—	—
借貸	540,049	558,434	558,434	—	—	—
應付一名權益擁有人的款項	194,590	194,590	194,590	—	—	—
租賃負債	50,250	54,992	15,719	12,088	24,350	2,835
	<u>812,082</u>	<u>835,209</u>	<u>795,936</u>	<u>12,088</u>	<u>24,350</u>	<u>2,835</u>

30. 財務風險管理(續)

(b) 流動性風險(續)

	賬面值 千港元	合約未折現 現金流量總額 千港元	須於一年內 或按要求償還 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
於二零二零年三月三十一日						
貿易及其他應付款項	29,210	29,210	29,210	—	—	—
借貸	476,756	492,800	492,800	—	—	—
應付一名權益擁有人的款項	259,177	259,177	259,177	—	—	—
租賃負債	50,744	55,254	16,814	11,967	24,418	2,055
	<u>815,887</u>	<u>836,441</u>	<u>798,001</u>	<u>11,967</u>	<u>24,418</u>	<u>2,055</u>

(c) 外匯風險

貨幣風險來自金融工具其所相關的實體的功能貨幣以外的貨幣計值。目標集團目前並無外匯對沖政策。然而，董事將會監控外匯風險，並在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

目標集團於報告日期的外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值載列如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年 三月三十一日
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	千港元
現金及銀行結餘	775	6,854	16,391	15,164
按金及其他應收款項	—	20,912	131	34
其他應付款項	—	(9)	(13)	(906)
借款	—	—	(37,274)	(35,778)
	<u>775</u>	<u>27,757</u>	<u>(20,765)</u>	<u>(21,486)</u>

30. 財務風險管理(續)

(c) 外匯風險(續)

外幣敏感度分析

下表載述截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團對韓圓上升或下跌5%的敏感度詳情，該5%為向主要管理人員內部呈報外匯風險時採用的敏感度比率，並代表董事對外幣匯率可能變動的評估。敏感度分析包括以外幣計值的尚未支付貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率變動5%作匯兌調整。倘外幣兌各自集團實體的功能貨幣升值5%時，就於往績記錄期間而言，正數數字反映出稅後溢利增加及稅後虧損增加，而負數數字則反映出稅後溢利減少及稅後虧損減少。倘外幣兌各自集團實體的功能貨幣貶值5%時，則會有相等而相反的影響。

	對截至 十二月三十一日 止年度稅後溢利的影響			對截至 二零二零年 三月三十一日 止三個月稅後 溢利的影響
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	千港元
韓圓	39	1,388	(1,038)	(1,074)

董事認為，敏感度分析並不能代表固有外匯風險，因為有關年末/期末所面對的風險並不能反映於往績記錄期內所面對的風險。

30. 財務風險管理(續)

(d) 信貸風險

於各自報告日期，因交易對方未能履行責任而可能為目標集團帶來財務虧損的目標集團最大信貸風險，乃來自合併財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

目標集團有以下與其應收賬款有關的若干信貸風險集中情況：

	於十二月三十一日		二零一九年	於二零二零年 三月三十一日
	二零一七年	二零一八年		
應收最大債務人款項佔 貿易應收款項總額的 百分比	33%	34%	37%	24%
應收五大債務人款項 總額佔貿易應收款項 總額的百分比	<u>52%</u>	<u>63%</u>	<u>50%</u>	<u>36%</u>

除上文所述外，目標集團並無重大信貸風險集中情況。

(i) 應收賬款的信貸風險

於往績記錄期間，目標集團於各報告期末對應收賬款的全年期預期信貸虧損進行重新評估，確保就自初步確認以來發生違約的可能性或風險大幅增加作出足夠減值虧損。就此而言，目標集團的管理層認為，目標集團的信貸風險已大幅減少。

下表提供有關於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日面對根據撥備矩陣進行評估的應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

二零一七年 十二月三十一日	預期虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
並無逾期或減值	0%	575	—
逾期0-30天	8%	1,178	(99)
逾期31-60天	32%	178	(57)
逾期61-90天	41%	123	(50)
逾期90天以上	69%	584	(404)
		<u>2,638</u>	<u>(610)</u>

30. 財務風險管理(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款的信貸風險(續)

二零一八年 十二月三十一日	預期虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
並無逾期或減值	0%	1,001	—
逾期0-30天	4%	1,145	(51)
逾期31-60天	24%	150	(36)
逾期61-90天	38%	19	(7)
逾期90天以上	83%	116	(96)
		2,431	(190)
		2,431	(190)
二零一九年 十二月三十一日	預期虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
並無逾期或減值	0%	1,371	—
逾期0-30天	4%	1,100	(42)
逾期31-60天	21%	13	(3)
逾期61-90天	55%	4	(2)
逾期90天以上	100%	515	(515)
		3,003	(562)
		3,003	(562)
二零二零年 三月三十一日	預期虧損率 (%)	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
並無逾期或減值	0%	1,197	—
逾期0-30天	7%	507	(36)
逾期31-60天	27%	123	(34)
逾期61-90天	53%	125	(66)
逾期90天以上	73%	1,400	(1,020)
		3,352	(1,156)
		3,352	(1,156)

(ii) 其他應收款項及應收一名權益持有人及一名關連人士的款項的信貸風險

就按金及其他應收款項而言，目標集團已評估及推斷，根據目標集團對交易對手拖欠還款風險的評估，該等應收款項的預期信貸虧損率按全年期預期信貸虧損方法項下為微不足道。

30. 財務風險管理(續)

(d) 信貸風險(續)

(iii) 已抵押按金及現金及現金等價物的信貸風險

為管理現金及現金等價物所產生的風險，其主要存置於具有高信貸評級的銀行。該等金融機構最近並無違約記錄。預期信貸虧損接近零。

(e) 資本管理

目標集團之資本管理之主要目標為保障目標集團持續經營之能力及維持穩健資本比率以支持其業務並將股東價值最大化。

目標集團根據經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能會調整向股東派發之股息、向股東退換資本或發行新股份。目標集團並無受外部施加之任何資本規定所限制。於往績記錄期間，資本管理之目標、政策或程序並無作出任何變動。

目標集團按資本負債比率(即淨負債除以資本總額加淨負債之和)監控資本。淨負債包括貿易及其他應付款項、應付一名權益擁有人款項、租賃負債、計息借款減現金及現金等價物。資本總額為母公司擁有人應佔權益。於各往績記錄期間結束時之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	13,093	17,946	27,193	29,210
應付一名權益擁有人款項	196,575	175,123	194,590	259,177
租賃負債	37,051	60,191	50,250	50,744
借款	351,869	489,196	540,049	476,756
減：現金及現金等價物	(54,479)	(15,124)	(25,483)	(26,100)
	544,109	727,332	786,599	789,787
母公司擁有人應佔權益	216,922	233,028	242,658	211,800
資本總額及淨負債	761,031	960,360	1,029,257	1,001,587
資本負債比率	28%	24%	24%	21%

目標集團之目標為維持一個與經濟及財務狀況預期變動一致之資本負債比率。本集團資本管理之整體策略於往績記錄期間維持不變。

31. 按類別劃分之金融資產及金融負債概要

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
按攤銷成本計量之金融資產				
<i>按攤銷成本計量之金融資產：</i>				
應收賬款	2,028	2,241	2,441	2,196
存款	4,262	7,872	6,950	6,676
現金及銀行結餘	54,479	15,124	25,483	26,100
	<u>60,769</u>	<u>25,237</u>	<u>34,874</u>	<u>34,972</u>
按攤銷成本計量之金融負債				
<i>按攤銷成本計量之金融負債：</i>				
貿易及其他應付款項	6,546	7,218	18,267	19,461
應付一名權益擁有人款項	196,575	175,123	194,590	259,177
租賃負債	37,051	60,191	50,250	50,744
借款	351,869	489,196	540,049	476,756
	<u>592,041</u>	<u>731,728</u>	<u>803,156</u>	<u>806,138</u>

並非按公平值計量之金融工具

根據管理層之評估，現金及銀行結餘、應收賬款、存款、計入貿易及其他應付款項之金融負債、應付一名權益擁有人款項、租賃負債及計息借款之公平值約相當於其賬面值，主要因為該等工具於短期內到期。

32. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
就收購以下項目於有關 合併財務報表中已訂約 但未撥備的資本開支：				
投資物業	<u>11,653</u>	<u>38,197</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

33. 支持合併現金流量表之附註

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	54,479	15,124	25,483	26,100
重大非現金交易如下：				
股息宣派	30,000	—	3,430	—

(b) 融資活動所產生負債之對賬：

	應付 一名權益 擁有人款項 千港元	銀行借款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	127,144	227,027	—	28,010	382,181
融資現金流量變動：					
來自一名權益擁有人之墊款	111,851	—	—	—	111,851
償還予一名權益擁有人	(72,420)	—	—	—	(72,420)
來自新銀行貸款之所得款項	—	127,101	—	—	127,101
償還銀行貸款	—	(2,259)	—	—	(2,259)
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	(4,901)	(4,901)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	(1,184)	(1,184)
已付利息	—	—	(6,789)	—	(6,789)
其他變動：					
添置使用權資產	—	—	—	15,126	15,126
利息開支	—	—	6,789	—	6,789
股息宣派	30,000	—	—	—	30,000
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	196,575	351,869	—	37,051	585,495
融資現金流量變動：					
來自一名權益擁有人之墊款	130,876	—	—	—	130,876
償還予一名權益擁有人	(152,328)	—	—	—	(152,328)
來自新銀行貸款之所得款項	—	163,175	—	—	163,175
償還銀行貸款	—	(25,848)	—	—	(25,848)
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	(9,064)	(9,064)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	(1,915)	(1,915)
已付利息	—	—	(13,628)	—	(13,628)
其他變動：					
添置使用權資產	—	—	—	34,119	34,119
利息開支	—	—	13,628	—	13,628
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	175,123	489,196	—	60,191	724,510

33. 支持合併現金流量表之附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬：(續)

	應付 一名權益 擁有人款項 千港元	銀行借款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	175,123	489,196	—	60,191	724,510
融資現金流量變動：					
來自一名權益擁有人之墊款	167,625	—	—	—	167,625
償還予一名權益擁有人	(151,588)	—	—	—	(151,588)
來自新銀行貸款之所得款項	—	331,904	—	—	331,904
償還銀行貸款	—	(281,051)	—	—	(281,051)
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	(15,446)	(15,446)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	(2,111)	(2,111)
已付利息	—	—	(15,829)	—	(15,829)
其他變動：					
添置使用權資產	—	—	—	7,616	7,616
利息開支	—	—	15,829	—	15,829
股息宣派	3,430	—	—	—	3,430
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	194,590	540,049	—	50,250	784,889
融資現金流量變動：					
來自一名權益擁有人之墊款	84,589	—	—	—	84,589
償還予一名權益擁有人	(20,002)	—	—	—	(20,002)
來自新銀行貸款之所得款項	—	48,619	—	—	48,619
償還銀行貸款	—	(111,912)	—	—	(111,912)
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	(3,761)	(3,761)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	(477)	(477)
已付利息	—	—	(4,425)	—	(4,425)
其他變動：					
添置使用權資產	—	—	—	4,732	4,732
利息開支	—	—	4,425	—	4,425
於二零二零年三月三十一日	259,177	476,756	—	50,744	786,677

33. 支持合併現金流量表之附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬：(續)

	應付 一名權益 擁有人款項 千港元	銀行借款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	175,123	489,196	—	60,191	724,510
融資現金流量變動：					
來自一名權益擁有人之墊款	25,273	—	—	—	25,273
償還予一名權益擁有人	(13,517)	—	—	—	(13,517)
來自新銀行貸款之所得款項	—	69,414	—	—	69,414
償還銀行貸款	—	(36,090)	—	—	(36,090)
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	(4,133)	(4,133)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	(599)	(599)
已付利息	—	—	(4,447)	—	(4,447)
其他變動：					
添置使用權資產	—	—	—	2,014	2,014
利息開支	—	—	4,447	—	4,447
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	<u>186,879</u>	<u>522,520</u>	<u>—</u>	<u>57,473</u>	<u>766,872</u>

34. 新冠病毒爆發

自二零二零年一月起，COVID-19爆發對香港營商造成影響。直至本報告日期，COVID-19並未對目標集團之營運活動或財務表現及財務狀況造成重大影響。租賃活動及葡萄酒買賣業務於疫情期間正常營運。儘管如此，隨著COVID-19持續演變(視乎隨後發展及COVID-19之傳播情況)，其可能會對目標集團造成重大影響。鑒於該等狀況之動態性質，目標公司之董事將繼續密切監控有關情況，並繼續評估及積極應對COVID-19疫情爆發對目標集團之營運、財務狀況及財務表現之影響。疫情對目標集團之綜合經營業績、現金流量及財務狀況之相關影響將會反映在目標集團之二零二零年度財務報表中。

D. 其後財務資料

目標集團概無就二零二零年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下管理層討論與分析應與本通函附錄二所載目標集團截至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十二月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月之年度報告一併閱讀。

業務回顧

目標公司為於二零二零年一月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後可行日期，其由賣方擁有100%。目標公司為一間投資控股公司，而目標集團公司以「城市 (Metropolitan)」品牌經營下列業務：(i) 服務式公寓業務；(ii) 酒窖及葡萄酒業務；(iii) 倉儲業務及工作間業務；及 (iv) 生產及其他投資控股業務。

下文所載為目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月（統稱「報告期間」）之管理層討論與分析。有關「二零一七財政年度」、「二零一八財政年度」及「二零一九財政年度」之所有提述分別指截至二零一七年十二月三十一日止財政年度、截至二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年十二月三十一日止財政年度。下文所載財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之會計師報告編製。

財務回顧

收益

(i) 服務式公寓業務

於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月來自服務式公寓業務之收益分別約為5,300,000港元、4,900,000港元、4,900,000港元、1,200,000港元及1,100,000港元。來自服務式公寓業務之收益由二零一七財政年度之5,300,000港元減至二零一八財政年度之4,900,000港元，此乃由於二零一八財政年度終止與若干客戶之租期所致。來自服務式公寓業務之收益於二零一八財政年度至二零一九財政年度保持穩定為4,900,000港元。租金收入由截至二零一九年三月三十一日止三個月之1,200,000港元輕微減至截至二零二零年三月三十一日止三個月之1,100,000港元。

(ii) 酒窖及葡萄酒業務

於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月來自酒窖及葡萄酒業務之收益分別約為11,300,000港元、16,700,000港元、14,400,000港元、3,300,000港元及2,600,000港元。來自酒窖及葡萄酒業務之收益由二零一七財政年度之11,300,000港元大幅躍升至二零一八財政年度之16,700,000港元，此乃主要由於葡萄酒業務零售分部及代銷業務分部之銷量有強勁增長以及所租賃酒窖之佔用率較高所致。來自酒窖及葡萄酒業務之收益由二零一八財政年度之16,700,000港元減至二零一九財政年度之14,400,000港元，此乃主要由於可用酒窖數目因於二零一九年五月至七月期間進行部分裝修工程而暫時下跌，以及葡萄酒業務之零售分部之銷量下降所致。來自酒窖及葡萄酒業務之收益由截至二零一九年三月三十一日止三個月之3,300,000港元減至截至二零二零年三月三十一日止三個月之2,600,000港元，原因為爆發2019冠狀病毒病，令酒窖之出租率及葡萄酒貿易輕微放緩。

(iii) 倉儲及工作間業務

於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月來自倉儲及工作間業務之收益分別約為14,600,000港元、19,900,000港元、33,200,000港元、6,900,000港元及9,300,000港元。

來自倉儲及工作間業務之收益由二零一七財政年度之14,600,000港元大幅躍升至二零一八財政年度之19,900,000港元，此乃主要由於工作間業務之出租率較高以及倉儲業務在柴灣、火炭、葵涌及元朗開展新業務所致。來自倉儲及工作間業務之收益由二零一八財政年度之19,900,000港元增至二零一九財政年度之33,200,000港元，此乃主要由於營運更穩定及倉儲及工作間業務所建立之良好聲譽所致。來自倉儲及工作間業務之收益由截至二零一九年三月三十一日止三個月之6,900,000港元大幅增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月之9,300,000港元，此乃主要由於於二零一九年開展新倉儲業務，令該等地點出租率上升。

(iv) 生產及其他投資控股業務

於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月來自生產及其他投資控股業務之收益分別約為3,900,000港元、3,900,000港元、3,000,000港元、300,000港元及300,000港元。來自生產及其他投資控股業務之收益於二零一七財政年度及二零一八財政年度之保持穩定為3,900,000港元。來自生產及其他投資控股業務之收益由二零一八財政年度之3,900,000港元減少至二零一九財政年度之3,000,000港元，此乃主要由於年內來自媒體製作項目之收益減少所致。截至二零二零年三月三十一日止三個月，來自生產及其他投資控股業務之收益為300,000港元，與截至二零一九年三月三十一日止三個月持平。

銷售成本

目標集團產生之銷售成本主要為酒窖及葡萄酒業務中出售葡萄酒之成本，部分則為媒體製作服務之成本。目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月分別錄得銷售成本約7,600,000港元、12,400,000港元、8,700,000港元、2,100,000港元及1,000,000港元。銷售成本由二零一七財政年度約7,600,000港元增至二零一八財政年度約12,400,000港元乃由於葡萄酒業務銷量較高以及於二零一七財政年度新開始營運之媒體製作服務成本較高所致。有關款項由二零一八財政年度約12,400,000港元減至二零一九財政年度約8,700,000港元乃由於葡萄酒業務之零售分部之銷量下跌以及期內已完成之媒體製作項目之數目減少所致。由截至二零一九年三月三十一日止三個月之2,100,000港元減至截至二零二零年三月三十一日止三個月之1,000,000港元，主要是由於葡萄酒業務零售分部之銷量於期內下跌所致。

其他收入及收益淨額

目標集團錄得之其他收入及收益淨額指出售投資物業及其他之收益。目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月分別錄得其他收入及收益淨約1,100,000港元、4,500,000港元、800,000港元、200,000港元及100,000港元。有關款項由二零一七財政年度約1,100,000港元增至二零一八財政年度約4,500,000港元乃由於出售位於澳門之投資物業獲得收益約5,200,000港元且由出售一間持作其他業務之物業之附屬公司虧損約2,400,000港元抵銷所致。

投資物業之估值收益淨額

持作賺取租金收入之物業權益按公平值模式計量並已入賬為投資物業。我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月之投資物業公平值已由獨立物業估值師估值，主要經參考相關市場可取得之可資比較銷售證據以直接比較法及剩餘法計算。

目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度分別錄得投資物業估值收益淨額約56,300,000港元、41,900,000港元及38,600,000港元。於報告期間內，目標集團因香港物業市場整體呈上升趨勢而確認正公平值收益。二零一七財政年度之重大公平值收益約56,300,000港元，此乃主要來自持作倉儲及工作間業務之投資物業之重大公平值收益約43,000,000港元，而此金額主要為來自兩項新收購投資物業之公平值收益約10,800,000港元及來自位於香港海富中心之一項投資物業之公平值收益約26,200,000港元。二零一九財政年度之公平值收益約38,600,000港元主要來自持作倉儲及工作間業務之投資物業之重大公平值收益約33,100,000港元，而此金額主要為來自位於香港海富中心之一項投資物業之公平值收益約20,000,000港元。

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，目標集團錄得投資物業估值虧損淨額約1,100,000港元及32,700,000港元。截至二零二零年三月三十一日止三個月之公平值虧損32,700,000港元，主要是由於香港樓市在爆發2019冠狀病毒病後普遍下行所致。

行政及其他營運開支

目標集團產生之行政及其他營運開支主要指折舊、諮詢費、地租及差餉、使用權資產攤銷、娛樂、樓宇管理費、預期信用虧損撥備、商業登記費以及其他(包括維修及保養、水電煤氣費、廣告及推廣以及其他營運開支)。

目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月錄得行政及其他營運開支分別約28,500,000港元、39,700,000港元、46,600,000港元、11,200,000港元及11,500,000港元。由於目標集團之規模及營運增長，行政及其他營運開支亦相應增加。行政及其他營運開支由二零一七財政年度約28,500,000港元增至二零一八財政年度之39,700,000港元，此乃主要由於新經營倉儲業務所產生之租金開支、諮詢費、折舊及其他開支所致。行政及其他營運開支由二零一八財政年度約39,700,000港元增至二零一九財政年度之46,600,000港元，此乃主要由於二零一九財政年度內進一步擴展柴灣及火炭倉儲及工作間業務，以致租金開支大幅增加及諮詢費較高所致。行政及其他營運開支由截至二零一九年三月三十一日止三個月之11,200,000港元微升至截至二零二零年三月三十一日止三個月之11,500,000港元，主要是由於自二零一九財政年度第一季新站點開始營運起，兩個期間之倉儲及工作間業務一直保持穩定及相似之營運規模所致。

融資成本

目標集團產生之融資成本主要指來自借款之利息。目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月錄得融資成本分別約8,000,000港元、15,500,000港元、17,900,000港元、5,000,000港元及4,900,000港元。有關款項由二零一七財政年度約8,000,000港元大幅增至二零一八財政年度約15,500,000港元乃主要由於工作間及倉儲業務於二零一七年底及二零一八年初進行業務擴充新造銀行借款之利息成本增加所致。

年／期內溢利／虧損

目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度錄得年內溢利分別約43,700,000港元、17,500,000港元及15,600,000港元，以及於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月錄得虧損約7,700,000港元及31,700,000港元。

目標集團於報告期間之年／期內溢利／虧損波動主要由於投資物業錄得估值收益淨額所致。目標集團之年度溢利由二零一七財政年度約43,700,000港元大幅減至二零一八財政年度約17,500,000港元，此乃主要由於投資物業估值收益淨額減少約14,400,000港元、銷售成本增加約4,800,000港元，及行政及其他營運開支及融資成本分別增加約11,200,000港元及約7,600,000港元，已扣除就擴展工作間及倉儲業務令收益增加約10,200,000港元。目標集團期內虧損由截至二零一九年三月三十一日止三個月約7,700,000港元大幅增加至截至二零二零年三月三十一日止三個月約31,700,000港元，此乃主要由於投資物業估值虧損淨額增加約31,600,000港元，已扣除收益增加約1,500,000港元。

資本架構、流動資金及財務資源

於報告期間，目標集團主要以i)來自營運之現金流量(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十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團分別擁有現金及現金等價物約54,500,000港元、15,100,000港元、25,500,000港元及26,100,000港元)；ii)於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日分別約351,900,000港元、489,200,000港元、540,000,000港元及476,800,000港元之借款(年度實際利率介乎每年香港銀行同業拆息+1.2%至香港銀行同業拆息+2.50%)；及iii)於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日分別約196,600,000港元、175,100,000港元、194,600,000港元及259,200,000港元來自權益擁有人之墊款為其營運提供資金。應付權益擁有人之款項為無抵押、免息及按要求償還。

於報告期間，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無就對沖目的使用任何金融工具。

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團分別錄得流動負債淨額約493,500,000港元、655,400,000港元、721,200,000港元及725,500,000港元，而錄得流動負債淨主要來自i)目標集團於一年內或於一年後應償還但載有按要求償還條款之長期銀行借貸；及ii)應收權益擁有人款項(須按要求償還)。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團之資本負債比率(「資本負債比率」，即計息借貸總額除以總權益之百分比)分別約164.1%、214.4%、228.6%及232.1%。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團在香港及韓國分別合共擁有4名、3名、2名及2名僱員。目標集團按僱員之資格、經驗、技能、表現及貢獻招攬、僱用、晉升其僱員及向彼等支薪。薪酬亦已於參考(其中包括)市場趨勢後釐定。目標集團已就員工培訓及發展制定不同項目。

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九年財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月，總員工成本(包括董事酬金)分別約900,000港元、1,000,000港元、600,000港元及200,000港元。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年三月三十一日，目標集團概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

收購或出售附屬公司及相聯公司

於報告期間，目標集團已收購及出售下列附屬公司：

於二零一七年六月三十日，目標集團以代價82,180,000港元收購Advalue Group Limited所有股權，而Advalue Group Limited就倉儲及工作間業務持有物業。

於二零一八年三月十三日，目標集團以代價131,910,000港元收購Eternal Great Development Limited所有股權，而Eternal Great Development Limited就倉儲及工作間業務持有物業。

於二零一八年四月十六日，目標集團以代價32,000,000港元收購Golden Style Holdings Limited所有股權，而Golden Style Holdings Limited就其他業務持有物業。

所持重大投資項目

於報告期間，目標集團持有下列重大投資項目：

- (i) 位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓辦公室1至辦公室8之物業(「灣仔物業」)；
- (ii) 位於威靈頓街1號荊威廣場20樓之辦公及配套區(「威靈頓街物業」)；
- (iii) 位於香港夏慤道18號海富中心第I座6樓602A&B室及603室之物業(統稱「金鐘物業」)；及
- (iv) 位於香港銅鑼灣耀華街16號1樓至4樓以及耀華街18號地面至5樓及天台之物業(統稱「銅鑼灣物業」)

灣仔物業、威靈頓街物業、金鐘物業及銅鑼灣物業各自於報告期間持作投資物業。灣仔物業於二零一七年收購，代價為82,180,000港元。

威靈頓街物業於二零一八年收購，代價為131,910,000港元。金鐘物業於二零零六年及二零零七年收購，代價為45,461,000港元。銅鑼灣物業於二零一一年收購，代價為84,590,000港元。

灣仔物業、威靈頓街物業、金鐘物業及銅鑼灣物業於二零二零年六月三十日之市值分別約為97,000,000港元、123,000,000港元、195,000,000港元及150,300,000港元(有關詳情載於附錄五估值報告)，佔於目標集團於二零二零年三月三十一日總資產約9.1%、11.5%、18.2%及14.0%。

於報告期間，(i)灣仔物業、威靈頓街物業及金鐘物業已租出予目標集團若干公司作倉儲及工作間業務營運；及(ii)銅鑼灣物業之住宅單位已租出予目標集團一家公司作服務式公寓業務營運。灣仔物業於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九年財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月取得之租金收入分別約為329,000港元、1,972,000港元、1,972,000港元及493,200港元。

威靈頓街物業於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九年財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月取得之租金收入分別約為零港元、879,000港元、2,638,000港元及660,000港元。

金鐘物業於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九年財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月取得之租金收入分別約為2,132,000港元、3,926,000港元、3,824,000港元及850,000港元。銅鑼灣物業於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九年財政年度及截至二零二零年三月三十一日止三個月取得之租金收入分別約為2,209,000港元、2,254,000港元、2,254,000港元及564,000港元。

完成後，灣仔物業、威靈頓街物業及金鐘物業將由目標集團持有作倉儲及工作間業務營運，而銅鑼灣物業將由目標集團持有作服務式公寓業務營運。

除上文所披露者外，目標集團於報告期間並無其他重大投資項目。

資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團就收購投資物業擁有之已訂約資本承擔分別約11,700,000港元、38,200,000港元、零港元及零港元。

資產抵押

於二零一七年、二零一八年二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團已質押賬面值分別約634,700,000港元、671,800,000港元、827,500,000港元及796,000,000港元之投資物業，以抵押目標集團獲授之一般銀行融資及銀行貸款。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

於報告期間，目標集團並無承擔任何重大外幣風險，原因為其業務交易、資產及負債均以港元計值。目標集團在南韓以韓圓經營三家附屬公司，而目標集團以外幣計值之資產淨值賬面值於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分別為800,000港元、27,800,000港元及負債淨額於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日分別為20,800,000港元及21,500,000港元。

前景

如今世界發生的主要進化集中在空間密集、生活方式及社區精神等層面上。社區是一個讓人感到相互聯繫的事物，為新一代必不可缺的部分。這是全球創新企業家為應對日益增長的城市人口和現代世界中日益疏遠的疏離所實現的願景，而這正是目標集團之要點並將其轉為成功。對於未來發展，目標集團將通過在城市提供我們廣泛的生活方式服務來繼續擴大其足跡。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載由本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之會計師報告之一部分，載入本通函僅供說明用途。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，僅供參考，以闡述目標集團之建議收購(定義見該通函)(「**收購事項**」)之影響，猶如收購事項已完成。編製下文所呈列之未經審核備考財務資料乃為說明(i)經擴大集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成；及(ii)經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表，猶如收購事項已於二零一九年一月一日完成。

經擴大集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃按下列各項編製：(i)本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，其乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期報告；及(ii)目標集團於二零二零年三月三十一日之經審核財務狀況表，其乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並已按備考基準作出調整以反映收購事項之影響，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃按下列各項編製：(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，其乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；及(ii)目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表，其乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並已按備考基準作出調整以反映收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一九年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不確定因素及現時可取得資料編製，僅供說明而編製。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映假設收購事項於截至特定日期或任何未來日期已完成之情況下經擴大集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

該等備考調整乃直接因收購事項而作出，並與其他未來事件或決定無關及有事實依據。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與載於本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期報告之本集團過往財務資料、載於本通函附錄二目標集團之會計師報告以及載於本通函之其他財務資料一併閱讀。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 目標集團 千港元 (附註2)	備考調整 附註	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核備考 經擴大集團 千港元	
收益	119,979	55,581	9	(896)	174,664
銷售及服務成本	(50,843)	(8,691)	9	896	(58,638)
毛利	69,136	46,890			116,026
其他收入及收益淨額	8,315	777			9,092
投資物業公平值變動的(虧損)/收益	(2,597)	38,555			35,958
按公平值計入損益之金融資產公平值 變動的(虧損)/收益	(1,027)	—	6	15,268	14,241
銷售開支	(6,970)	—			(6,970)
行政開支及其他營運開支	(35,372)	(46,588)	7	(1,823)	(83,783)
融資成本	(19,244)	(17,940)	8	(4,882)	(42,066)
除稅前溢利	12,241	21,694			42,498
所得稅開支	(6,944)	(6,085)			(13,029)
年內溢利	5,297	15,609			29,469
年內其他全面開支					
其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額	(1,808)	(4,157)			(5,965)
年內全面收益總額	<u>3,489</u>	<u>11,452</u>			<u>23,504</u>
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	5,724	16,201	6 7 8	15,268 (1,823) (4,882)	30,488
非控股權益	(427)	(592)			(1,019)
	<u>5,297</u>	<u>15,609</u>			<u>29,469</u>
以下人士應佔全面收益/(開支)總額：					
本公司擁有人	4,007	12,044	6 7 8	15,268 (1,823) (4,882)	24,614
非控股權益	(518)	(592)			(1,110)
	<u>3,489</u>	<u>11,452</u>			<u>23,504</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	於 二零二零年 六月三十日	於 二零二零年 三月三十一日		於二零二零年 六月三十日 未經審核備考 經擴大集團
	本集團 千港元 (附註1)	目標集團 千港元 (附註2)	備考調整 附註	千港元 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,821	82,545		84,366
投資物業	47,000	930,186		977,186
應收貸款	149,558	—		149,558
按公平值計入損益的金融資產	6,078	—		6,078
遞延稅項資產	—	2,598		2,598
總非流動資產	204,457	1,015,329		1,219,786
流動資產				
待售物業	2,622,146	—		2,622,146
存貨	—	8,662		8,662
貿易及其他應收款項	25,326	20,238	9	(800)
按公平值計入損益的金融資產	2,169	—	4(ii)	4,665
代管人賬目	6,104	—		6,104
已抵押銀行存款	10,324	—		10,324
銀行結餘及現金	73,687	26,100		99,787
	2,739,756	55,000		2,798,621
分類為持作出售之資產	3,660	—		3,660
總流動資產	2,743,416	55,000		2,802,281
流動負債				
貿易及其他應付款項	(68,727)	(29,210)	7	(1,823)
			9	800
應付一名權益擁有人款項	—	(259,177)	4(ii)	259,177
應付代價	—	—	4(i)	(42,000)
租賃負債	—	(15,165)		(15,165)
合約負債	(1,061)	—		(1,061)
稅項負債	(2,127)	(181)		(2,308)
借貸	(1,820,414)	(476,756)		(2,297,170)
總流動負債	(1,892,329)	(780,489)		(2,456,664)
流動資產／(負債)淨值	851,087	(725,489)		345,617
總資產減流動負債	1,055,544	289,840		1,565,403

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	於 二零二零年 六月三十日	於 二零二零年 三月三十一日		於二零二零年 六月三十日 未經審核備考 經擴大集團
	本集團 千港元 (附註1)	目標集團 千港元 (附註2)	備考調整 附註	千港元 千港元
非流動負債				
租賃負債	—	(35,579)		(35,579)
可換股債券	—	—	4(ii)	(61,823)
遞延稅項負債	(177)	(48,866)		(49,043)
總非流動負債	(177)	(84,445)		(146,445)
資產淨值	1,055,367	205,395		1,418,958
資本及儲備				
股本	(6,415)	(20)	5	20
儲備	(1,046,553)	(211,780)	4(ii)	120,292
			4(ii)	(280,311)
			5	(20)
			7	1,823
本公司擁有人應佔權益	(1,052,968)	(211,800)		(1,422,964)
非控股權益	(2,399)	6,405		4,006
總權益	(1,055,367)	(205,395)		(1,418,958)

4. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 目標集團 千港元 (附註2)		備考調整 千港元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核備考 經擴大集團 千港元
營運活動					
除稅前溢利	12,241	21,694	6	15,268	42,498
			7	(1,823)	
			8	(4,882)	
調整：					
廠房及設備折舊	358	5,535			5,893
使用權資產折舊	455	15,825			16,280
融資成本	19,244	17,940	8	4,882	42,066
出售廠房及設備的收益	(4)	(156)			(160)
按公平值計入損益之金融資產					
公平值變動的虧損／(收益)	1,027	—	6	(15,268)	(14,241)
投資物業公平值變動的虧損／(收益)	2,597	(38,555)			(35,958)
預期信貸虧損撥備	—	372			372
銀行結餘所賺取的利息收入	(434)	—			(434)
營運資金變動前的經營溢利	35,484	22,655			56,316
存貨增加	—	(1,873)			(1,873)
應收貸款減少	30,215	—			30,215
貿易及其他應收款項增加	(2,370)	(1,513)	9	800	(3,083)
合約成本減少	301	—			301
待售物業增加	(171,434)	—			(171,434)
代管人賬目減少	32,811	—			32,811
貿易及其他應付款項增加	8,453	7,442	7	1,823	16,918
			9	(800)	
合約負債(減少)／增加	(399)	1,805			1,406
經營(所用)／所得的現金	(66,939)	28,516			(38,423)
已付所得稅	(24,148)	—			(24,148)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(91,087)	28,516			(62,571)
投資活動					
購置物業、廠房及設備	(680)	(6,129)			(6,809)
出售物業、廠房及設備所得款項	17	320			337
收購一間附屬公司產生的現金流出	(49,380)	—			(49,380)
購買投資物業	—	(41,827)			(41,827)

4. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 目標集團 千港元 (附註2)	備考調整 附註	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核備考 經擴大集團 千港元
出售投資物業所得款項	8,253	—		8,253
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,014)	—		(1,014)
退回按公平值計入損益之 金融資產的所得款項	24	—		24
存放已抵押銀行存款	(142)	—		(142)
自銀行獲取利息	434	—		434
投資活動所用現金淨額	(42,488)	(47,636)		(90,124)
融資活動				
已籌措借貸	675,968	331,904		1,007,872
償還借貸	(456,111)	(281,051)		(737,162)
償還租賃負債	(1,822)	—		(1,822)
董事墊款	79,000	—		79,000
償還董事款項	(40,000)	—		(40,000)
一名權益擁有人墊款	—	167,625		167,625
向一名權益擁有人償還款項	—	(151,588)		(151,588)
已付租賃租金之資本部分	—	(15,446)		(15,446)
已付租賃租金之利息部分	—	(2,111)		(2,111)
非控股權益出資	1,726	—		1,726
發行股份的所得款項	10,723	—		10,723
已付利息	(95,200)	(15,829)		(111,029)
已付股息	(99,432)	—		(99,432)
融資活動所得現金淨額	74,852	33,504		108,356
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(58,723)	14,384		(44,339)
外匯匯率變動影響	(370)	(4,025)		(4,395)
年初現金及現金等價物	121,369	15,124		136,493
年末現金及現金等價物	62,276	25,483		87,759
指銀行結餘及現金	62,276	25,483		87,759

未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於二零二零年六月三十日及截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所載之本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務報表，而本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表則摘錄自刊於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。
2. 目標集團於二零二零年三月三十一日及截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料乃分別摘錄本函件附錄二所載之目標集團會計師報告。
3. 本公司董事確認，編製未經審核備考財務資料時所用之基準將與本集團之會計政策一致，包括將於建議收購完成後本集團首套財務報表中貫徹採納之主要會計政策及有關目標集團可識別資產及負債估值之假設。
4. 根據日期為二零二零年七月二十一日之收購協議（定義見通函），本集團須收購待售股份及待售貸款（定義見通函）。有關收購事項之代價將以以下列方式支付：
 - (i) 42,000,000 港元須由本公司支付作為按金，而部分代價付款於簽訂收購協議後支付；及
 - (ii) 418,000,000 港元以發行本金總額 418,000,000 港元可換股債券之方式支付，而該等可換股債券賦權該等賣方（或其代名人）按每股轉換股份 0.50 港元之初步轉換價悉數轉換最多 836,000,000 股轉換股份（「可換股債券」）。

可換股債券之持有人可於轉換期內按永續條款將可換股債券轉換為轉換股份，而可換股債券將於轉換期屆滿後成為非上市普通債券。由於僅發行人可按可換股債券本金額 100% 贖回可換股債券，故可換股債券之發行人並無責任就發行人不得避免之本金額支付現金。來自可換股債券之合約現金流出為可換股債券之票息。

可換股債券均被視為複合工具，其：i) 負債部分為 3% 票息債券；ii) 衍生部分為贖回權；及 iii) 權益部分具可兌換特點。

經參考由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）進行之專業估值以及就編製經擴大集團之財務資料而言，董事估計可換股債券於二零二零年六月三十日止之公平值約為 337,469,000 港元。

假設收購已於二零二零年六月三十日完成，則總代價之公平值如下：

	千港元
負債部分之公平值	61,823
贖回衍生部分之公平值	(4,665)
權益部分之公平值	280,311
	<hr/>
可換股債券之公平值，按公平值計	337,469
現金存款之公平值	42,000
	<hr/>
總代價，按公平值計	379,469
減：應付目標集團股權擁有人之往來賬戶之待售貸款代價	(259,177)
	<hr/>
待售股份之代價，按公平值計	120,292
	<hr/> <hr/>

附註：

可換股債券包括：

- i) 負債部分約61,823,000港元；
- ii) 借方結餘贖回衍生部分(即按公平值計入損益之金融資產)約4,665,000港元；及
- iii) 權益部分約280,311,000港元。

可換股債券之公平值整體使用二項式期權定價模型估計。二項式期權定價模型中使用之關鍵參數包括估值日之收市價為0.50港元、波動率為53.87%、債券收益率為8.76%及並無股息收益率。負債部分之公平值透過貼現估計合約現金流按二零二零年六月三十日之利率8.76%於可換股債券合約期內估計。折現率8.76%乃基於(i)無風險利率為0.67%；信貸息差為8.09%計算。無風險利率乃參考香港彭博估值服務曲線之市場收益率釐定。信貸息差乃參考具有類似信貸評級之可資比較公司債券釐定。由於本公司可全權酌情延後支付票息最高10年，可換股債券之負債部分被視為非流動負債。

可換股債券之公平值於收購事項完成日期之估值定稿後可予更改，而其與編製經擴大集團之未經審核備考財務資料所用之估計額可能存有重大差異。

5. 就未經審核備考財務資料而言，由於本集團及目標集團於收購事項前後均受 Joe Chan 先生共同控制，故收購事項將視為受共同控制之業務合併並將根據香港會計師公會頒佈之會計指引第 5 號「共同控制合併之合併會計」使用合併會計原則入賬，猶如出售事項已於該等合併實體首次受陳文輝先生控制當日發生。透過應用合併會計法，本集團與目標集團之資產及負債已從陳文輝先生的角度按其現有賬面值予以合併。本公司因收購待售股份而作出的代價已予調整以註銷目標公司股本而產生之差額，在權益中入賬為「合併儲備」。

收購事項產生之經擴大集團之合併儲備計算如下：

	千港元
待售股份之代價，按公平值計 (附註 4(ii))	120,292
目標公司之股本註銷	(20)
合併儲備	<u>120,272</u>

6. 就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，調整指按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，亦指截至二零一九年十二月三十一日止年度約 15,268,000 港元之贖回權。該金額為於二零一九年一月一日重新計量贖回權而產生之公平值變動 5,121,000 港元，猶如收購事項已於二零一九年一月一日進行且就二零一九年十二月三十一日之贖回權公平值約 20,389,000 港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，贖回權之公平值變動直接於其產生期間在損益中確認。此調整將於隨後年度對經擴大集團產生持續影響。
7. 調整指本集團就收購事項應付之估計專業費及交易成本約 1,823,000 港元，而其預期將於完成後應付。預期調整將不會對經擴大集團之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表產生持續影響。
8. 就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，調整指年內與二零一九年一月一日之可換股債券之負債部分有關之年度融資成本約 4,882,000 港元。可換股債券之公平值乃根據仲量聯行於二零一九年一月一日就可換股債券進行之估值釐定。本公司可酌情假設可換股債券之票息付款將於十年後遞延。此調整將於隨後年度對經擴大集團之財務報表產生持續影響。

9. 就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，調整指本集團與目標集團之間就銷售成本896,000港元作出之集團內公司間交易註銷。預期調整於隨後年度將不會對經擴大集團之綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。

就未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指目標集團之應收賬款800,000港元與本集團應付賬款之抵銷。

就未經審核備考綜合現金流量表而言，調整指在註銷經擴大集團之集團內公司間結餘後，高估目標集團應收賬款及高估本集團應付賬款之影響。預期調整於隨後年度將不會對經擴大集團之綜合現金流量表產生持續影響。

10. 除上文附註所載有關收購事項的調整外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團與目標集團於二零二零年六月三十日後訂立之任何交易結果或其他交易。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，有關報告僅為載入本通函而編製。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致星星地產集團(開曼群島)有限公司董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就 貴公司董事(「董事」)所編製星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅供說明用途之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年九月十五日有關 貴集團建議收購Metropolitan Style (BVI) Limited (「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之全部已發行股本(「收購事項」)之通函(「該通函」)附錄四第A部所載於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於該通函附錄四第A節「緒言」一節載述。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明收購事項對 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如收購事項分別於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日已進行。作為此過程其中一環，董事自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所載之 貴集團未經審核簡明綜合財務報表摘錄有關 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況之資料，並自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日(核數師報告刊載日期)止年度年報所載之 貴集團經審核綜合財務報表摘錄有關 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料。

董事就未經審核備考財務資料所承擔之責任

本公司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段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為其本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入章程所編製備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃及實施程序以就董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理憑證。

就是項工作而言，吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見並無責任，吾等於是項工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料。

本通函載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易於選定說明該影響之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證收購事項於二零二零年六月三十日或二零一九年一月一日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；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為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港執業會計師

謹啟

二零二零年九月十五日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所發出就本集團將予收購之物業權益於二零二零年六月三十日進行之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於二零二零年七月二十一日（聯交所交易時段後），星星地產集團（開曼群島）有限公司（「貴公司」，作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立收購協議，據此，貴公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited（「目標公司」）之待售股份及待售貸款，總代價為460,000,000港元，其將以(i)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成。換股股份將根據於股東特別大會向股東尋求之特別授權配發及發行。目標公司及其附屬公司定義為「目標集團」。

吾等遵照閣下之指示，就星星地產集團（開曼群島）有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及南韓將予收購之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察並作出有關查詢及調查，且取得吾等認為屬必需之進一步資料，以就有關物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃按市值進行。吾等界定市值為「在進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

就有關物業之估值而言，吾等採用了直接比較法。就編號第4、第10及第15之物業而言，吾等亦採用了收入資本化法。就該三項物業而言，採用直接比較法所得出之估值與採用收入資本化法所得出之估值一致，而吾等已對由該兩個方法得出之估值應用等量加權。

使用直接比較法時，將予進行估值之物業直接與最近已轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作出比較。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考慮任何可能影響所考慮物業可能達致之價格之質量及數量差異。

使用收入資本化法時，採用適當之資本化比率將潛在收入淨額資本化，而資本化比率乃透過對銷售交易之分析及吾等對投資者當時之要求或期望之詮釋而得出。吾等在估值時採用之市值租金乃參考可資比較物業之租務情況。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無受惠於可影響該等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮所估值之任何物業權益欠付之任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售生效時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第五章、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒佈之《國際評估準則》所載之所有規定。

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及其他有關事宜之意見。

就香港之物業而言， 貴集團已向吾等出示若干物業之圖則及租賃詳情概要之副本，而吾等已從土地註冊處、屋宇署、差餉物業估價署及其他相關政府部門取得相關資料並作出相關查詢。

就韓國之物業而言，吾等尚未獲提供物業之業權文件副本，惟吾等已就此向韓國之相關土地註冊處調查。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或確定是否有任何修訂。

而且，吾等並無審查原件，並假設所獲文件之副本與原件一致。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積之準確性，惟假設吾等所獲提供之業權文件及正式地盤圖則所示之面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及地面設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞出具報告。吾等並無對任何設施進行任何測試。

實地視察乃於二零二零年一月由 Esther Li 小姐、Ken Lam 先生、Wendy Ng 小姐及 Venus Kwan 小姐進行。Ken Lam 先生為香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員，於香港物業估值擁有逾 18 年經驗；Esther Li 小姐為皇家特許測量師協會見習測量師，於香港及亞太地區物業估值擁有 3 年經驗；Wendy Ng 小姐為香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值擁有 2 年經驗；而 Venus Kwan 小姐為香港測量師學會及皇家特許測量師學會見習測量師，於香港物業估值擁有 2 年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團尋求確認所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有指明外，本報告所載所有貨幣數字均以港元(港元)為單位。

吾等已獲指示僅根據估值日期之情況提供吾等之估值意見。估值乃基於在估值日存在之經濟、市場及其他條件以及截至估值日吾等所獲提供之資料而作出，而吾等並不承擔任何責任去就其後發生之事件更新或以其他方式修訂該等材料。尤其是，其後新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已於二零二零年三月十一日被定性為全球大流行，嚴重破壞了世界各地經濟活動。於報告日期，香港經濟正逐漸復蘇，預期疫情對商業活動產生之影響將逐漸減少。吾等亦注意到此等特定市場分部之市場活動及市場情緒維持穩定。然而，全球在疫情下之經濟復蘇步伐並不明朗，可能對房地產市場產生未來影響，故吾等保持審慎。因此，吾等建議閣下定期檢視該等物業之估值。

以下隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

星星地產集團(開曼群島)有限公司

董事會 台照

香港

九龍

觀塘

成業街10號

電訊一代廣場11樓

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二零年九月十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區之相關經驗。

估值概要

組別I— 將由 貴集團收購及持作投資之香港物業權益

編號	物業	於估值日期在 現況下之市值 港元
1.	香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心 17樓 1至8號辦公室(連走廊、升降機大堂及洗手間)	97,000,000
2.	香港 新界荃灣 葵涌 青山公路313號 天際中心 01至05號招牌	75,000
3.	香港 中環 威靈頓街1號 荊威廣場 20樓 辦公室及輔助空間	123,000,000
4.	香港 銅鑼灣 耀華街14號 3樓	8,300,000
5.	香港 北角 屈臣道4-6號 海景大廈 B座 9樓 17號單位	35,000,000

組別I — 將由 貴集團收購及持作投資之香港物業權益

編號	物業	於估值日期在 現況下之市值 港元
6.	香港 新界 荃灣 葵涌 青山公路313號 天際中心 3樓01、02(連平台)、03及05-06號工作室	63,800,000
7.	香港 中環 士丹利街50號 信誠廣場 3樓	70,000,000
8.	香港 新界 元朗 丈量約份第103約地段第810號A段	22,500,000
9.	香港 新界 元朗 丈量約份第103約地段第807號餘段及地段第810號B段	36,800,000
10.	香港 銅鑼灣 耀華街16號 5樓連天台	10,500,000

組別I — 將由 貴集團收購及持作投資之香港物業權益

編號	物業	於估值日期在 現況下之市值 港元
11.	香港 北角 屈臣道4-6號 海景大廈 B座 12樓 17號B單位	33,000,000
12.	香港 柴灣 新業街6號 安力工業中心 13樓17號工作室	6,800,000
13.	香港 夏慤道18號 海富中心 1座 6樓602號A及B及603號單位	195,000,000
14.	香港 夏慤道18號 海富中心 1樓平台 94號舖	19,000,000
15.	香港 銅鑼灣 耀華街16號 1至4樓及 耀華街18號 地下至5樓連天台	150,300,000

組別II — 將由 貴集團收購及持作未來發展之韓國物業權益

編號	物業	於估值日期在 現況下之市值 港元
16.	656-25 1ga Sungsu-dong, Seongdong-gu, Seoul, Korea	58,600,000
	總值：	<u>929,675,000</u>

組別I— 將由 貴集團收購及持作投資之香港物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
1. 香港 灣仔 皇后大道東28 號 金鐘匯中心 17樓1至8號 辦公室(連走 廊、升降機大堂 及洗手間) 海旁地段65號B 段至G段及A段 1分段餘段及3 及4分段之1,386 份不可分割等份 之53份(「該等 地段」)	金鐘匯中心(「該發展 項目」)為一幢27層 高商業發展項目，於 一九九三年落成。該 發展項目位於灣仔皇 后大道東，而灣仔為 已發展之商住區。 該發展項目之地下為 上落貨區，1至29樓 則為辦公室。大廈以 鋼筋混凝土建成，外 牆鋪設花崗石玻璃。 上落依靠3部載客升 降機、1部載貨升降 機及2條樓梯。	根據一份特許權協 議，於估值日期該物 業之使用權已授予一 名目標集團關連方， 年期自二零二零年一 月一日起直至二零二 零年十二月三十一日 止，每月許可證費用 為143,815港元(包 括管理費、地租及差 餉)。	97,000,000

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	<p>該物業包括 17 樓全層之辦公室。根據註冊樓宇平面圖計算，該等辦公室單位之實用面積約為 2,771 平方呎 (或 257.43 平方米)。</p>		
	<p>該等地段乃根據 ML65 之政府租契而持有，由一八六三年六月二十五日起計為期 999 年。目前物業之應付地租為每年 142 港元。</p>		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Advalue Group Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 以 Colliers Jardine Management Limited (作為「管理人」) 為受益人之公契及管理協議 (連同圖則)，見日期為一九九四年一月二十一日之註冊摘要編號 UB5910032。
 - b. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一七年六月三十日之註冊摘要編號 17072502390050。
 - c. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一七年六月三十日之註冊摘要編號 17072502390064。
3. 根據於二零一八年五月四日展示之灣仔分區計劃大綱草圖 (編號 S/H5/28)，該物業屬「住宅 (甲類)」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之佔用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
2. 香港 新界荃灣 葵涌 青山公路313號 天際中心 01至05號招牌	天際中心(「該發展項目」)為一幢25層高現代工業大廈，於二零一四年落成。該發展項目位於荃灣一個工業區。	根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，每年租賃費用為12,000港元(包括管理費、地租及差餉)。	75,000
丈量約份第445 約地段第693號 E段之11,488份 不可分割等份之 10份(「該地段」)	該發展項目之地下至2樓為停車場，3至29樓則為工廈單位。大廈以鋼筋混凝土建成，外牆鋪設反光玻璃。上落依靠3部載客升降機、1部載貨升降機及2條樓梯。	該物業包括大廈外牆之3個招牌空間。	

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	<p>該地段根據新批租約第TW3554號而持有，自一八九八年七月一日起計為期75年再續期24年，並已續期50年至二零四七年六月三十日屆滿。目前該物業每年應付之地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Creative Sky Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 以 Galaxy Property Management (HK) Limited (管理人) 為受益人之公契及管理協議 (連同圖則)，見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號 14092902120036。
3. 根據於二零一八年一月十九日展示之葵涌分區計劃大綱草圖 (編號 S/KC/29)，該物業屬「工業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為廣告空間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
3. 香港 中環 威靈頓街1號 荊威廣場 20樓 辦公室及輔助空 間 內地段80號A、 B、C、D、G及 J段之142,919份 不可分割等份之 3,828份(「該等地 段」)	<p>該物業包括中環威靈頓街荊威廣場(「該發展項目」)之20樓全層，而中環為香港之核心商業區(「核心商業區」)。</p> <p>該發展項目為一幢24層高商業大廈，於一九九二年落成，地下低層、地下高層及1至3樓為商舖，4至23樓則為辦公室。大廈以鋼筋混凝土建成，外牆鋪設花崗石玻璃。上落依靠3部載客升降機、1部載貨升降機及2條樓梯。</p>	<p>根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，年期自二零二零年一月一日起直至二零二零年十二月三十一日止，每月許可證費用為197,865港元(包括管理費、地租及差餉)。</p> <p>根據註冊樓宇平面圖計算，該辦公室單位之實用面積約為2,842平方呎(或264.03平方米)。</p>	123,000,000

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該等地段乃根據IL80 之政府租契而持有， 由一八四三年六月 二十六日起計為期999 年。目前物業之應付 地租為每年118.32港 元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司Eternal Great Development Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 修訂書，見日期為一九九二年九月十五日之註冊摘要編號UB5445681。
 - b. 公契(先前以註冊摘要編號UB5780040註冊)，見日期為一九九三年八月二十六日之註冊摘要編號UB5993389。
 - c. 以王道商業銀行股份有限公司香港分行為受益人之全額按揭，見日期為二零一八年三月二十三日之註冊摘要編號18041702020015。
 - d. 以王道商業銀行股份有限公司香港分行為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一八年三月二十三日之註冊摘要編號18041802550012。
3. 根據於二零一九年五月二十四日展示之中環分區計劃大綱草圖(編號S/H4/17)，該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
4. 香港 銅鑼灣 耀華街 14號3樓 內地段5434號 之6份不可分割 等份之1份(「該 地段」)	<p>該物業包括銅鑼灣一幢6層高唐樓(「該唐樓」)3樓一個住宅單位，而銅鑼灣為發展完善之商業區，購物、餐飲及娛樂設施齊備，甚受遊客及本地居民歡迎。該唐樓於一九五七年落成並於二零一一年翻新。</p> <p>該唐樓以鋼筋混凝土建成，外牆塗以油漆。上落依靠1條公用樓梯。</p> <p>根據註冊樓宇平面圖計算，該物業之實用面積約為451平方呎(或41.90平方米)。</p>	<p>根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，年期自二零一九年八月一日起直至二零二零年七月三十一日止，每月許可證費用為12,712港元(包括管理費、地租及差餉)。</p>	8,300,000

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該物業乃根據IL5434 之政府租契而持有， 由一八八一年九月一 日起計為期999年。 目前物業之應付地租 為每年4港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司Far Orient International Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 以Leung Lai Chun為受益人之互授通道權契約（連同圖則），見日期為一九六二年三月十三日之註冊摘要編號UB363499。
 - b. 公契，見日期為一九六二年十一月一日之註冊摘要編號UB384517。
 - c. 以恒生銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16091401310062。
 - d. 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16091401310072。
 - e. 以恒生銀行有限公司為受益人之全額第二次按揭，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16091401310089。
 - f. 見日期為二零一九年十二月二十七日由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之取代命令編號「CCSN/TA/001477/11/HK」，註冊摘要編號為20032401710133。
3. 根據於二零一八年五月四日展示之灣仔（港島規劃區第5區）分區計劃大綱草圖（編號S/H5/28），該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為服務式公寓。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。
5. 該物業受限於附註2所述之命令。於吾等之估值中，吾等並未計及為遵守有關命令而作出之補救措施所需之任何成本。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
5. 香港 北角 屈臣道4-6號 海景大廈 B座 9樓 17號單位 海旁地段293號 A段及內地段 1780號之95,000 份不可分割等份 之376份(「該等 地段」)	<p>該物業包括北角海景大廈(「該發展項目」) B座9樓一個工廈單位，而北角為已發展之商住區。該發展項目於一九七一年落成。</p> <p>該發展項目之B座為一幢15層高工業大廈，1至14樓為工業單位。大廈以鋼筋混凝土建成，外牆塗以油漆。上落依靠4部升降機及2條樓梯。</p>	<p>根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，年期自二零一九年十月一日起直至二零二零年九月三十一日止，每月許可證費用為71,100港元(包括管理費、地租及差餉)。</p>	35,000,000
	<p>根據註冊樓宇平面圖計算，該物業之實用面積約為3,067平方呎(或284.93平方米)。</p>		

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該物業乃根據ML293及IL1780之政府租契而持有，分別由一九零六年十一月五日及一九零七年十二月二十三日起計，均為期75年再續期75年。目前物業之應付地租為每年1,748港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司Golden Green Corporation Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契(連同圖則)，見日期為一九八二年一月二十三日之註冊摘要編號UB2226951。
 - b. 以Selex Properties Management Company Limited(作為「管理人」)為受益人之管理協議，見日期為一九八九年三月三十一日之註冊摘要編號UB4038462。
 - c. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一四年十二月三十日之註冊摘要編號15012301010039。
 - d. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一四年十二月三十日之註冊摘要編號15012301010046。
3. 根據於二零一七年八月十五日核准之北角(港島規劃區第8區)分區計劃大綱圖(編號S/H8/26)，該物業屬「商業(1)」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
6. 香港 新界 荃灣 葵涌 青山公路313號 天際中心 3樓01、02(連 平台)、03及 05-06號工作室 丈量約份第445 約地段第693號 E段之11,488份 不可分割等份 之850份(「該地 段」)	<p>天際中心(「該發展項目」)為一幢25層高現代工業大廈，於二零一四年落成。該發展項目位於荃灣一個工業區。</p> <p>該發展項目之地下至2樓為停車場，3至29樓則為工廈單位。大廈以鋼筋混凝土建成，外牆鋪設反光玻璃。上落依靠3部載客升降機、1部載貨升降機及2條樓梯。</p> <p>根據該發展商之售樓說明書，該物業及所附平台之實用面積分別約為9,075平方呎(或843.09平方米)及210平方呎(或19.51平方米)。</p>	<p>根據三份特許權協議，於估值日期該物業01-03、05及06號工作室之使用權已授予目標集團之關連方。</p> <p>(詳情見附註2)</p>	63,800,000

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該地段根據新批租約第TW3554號而持有，自一八九八年七月一日起計為期75年再續期24年，並已續期50年至二零四七年六月三十日屆滿。目前該物業每年應付之地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司Grand Silver (Hong Kong) Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。

2. 該物業之租賃詳情概述如下：

單位	租期	應收每月許可證費用(港元) (包括管理費、地租及差餉)
01、02及03號 工作室	二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	164,805
05號工作室	二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	5,000
06號工作室	二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日	25,000

3. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：

- a. 以Galaxy Property Management (HK) Limited (管理人) 為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，見日期為二零一四年九月十五日之註冊摘要編號14092902120036。
- b. 以恒生銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一六年十二月十九日之註冊摘要編號17011701290015。
- c. 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一六年十二月十九日之註冊摘要編號17011701290024。
- d. 06號工作室備有由荃灣葵青地政專員發出之短期豁免書(連同圖則)，准許該等處所之一部分用作食肆(飯堂)用途，見日期為二零一八年四月二十三日之註冊摘要編號18051400860025。

4. 根據於二零一八年一月十九日展示之葵涌分區計劃大綱草圖(編號S/KC/29)，該物業屬「工業」用途。

5. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
7. 香港 中環 士丹利街50號 信誠廣場 3樓 內地段5091號 餘段及內地段 5092、5093、 5094、5095及 5096號之9,999 份不可分割等份 之443份(「該等 地段」)	<p>該物業包括信誠廣場(「該發展項目」)3樓之辦公室，該發展項目為一幢23層高商業大廈，於一九九四年落成。該發展項目位於中環，而中環為香港之核心商業區(「核心商業區」)。</p> <p>該發展項目之地下為商舖，1至22樓則為辦公室。大廈以鋼筋混凝土建成，外牆鋪設瓷磚。上落依靠2部升降機及2條樓梯。</p>	<p>根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，年期自二零二零年一月一日起直至二零二零年十二月三十一日止，每月許可證費用為127,855港元(包括管理費、地租及差餉)。</p>	70,000,000
	<p>根據註冊樓宇平面圖計算，該等辦公室單位之實用面積約為2,457平方呎(或228.26平方米)。</p>		

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該物業乃根據該等地段之各別政府租契而持有，均由一八四三年六月二十六日起計為期999年。目前物業之應付地租為每年60港元。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司Manhattan Corporation Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契(連同圖則)，見日期為一九九二年一月二十六日之註冊摘要編號UB5923792。
 - b. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17022402290031。
 - c. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17022402290044。
3. 根據於二零一九年八月九日展示之西營盤及上環(港島規劃區第3區)分區計劃大綱草圖(編號S/H3/33)，該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
8. 香港 新界 元朗 丈量約份第103 約地段第810號 A段	<p>該物業包括一幅位於元朗錦田南青朗公路附近之農地，鄰近港鐵錦上路站。</p> <p>該地點之發展項目主要為農場(包含若干在其上臨時搭建之構築物)。該地點仍保留鄉郊特點。</p>	<p>根據一份租賃協議，於估值日期該物業已租出，年期自二零一八年六月六日起直至二零二一年五月二十八日止，月租7,500港元(不包括地租及差餉)。</p>	22,500,000
	<p>該物業可由錦河路出發經行人隧道再經小徑前往。</p>		
	<p>根據集體官契DD103，該物業之面積約為36,704平方呎(或3,409.88平方米)。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該物業乃根據DD103之集體官契而持有，租期將於二零四七年六月三十日屆滿。目前該物業每年應付之地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司財誌有限公司。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 於估值日期已就該物業註冊以上海商業銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一八年八月二十日之註冊摘要編號18083000370023。
3. 根據於二零一八年十二月十一日核准之錦田南分區計劃大綱圖（編號S/YL-KTS/15），該物業屬「農業」用途。
4. 於吾等視察期間，吾等注意到該物業主要由波浪式金屬板鐵絲網圍繞。吾等注意到該地點之上搭建有若干金屬構築物，而該物業之佔用用途為農地。吾等已根據許可使用及限制作出有關估值。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
9. 香港 新界 元朗 丈量約份第103 約地段第807號 餘段及地段第 810號B段	該物業包括兩幅位於 元朗錦田南青朗公路 附近之農地，鄰近港 鐵錦上路站。 該地點之發展項目主 要為農場(包含若干在 其上臨時搭建之構築 物)。該地點仍保留鄉 郊特點。	根據兩份租賃協議， 於估值日期該物業已 租出。 (詳情見附註2)	36,800,000
	該物業可由錦河路出 發經行人隧道前往(毗 鄰青朗公路)。		
	根據集體官契 DD103，該物業之總 面積約為60,348平方 呎(或5,606.47平方 米)。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該物業乃根據 DD103 之集體官契而持有，租期將於二零四七年六月三十日屆滿。目前該物業每年應付之地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之 3%。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司財誌有限公司。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。

2. 該物業之租賃詳情概述如下：

部分	租期	應收月租(港元)
DD103 之地段	二零一七年六月九日至二零二一年十二月三十一日	5,000
第 807 號餘段	二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	7,500
DD103 之地段 第 810 號 B 段	二零一七年五月二十九日至二零二一年五月二十八日	20,000

備註：月租不包括地租及差餉。

3. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：

- 同意書，見有關 DD103 之地段第 807 號餘段日期為一九九三年五月十七日之註冊摘要編號 Y1553586。
- 收地通告(附帶相關收地圖則)，見有關 DD103 之地段第 807 號餘段日期為一九九五年八月十七日之註冊摘要編號 YL640711。
- 元朗民政事務處致希仕廷律師行之同意書，見有關 DD103 之地段第 807 號餘段日期為二零一三年五月二十一日之註冊摘要編號 13072401650028。
- 元朗地政專員發出之警告信，見有關 DD103 之地段第 810 號 B 段日期為二零一五年十二月二十三日之註冊摘要編號 16030301760213。
- 以上海商業銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一八年八月二十日之註冊摘要編號 18083000370023。

4. 根據於二零一八年十二月十一日核准之錦田南分區計劃大綱圖(編號 S/YL-KTS/15)，該物業屬「農業」用途。

5. 於吾等視察期間，吾等注意到該物業主要由波浪式金屬板鐵絲網及混凝土牆磚牆圍繞。吾等注意到該地點之上搭建有若干金屬構築物，而該物業之佔用用途為農地。吾等已根據許可使用及限制作出有關估值。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
10. 香港 銅鑼灣 耀華街16號 5樓連天台 內地段730號J段 及K段第1小分 段之6份不可分 割等份之1份 (「該等地段」)	該物業包括銅鑼灣一幢6層高唐樓(「該唐樓」)5樓一個住宅單位及其天台，而銅鑼灣為發展完善之商業區，購物、餐飲及娛樂設施齊備，甚受遊客及本地居民歡迎。該唐樓於一九五八年落成並於二零一一年翻新。	根據一份特許權協議，於估值日期該物業之使用權已授予一名目標集團關連方，年期自二零一九年八月一日起直至二零二零年七月三十一日止，每月許可證費用為17,920港元(包括管理費、地租及差餉)。	10,500,000
	該唐樓以鋼筋混凝土建成，外牆塗以油漆。上落依靠1條公用樓梯。	根據建築圖則，該物業之實用面積約為448平方呎(或41.62平方米)，連同之天台面積約為332平方呎(或30.84平方米)。	

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該等地段乃根據IL730 之政府租契而持有， 由一八八一年九月一 日起計為期999年。 目前物業之應付地租 為每年12港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Numeric City Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契，見日期為一九五八年六月二十一日之註冊摘要編號UB279312。
 - b. 由建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出之通知書(編號WC/TB03431/06/HK-N01W)，見日期為二零零六年十月十二日之註冊摘要編號07010300370320。
 - c. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一二年七月十六日之註冊摘要編號12081300410041。
3. 根據於二零一八年五月四日展示之灣仔(港島規劃區第5區)分區計劃大綱草圖(編號S/H5/28)，該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為服務式公寓。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。
5. 該物業受限於附註2所述之通知書。於吾等之估值中，吾等並未計及為遵守有關通知書而作出之補救措施所需之任何成本。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
11. 香港 北角 屈臣道4-6號 海景大廈 B座 12樓 17號B單位 海旁地段293號 A段及內地段 1780號之95,000 份不可分割等份 之703份之1,000 份之522(「該等 地段」)	該物業包括北角海景 大廈(「該發展項目」) B座12樓一個工廈單 位，而北角為已發展 之商住區。該發展項 目於一九七一年落成。 該發展項目之B座為 一幢15層高工業大 廈，1至14樓為工業 單位。大廈以鋼筋混 凝土建成，外牆塗以 油漆。上落依靠4部 升降機及2條樓梯。	根據一份特許權協 議，於估值日期該物 業之使用權已授予一 名目標集團關連方， 年期自二零二零年一 月一日起直至二零二 零年十二月三十一日 止，每月許可證費用 為66,000港元(不包 括管理費、地租及差 餉)。	33,000,000
	根據註冊樓宇平面圖 計算，該物業之實用 面積約為2,877平方呎 (或267.28平方米)。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該物業乃根據ML293及IL1780之政府租契而持有，分別由一九零六年十一月五日及一九零七年十二月二十三日起計，均為期75年再續期75年。目前物業之應付地租為每年1,588港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Rainbow Value Investments Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契（連同圖則），見日期為一九八二年一月二十三日之註冊摘要編號UB2226951。
 - b. 以 Selex Properties Management Company Limited（「管理人」）為受益人之管理協議，見日期為一九八九年三月三十一日之註冊摘要編號UB4038462。
 - c. 副公契（連同圖則），見日期為二零一零年十二月二十一日之註冊摘要編號11011202320023。
 - d. 以恒生銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16091501500023。
 - e. 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16091501500033。
3. 根據於二零一七年八月十五日核准之北角（港島規劃區第8區）分區計劃大綱圖（編號S/H8/26），該物業屬「商業(1)」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之佔用用途為酒窖。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
12. 香港 柴灣 新業街6號 安力工業中心 13樓17號工作 室 柴灣內地段6號 餘段之11,002份 不可分割等份之 18份(「該地段」)	該物業包括位於柴灣 工業區外圍之安力工 業中心(「該發展項目」) 13樓一個工廈單位。 該發展項目為一幢27 層高工業大廈，地下 至1樓為停車場，2至 26樓則為工業單位。 該發展項目於一九九 零年落成，以鋼筋混 凝土建成，外牆塗以 油漆。上落依靠8部 升降機及4條樓梯。	吾等獲告知於估值日 期該物業由業主自用。	6,800,000
	根據註冊樓宇平面圖 計算，該物業之實用 面積約為1,017平方呎 (或94.48平方米)。		

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	該物業乃根據CWIL6 之政府租契而持有， 由一九六二年五月 十四日起計為期75 年，並可再續期75 年。目前物業之應付 地租為每年890港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司耀綽有限公司。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 租契修訂書，見日期為一九八八年六月二十二日之註冊摘要編號UB3881873。
 - b. 修訂書，見日期為一九八九年九月九日之註冊摘要編號UB4213793。
 - c. 以康業服務有限公司（「管理人」）為受益人之公契及管理協議，見日期為一九九零年二月八日之註冊摘要編號UB4345569。
3. 根據於二零二零年六月十九日展示之柴灣分區計劃大綱草圖（編號S/H20/24），該物業屬註明「商貿」之「其他指定用途」。
4. 於吾等視察期間，該物業之估用用途為倉儲。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
13. 香港 夏慤道18號 海富中心 1座 6樓602號A及 B及603號單位 內地段8423號 之227,600份不 可分割等份之 2,458份之2,458 分之665(「該地 段」)	該物業包括海富中心 (「該發展項目」)1座6 樓3個辦公室單位， 而該發展項目為一幢 33層高商業發展項 目，地下至4樓為商 舖，5至32樓則為辦 公室。該發展項目於 一九九四年落成，以 鋼筋混凝土建成，外 牆鋪設反光玻璃。上 落依靠6部載客升降 機、1部載貨升降機 及3條樓梯。	根據一份特許權協 議，於估值日期該物 業之使用權已授予一 名目標集團關連方， 年期自二零二零年一 月一日起直至二零二 零年十二月三十一日 止，每月許可證費用 為283,240港元(包 括管理費、地租及差 餉)。	195,000,000
	根據註冊樓宇平面圖 計算，該物業之實用 面積約為4,306平方呎 (或400.04平方米)。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該物業乃根據批地條件第UB11226號而持有，由一九七八年八月十八日起計為期75年，並可再續期75年。目前物業之應付地租為每年1,000港元。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司耀綽有限公司。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契，見日期為一九八零年十二月二十七日之註冊摘要編號UB2014346。
 - b. 由香港鐵路有限公司作出以香港政府為受益人之管理保證書，見日期為一九九一年二月二十七日之註冊摘要編號UB4742804。
 - c. 副公契(連同圖則)，見日期為二零零五年八月二十三日之註冊摘要編號05092100310030。
 - d. 分副公契(連同圖則)，見有關602號A及602號B單位日期為二零零六年七月三十一日之註冊摘要編號06082401210014。
 - e. 分副公契之公契(連同圖則)，見有關602號B單位日期為二零零七年九月二十八日之註冊摘要編號07102401410035。
 - f. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一九年七月三十日之註冊摘要編號19082802190048。
 - g. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一九年七月三十日之註冊摘要編號19082802190054。
 - h. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之銷售及租賃所得款項轉讓契約，見日期為二零一九年七月三十日之註冊摘要編號19082802190063。
3. 根據於二零一九年五月二十四日展示之中環(港島規劃區第4區)分區計劃大綱草圖(編號S/H4/17)，該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之佔用用途為共用工作間。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
14. 香港 夏慤道18號 海富中心 1樓平台 94號舖 內地段8423號 之227,600份不 可分割等份之 31份(「該地段」)	<p>該物業包括海富中心(「該發展項目」)1樓零售平台之一個舖位，而該發展項目包括地下至4樓之零售平台以及平台上之2幢辦公室大樓。該發展項目於一九九四年落成，以鋼筋混凝土建成，外牆鋪設反光玻璃。上落零售平台依靠2組扶手電梯、若干部升降機及若干條樓梯。</p> <p>根據註冊樓宇平面圖計算，該物業之實用面積約為209平方呎(或19.42平方米)。</p>	<p>根據一份租賃協議，於估值日期該物業已租出，年期自二零一九年八月十一日起直至二零二一年八月十日止，月租45,000港元(不包括地租及差餉)。</p>	19,000,000

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
----	-------	------	------------------------

該物業乃根據批地條件第UB11226號而持有，由一九七八年八月十八日起計為期75年，並可再續期75年。目前物業之應付地租為每年1,000港元。

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司益確有限公司。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契，見日期為一九八零年十二月二十七日之註冊摘要編號UB2014346。
 - b. 補充公契（連同圖則），見日期為一九八零年十二月二十七日之註冊摘要編號UB2014348。
 - c. 由香港鐵路有限公司作出以香港政府為受益人之管理保證書，見日期為一九九一年二月二十七日之註冊摘要編號UB4742804。
 - d. 以恒生銀行有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一六年十二月十九日之註冊摘要編號17011701290031。
 - e. 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，見日期為二零一六年十二月十九日之註冊摘要編號17011701290044。
3. 根據於二零一九年五月二十四日展示之中環（港島規劃區第4區）分區計劃大綱草圖（編號S/H4/17），該物業屬「商業」用途。
4. 於吾等視察期間，該物業之佔用用途為商舖。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
15. 香港 銅鑼灣 耀華街16號 1至4樓及 耀華街18號 地下至5樓連天台 內地段730號J 段及K段第1小 分段之6份不可 分割等份之4份 及內地段730號 K段餘段之6份 不可分割等份 之6份(「該等地 段」)	該物業包括銅鑼灣耀 華街兩幢6層高毗連 唐樓之一個地下舖位 及5層住宅，而銅鑼 灣為發展完善之商業 區，購物、餐飲及娛 樂設施齊備，甚受遊 客及本地居民歡迎。 該等唐樓於一九五八 年落成並於二零一一 年翻新。 該等唐樓以鋼筋混凝 土建成，外牆塗以油 漆。上落依靠1條由 耀華街16號與18號共 用之公用樓梯。	根據兩份特許權協 議，於估值日期該物 業之使用權已授予一 名目標集團關連方。 (詳情見附註2)	150,300,000
	根據建築圖則，該商 舖之實用面積約為 637平方呎(或59.18 平方米)，而根據建築 圖則，住宅部分之實 用面積約為4,236平方 呎(或393.53平方米)。		

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
	耀華街18號附屬地方 面積如下：		
		(平方呎)	
	地下天井	30	
	平台	180	
	天台	335	

附註：

- 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Wise City Holdings Limited。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
- 該物業之租賃詳情概述如下：

部分	租期	每月應收許可證費用(港元)
耀華街18號地下	二零一九年十一月一日至二零二零年十月三十一日	95,000 (備註1)
耀華街16號 1至4樓及 耀華街18號 1至5樓	二零一九年八月一日至二零二零年七月三十一日	112,840 (備註2)

備註1：每月許可證費用不包括管理費以及地租及差餉。

備註2：每月許可證費用包括管理費以及地租及差餉。

3. 於估值日期，該物業已註冊以下產權負擔：
 - a. 公契，見有關耀華街16號日期為一九五八年六月二十一日之註冊摘要編號UB279312。
 - b. 公契，見有關耀華街18號日期為一九五八年四月十一日之註冊摘要編號UB275779。
 - c. 由建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出之通知書(編號WC/TB03430/06/HK/-N01W)，見僅有關耀華街16號4樓日期為二零零六年十月十二日之註冊摘要編號07010300370314。
 - d. 由建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出之通知書(編號WC/TB03432/06/HK-N01W)，見有關耀華街18號4樓日期為二零零六年十月十二日之註冊摘要編號07010300370330。
 - e. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之全額按揭，見日期為二零一一年五月十六日之註冊摘要編號11061502260153。
4. 根據於二零一八年五月四日展示之灣仔(港島規劃區第5區)分區計劃大綱草圖(編號S/H5/28)，該物業屬「商業」用途。
5. 於吾等視察期間，耀華街18號地下之佔用用途為西餐廳，而耀華街16號1至4樓及耀華街18號1至5樓之佔用用途為服務式公寓。吾等注意到該發展項目之內部及可供進入共用地方均得到合理保養。
6. 該物業受限於附註3所述之通知書。於吾等之估值過程中，吾等並未計及為遵守有關通知書而作出之補救措施所需之任何成本。

組別II — 將由 貴集團收購及持作未來發展之南韓物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下之市值 港元
16. 656-25 1ga Sungsu-dong, Seongdong-gu, Seoul, Korea	該物業包括一幅空置 土地，屬永久業權， 位於首爾半工業區內。 地盤面積約為487平 方米，當中約17平方 米計劃用作道路工程。	於估值日期該物業為 目標公司所佔用。	58,600,000 (相當於 9,087,705,300 韓圓)

附註：

1. 該物業之註冊業主為目標公司之全資附屬公司 Seongsu Vision Co. Limited，見日期為二零一八年六月十二日之註冊摘要編號9478。據 貴公司告知，註冊業主於重組後將為 貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業已獲當局批准興建新大廈，見日期為二零一九年九月九日之註冊摘要編號2019-3030080-1101-60。根據調查結果，該幢新商業及辦公室大廈已於二零二零年四月左右動工。
3. 該物業位於半工業地區。該物業屬梯形土地，包括兩條毗鄰之道路。該物業位於首爾森林地鐵站範圍附近，而該處有計劃作商業設施發展。
4. 據 貴公司告知，於估值日期已就地盤改善工程產生之成本為364,805,300韓圓。
5. 吾等於估值時所採用之匯率約為每1港元兌155韓圓(即約為估值日期之當時匯率)。

本集團之管理層討論及分析

以下為本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，其詳情分別載於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告。

I. 截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為732.4百萬港元(二零一六年：約40.7百萬港元)，較去年顯著增加約691.7百萬港元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為95.8百萬港元(二零一六年：約21.7百萬港元)，較上年度增加約74.1百萬港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及溢利增加乃主要由於(i)年內向買方完成及交付物業發展項目「星星中心」已售單位確認之收益；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度就本公司股份於二零一六年七月十三日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)產生非經常性開支約16.9百萬港元。期內每股基本盈利約為18.9港仙，而去年同期每股基本盈利約為5.6港仙(於二零一七年五月十九日紅股發行後重列)。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為728.2百萬港元(二零一六年：約31.9百萬港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有兩項竣工項目，即(i)天際中心；及(ii)星星中心；以及四項在建項目，即(iii)虹方(前稱裕豐項目)；(iv)柴灣角項目；(v)元朗地盤項目；及(vi)觀塘地盤項目。本集團於報告年度及於二零一七年十二月三十一日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

天際中心：年內就完成及交付三個工場單位確認收益14.0百萬港元(二零一六年：約31.9百萬港元)。報告年度收益減少，主要因已竣工交付的單位較去年減少。

星星中心：本集團於二零一七年五月十六日取得中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港政府」）屋宇署發出的佔用許可證。年內，就完成及交付282個預售單位確認之收益約為714.2百萬港元。

虹方（前稱裕豐項目）：董事會已通過決議案以將項目的投資目的由投資物業轉變為存貨，並將其分類為持作出售物業，並於香港政府就提交的總建築圖則及改裝現有工業大廈為商業大廈的特別豁免申請授出批准後採納新發展計劃以進行出售。該建築物及項目「裕豐項目」已更名為「虹方」。本集團已於二零一七年十一月啟動該項目的預售。合約預售總額約為246.1百萬港元，將於完成及交付單位時確認（須予審核）為本集團的收益。該項目吸引了包括終端用戶及投資者等不同年齡群體，為本集團實現可持續及穩健回報奠定了堅實的基礎。本集團目前正準備啟動剩餘單位的預售。改建及加建工程取得良好進展，預計將於二零一八年內完成。

柴灣角項目：本集團已於二零一七年九月支付地價280.0百萬港元，由銀行借貸及公開發售（定義見下文）所得款項淨額撥付。現有建築物的拆除已於二零一七年四月完成。本集團預計將於二零一八年第二季度開展地基工程。

元朗地盤項目：本集團於二零一七年二月已成功通過收購附屬公司獲得位於新界元朗宏業西街的物業。海灣國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本集團全資附屬公司，作為買方訂立買賣協議，內容有關收購Canton Glory Limited（「Canton Glory」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）全部股權，現金代價為339,980,000港元。Canton Glory全資擁有香港註冊成立公司達誠置業有限公司全部已發行股本，達誠置業有限公司持有位於新界元朗宏業西街之物業。本集團有意將其重新發展為有部分商舖的住宅大樓。本集團現正向香港政府屋宇署遞交建築圖則，並向香港政府地政總署發出契約修訂申請。本集團預期於二零一八年第二季度啟動圍板及拆除工程。

觀塘地盤項目：本集團於二零一七年八月透過於香港註冊成立並為本集團的全資附屬公司的鑽海投資有限公司（作為買方）訂立內容有關收購位於九龍觀塘偉業街的物業的買賣協議，成功收購位於九龍觀塘的工業大廈，現金代價為760,000,000港元。本

集團有意將其重新發展為高級商業大廈。該建築物目前正在出租以自持有待售物業產生臨時租金收入。本集團正準備向香港政府地政總署提交租契修訂。

牛頭角地盤項目：誠如本公司二零一六年年報及二零一七年中中期報告所披露，本集團於二零一七年一月訂立臨時買賣協議，以收購位於九龍牛頭角的工業大廈。根據本公司全資附屬公司 Star Properties Group (BVI) Limited 與獨立第三方（「牛頭角買方」）於二零一七年八月訂立的臨時買賣協議，本集團已同意向牛頭角買方出售其於滿彩控股有限公司（截至完成時為本集團全資附屬公司並持有一處位於九龍牛頭角大業街之物業（「牛頭角地盤」）之全部股權，總現金代價為360,000,000港元（「出售事項」）。由於(i)牛頭角買方所提供之代價高於牛頭角地盤之最初收購代價；及(ii)於均衡考慮後並根據迄今為止對牛頭角地盤之盡職審閱，出售事項乃本集團專注於董事認為更具誘人發展潛力的元朗地盤項目及觀塘地盤項目的良機，因此董事認為出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，且將使本集團能夠更好地分配本集團之業務發展資源及提高本集團財務靈活性。出售事項已於二零一七年八月完成且出售事項產生的收益已於損益確認。

新發展項目：本集團不斷尋求增加我們的土地儲備以供未來發展且最近已於二零一八年一月訂立五份臨時買賣合約，以收購位於九龍通州街的一座工業大廈。本集團預期於二零一八年七月前完成所有收購事項。

展望未來，本集團繼續積極參與尋找供商業、工業及住宅用途之土地儲備，從而為持續經營及長遠回報提供穩固的競爭優勢。本集團亦已就發展機會探索其他與外部人士合作的方式，藉以優質物業組合擴大市場範圍及加強品牌知名度。

物業投資

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為36.7百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約574.0百萬港元）。總賬面值減少乃主要由於將虹方之投資目的由投資物業更改為上述物業發展項下所述的持

有待售物業及出售停車位所致。年內於此業務分部確認的收益約為2.0百萬港元(二零一六年：約8.8百萬港元)，較去年減少約6.8百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方投資目的的上述變更所致。

提供物業管理服務

目前，本集團正在經營物業管理服務業務分部，為我們兩項竣工項目天際中心及星星中心提供管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為1.0百萬港元(二零一六年：約0.9百萬港元)，本集團預期此業務分部於未來數年內將隨著我們的已竣工項目增加而擴大。

提供融資業務

該新業務線反映本集團業務多元化及與本集團現有物業相關業務分部創造協同效應的策略，同時可提供新的收入來源以獲取較存款及證券投資相對豐厚及穩定的回報。目前，本集團正在經營此業務分部，為我們兩項竣工項目的個人及公司提供信貸融資。此業務分部於本年度產生的收益約為1.1百萬港元(二零一六年：零百萬港元)。本集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部於未來數年內將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

本集團於二零一七年十二月三十一日的權益總額約為642.0百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約450.1百萬港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約63.5百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約31.8百萬港元)。本集團於二零一七年十二月三十一日之流動資產淨值約為555.8百萬港元(二零一六年十二月三十一日：流動負債淨額約為136.0百萬港元)。本集團的流動資產約為2,377.1百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約779.3百萬港元)。流動資產增加主要是由於在建物業增加。本集團的流動負債約為1,821.3百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約915.3百萬港元)。流動負債增加主要是由於同一報告期內借貸增加及確認星星中心單位預售預收款項為收益所致。本集團的借貸水平於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載附註22披露。

本集團一般以內部產生的現金流、香港借貸及股權融資為其營運提供資金。於年內，本公司透過公開發售(定義見下文)籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)。於二零一七年十二月三十一日，本集團的未償還借貸約1,715.2百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約741.7百萬港元)。於二零一七年十二月三十一日的借貸由本公司物業及公司擔保以及一名董事的個人擔保提供擔保。

本集團的資本負債比率(為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一六年十二月三十一日的164.8%上升至二零一七年十二月三十一日的267.2%，以及由二零一六年十二月三十一日的157.7%上升至二零一七年十二月三十一日的257.3%，乃主要由於借貸(部份抵銷透過公開發售(定義見下文)發行股份)增加所致。

本集團的債務對資產比率(為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一六年十二月三十一日的52.0%上升至二零一七年十二月三十一日的67.0%，乃由於借貸增加及持有待售物業增加。

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔為約128.0百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約320.0百萬港元)。資本承擔減少乃主要由於完成收購附屬公司的股權(於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載附註25(a)披露)所致。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團採納財務管理政策，密切監察財務資源，確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

資本結構

本公司股本變動詳情載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載綜合財務報表附註29。

重大投資及重大投資或資本資產的計劃

除本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，概無持有其他重大投資且並無其他重大投資及資本資產的計劃。

重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，收購及出售附屬公司詳情載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載綜合財務報表附註25。

外匯

本集團的交易及貨幣資產及負債主要以港元計值，而所有借貸亦以港元計值。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已抵押銀行存款之賬面值分別約為26.3百萬港元及2,243.1百萬港元以及10.0百萬港元(二零一六年十二月三十一日：分別約539.4百萬港元及682.4百萬港元以及零港元)，均已抵押以為本集團的銀行融資提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有11名僱員(二零一六年十二月三十一日：7名)及委任8名董事(二零一六年十二月三十一日：9名)。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i) 香港經濟及金融情況或會直接打擊物業市場；(ii) 是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii) 香港建築成本不斷上漲；(iv) 發展中物業的業務週期或受多項因素影響，比如延誤取得我們的物業發展項目的香港政府批准，故本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v) 所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi) 金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii) 所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(viii) 提供融資的市場風險、信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬。本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

集資活動

本公司透過公開發售(如本公司於二零一七年八月二十一日及二零一七年九月八日刊發之公告／招股章程所披露)籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)，據此，179,200,000股發售股份將按認購價每股發售股份0.75港元予以發行(「公開發售」)。公開發售所得款項淨額約為132.8百萬港元(扣除包銷佣金及相關開支後)，擬按日期為二零一七年八月二十一日的公開發售招股章程所披露的方式應用。於二零一七年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額動用如下：

	於二零一七年		於二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	所得款項淨額	動用之款項	未動用之款項
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
支付柴灣角項目地價	56.0	56.0	—
支付利息開支	62.0	18.0	44.0
本集團一般營運資金	14.8	14.8	—
總計	132.8	88.8	44.0

本公司股份於二零一六年七月十三日在聯交所主板上市。所有上市所得款項淨額已如於二零一七年六月三十日之中期報告所披露之方式獲悉數動用。

前景

預計香港物業市場在穩健經濟、經濟增長信心不斷增強及中國資本持續流入的基礎上將繼續升溫。受強勁的投資意願及充裕的流動性推動，二零一七年物業價格繼續超過市場預期，並預計於二零一八年錄得溫和上升，儘管買家的情緒應會因美國展開加息週期而受到影響。辦公室市場將繼續受益於強勁的GDP增長及主要行業樂觀的商業前景，而高租金成本將使公司在新興商業區尋求替代解決方案。就工業市場而言，新的提振政策將進一步提升工業物業價值，從而吸引新的投資。本集團預期不斷上升的需求及香港新建樓宇供應短缺將繼續為本集團提供機會。本集團將主動尋找可行的發展項目補充我們的土地儲備，並以準確的產品定位及有效的銷售及營銷策略推出物業項目投入市場。

通過資本市場籌資活動，本集團已成功募集資金，並用於與私人公司可獲得的銀行融資相比較融資成本較低的物業開發項目及一般營運資金。

本集團對香港物業市場穩健發展持樂觀取態，並將透過提高效率及多元化發展項目組合納入各類物業及場所注重加強物業發展及投資業務，確保我們的長期競爭力符合本集團及其股東整體的最佳利益。

II. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)，較去年減少約60.7百萬港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)，較上年度增加約96.0百萬港元。收益減少乃主要由於年內僅向買方完成及交付物業發展項目「虹方」已售單位一期確認之收益。毛利顯著增加主要由於確認「虹方」的溢利及我們從振興措施(為一項由地政總署授出將土地用途從工業用途轉作商業用途的特別豁免)中受益，致使該項目毛利率增加。期內每股基本及攤薄盈利約為30.6港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利約為18.9港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為667.2百萬港元(二零一七年：約728.2百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及五項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目及(h) Seongsu項目。本集團於報告年度及於二零一八年十二月三十一日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元(二零一七年：完成並交付3間工作室，金額為14百萬港元)。本集團已於二零一八年十二月就2個停車位訂立兩份臨時買賣協議，預期將於二零一九年二月完成。
- (b) 星星中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付12個地下泊車位，金額為14.1百萬港元(二零一七年：就完成並交付282個單位確認約714.2百萬港元)。星星中心的所有單位(除2個地下單位及7個一樓泊車位外)均已出售及交付。
- (c) 虹方：一期改建及加建工程已於二零一八年完成，餘下工程預期將可於二零一九年第一季度完工。於二零一八年完成並交付的108個單位總計達約653.1百萬港元，已於本期間確認(二零一七年：無)。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該項目物業重新發展為商業大廈，作一般零售及辦公室用途。地基工程於二零一八年第二季度開展及本集團預計該項目將於二零二一年完成。
- (e) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕住戶。本集團現正向香港特別行政區的城市規劃委員會遞交規劃申請、向屋宇署遞交建築圖則，並向地政總署發出契約修訂申請。本集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目的地基工程已於二零一八年年末啟動。

- (f) 觀塘地盤項目：本集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。租戶已於二零一八年十二月相繼遷出以便於重新發展工程的啟動。本集團已於二零一七年第四季度向地政總署提交租契修訂申請。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准。
- (g) Tack Lee項目：本集團於二零一八年中旬收購一座大廈，有意透過改建及加建工程升級該工業大廈。截至二零一八年年底，仍有一名租戶駐於該大廈內。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團現正探尋於該地盤進行拆除並重建新樓宇的重新發展方案。
- (h) Seongsu項目：本集團於二零一八年十二月在韓國首爾Seongsu區收購一處樓宇，有意將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，Seongsu區由主要集中舊工廠及倉庫的工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者的商業區。收購該樓宇時其仍有一名現有租戶，本集團正在促使該租戶提前終止租賃協議。本集團計劃於物業重新發展工程完成後，出售整棟樓宇以賺取收益。

於二零一八年，本集團透過一間於香港註冊成立之公司及本集團一間全資附屬公司（作為買方）收購位於觀塘成業街一座商業大廈的一整層。該物業目前正在翻新，並視為待售物業。部分物業將用作本集團之總辦事處。

本集團亦已於二零一九年一月訂立買賣協議收購韓國首爾Seongsu區的另一處樓宇，並預期將於二零一九年上半年完成收購。

於二零一八年，本集團在業務地域範圍方面實現重大進展，擴展業務至我們的新房地產市場韓國首爾。本集團將持續關注香港及全球的最新物業市場動態，以尋求把握最佳的發展機遇補充其土地儲備。本集團將持續致力打造自身的物業發展商品牌，為客戶交付配有現代時尚設計高質量建築。

物業投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為13.5百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約36.7百萬港元)。年內於此業務分部確認的收益約為0.7百萬港元(二零一七年：約2.0百萬港元)，較去年減少約1.3百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方作出上述投資目的變更後出現空置以作物業發展。

提供物業管理服務

目前，本集團正在經營物業管理服務業務分部，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為1.0百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1.0百萬港元)，本集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目的增加而擴大。

提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於本年度內此業務分部產生之收益為約2.7百萬港元(二零一七年：1.1百萬港元)，較去年同期增加約1.6百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。本集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

本集團於二零一八年十二月三十一日的權益總額約為792.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約642.0百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約121.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約63.5百萬港元)。本集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值約為573.3百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約為555.8百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,103.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約2,377.1百萬港元)。流動資產增加主要是由於待售物業增加。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,530.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,821.3百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸增加所致。本集團的借貸水平於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所載的綜合財務報表附註24披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一八年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,364.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,715.2百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款、公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一七年十二月三十一日的約267.2%上升至二零一八年十二月三十一日的約298.3%，以及由二零一七年十二月三十一日的約257.3%上升至二零一八年十二月三十一日的約283.0%，原因是銀行借貸增加。

本集團的債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一七年十二月三十一日的約67.0%小幅上升至二零一八年十二月三十一日的約67.5%，此乃由於銀行借貸增加及待售物業增加。

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本承擔為約213.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約128.0百萬港元)。資本承擔增加主要由於發展中的項目。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團持續監督其財務管理政策，不時檢討財務資源，確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以美元及韓圓計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購一處位於韓國之樓宇(如物業發展一節所披露)，及境外業務的商業交易、資產及負債與投資淨額主要的計值外幣主要為美元及韓圓。

於二零一八年十二月三十一日，境外借款為有關收購韓國物業之約140億韓圓(約98百萬港元)及項目貸款將於二零一九年年初取得以用作物業建設成本。境外借款預期將於完成出售韓國項目後償還。於二零一八年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%的較低水平。

因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故本集團並無承受任何重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元(二零一七年十二月三十一日：分別約26.3百萬港元、2,243.1百萬港元及10.0百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所述收購Seongsu項目外，於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購及出售事項。

除本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，本集團於截至二零一八年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有16名僱員(二零一七年十二月三十一日：11名)及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)經濟形勢或會直接影響物業市場；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，比如延誤取得我們的物業發展項目的政府批准，及本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii)所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(viii)提供融資的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬。

本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

集資活動所得款項淨額用途

本公司通過公開發售(如本公司於二零一七年八月二十一日及二零一七年九月八日刊發之公告所披露)籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)，據此，179,200,000股發售股份將按認購價每股發售股份0.75港元予以發行(「公開發售」)。公開發售所得款項淨額約為132.8百萬港元(扣除包銷佣金及相關開支後)，擬按公開發售招股章程所披露的方式應用。除二零一七年年報所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額已悉數動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 動用之款項 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 未動用之款項 百萬港元
支付柴灣角項目地價	56.0	56.0	—
支付利息開支	62.0	62.0	—
本集團一般營運資金	14.8	14.8	—
總計	132.8	132.8	—

前景

二零一六年年初至今的逾兩年時間內，香港住宅物業市場總體呈現欣榮形勢。根據中原城市領先指數，住宅市場於二零一八年八月觸及最高位188.64點，惟不到半年便回落近10%至二零一九年一月的170.19點！阻斷長期上升趨勢主要有兩方面因素，即中美貿易戰以及市場對於加息的擔憂。

然而，繼美聯儲主席傑洛姆·鮑爾(Jerome Powell)於二零一八年十一月二十八日發表講話以及美國總統唐納德·特朗普(Donald Trump)與中國主席習近平於二零一八年十二月一日進行會晤後，上述兩項因素已得到很大程度緩和。

於二零一八年十一月二十八日的講話中傑洛姆·鮑爾表示，「以歷史標準衡量，目前利率依然處在較低水平，且仍略低於相對經濟為中性水平的廣泛估計範圍；換言之，既不會加速也不會放緩經濟增長」。該談話較彼於二零一八年十月的談話有重要修正。另一方面，美國總統唐納德·特朗普與中國主席習近平在於阿根廷布宜諾斯艾利斯舉行的G20峰會的晚宴上，明顯已就貿易戰達成暫時休戰共識。此後，美國總統

多次透過推特傳遞與中國磋商進展順利的積極訊號。於二零一八年十二月三十一日，唐納德·特朗普發推文稱，「剛剛與中國國家主席習近平進行了愉快長談。事件商討順利，如能達成共識，其結果將是全面的，覆蓋爭端各個方面。目前仍在爭取重大進展！」。

土地競拍市場於二零一九年一月對該等積極訊號作出正面回應。香港的一名龍頭發展商在政府招標中，以112.6億港元(總建築面積：平均每平方英尺17,360港元)奪得享正面維港海景的啟德舊機場跑道區第四幅住宅地皮。而於二零一八年十二月，另一名發展商競投另一幅與該幅地塊毗鄰且面向舊機場跑道區與觀塘之間內海的地皮，總建築面積均價僅為每平方英尺13,523港元，二者相比單價漲幅高達28%左右。

此外，一手住宅市場亦有積極反饋，二零一九年一月一手住宅物業交易活躍。一月份的一手交易總量為2000例左右，為二零一八年十一月(720例)及十二月(399例)總數的近兩倍。

儘管如此，唐納德·特朗普及傑洛姆·鮑爾的態度仍有搖擺，房地產市場及其他投資領域的氣氛或會變化。鑒於該等不確定性，我們於二零一九年仍將對房地產市場保持審慎樂觀態度。

III. 截至二零一九年十二月三十一日止年度

業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資作出售、出租或資本增值目的、提供物業管理服務及提供融資。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)，較去年減少約551.7百萬港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)，較去年減少約186.1百萬港元。收益及毛利均減少乃主要由於年內完成及交付已售單位減少。期內每股基本及攤薄盈利分別約為0.9港仙及0.9港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為30.6港仙及30.6港仙。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為109.8百萬港元(二零一八年：約667.2百萬港元)。本年度的分部業績約為27.1百萬港元(二零一八年：約267.2百萬港元)。物業開發的分部業績下降主要是由於二零一九年售出的物業數量減少。於二零一九年十二月三十一日，本集團有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及六項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目；(h) 聖水洞項目及(i) Sausage項目。本集團於報告年度及於二零一九年十二月三十一日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付2個摩托車泊車位，金額為0.8百萬港元(二零一八年：完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元)。天際中心的所有單位(除一間辦公室單位外)均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心的所有單位(除分類為投資物業的3個泊車位外)均已售出及交付。截至二零一九年十二月三十一日止年度確認收益24.3百萬港元(二零一八年：約14.1百萬港元)。
- (c) 虹方：重大建造工程已於二零一八年認證及竣工，餘下小型改建及加建工程已於二零一九年完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付7個單位，金額約85.5百萬港元(二零一八年：完成並交付108個單位，金額約653.1百萬港元)。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該物業重新發展為商業大廈，以作一般零售及辦公室用途，且已開展地基工程。鑒於中美貿易戰及二零一九年第二季度本港政治運動帶來的經濟不確定性，本集團決定出售柴灣角項目以降低風險。本集團已於二零一九年十二月三十一日訂立買賣協議，以出售柴灣角項目控股公司的全部已發行股本及股東貸款(「出售事項」)。有關公告已於二零一九年十二月三十一日作出。出售事項已於二零二零年一月九日完成。於重新考慮有關實體控制權變動而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售事項視為非常重大出售事項，因此須遵守聯交所證券上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准要求。於出售事項完成後，柴灣角項目不再為本集團的其中一個發展項目。出售事項之詳情已於日期為二零二零年五月二十八日之通函中披露。

- (e) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕住戶。本集團已於二零一九年第二季度自城市規劃委員會取得城市規劃批文，已於二零一九年第三季度向地政總署發出契約修訂申請，並已於二零二零年二月自香港特別行政區的屋宇署取得建築圖則批文。本集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目的地基工程已於二零一八年年末啟動。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (f) 觀塘地盤項目：本集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准，現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。本集團已於二零一九年第四季度提交城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (g) Tack Lee 項目：本集團計劃進行改建及加建工程，升級該工業大廈。本集團於二零一九年七月訂立終止協議以終止該大廈的最後一份租約。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團將於該地盤重新發展及重建新樓宇。現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動，計劃於二零二零年第一季度完成。本集團已於二零一九年第三季度向城市規劃委員會提交小幅放寬容積率的城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (h) 聖水洞項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，聖水洞區由主要集中舊工廠及倉庫的工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者的商業區。該樓宇被收購時仍有一名租戶，而本集團已於二零一九年九月與該租戶訂立終止協議，以清空該樓宇。本集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

- (i) Sausage項目：本集團於二零一九年上半年收購位於韓國首爾聖水洞區的地盤。該地盤並無建有任何樓宇且本集團計劃將其發展為高端知名商廈。本集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。其與聖水洞項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售所有樓宇以賺取收益。

於二零一九年，本集團採取更審慎態度監察市場狀況，同時專注於開發現有項目。往後，本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新情況，確保本集團將能夠把握最佳的發展機遇。

物業投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為52.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)，其中包括星星中心位於香港的3個停車位，總賬面值約為5.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)；及於二零一九年十月新收購的2個位於香港的工業大廈單位，總賬面值約為47.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

年內於此業務分部確認的收益約為0.5百萬港元(二零一八年：約0.7百萬港元)，較去年減少約0.2百萬港元。總租金收入減少主要由於期內出售停車位。除上文所述於二零一九年十月新收購的2個工業大廈單位外，本集團繼續增加投資物業的佔比以賺取租金及資本增值，從而產生更多穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團委任仲量聯行物業管理有限公司為管理代理，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。為提升服務質量及更好地服務終端用戶，本集團於二零一九年第三季度收回仲量聯行物業管理有限公司物業管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為2.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1.1百萬港元)，本集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目的增加及為其他業主或開發商提供服務而擴大。

提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。年內於此業務分部確認的收益約為7.0百萬港元(二零一八年：2.7百萬港元)，較去年同期增加約4.3百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。本年度之分部業績約為1.9百萬港元(二零一八年：約1.3百萬港元)。本集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

資本架構

本公司股本的變動詳情載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載綜合財務報表附註27。

流動資金及財務資源

本集團於二零一九年十二月三十一日的權益總額約為709.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約792.6百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約62.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約121.4百萬港元)。本集團於二零一九年十二月三十一日之流動資產淨值約為484.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約為573.3百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,264.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約3,103.7百萬港元)。流動資產增加主要是由於開發中待售物業增加以及上文物業發展分部中披露的新發展項目所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,780.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,530.4百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸及短期董事貸款增加所致。本集團的借貸水平於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載綜合財務報表附註26披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,580.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,364.4百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款(誠如第10頁「資產質押」所披露)及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一八年十二月三十一日的約298.3%上升至二零一九年十二月三十一日的約369.4%，以及由二零一八年十二月三十一日的約283.0%上升至二零一九年十二月三十一日的約360.6%，原因是銀行借貸增加及本公司擁有人應佔權益減少。

本集團的債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一八年十二月三十一日的約67.5%上升至二零一九年十二月三十一日的約73.3%，此乃由於銀行借貸及來自一名董事的短期貸款增加。

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔為約99百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約213.6百萬港元)。資本承擔減少主要由於虹方項目竣工及於出售柴灣角項目後終止未履行合約所致。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要外匯風險來自以美元及韓圓計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購兩處位於韓國之地盤(如物業發展一節所披露)，及商業交易、資產及負債與境外業務的投資淨額的計值外幣主要為美元及韓圓。

於二零一九年十二月三十一日，境外借貸為有關收購韓國兩處地盤之約170億韓圓(約114.3百萬港元)(二零一八年十二月三十一日：約140億韓圓(約98百萬港元))。過度貸款的境外借貸將由境外建築貸款償還並預期於完成出售韓國項目後償還。於二零一九年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%的較低水平。

因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故本集團並無承受重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為52.0百萬港元、3,150.9百萬港元及10.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：分別約13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

除本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，董事會及管理層並不知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購或出售事項。

於二零一九年五月三日，華翱有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與Celinal Limited及西岸國際有限公司訂立臨時買賣協議，據此，華翱有限公司已同意收購，而Celinal Limited及西岸國際有限公司已同意出售宏利高發展有限公司全部已發行股本，以及宏利高發展有限公司於二零一九年十月三十一日欠Celinal Limited及西岸國際有限公司以及其各自的聯繫人(如有)的賣方墊付貸款，總代價為49,380,000港元(「宏利高發展收購事項」)。有關宏利高發展收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月三日之公告。宏利高發展收購事項已於二零一九年十月三十一日完成。

於二零一九年十二月三十一日，Inventive Rainbow Limited (本集團之間接全資附屬公司) 與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售虹彩控股有限公司 (一間物業發展公司) 的全部股權，代價為 980,000,000 港元。其後已收取初始按金 98,000,000 港元。該交易於二零二零年一月九日完成。預期將於完成時收取除稅前收益約 384,000,000 港元。

於二零二零年一月二十四日，本集團就以代價 420,000,000 港元向本公司一名控股股東收購 Metropolitan Group (BVI) Limited 及其附屬公司 (主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股服務) 刊發公告。初始按金 42,000,000 港元已於其後支付予賣方，餘下代價 378,000,000 港元將於完成時透過向賣方發行可換股債券結清。直至本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報日期，該交易尚未完成。

除本通函及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有 22 名僱員 (二零一八年十二月三十一日：16 名) 及委任 8 名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i) 經濟形勢 (尤其是物業市場表現)；(ii) 是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii) 建築成本不斷上漲；(iv) 發展中物業的業務週期或受多項因素影響，比如延誤取得我們的物業發展項目的政府批准，及本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v) 所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等可能無法在本集團要求的時間限內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi) 我們大部分收益主要取

決於物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii) 金融資產及投資物業產生的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii) 提供融資的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；及 (ix) 我們受限於借貸通常附帶的若干限制性契諾及風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況或對其產生重大不利影響。

本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立風險控制委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

新冠病毒(「新冠病毒」)爆發對本集團之影響

自二零一九年底至二零二零年初，中國武漢爆發新冠病毒。隨著病毒迅速擴散，引起世界範圍內的關注。疫情令各行各業及居民生活面臨挑戰。本集團立即採取措施最大限度減少新冠病毒爆發對業務營運之影響。本集團採納數項預防舉措，為全體員工提供清晰及時的指引、每日了解全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、提供額外消毒產品及空氣淨化器等，保護我們的工作場所免受疫情影響。此外，本集團亦與業務夥伴密切溝通，以跟進各項時間表及計劃。新冠病毒爆發造成大部分經濟活動延緩，或會對香港及韓國的物業市場造成間接影響。儘管如此，我們仍對疫情過後經濟的復甦持樂觀態度。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書所述，本集團將繼續監控市況，發掘任何新的投資及增長機會，改善本集團現金流量及業務流動週期大幅波動的情況。

前景

於二零一九年下半年，中美貿易戰以及社會運動及動蕩對香港營商環境及旅遊業造成衝擊。因此，中原城市指數顯示的年末住宅價格較二零一九年的歷史高點下跌了約6.8%。然而，得益於中美因貿易糾紛所作協定，香港住宅市場迅速回升，二零一九年全年住宅市場價格上漲約4%。

然而，中國新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制已疲弱的香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。儘管如此，我們並未對物業市場失去信心，原因如下。

首先，根據世界衛生組織，該冠狀病毒與於二零零三年爆發對香港造成衝擊的SARS冠狀病毒屬同族病毒。然而，SARS冠狀病毒於二零零三年結束後已變得較為罕見。因此，我們認為此次冠狀病毒疫情屬短期性質並將於數月內得到控制甚至消滅。第二，此次疫情對中國經濟造成衝擊，我們相信中國政府將採取多項貨幣及財務政策幫助其經濟從此次危機中恢復，如向金融市場注資及增加政府開支等。此次疫情對香港之打擊亦將因此得到緩解。第三，美國及其他西方國家極可能於中國經歷疫情期間，維持相對寬鬆的貨幣政策及保持低利率甚至更低，從而一定程度上有益於及支持香港物業市場。

儘管市場存在該等不確定因素，本集團亦準備好迎接挑戰並努力穩定本集團的收入。我們依然對香港的商業及住宅市場持樂觀態度並將繼續在可行性戰略的情況下適時探索土地儲備及相關業務。

IV. 截至二零二零年六月三十日止六個月

業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的收益約為6.3百萬港元，包括主要自提供融資及提供建築及裝修工程產生的收益分別約3.2百萬港元及1.4百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約26.4百萬港元，包括主要自物業發展及提供融資產生的收益分別約20.9百萬港元及3.6百萬港元），較去年同期減少約20.1百萬港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為350.3百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損約3.2百萬港元）。截至二零二零年六月三十

日止六個月，收益減少及溢利增加乃主要由於於報告期內並無完成及交付物業發展項目單位及出售一間附屬公司之收益約383.2百萬港元。期內每股溢利約為54.61港仙，而去年同期的每股虧損約為0.51港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

發展發展用地、重建或升級現有大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有關係提高的資本值。截至二零二零年六月三十日止六個月，於該業務分部並無確認收益（截至二零一九年六月三十日止六個月：20.9百萬港元）。於二零二零年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；及五項在建項目，即(d)元朗地盤項目；(e)觀塘地盤項目；(f) Tack Lee項目；(g) Seongsu項目及(h) Sausage項目。

- (a) 天際中心：本集團已於二零二零年六月就出售預期將於二零二零年八月竣工之最後單元訂立買賣協議。截至二零二零年六月三十日止六個月並無確認收益，而約4.2百萬港元之收益將於完成後確認（截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個停車位，金額為約0.8百萬港元）。於上述單位完成後，天際中心之所有單位均已售出及交付。
- (b) 星星中心：本集團已就出售預期將於二零二零年九月竣工之最後3個停車位訂立三份買賣協議。截至二零二零年六月三十日止六個月並無確認收益，而約3.7百萬港元之收益將於完成後確認（截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個停車位，金額為約4.0百萬港元）。於上述停車位完成後，星星中心之所有單位均已售出及交付。
- (c) 虹方：為提升持作待售物業之吸引力及產生暫時租金收入，本集團已訂立若干租賃協議以出租部分商業單位。截至二零二零年六月三十日止六個月，儘管並無就完成及交付該等單位確認收益，惟就持作待售物業確認暫時租金收入4.3百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個單位，金額為約16.9百萬港元）。其後於二零二零年八月，本集團已就出售虹方兩個單位訂立2份初步買賣協議。兩項交易預期於二零二零年下半年完成。

- (d) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目定位為豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。本集團已於二零一九年中前後取得城市規劃批文及於二零二零年二月取得建築圖則批文。圍板及拆除工程已完成且地基正在鋪設中。自二零一九年第四季度已向地政總署遞交租約修訂申請，我們預計地政總署將於二零二零年底前後就有關租約修訂評估土地溢價。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (e) 觀塘地盤項目：本集團計劃將該項目重新發展成為高端知名商廈。現有樓宇圍板及拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。根據有關工廈活化政府政策，本集團於二零一九年第四季度提交城市規劃申請，並於二零二零年第二季度獲批將地盤用途由工業轉為商業及新增容積率(約20%)。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (f) Tack Lee項目(The Cloud)：該項目名為「The Cloud」。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團計劃重新發展及重建新樓宇。本集團成功獲得小幅放寬容積率，增加容積率的批准且所有拆卸工程已於二零二零年第一季度完成。The Cloud現正進行營銷活動，樓宇預期於二零二零年第三季度開始預售。預計完成及收益確認將於二零二一年底或二零二二年作實。
- (g) 聖水洞項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將該地盤重新發展為高端知名商廈。該項目的建築公司已敲定且拆卸工程已於二零二零年第二季度完成。工程預期於二零二二年第三季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。
- (h) Sausage項目：該地盤與聖水洞項目位於同一片區。本集團計劃將該兩個項目發展為兩幢高端知名商廈，作為本集團於聖水洞區的地標。建築公司已敲定且工程預期於二零二一年第四季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。其與聖水洞項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整棟樓宇以賺取收益。

柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項

除二零一九年年報所披露者外，本公司間接全資附屬公司柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項（「附屬公司出售事項」）已完成。截至二零二零年六月三十日止六個月，已確認此附屬公司出售事項之收益約383.2百萬港元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團專注於現有項目的規劃發展，以確保達成項目的計劃時間表。本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新動態，尋求最佳發展機會。

物業投資

二零二零年六月三十日，本集團總賬面值50.7百萬港元（二零一九年十二月三十一日：52.0百萬港元）的投資物業組合包括香港之兩個工業單位及香港之星星中心的三個停車位，賬面值分別為47.0百萬港元及3.7百萬港元。除上述所披露者外，星星中心的三個停車位預期於二零二零年九月完成及交付並於二零二零年六月三十日分類為「持作待售資產」。截至二零二零年六月三十日止六個月，於該業務分部確認之收益約為0.6百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約0.2百萬港元），與去年同期相比收益穩定。

本集團擬通過收購新投資物業提高作租賃及資本增值用途的投資物業比例，並可能考慮是否將任何具升值潛力的發展物業轉換為投資物業，使投資物業產生更穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團為我們三個已竣工項目天際中心、星星中心及虹方的業主提供物業管理服務。於二零二零年第一季度，本集團已訂立管理協議，為Happy Valley內的一幢住宅大樓的業主提供物業管理服務。截至二零二零年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益為約1.0百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約1.6百萬港元），本集團預期此業務分部將擴張，原因為其即將竣工的項目增加及優質服務促使品牌知名度提升。

提供融資業務

本集團現正經營此業務分部，為其自身發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二零年六月三十日止六個月，於此業務分部產生之收益為約3.2百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：3.6百萬港元)，較去年同期減少約0.4百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。本集團預期，此業務分部將繼續為本集團產生穩定收益並為提高物業銷售提供支持。

其他業務分部

本集團決定擴大其業務範圍，以產生穩定收益及加強與其現有業務分部的協同效應。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團正在開發下列業務分部：

提供建築及裝修工程

本集團決定開發此業務分部，以為其自有項目提供建築服務及為本集團現時所管理物業的擁有人提供裝修工程，以加強協同效應及節約成本以及質量控制。本集團正在申請相關牌照，預期將於二零二零年底獲得所有必要牌照。

提供安保服務

本集團已於二零二零年七月成功獲得安保公司牌照，準備自二零二零年第三季度起接管其現時提供物業管理服務的所有地盤的安保服務。於轉變後，本集團將能夠提供全方位物業管理及安保服務，且此新業務分部預期將為本集團產生穩定收益。

資本結構

本公司股本變動詳情載於截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告附註16。

流動資金及財務資源

本集團於二零二零年六月三十日的總權益約為1,055.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約709.1百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約73.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約62.3百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為851.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日：484.3百萬港元)。本集團的流動資產約為2,739.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約3,264.7百萬港元)。流動資產減少主要由於於二零二零年一月的附屬公司出售事項(於本公司日期為二零二零年三月二十七日有關非常重大出售事項的公告內披露)所致。本集團的流動負債約為1,892.3百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約2,780.5百萬港元)。流動負債減少主要由於償還柴灣角項目的銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零二零年六月三十日，本集團的尚未償還銀行借貸約為1,820.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約2,580.2百萬港元)。於二零二零年六月三十日的銀行借貸由本集團物業或已抵押銀行存款或公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)由二零一九年十二月三十一日的約369.4%及約360.6%，分別下降至二零二零年六月三十日的約172.5%及約166.3%。上述兩個比率下降主要由於附屬公司出售事項及償還銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團的債務對資產比率(借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一九年十二月三十一日的約73.3%下降至二零二零年六月三十日的約59.3%，下降乃由於於附屬公司出售事項後償還銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團於二零二零年六月三十日之資本承擔為約258.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約99百萬港元)。資本承擔增加主要由於簽約韓國發展項目所致。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，且足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯風險

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要外匯風險來自以美元及韓圓計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購兩處位於韓國之用地(如物業發展一節所披露)，及境外業務的商業交易、資產及負債與投資淨額的計值外幣主要為美元及韓圓。

就本集團於韓國的運營而言，本集團為自然對沖該等項目所涉及的韓圓維持適當水平的韓圓外部借貸。本集團的韓圓貨幣風險主要來自將韓國附屬公司以韓圓為功能貨幣的流動資產及負債及為支付未來發展成本而持有的韓圓存款換算為港元。

於二零二零年六月三十日，境外借款為約170億韓圓(約109.6百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約170億韓圓(約114.3百萬港元))。聖水洞項目及Sausage項目的項目貸款已於二零二零年七月獲得。境外借款預期將於完成出售項目後償還。於二零二零年六月三十日，融資成本約4.2%。

此外，本集團並無任何重大外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，董事將持續監控相關外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。於報告期內，本集團未簽訂任何協議或承諾使用任何金融工具對沖任何匯率風險。

資產質押

於二零二零年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為50.7百萬港元、2,620.0百萬港元及10.3百萬港元(二零一九年十二月三十一日：分別約52.0百萬港元、3,150.9百萬港元及10.3百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於期內，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年一月九日，Inventive Rainbow Limited (本集團之間接全資附屬公司) 出售虹彩控股有限公司 (一間物業發展公司) 的全部股權予一名獨立第三方，代價為 980,000,000 港元。虹彩控股有限公司為柴灣角項目的控股公司。於重新考慮涉及實體控制權變動而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售事項視為非常重大出售事項，因此須遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章項下之申報、公告、通函及股東批准要求。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十八日及二零二零年七月十五日之公告；及本公司日期為二零二零年五月二十八日之通函。

於二零二零年一月二十四日，本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)訂立收購協議(「**先前收購協議**」)，據此，本公司有條件同意收購，而Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited的全部已發行股本及Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司(「**Metropolitan 集團**」)結欠或產生的全部義務、負債及債務，總代價為420,000,000港元。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited由陳文輝先生間接持有100%權益。由於於截止日期(定義見通函)前收購協議項下若干條件未獲達成或豁免，收購事項於二零二零年六月三十日失效。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月二十四日及二零二零年六月三十日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函。

董事會認為，倘終止先前收購協議後，本公司及賣方能盡快訂立收購協議，將符合本公司及其股東之整體利益。其後於二零二零年七月二十一日，本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (作為賣方)訂立另一份收購協議以收購Metropolitan集團，總代價為460,000,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日之公告。

除截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露者外，於報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購及出售事項。

除截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露者外，本集團截至二零二零年六月三十日概無其他重大投資或資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘有43名僱員(包括12名建築公司僱員)(二零一九年十二月三十一日：26名(包括4名建築公司僱員))及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無出現任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或技術熟練人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)經濟及金融形勢或會直接影響物業市場；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，例如取得我們的物業發展項目的政府批准延誤，及本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全標準的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii)提供融資的信貸風險及可收回性，於經濟衰退時或會產生壞賬；及(ix)外匯風險一節所披露之外匯風險。

董事會認為其有責任持續監控本集團風險管理及內部監控系統並檢討其成效。該等系統旨在管理(但非消除)未達到業務目標之風險，及僅合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失。本集團已成立風險控制委員會，負責內部監控及風險管理。風險控制委員會將不時審閱潛在風險及不明朗因素以確保本集團能有效及迅速地應對風險。

新冠病毒(「COVID-19」)爆發對本集團之影響

COVID-19疫情對全球各行各業及居民生活造成嚴重影響。本集團立即採取措施最大限度減少疫情對業務營運之影響。本集團採納數項預防舉措，為全體員工提供清晰及時的指引、每日了解全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、提供額外消毒產品及空氣淨化器等，保護我們的工作場所免受疫情影響。於業務方面，剩餘存貨銷售及進展於二零二零年上半年稍微延遲。然而，自二零二零年八月中旬起，COVID-19疫情情況不斷改善，我們的剩餘存貨銷售已獲得正面反響。本集團與業務夥伴密切溝通，以跟進各項時間表及計劃。本集團亦會留意市場狀況以於最佳時機進行下個項目的預售。

前景

面對疫情、中美關係緊張對立以及因社會動蕩而出台《國家安全條例》，香港住宅市場的表現卻出乎意料地好，以中原城市領先指數為例，六月達到181.72的年內新高，更有不少港股於七月突破歷史高位。政府放寬住宅物業按揭的新政策及美國聯邦儲備局的無限制量化寬鬆政策乃推動港股的主要動力。

然而，隨著中外邊境關閉，香港於不同行業，如旅遊相關行業、零售業等的實體經濟仍然受到衝擊。因此，包括寫字樓、商鋪、工廠在內的非住宅物業的租金和售價均緩慢下滑。

儘管如此，我們仍然對住宅及非住宅物業市場持樂觀態度，原因有如下幾點。人類歷史進程中科技不斷進步。實際上，許多發達國家正在鉅足馬力並用盡辦法研製應對COVID-19的疫苗和藥物。多種疫苗和藥物現已進入人體測試階段。疫苗和有效藥物將很快被研製出來。第二，在無限制量化寬鬆政策的實施過程中，數萬億美元湧入美國的經濟及金融體系，進而影響香港的金融市場及經濟。接近零的利率將有助於投資者重回非住宅物業市場。第三，中國在控制COVID-19方面取得一些重大進展，我們相信憑藉先進的測試設備及跟蹤系統，國內和香港之間的口岸將很快開放，進而促進香港實體經濟的發展。

有關轉換價之調整機制如下：

- (a) 視乎下文所規定，轉換價須根據下列相關條文不時調整，以致倘若導致任何有關調整之事項能列入下文第(i)至(vii)分段多於一項(包括本條款第(a)條)，其須屬於首個適用段落，而不適用餘下其他段落：

- (i) 倘若及每當股份因任何合併或分拆或重新分類或其他原因而導致出現不同面值，則緊接此之前生效的轉換價須按轉換價乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 經修訂面值；及

B = 原面值。

各項有關調整將於緊接合併或拆細或重新分類或其他原因生效日期前當日香港營業時間結束時生效。

- (ii) 每當本公司以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、實繳盈餘賬或股本贖回儲備資金)之方式發行入賬列作繳足之任何股份(不包括以其代替現金股息)，緊接上述發行事項前生效之轉換價須予調整，方式為以轉換價乘以下分數：

$$\frac{C}{C+D}$$

其中：

C = 緊接上述發行前已發行股份之累計面值總額；及

D = 於上述資本化時發行股份之累計面值總額。

每次上述調整須自上述發行事項之記錄日期隨後一日起生效(倘適用可予以追溯)。

- (iii) 每當本公司向股份持有人(以此身份)作出任何資本分派(定義見本附錄條例第(b)條)(不論以削減股本或以其他方式進行)或授予上述持有人權利收購發行人或其任何附屬公司之現金資產,緊接上述分派或批授前生效之轉換價須予調整,方式為以轉換價乘以下分數:

$$\frac{E - F}{E}$$

其中:

E = 股份於聯交所在公佈資本分派或授出(視情況而定)之交易日或(倘並無任何該等公佈)在分派資本或授出(視情況而定)日期前一個交易日之市值(定義見本附錄條例第(b)條);及

F = 按本公司當時之核數師真誠釐定,分派資本之部份或上述權利應佔一股股份在該公佈日期或(視情況而定)分派資本日期之前一個交易日之公平市值,

惟:

(aa) 倘本公司之核數師認為使用上述公平市值產生之結果極不公允,則彼等可釐定上述市價(而在此情況下上述公式亦須因應有關情況詮釋,猶如F指上述市價金額,並適當地將該市價歸入資本分派或權利之價值內);及

(bb) 本(iii)分段之條文不適用於有關發行以溢利或儲備支付股款及以代替現金股息而發行之股份。

上述各項調整應自緊隨資本分派或授出之記錄日期之後當日起生效(倘適用可予以追溯)。

- (iv) 每當本公司於公佈提呈或授出條款之日按低於市價 80% 之價格以供股方式向股份持有人提呈新股份供彼等認購新股份，或向股份持有人授出任何購股權、認股權證或其他權利以認購任何新股份，則轉換價須予調整，方式為以緊接公佈上述提呈或授出之日前生效之轉換價乘以下分數：

$$G + \frac{H \times I}{J}$$

$$G + H$$

當中：

G = 於緊接上述公佈前已發行股份之數量；

H = 提呈以供認購或購股權或認股權證或其他權利包括之股份總數；

I = 應就權利、購股權或認股權證或其他權利支付之金額（如有），加就每股新股份應付之認購價；及

J = 股份於緊接上述公佈前一個交易日之市價。

上述調整應自緊隨提呈或授出之記錄日期之後當日起生效（倘適用可予以追溯）。

- (v) (aa) 每當本公司發行任何證券以純粹換取現金，而該等證券按其條款可兌換或可交換為新股份，或附有權利可認購新股份，而該等證券可初步應收之每股實際代價總額（定義見本分段(v)）少於公佈該等證券發行條款當日之市價80%，則轉換價須予調整，方式為以緊接發行前生效之轉換價乘一個分數，其分子為緊接發行日期前之已發行股份數量加以應收實際代價總額按緊接有關公佈日期前之上述市價可購得之股份數量，而分母則為緊接發行日期前之已發行股份數量加按上述證券之初步轉換價、交換價或認購價轉換、交換或行使認購權後將予發行之股份數量。上述調整須於緊接公佈發行日期或發行人釐定轉換價、交換價或認購價日期（以較早發生者為準）前之營業日香港營業時間結束起生效（如適用可予以追溯）。
- (bb) 每當(v)分段(aa)節所述之任何該等證券所附之轉換或交換或認購權經修訂，致使該等證券之初步應收每股實際代價（定義見本分段(v)）總額低於公佈有關建議日期之市價80%，則轉換價須予調整，方法為將緊接該修訂前生效之轉換價乘一個分數，其分子為於緊接上述修訂日期前之已發行股份數量加就按經修訂轉換價或交換價發出之證券之應收實際代價總額按上述市價可購買之股份數量，而分數之分母則為緊接上述修訂日期前之已發行股份數量加按上述證券之經修訂轉換價、交換價或認購價轉換、交換或行使認購權後將發行之股份數量。上述調整須於上述調整生效之日期生效。倘調整乃就供股或資本化發行及一般會引發對兌換或交換條款作出調整之其他事項而作出，則轉換或交換或認購權之調整概不被視為上文所述之修訂。

就(v)分段而言，因發行證券應收之「**實際代價總額**」應被視為本公司就發行任何該等證券應收之代價另加本公司於(及假設於)悉數轉換或交換任何該等證券或全面行使該等認購權時應收之額外最低代價(如有)，而該等證券初步應收之每股實際代價總額為(及假設為)總代價除以按初步轉換或交換價轉換或交換時或按初步認購價行使該認購權時將予發行之股份數目，而在各情況下均毋須扣除就發行所准許或產生之任何佣金、折扣或已付開支。

- (vi) 每當本公司於公佈發行條款日期以低於市價80%之每股價格發行任何股份(因本可換股債券隨附之轉換權獲行使或股份之任何其他轉換權或兌換權或認購權獲行使時所發行之股份除外)以換取現金，則轉換價應作出調整，方法為將緊接該公佈日期前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加按緊接該公佈日期前之該市價就發行應付之總金額可購入之股份數目，而分母為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加據此發行之股份數目。該調整須於緊接公佈發行日期或本公司釐定有關股份之發行價當日(以較早發生者為準)前之營業日香港辦工時間結束時起生效(如適用，可予追溯)。
- (vii) 每當本公司按每股實際代價總額(定義見下文)發行股份以收購資產，而代價低於公佈該等發行條款日期之市價80%，則換股價須作出調整，將其乘以一個分數，分子為每股股份總實際代價，分母為市價。該調整須於緊接公佈發行日期或本公司釐定有關股份之發行價當日(以較早發生者為準)前之營業日香港辦工時間結束時起生效(如適用，可予追溯)。就本(vii)分段而言，「**實際代價總額**」應為發行人於收購有關資產時已付入賬列為繳足股份之累計代價，當中不扣除有關發行所容許或就此產生之佣金、折扣或已付開支，而「**每股實際代價總額**」應為實際代價總額除以上述已發行股份數量。

- (viii) 儘管本文載有任何條文，倘任何決定或調整須由本公司核數師根據本附錄所載條文作出，及倘本公司董事或可換股債券持有人不同意本公司核數師所作出之有關決定或調整，則本公司董事或可換股債券持有人（視乎情況而定）可要求經核准商人銀行於切實可行情況下盡快根據本附錄所載條文任出有關決定或調整。根據本(viii)分段委聘經核准商人銀行之成本應由可換股債券持有人及本公司均等承擔。
- (ix) 儘管本文載有任何條文，倘董事或可換股債券持有人認為因就一項或多項事件或情況（如本附錄所述）而須對兌換價作出調整（或儘管根據所述條文毋須作出有關調整），或不應對根據所述條文訂定之兌換價作出調整或應按不同基準計算，或調整須於與條文所訂定不同之日期或不同之時間生效，則董事或可換股債券持有人（視乎情況而定）可要求經核准商人銀行（以專家身份行事）於切實可行情況下盡快決定(aa)屬公正及合理之兌換價調整（如有），及屬適宜提供經核准商人銀行真誠地認為反映本附錄條文意向之結果之調整，並且公正及合理地反映因而受影響之人士之相關利益；及(bb)該等調整應予生效之日期及時間；而按照該決定，該等調整（如有）須按照該決定生效及進行，惟該等調整僅可根據本(viii)分段作出（倘經核准商人銀行乃據此被要求作出決定）。根據本(ix)分段委聘經核准商人銀行之成本應由可換股債券持有人及本公司均等承擔。
- (b) 就本附錄而言：
- 「公告」應指本公司根據上市規則在報章或聯交所網站上公佈的任何公告，而「公告日期」應指其中所載公告之日期；
- 「經核准商人銀行」指經本公司及可換股債券持有人共同挑選及委任之具聲譽香港商人銀行，以就此提供具體意見或計算或決定，或倘未能挑選及委任，則為應本公司或可換股債券持有人要求由香港律師會會長委任之商人銀行；

「資本分派」應(在不損害該詞之一般性原則下)包括現金或實物分派,惟不包括購買股份或其他證券或權利。任何財政期間之賬目支銷或撥備之任何股息或分派應(不論何時支付及如何描述)被視為資本分派,惟倘出現以下情況,則任何股息或分派不應被視為資本分派:

- (i) (及在若干程度上)其從就截至二零一九年十二月三十一日之後所有財務期間之股份持有人應佔累計純利總額(減虧損)中支付(如於本公司及其附屬公司就各有關財務期間之經審核綜合損益表中所示);或
- (ii) 在上文(i)不適用之情況下,該股息或分派(連同就有關類別股本於有關財政年度賬目內支銷或撥備之所有其他股息或分派)不超過就該類別股本於對上一個財政年度賬目內支銷或撥備之股息或分派總額。在計算上述金額時,可作出本公司核數師認為對有關情況而言屬恰當之調整,及應在有關期間之長度出現重大差異時作出;

「可換股債券持有人」指可換股債券之登記持有人;

「發行」應包括配發;

「市價」指股份在聯交所上市時,截至緊接釐定市價當日前之最後交易日止各最後三十(30)個聯交所交易日之每股股份平均收市價;

「儲備」應包括尚未分配之溢利;

「權利」應包括以任何方式發行之權利;及

就根據本附錄條款(a)之第(iii)、(iv)、(v)、(vi)或(vii)分段進行任何發行、分派或授出中所包括之股份而言,「股份」包括本公司任何普通股,並於繳足股份後成為股份。

- (c) 本附錄條款(a)之第(ii)、(iii)及(v)分段之條文不適用於下列情況：
- (i) 因行使可兌換為股份之證券所附帶之任何兌換權或於行使任何購入股份之權利(包括兌換可換股債券)而發行繳足股份，惟須已就發行有關證券或授出有關權利(視乎情況而定)而按本附錄所載條文作出調整(如需要)；
 - (ii) 本公司或本公司任何附屬公司按照本公司或本公司任何附屬公司根據上市規則於可換股債券存在期間內不時採納之任何購股權計劃向本公司或其任何附屬公司之職員或僱員或任何其他合資格參與者發行股份或其他證券，可全部或部份兌換為股份(或收購股份之權利)；
 - (iii) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司發行可全部或部分轉換為股份或有權利可收購股份之證券，而在任何有關情況下作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部分代價，而**前提是**須根據本附錄所載有關發行有關證券或授出有關權利(視乎情況而定)之條文作出調整(如適用)；
 - (iv) 以資本化全部或任何部份認購權儲備或任何已經或可以按任何全部或部份兌換為股份(或收購股份之權利)之證券條款開設之同類儲備之方式發行繳足股份；或
 - (v) 根據以股代息計劃發行股份，將不低於就此發行股份面值之金額資本化，而有關股份之市值不高於股息金額之80%，股份持有人可選擇股份或收取現金，就此而言，股份「市價」應指本公司董事為釐定相關以股代息配發基準所選之進行股份買賣之聯交所交易日(不少於十(10)日)之平均收市價，而該等交易日應在股份持有人可選擇以現金收取或(視乎情況而定)不以現金收取相關股息之最後一日為止之一個月期間內。

- (d) 兌換價之任何調整應約整至一仙，使任何低於0.005仙之金額向下約整，而0.005仙或以上之任何金額則向上約整，且即使本文載有任何條文，在任何情況下，調整(除將股份合併成面值較大之股份外)不得涉及提高兌換價。每次調整兌換價均須由本公司核數師或經核准商人銀行認證(倘須由經核准商人銀行根據本附錄條款(a)(viii)或(ix)作出任何決定)。
- (e) 儘管本文載有任何條文，在任何情況下，倘按本附錄上述條文削減將引致兌換價金額將低於一仙，則不得就兌換價進行調整，而其他原須相應作出之任何調整不得結轉。
- (f) 倘本公司或其任何附屬公司以任何方式更改任何股份或債務資本所附帶權利，以將全部或部份股份或債務資本兌換或使之可予兌換為(或附帶任何權利以購買)股份，則本公司應委任本公司核數師考慮是否適宜將兌換價作任何調整(而倘該等核數師核定適宜作出任何有關調整，則兌換價應予相應調整，而本附錄條款(d)、(e)、(g)及(h)之條文應予應用)，惟須受本附錄條款(a)(viii)及(ix)之條文所規限。
- (g) 不論兌換價何時按上文所規定調整，本公司應於可行情況下盡快(但不遲於決定相關調整後三(3)個營業日)向可換股債券持有人發出通知，表示兌換價已予調整(當中載有引致調整之事項、該調整前生效之兌換價、經調整兌換價及其生效日期)，並應於其後在可換股債券仍可行使期間，將上述由本公司核數師或經核准商人銀行(倘任何決定須由經核准商人銀行根據本附錄條款(a)(viii)或(ix)作出)簽署之證明書副本及董事簽署之證明書置於其在香港之總辦事處及主要營業地點以供查閱，證明書內載列引致調整之事項之概述、該調整前生效之兌換價、經調整兌換價及其生效日期，並須按要求向可換股債券持有人寄發一份證明書副本。
- (h) 儘管本附錄有任何其他條文，倘調整會(惟因本條款(h)所述者除外)導致兌換價降低，以致於兌換時須按較面值折讓之價格發行股份，則不得進行該調整。在此情況下，調整須導致兌換價之金額相等於股份之面值。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經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屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函的任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事的權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份、相關股份及債權證中，其擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為其擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條載入所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政 人員姓名	所持股份數目 (實益擁有人／ 透過受控 法團權益)		上市法團的		總計	本公司 控股的概約 百分比(%) (附註4)
	購股權權益 (附註2)	其他衍生權益 (附註3)				
陳文輝先生	434,640,800 (附註1)	5,476,000	836,000,000 (附註3)		1,276,116,800	198.93
張慧璇女士	300,000	6,099,200	-		6,399,200	1.00
廖漢威先生	-	4,899,200	-		4,899,200	0.76
龐錦強先生	-	2,136,000	-		2,136,000	0.33
嚴國文先生	-	627,200	-		627,200	0.10
陳華敏女士	156,000	471,200	-		627,200	0.10
李仲明先生	-	627,200	-		627,200	0.10

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 432,140,800 股股份。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 此指本公司根據於二零一六年六月二十七日採納的購股權計劃（以認購股份）向董事授出的購股權權益。
3. 賣方由陳先生間接持有 100% 權益。賣方根據收購協議項下的可換股債券於 836,000,000 股股份內持有權益。根據證券及期貨條例，陳先生被視作於賣方擁有的權益的股份中持有權益。
4. 該等百分比乃根據於最後實際可行期的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。

(b) 董事及主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司發行之債券中擁有權益：

董事姓名	個人權益	家族權	債券金額		總計	佔最後實際 可行日期已發行 債券總額的 概約百分比
			公司權益			
陳文輝	—	—	418,000,000 港元 (附註 1)	418,000,000 港元		100%

附註：

1. 根據收購協議，將向賣方發行可換股債券，而其由陳先生間接持有 100%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部所界定者）的任何股份、相關股份及債權證中，擁有須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或被當作擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條載入所指登記冊的權益或淡倉；或 (iii) 根據標準守則通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(c) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露的權益或淡倉：

於股份或相關股份的好倉

董事姓名／名稱	身份	股份數目	購股權 內權益	本公司控股的 概約百分比(%) (附註3)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人 (附註1)	432,140,800	-	67.36
林建國先生	受控法團權益 (附註2)	38,259,200	-	5.96
	實益擁有人	1,558,000	-	0.24
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人 (附註2)	38,259,200	-	5.96
賣方	實益擁有人 (附註3)	836,000,000	-	130.32

附註：

- Star Properties Holdings (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 432,140,800 股股份。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
- Eagle Trend (BVI) Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有 38,259,200 股股份。Eagle Trend (BVI) Limited 由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於 Eagle Trend (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
- 賣方由陳先生間接持有 100% 權益。賣方根據收購協議項下的可換股債券於 836,000,000 股股份內持有權益。根據證券及期貨條例，陳先生被視作於賣方擁有權益的股份中持有權益。
- 該等百分比乃根據於最後實際可行期的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。
- 上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，據董事目前所知，於最後實際可行日期，概無人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或為本公司的主要股東。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的本公司董事或員工。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司或經擴大集團的任何成員公司之間存在任何現有或建議訂立不會於一年內到期或經擴大集團不可於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

(a) 於資產的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團的任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即截至本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所購買、出售或承租，或於經擴大集團的任何成員公司擬購買、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於合約的權益

除收購協議項下擬持有者外，於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團業務有重大關係的任何有效合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

(c) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務有可能構成競爭(無論直接或間接)的任何業務中擁有權益。

5. 重大合約

除日常業務中訂立的合約外，經擴大集團的成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大的合約如下：

- (a) 綠尤投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為業主)與城市瑜伽舞蹈有限公司(作為租客)就於二零一八年十二月十一日至二零二一年十二月十日期間租賃一間商舖(元朗宏業街南22號之虹方地下3號舖)訂立日期為二零一八年十二月十一日的租賃協議。陳先生為城市瑜伽舞蹈有限公司的最終控股股東，並間接持有其已發行股份總數的65%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十一日的公告。租賃協議其後已於二零二零年二月二十九日在雙方協議下終止。
- (b) 華翺有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與Celinal Limited及西岸國際有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月三日的臨時買賣協議，內容有關收購宏利高發展有限公司全部已發行股本，以及宏利高發展於二零一九年十月三十一日欠Celinal Limited及西岸國際有限公司以及其各自的聯繫人(如有)的賣方待售債項，總代價為49,380,000港元，有關詳情已於本公司日期為二零一九年五月三日的公告內披露；
- (c) Inventive Rainbow Limited(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為擔保人)與1 Plus 13 Investment Company Limited(作為買方)間訂立日期為二零一九年十二月三十一日的買賣協議，據此(i) 1 Plus 13 Investment Company Limited已同意購買而Inventive Rainbow Limited已同意出售虹彩控股有限公司的全部已發行股本及股東貸款，總代價為980,000,000港元；及(ii)本公司同意擔保和促使Inventive Rainbow Limited履行該協議項下的所有義務，有關詳情於本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年二月二十八日的公告以及本公司日期為二零二零年五月二十八日的通函內披露；
- (d) 本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立日期為二零二零年一月二十四日的先前收購協議，據此本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本以及目標公司及其附屬公司結欠或應計之所有責任、負債及債務，總代價為420,000,000港元，有關詳情已於本公司日期為二零二零年一月二十四日的公告、本公司日期為二零二零年三月二十七日的通函及本公司日期為二零二零年六月三十日的公告內披露；及
- (e) 收購協議。

6. 訴訟及申索

宏業西街22號項目之承建商延遲建築合約訂定之工程之完成。有關工程延誤連同變更工程及缺陷糾正工程均屬可通過仲裁而解決之問題。目前，尚未委任仲裁員，而有關問題之詳情須於狀書呈交後方為明確。

除所披露者外，於最後實際可行日期，概無經擴大集團的任何成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無經擴大集團任何成員公司尚未了結或可能面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

7. 專家及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家(「專家」)資格：

名稱	資格
國金證券(香港)有限公司	一間持牌從事證券及期貨條例第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)	獨立估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師

以上專家已各自書面同意於刊發本通函時，以其各自於本通函呈列的形式及內容，於本通函載入其函件報告及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，以上專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)起所收購或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或擬租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

(i) 獨立財務顧問函件；(ii) 立信德豪就該目標集團發出的會計師報告；(iii) 立信德豪就經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告；及 (iii) 仲量聯行的估值報告已各別於本通函的刊發日期發出，以供轉載於本通函。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。
- (c) 本公司的股份過戶總處為 Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為 PO Box 1350, Clifton house, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道中183號合和中心54樓。
- (e) 本公司的公司秘書為張慧璇女士，其為英國特許秘書及行政人員公會會員，並獲接納為香港特許秘書公會會員。
- (f) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)任何營業日的正常營業時間期間，以下文件將於本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第49至50頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第51至96頁；
- (d) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報；
- (e) 由立信德豪編製目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (f) 由立信德豪刊發的經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 由仲量聯行刊發的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「重大合約」一段中所指各份重大合約的副本（或就該等未有以書面記錄的任何合約，可查閱提供全部合約詳情的備忘錄）；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (j) 本公司日期為二零二零年三月二十七日的通函；
- (k) 本公司日期為二零二零年五月二十八日的通函；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited

星星地產集團(開曼群島)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1560)

股東特別大會通告

茲通告星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月三十日下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 待本公司與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(「賣方」)所訂立日期為二零二零年七月二十一日之買賣協議(「收購協議」，其副本已於本大會上提呈並由大會主席(「主席」)簽署以資識別)條款及條件達成後，批准、確認及追認收購協議及其項下擬進行之交易，而收購協議內容有關建議收購Metropolitan Group (BVI) Limited之全部已發行股本及由目標集團(定義見本公司日期為二零二零年九月十五日之通函(「該通函」)，於或於本公司完成前任何時間應收賣方款項或所產生之責任、負債及債務，總代價460,000,000港元(其中部分由現金支付及配發及發行可換股債券(定義如下))(「收購事項」)；
- (b) 批准由本公司根據收購協議之條款所發行之本金總值為418,000,000港元之3%票息永久可換股債券(「可換股債券」)；
- (c) 批准於行使可換股債券隨附之換股權後向可換股債券持有人配發及發行本公司之新普通股(「可換股股份」)，並因此授予本公司董事特別授權以配發及發行可換股股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(倘須加蓋本公司印鑑)作出所有其全權酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之一切行動及事宜，以簽署及簽訂所有與收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於向賣方及／或其代名人發行可換股債券，以及向賣方及／或其代名人配發及發行可換股股份)相關或與之有關之文件、文據或協議(及在其上加蓋本公司印鑑(如必須))。]

承董事會命
星星地產集團(開曼群島)有限公司
執行董事
陳文輝

香港，二零二零年九月十五日

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，於二零二零年九月二十三日名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並可於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應於二零二零年九月二十三日下午四時三十分或之前向本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)遞交所有過戶文件連同相關股票以辦理登記。
2. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任另一位人士作為其受委代表以代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表出席相同大會。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
3. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於股東特別大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
5. 遞交代表委任文據後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票或以點票方式表決，在此情況下，代表委任文據將視為已被撤回。
6. 按照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。