
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下全部之金粵控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交予買主或承讓人或經手出售或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。



金粵控股有限公司
Rich Goldman Holdings Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00070)

有關收購
FAST ADVANCE RESOURCES LIMITED
51%已發行股本之
主要交易

除另有指明者外，本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至21頁。

本通函乃寄發予股東僅供參考用途，且已根據上市規則取得書面股東批准未有舉行本公司股東大會。

二零二一年九月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	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 – 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載相同涵義：

「收購事項」	指	本公司根據該協議向該等賣方收購該等銷售股份
「該協議」	指	本公司(作為買方)、該等賣方及該等賣方之擔保人就收購事項而訂立之日期為二零二一年六月十八日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務之任何日子(惟星期六、星期日、公眾假期及香港於上午9時正至下午5時正期間之任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「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
「英屬處女群島附屬公司」	指	佳頌有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為目標公司之全資附屬公司
「通函」	指	本公司日期為二零二一年九月二十四日有關該協議及其項下擬進行之交易之本通函
「本公司」	指	金粵控股有限公司，一間於香港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：00070)
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	緊接所有該等條件已達成及／或獲豁免的日期後之第五個營業日(惟條件(vi)須於完成時達成)，或該等賣方與本公司可能以書面方式協定作為完成作實日期之有關其他日期
「該等條件」	指	本通函董事會函件內「先決條件」一節所載達致完成的先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價總額

釋 義

「按金」	指	根據該協議應付之按金港幣3,711,000元，當中港幣1,855,500元已支付予賣方A而港幣1,855,500元已支付予賣方B，詳情載於本通函董事會函件內「代價及支付條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港附屬公司」	指	佳頌投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由英屬處女群島附屬公司及目標公司分別擁有66.7%及33.3%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二一年九月三十日或該等賣方與本公司可能不時以書面方式協定之有關較後日期
「諒解備忘錄」	指	本公司、該等賣方及該等賣方之擔保人訂立之日期為二零二零年九月二十二日之不具法律約束力之諒解備忘錄
「尹先生」	指	尹志雄先生
「鄒女士」	指	鄒蘭欣女士
「中國」	指	中華人民共和國
「中國物業」	指	位於中國上海市浦東新區錦延路北側，被稱為上海張家浜逸飛創意街或上海錦繡坊之物業

釋 義

「中國附屬公司」	指	上海佳頌物業有限公司，一間於中國成立之公司，為香港附屬公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等銷售股份」	指	賣方A銷售股份及賣方B銷售股份之統稱，合計佔目標公司已發行股本之51%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方A」	指	Power Able International Holdings Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方A按金」	指	具本通函董事會函件內「代價及支付條款」一節賦予該詞之涵義
「賣方A銷售股份」	指	賣方A將向本公司出售的目標公司51股普通股，佔該協議日期及完成時目標公司之已發行及繳足股份的25.5%
「賣方B」	指	Original Praise Investment Development Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方B按金」	指	具本通函董事會函件內「代價及支付條款」一節賦予該詞之涵義
「賣方B銷售股份」	指	賣方B將向本公司出售的目標公司51股普通股，佔該協議日期及完成時目標公司之已發行及繳足股份的25.5%

釋 義

「目標公司」	指	Fast Advance Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「該等賣方之擔保人」	指	鄒女士及尹先生之統稱
「該等保證」	指	該協議所載的該等賣方的陳述、保證、彌償及承諾
「%」	指	百分比。



金粵控股有限公司
Rich Goldman Holdings Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00070)

執行董事：
連銓洲先生(主席)
林益文先生

非執行董事：
Nicholas J. Niglio先生

獨立非執行董事：
張一虹先生
虞敷榮先生
楊凱晴女士

敬啟者：

註冊辦事處：
香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
18樓1807室

有關收購
FAST ADVANCE RESOURCES LIMITED
51%已發行股本之
主要交易

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年六月十八日之公告，內容有關根據該協議進行收購事項。

於二零二一年六月十八日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)、該等賣方(作為賣方)及該等賣方之擔保人(作為該等賣方之擔保人)訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購及該等賣方有條件同意出售該等銷售股份，初步代價總額為港幣74,220,000元。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)目標集團之財務及其他資料；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)中國物業之估值報告；及(vi)上市規則所規定之其他資料。

該協議之主要條款載列如下：

該協議

日期 二零二一年六月十八日

- 訂約方 (i) 本公司(作為買方)；
- (ii) 賣方A及賣方B(作為賣方)；及
- (iii) 尹先生及鄒女士(作為該等賣方之擔保人)

賣方A由尹先生擁有100%。賣方B由鄒女士擁有100%。該等賣方之擔保人同意共同及各別地擔保及促成該等賣方於該協議項下之所有責任得以妥為及準時履行。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等賣方及彼等之最終實益擁有人(即尹先生及鄒女士)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據該協議將予收購之資產為該等銷售股份。

該等銷售股份即目標公司於該協議日期及完成時已發行股本之51%。

目標集團之主要資產為中國物業之相關土地使用權及房屋所有權，其詳情載於下文「目標集團之資料」一段。

代價及支付條款

在調整之規限下，代價港幣74,220,000元須按以下方式分配：

- (i) 就買賣賣方A銷售股份而言，須向賣方A支付港幣37,110,000元；及
- (ii) 就買賣賣方B銷售股份而言，須向賣方B支付港幣37,110,000元。

董事會函件

在該協議條款之規限下，代價須由本公司按以下方式支付予該等賣方：

- (i) 按金港幣3,711,000元(作為按金及代價之部份付款)，須於簽訂該協議後支付，當中港幣1,855,500元(「賣方A按金」)須支付予賣方A及港幣1,855,500元(「賣方B按金」)須支付予賣方B；
- (ii) 在調整之規限下，代價之餘額港幣70,509,000元須於完成時支付，當中港幣35,254,500元須支付予賣方A及港幣35,254,500元須支付予賣方B；及
- (iii) 根據目標集團截至完成日期之經審核賬目而最終釐定對代價之任何調整，須於有關釐定後十四個營業日內由本公司向該等賣方支付或由該等賣方向本公司支付(視情況而定)，惟經調整之最終代價於任何時間均以港幣77,220,000元為上限。進一步詳情請參閱本董事會函件「代價之調整」一節。

代價乃由該等賣方與本公司主要基於下文詳述之以下因素而按公平原則磋商釐定：

港幣千元

由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採用收入資本化法編製之中國物業於二零二一年四月三十日之市場估值(即人民幣493,100,000元)	591,720
目標集團之經調整未經審核綜合負債淨額(即目標集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值約港幣179,543,000元並從中扣除中國物業之賬面值約港幣558,524,000元)	(378,981)
目標集團對中國物業進行修復或糾正工程將產生之估計成本(由獨立建築成本顧問評估)	(24,600)
參考價值	188,139

目標集團51%股權應佔參考價值 95,951

誠如上文所說明，目標集團之51%股權應佔參考價值約為港幣95,951,000元。目標集團之51%股權應佔於二零二零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為港幣91,567,000元。代價較參考價值有所折讓乃由於本公司與賣方按公平原則磋商，並考慮到(其中包括)目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損狀況；

2019冠狀病毒病為中國帶來的不確定性及長期影響；及中國物業總建築面積約為5,600平方米的東區地庫在未經授權下改建，須由目標集團進行修復或糾正工程。有關修復或糾正工程將由目標集團進行，預期將於二零二三年六月大部分相關區域之現有租約屆滿後展開。經獨立建築成本顧問評估後，估計修復成本約為港幣24.60百萬元，其主要根據勘查及測量後將未經授權之改建部分恢復原狀所需工程之金額計算。例如，獨立建築成本顧問已考慮(i)每人工作日數；(ii)建築材料數量；及(iii)修復工程所需機器，並已考慮上海市建築建材業市場管理總站所公佈同類工程在上海之市價，以及市場上所得資料。獨立建築成本顧問進行評估時亦已遵循《上海市房屋建築工程養護維修預算定額(2016)》及《上海市安裝工程預算定額(2016)》等相關規則及規例。倘目標集團於完成後、惟於二零二三年六月前被中國監管機構要求採取整改措施，本公司將促使目標集團立即遵守中國監管機構之指示。然而，政府所批准之房屋質量檢驗機構已於二零二零年十一月對中國物業進行安全鑒定，鑒定結果為中國物業符合正常使用之安全規定。除約港幣24.60百萬元之修復成本外，預期目標集團將不會因在未經授權下改建而招致任何其他後果、重大成本或罰款。

代價之調整

為釐定對代價之調整(如有)，下列詞彙之定義列示如下：

「完成賬目淨額」= A - B

當中：

「A」指目標集團於完成日期所有流動資產之金額(不包括任何遞延稅項資產(如有))

「B」指目標集團於完成日期所有負債及撥備(包括或然負債)之金額(不包括中國物業重估盈餘所產生之任何遞延稅項負債(如有))

「管理賬目淨額」= C - D

當中：

「C」指目標集團於二零二零年十二月三十一日所有流動資產之金額(不包括任何遞延稅項資產(如有))

「D」指目標集團於二零二零年十二月三十一日所有負債及撥備(包括或然負債)之金額(不包括中國物業重估盈餘所產生之任何遞延稅項負債(如有))

根據該協議，最終代價將根據目標集團直至完成日期之經審核賬目按以下公式作出調整：

- (i) 倘完成賬目淨額高於管理賬目淨額，最終代價將根據完成賬目淨額與管理賬目淨額之間的差額，按等額基準向上調整，惟經調整最終代價於任何時候均以港幣77,220,000元為上限；或
- (ii) 倘完成賬目淨額低於管理賬目淨額，最終代價將根據完成賬目淨額與管理賬目淨額之間的差額，按等額基準向下調整。

中國物業之估值

於二零二一年四月三十日，中國物業之市場估值為人民幣493,100,000元(相當於約港幣591,720,000元)，此乃根據本公司委聘之獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採用收入資本化法編製之估值。為遵守上市規則第5.07條，已採用相同方法將中國物業之估值報告所載相關資料更新至二零二一年六月三十日，其全文載於本通函附錄五。於二零二一年六月三十日，中國物業之市場估值為人民幣492,700,000元(相當於約港幣591,240,000元)。董事會獲估值師告知，二零二一年四月三十日與二零二一年六月三十日之市價差異主要乃由於租約之變動、土地使用權剩餘年期對收入期之影響，以及市況之影響所致。董事認為，中國物業之市價變動屬公平合理。

估值師之能力和獨立性

董事會注意到，(i)估值師為香港一間經驗豐富的國際估值及諮詢公司，其往績記錄優良；及(ii)負責人為特許測量師，在香港、中國及亞太地區擁有27年物業估值經驗。

董事會函件

誠如本通函附錄六「7.專業人士及同意書」一節所披露，於最後實際可行日期，估值師無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有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之任何權利或購股權（不論可否依法執行）。於最後實際可行日期，估值師並無於經擴大集團之任何成員公司自二零二零年六月三十日（即經擴大集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。據董事作出一切合理查詢後所深知，估值師獨立於本集團、該等賣方、目標集團及彼等各自之實益擁有人。基於上述原因，董事會認為，估值師具備對中國物業進行估值之所需資格及能力，並為獨立人士。

估值方法

於評估估值是否屬公平合理時，董事會已審閱估值報告，並向估值師查詢及了解對中國物業進行估值時所採用之方法及主要假設。誠如估值報告所述，估值師對中國物業進行估值時，已遵循上市規則第5章及應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會刊發之英國皇家特許測量師學會估值－全球標準、香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會刊發之國際估值準則所載之一切規定。

董事會注意到，直接比較法及收入資本化法為兩種常用的物業估值方法。估值師採用收入資本化法對中國物業進行估值，已計及來自現有租約所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可收取之租金收入（已對租約之復歸收入潛力計提適當撥備），有關金額已按適當之資本化比率撥充資本，以釐定市值。經董事會查詢後獲估值師告知，由於中國物業為持作租賃以產生收入，故對其進行估值時採用收入資本化法更為合適。此外，由於缺乏具有類似租賃情況之同類物業的可資比較市場銷售資料，故不能採用直接比較法或將其用作核對結果之方法。因此，董事會認為，採用收入資本化法屬公平合理。

董事會函件

可資比較市場租金

董事會已審閱估值師評估有關物業之合理市場租金時，所採用同類商業物業市場租金所屬之三項可資比較物業（「可資比較物業」）。經考慮(i)所有可資比較物業均為用作商舖之商業物業；(ii)所有可資比較物業均位於上海浦東新區，與中國物業相距甚近；(iii)所有有關交易均於估值報告之估值日期前後進行；及(iv)可資比較物業名單詳盡全面，董事會認為所挑選之可資比較物業屬公平合理。

可資比較物業	1	2	3
物業名稱	一間位於錦延路之商舖	一間位於迎春路之商舖	一間位於錦繡路之商舖
位置描述	浦東新區錦延路	浦東新區迎春路	浦東新區錦繡路
	該位置為住宅及商業區，與中國物業相距約一公里	該位置設有公共交通以及各類公共設施（如上海科技館），與中國物業相距約兩公里	該位置為住宅及商業區，附近設有各類公共設施（如世紀公園及上海科技館），與中國物業相距約一公里
總建築面積（平方米）	300	580	280
首層單位之市場租金（每日每平方米人民幣）	8.5至9.5	9.0至10.0	9.0至10.0

誠如上文所列示，可資比較物業之市場租金介乎每日每平方米人民幣8.5元至人民幣10元。基於上述情況，估值師經考慮可資比較物業與中國物業在位置、物理特質及樓層等多個方面之差異後作出調整及分析，估值師根據收入資本化法所採納之中國物業首層單位租金介乎每日每平方米人民幣7.7至9.9元。

資本化比率

估值師於進行估值時已考慮中國物業之位置、風險及特點，整體而言，估值師採用中國物業現有租約屆滿後復歸收入之市場收益率5.0%作為估值之資本化比率。董事會注意到，根據估值師對中國物業周邊地區商業市場之調查，穩定市場收益率介乎4.5%至5.5%。

基於上文所述，並考慮到(i)估值師之資歷、經驗及獨立性；(ii)所選及應用之估值方法及主要假設均屬合理，董事會認為，中國物業之估值乃由估值師按公平合理之基準進行。

鑒於(i)中國物業之估值乃由估值師按公平合理基準進行；(ii)中國物業未經授權之改建部分預期將由目標集團修正，有關成本已於釐定代價時計及；(iii)目標集團之財務狀況及財務表現已於釐定代價時予以考慮，而代價調整機制允許參考完成時之財務狀況以調整代價；(iv)代價較目標集團之51%股權於二零二零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值及目標集團51%股權之參考價值均有所折讓；及(v)本董事會函件「收購事項之理由及裨益」一節所述收購事項之潛在利益，董事會認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

該協議須待下列該等條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (i) 於完成前，概無事項導致目標集團之狀況(財務或其他)、營運、資產、負債或前景或中國物業之狀況發生重大不利變化；
- (ii) 中國附屬公司(中國物業之土地使用權及房屋所有權歸其所有)依法為該等物業無可爭議之唯一登記業主。並無由政府或任何其他主管當局作出而影響中國物業或其任何部份又或對中國物業或其任何部份產生重大不利影響之強制收購或擬議恢復及收購之通知、要求、指示或命令；
- (iii) 中國附屬公司並無被任何地方或政府當局、其他法定機構或任何其他方要求拆除、維修、修復中國物業之任何部分；

董事會函件

- (iv) 賣方A對賣方A銷售股份之所有權為完整以及免除所有產權負擔；
- (v) 賣方B對賣方B銷售股份之所有權為完整以及免除所有產權負擔；
- (vi) 所有該等保證在完成時仍屬真實及準確且並無誤導，以及並無發生任何會導致該等賣方及／或該等賣方之擔保人違反任何該等保證或該協議條文之事件；
- (vii) 該等賣方協助本公司就目標集團及中國物業進行法律、財務及業務盡職審查，而有關盡職審查之結果為本公司所合理信納；
- (viii) 中國物業的任何部份均未被損毀或毀壞或嚴重損毀，以致中國物業的全部或重大部份不適合使用或佔用，且中國物業之改善工程結構良好，處於良好狀態和獲得適當維修，包括但不限於供暖和製冷系統、水管、水電系統；
- (ix) 已取得有關該協議項下擬進行交易之所有必要同意，包括但不限於訂立、簽立、交付及履行該協議及其項下擬進行之交易所需之香港、中國或其他地區之任何相關政府或監管機構及其他有關第三方之同意(如需要)；及
- (x) 本公司達成上市規則及香港法例項下規定之所有要求，包括但不限於股東根據上市規則之規定批准該協議項下擬進行之交易。

本公司(作為買方)可按其全權酌情權隨時按其可能決定之有關條款以書面方式豁免任何該等條件(條件(ix)及(x)除外)或其任何部份。除如前文所述獲豁免外，該等賣方須各盡合理努力，確保上列該等條件在簽立該協議後盡快達成，以及無論如何須在最後完成日期或之前達成。於最後實際可行日期，上述條件(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vii)、(viii)及(ix)已獲達成。本公司無意豁免該協議項下之任何條件。待所有該等條件獲達成後，預期完成將於最後完成日期或之前作實。

倘若該等條件在最後完成日期或之前並未達成(或獲本公司豁免)(須於完成時達成之條件(vi)除外)，則在下段有關任何該等賣方違約導致完成並未作實之情況的規限下，倘若任何該等條件並未達成(或獲本公司以書面方式豁免)，則儘管該等賣方已各盡合理努力促使該等條件在最後完成日期或之前達成，賣方A及賣方B須立即在最後完成日期向本公司償還本公司根據該協議分別向該等賣方支付之賣方A按金及賣方B按金的全部金額(而毋須向本公司支付任何利息或成本)，該協議將隨之終止而不對該協議之任何訂約方構成進一步責任。

董事會函件

如因任何該等賣方違約(包括但不限於任何該等賣方違反任何該等保證或承諾)而導致完成並無作實,或倘若發生該協議訂明之任何終止事件,該協議須告終止,其後(i)賣方A及賣方B須立即向本公司償還本公司根據該協議向該等賣方分別支付之賣方A按金及賣方B按金的全部金額(而毋須向本公司支付任何利息或成本);及(ii)除了獲退回賣方A按金及賣方B按金外,本公司有權向該等賣方取得本公司因該等賣方之有關違約而可能蒙受之其他損害賠償及/或強制履行及/或禁制令。

完成

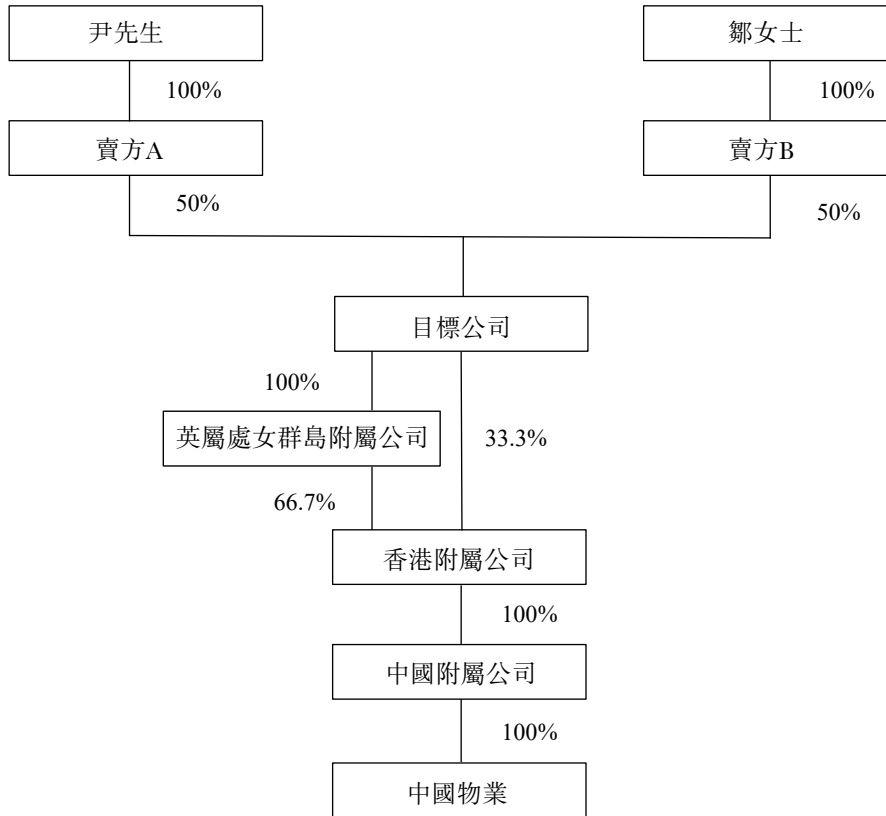
完成須於緊接所有該等條件達成及/或獲豁免(須於完成時達成之條件(vi)除外)之日後的第五個營業日或該等賣方與本公司可能以書面方式協定之有關其他日期作實。

優先購買權

倘若任何該等賣方有意向任何人士出售、轉讓或以其他方式處置其在目標公司之全部或任何部份股份,該賣方應首先以書面方式通知本公司其意向,而本公司應有30個營業日行使其購入該等股份之優先購買權。倘本公司行使其優先購買權以向該等賣方購買目標公司之任何其他股份,根據上市規則第14.04(1)(a)條,此將構成一項資產收購,本公司將適時遵守上市規則第14章之適用規定。

目標集團之資料

以下載列目標集團於最後實際可行日期之股權架構：



董事會函件

目標集團之主要資產為中國物業之相關土地使用權及房屋所有權。中國物業是一個位於中國上海市浦東新區錦延路北側之三層(包括地下層)商場，總建築面積約為18,988.25平方米。於最後實際可行日期，中國附屬公司擁有中國物業之相關土地使用權及房屋所有權。有關物業可供出租部分之總建築面積約為18,444平方米。中國附屬公司已訂立個別協議，向其租戶出租商舖及場地空間，其中大部分為餐廳及教育中心。於二零二一年六月三十日，共有45名商業租戶就中國物業內總建築面積合共約16,736平方米之商舖及場地空間簽訂租賃協議。因此，於二零二一年六月三十日，中國物業內空置的可供出租部分之總建築面積約為1,708平方米。下文載列中國附屬公司與有關租戶所訂立租約之主要條款：

租金	租金為固定；或按租戶每月或每季度之營業額計算
繳交租金期限	大部分租約之租金為按月支付
租金調整	大部分租約之固定租金會每年或每兩年上調一次
租期	介乎1至13年
樓宇管理費	除租金外，租戶須繳納樓宇管理費，其按租賃之總建築面積計算
其他費用	租戶須繳納差餉及水電費等費用
終止租約	任何一方提早終止租約須繳納罰金
獲批准用途	僅可用作中國附屬公司所批准之用途，主要為餐飲、零售及教育
分租	分租通常不獲批准

本公司擬於完成後維持經營目標集團之現有物業租賃業務。除有關中國物業將進行之修復或糾正工程之受影響區域外，目標集團擬於租約屆滿後續約及／或為所有可供出租之空置商舖及場地物色租戶。

董事會函件

以下載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年三月三十一日止三個月根據香港財務報告準則編製之經審核綜合財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團會計師報告：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		三月三十一日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
收益	40,217	32,253	10,099
除稅前溢利／(虧損)	6,261	(44,367)	2,452
除稅後溢利／(虧損)	710	(33,431)	761

目標集團於二零二一年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約為港幣178.68百萬元。

於二零二一年三月三十一日，目標集團之主要負債主要包括下列各項：

- (i) 其他貸款，即來自第三方之無抵押貸款，按固定年利率8%計息，償還日期為二零二二年十二月二十八日；
- (ii) 應付股東款項，其由該等賣方各自為目標集團墊付之款項，為無抵押、免息及無固定還款期。根據該協議，該等賣方已各自向買方作出不可撤銷承諾，自完成日期起計24個月期間內不得要求償還彼等各自佔應付股東款項之相應部分(不論為全部或部分)。因此，預計目標公司將不會於完成後償還應付股東款項；及
- (iii) 其他應付款項，主要包括將中國物業未經授權之改建部分恢復原狀之費用撥備，以及就中國附屬公司之業務活動所收取之租金按金。

上述其他貸款乃來自兩間在中國成立的公司之無擔保貸款，該兩間公司分別名為深圳市永聯海富投資合夥企業(有限合夥)及深圳市太亞文化傳播有限公司。據目標集團所指，前者為投資管理公司，而後者則為一間典當貸款公司之控股公司。於中國附屬公司尋求無擔保貸款以取代利率較高的銀行貸款時，該兩間公司由一位商業夥伴介紹予目標集團。該等公司均為賣方、目標集團或本集團之獨立第三方。

目標集團無意於完成後及還款日前償還其他貸款。然而，本公司將於完成後審閱目標集團之財務狀況，並就目標集團制訂長期財務管理計劃。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標集團錄得收益約港幣32.25百萬元，即來自租賃中國物業內之商舖及場地之租金收入及樓宇管理費收入。收益較截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得之約港幣40.22百萬元相比減少約19.82%，此主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度租金收入因中國出現2019冠狀病毒病疫情而減少。目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約港幣33.43百萬元，此主要是由於收益減少及中國物業之公平值虧損所致。截至二零二一年三月三十一日止三個月，目標集團錄得收益約港幣10.10百萬元，較截至二零二零年三月三十一日止三個月增加約37.95%，此主要是由於截至二零二零年三月三十一日止三個月中國出現2019冠狀病毒病疫情對租金收入產生不利影響所致。所錄得除稅後溢利約為港幣0.76百萬元，主要是由於收益增加及中國物業的公平值收益所致。進一步詳情請參閱本通函所載「附錄三－目標集團之管理層討論及分析」。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司而目標集團之財務業績將併入經擴大集團之財務報表。說明收購事項財務影響之經擴大集團之未經審核備考財務資料乃載於本通函附錄四。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零二零年十二月三十一日作實，(i)經擴大集團之綜合資產總額將增加約港幣514.02百萬元至約港幣1,691.05百萬元；及(ii)經擴大集團之綜合負債總額將增加約港幣413.50百萬元至約港幣416.93百萬元。

根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得全面虧損總額約港幣17.50百萬元。收購事項將導致本集團之盈利減少，猶如收購事項於二零一九年七月一日已經完成，主要歸因於中國物業之公平值變動。

鑑於本董事會函件中「收購事項之理由及裨益」一節所述收購事項提供之潛在未來前景，預期收購事項將會利好經擴大集團之收益基礎及未來盈利。

收購事項之理由及裨益

由於本集團之博彩及娛樂業務以及酒店營運業務受到2019冠狀病毒病全球大流行所影響，本集團在截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月內錄得虧損。本集團一直不時探索可行的投資機遇，以使其業務多元化及拓寬其收入來源，確保可持續增長。

董事會函件

董事會認為，收購事項為本集團增強其物業租賃業務及進軍中國物業市場之機會。董事會深信，收購事項為本集團之投資良機，其可為本集團帶來新增及穩健之收益來源。

此外，經考慮(其中包括)(i)環顧世界各國，中國經濟是唯一在疫情肆虐全球期間成功避免收縮之主要經濟體，並於二零二零年錄得國內生產總值增長，預計中國經濟在二零二一年將繼續擴大；(ii)中國物業位置優越，位處中國一線城市—上海市內具備高增長潛力之商業區—浦東新區；及(iii)完成後，本集團可考慮利用其現有之商業物業管理專業知識及經驗以管理中國物業，此可能為本集團創造進一步機會，利用其專業知識在香港及中國發展提供商業物業管理服務之業務，董事會認為並相信，收購事項不僅可增強本集團之財務狀況及提升其收益來源，對本集團之未來長遠發展亦至關重要。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬正常商業條款及公平合理，而收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

於最後實際可行日期，(i)本公司無意且並無計劃收購目標公司餘下之49%股權；(ii)本公司無意且並無計劃，亦未有訂立任何形式之協議、安排、承擔或磋商(不論正式或非正式；或明示或默示)以收購任何新業務或出售其現有業務；及(iii)本公司於完成後並無作出任何有關目標集團之承擔。

預期目標集團之業務及營運將由目標集團管理層管理。賣方A及賣方B各自並無且將不會參與目標集團之業務營運。本集團預期目標集團及中國物業之管理模式於完成後並不會出現任何重大變動。目標集團之日常營運由其管理層及員工管理。本集團將檢討目標集團之人手及管理要求，如有需要，可能會考慮招聘具有相關專業知識及經驗的人員。本公司亦可能考慮於目標集團與其現聘物業管理公司訂立之物業管理協議屆滿(二零二二年十二月三十一日)後，利用其管理商業物業之現有專業知識及經驗以管理中國物業。除上文所述者外，本集團並無就目標集團訂有其他發展計劃。

本集團之酒店及物業租賃業務一直由本公司執行董事連銓洲先生管理及監督。連先生具備充分的管理資歷及經驗，在房地產(特別是酒店及商業物業)投資及營運方面積累豐富經驗。本集團酒店及物業租賃業務之高級管理層亦具備相關經驗。由於林益文先生於二零二一年七月六日獲委任為本公司之執行董事，林先生亦已參與本集團酒店及物業租賃業務之管理。連先生及林先生將與本集團酒店營運及物業租賃業務之現任高級管理層合力監督目標集團之業務。

本集團之資料

本公司為一間投資控股公司而本集團之主要業務為(i)博彩及娛樂業務；(ii)放債業務；(iii)酒店營運業務；及(iv)物業租賃業務。

該等賣方之資料

賣方A為一間投資控股公司，於最後實際可行日期由尹先生持有100%。

賣方B為一間投資控股公司，於最後實際可行日期由鄒女士持有100%。

尹先生及鄒女士均為商人，而彼等乃獨立於對方。尹先生及鄒女士於二零一二年收購目標公司之全部股權。尹先生曾為本集團放債業務之客戶。目標集團及鄒女士均由尹先生介紹予本公司。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但全部適用百分比率低於100%，收購事項構成本公司之主要收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下報告、公告及股東批准之規定。

書面股東批准

據本公司作出一切合理查詢後所盡悉，並無股東在收購事項中擁有重大利益，如本公司召開股東大會以批准收購事項，亦並無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已收到持有1,359,187,606股本公司已發行股份(佔本公司於該協議日期及最後實際可行日期全部已發行股份約70.1%)的Faith Mount Limited就收購事項發出書面股東批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

董事會函件

推薦意見

經計及本董事會函件上文所載收購協議之理由及裨益，董事會認為，該協議之條款及條件符合正常商業條款及公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，倘召開股東大會，董事會建議股東投票贊成於有關股東大會上提呈之普通決議案以批准該協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
金粵控股有限公司
執行董事
林益文
謹啟

二零二一年九月二十四日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止三個財政年度各年度以及截至二零二零年十二月三十一日止六個月之綜合財務資料(即綜合損益及其他全面收益報表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及綜合權益變動表)，連同其相關附註披露於下列文件，並登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.richgoldman.com.hk)：

- (i) 日期為二零一八年九月二十一日之本公司截至二零一八年六月三十日止年度之年報(第52至118頁)可在此閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1029/lt20181029491_c.pdf；
- (ii) 日期為二零一九年九月二十日之本公司截至二零一九年六月三十日止年度之年報(第49至132頁)可在此閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1018/lt20191018200_c.pdf；
- (iii) 日期為二零二零年九月三十日之本公司截至二零二零年六月三十日止年度之年報(第51至114頁)可在此閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1030/2020103000470_c.pdf；及
- (iv) 日期為二零二一年三月三十一日之本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期報告(第12至32頁)可在此閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0331/2021033101005_c.pdf。

2. 債項聲明

於二零二一年七月三十一日(即於本通函付印前就確定經擴大集團之債項而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，未經審核未償還之其他貸款及應計利息為港幣233.94百萬元、租賃負債為港幣0.74百萬元以及應付目標公司股東及最終實益擁有人之款項分別為港幣72.49百萬元及港幣0.50百萬元。

除上文披露者外，於二零二一年七月三十一日，除集團內部間之負債外，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮經營活動所得現金流量、經擴大集團可用之財務資源(包括內部產生之資金)，經擴大集團擁有足夠營運資金以應付經擴大集團自本通函日期起計最少12個月內所需。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況並無重大變動，惟下文所披露者除外：

- (i) 二零一九年下半年發生社會事件以及香港政府自二零二零年初起為抑制2019冠狀病毒病擴散而實施旅遊限制，導致抵港遊客人次大幅下降，對本集團之酒店營運業務造成影響；
- (ii) 本集團自二零二零年四月與其在澳門的博彩中介人營運商中止合作關係後，截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團之博彩及娛樂業務並無錄得任何收益。於二零二零年十二月三十日，本集團與獨立第三方就菲律賓賓博業務訂立合營協議後，已於二零二一年一月一日恢復其博彩及娛樂業務之營運；及
- (iii) 與截至二零二零年六月三十日止財政年度之虧損約港幣81百萬元相比，預期本集團截至二零二一年六月三十日止財政年度將錄得不少於約港幣21百萬元之虧損，主要是由於(a)本集團所持物業之減值虧損有所減少；(b)本集團博彩及娛樂業務之無形資產並無攤銷；及(c)本集團投資物業之公平值虧損有所減少。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月十五日之公告。

5. 經擴大集團之業務及財務前景

於完成後，經擴大集團將繼續經營其目前之博彩相關業務、放債業務、酒店營運業務及物業租賃業務。

博彩業務

於二零二零年四月二十七日，本集團與獨立第三方訂立有條件合營協議，以在菲律賓開拓博彩中介人業務。於二零二零年十二月三十日，合營協議項下的所有先決條件均已達成，合營協議項下擬進行的交易已經完成。於菲律賓之博彩中介人業務自二零二一年一月一日已投入營運。

放債業務

憑藉雄厚的財政能力和有效管理，以及增加貸款產品及加入金融科技元素，本集團具備進一步拓展放債業務及擴闊客戶群的潛力和能力。儘管香港經濟面對的不確定因素，董事會認為香港的放債市場之營商前景不俗。本集團有意進一步發展放債業務。

酒店營運業務

由於冠狀病毒疫情，香港之酒店業因訪港旅客人數下降（可能對本集團之酒店營運業務造成不利影響）而遭受負面影響。

然而，董事對香港酒店業務之長遠前景保持審慎樂觀的看法。於完成後，經擴大集團可發揮在酒店營運業務方面的專業訣竅，於香港及中國發展提供商業物業管理服務之業務。

物業租賃業務

酒店物業主要用於本集團之酒店營運業務，而酒店物業底層之店舖為出租予獨立第三方，以為本集團帶來另一收入來源。經擴大集團之物業租賃業務將於完成後顯著提升。

以下為本公司申報會計師羅申美會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第II-1至II-39頁)，以供載入本通函。



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
29樓

二零二一年九月二十四日

致金粵控股有限公司董事有關過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-39頁所載之Fast Advance Resources Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表、目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之財務狀況表、目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年及截至二零二一年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-5至II-39頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入金粵控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年九月二十四日有關由 貴公司建議收購目標公司已發行股本之51%之通函(「該通函」)內而編製。

董事對過往財務資料之責任

貴公司及目標集團之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作出真實公平反映之過往財務資料，並負責落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

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（「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，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，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貴公司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二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之財務狀況、目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況，以及其於有關期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團於追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年三月三十一日止三個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間之比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則匯報之事宜

調整

於編製過往財務資料時，並無對過往財務資料所依據之目標集團於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）作出調整。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年九月二十四日

目標集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

過往財務資料所依據之目標集團於有關期間之相關財務報表乃由羅申美會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

過往財務資料以港幣(「港幣」)呈示，除非另有說明，所有數值均湊整至最接近之千位(「港幣千元」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
收益	9	41,664	40,217	32,253	7,321	10,099
物業經營開支		(11,407)	(10,905)	(10,090)	(1,845)	(2,745)
淨物業收入		30,257	29,312	22,163	5,476	7,354
其他收入	10	53	83	90	13	16
投資物業公平值變動	14	19,312	(3,060)	(47,199)	(22,807)	599
經營開支		(1,406)	(1,931)	(936)	(167)	(117)
行政開支		(2,695)	(2,821)	(3,454)	(771)	(1,453)
經營溢利／(虧損)		45,521	21,583	(29,336)	(18,256)	6,399
融資成本	11	(16,066)	(15,322)	(15,031)	(3,706)	(3,947)
除稅前溢利／(虧損)		29,455	6,261	(44,367)	(21,962)	2,452
所得稅(開支)／抵免	12	(13,306)	(5,551)	10,936	6,299	(1,691)
年／期內溢利／(虧損)	13	16,149	710	(33,431)	(15,663)	761
其他全面收益						
可能重新分類至損益之項目：						
換算海外業務之匯兌差額		(14,313)	(5,087)	15,927	(5,942)	(1,627)
年／期內全面收益總額及 由目標集團擁有人應佔		1,836	(4,377)	(17,504)	(21,605)	(866)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	14	584,443	570,596	558,524	555,532
物業、廠房及設備	15	249	357	534	578
		<u>584,692</u>	<u>570,953</u>	<u>559,058</u>	<u>556,110</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	973	1,817	6,038	5,856
預付款項及其他應收款項		398	394	475	484
銀行及現金結餘	18	27,567	22,142	20,889	25,792
		<u>28,938</u>	<u>24,353</u>	<u>27,402</u>	<u>32,132</u>
流動負債					
其他貸款	21	208,559	-	-	-
其他應付款項	19	27,478	28,481	28,174	28,428
應付股東款項	20	72,447	72,487	72,487	72,485
應付最終實益擁有人款項	20	500	500	500	500
即期稅項負債		1,793	1,584	1,463	1,360
		<u>310,777</u>	<u>103,052</u>	<u>102,624</u>	<u>102,773</u>
流動負債淨值		<u>(281,839)</u>	<u>(78,699)</u>	<u>(75,222)</u>	<u>(70,641)</u>
資產總額減流動負債		<u>302,853</u>	<u>492,254</u>	<u>483,836</u>	<u>485,469</u>
非流動負債					
其他貸款	21	-	197,452	214,621	217,147
其他應付款項	19	8,136	6,561	8,537	8,716
遞延稅項負債	22	93,293	91,194	81,135	80,927
		<u>101,429</u>	<u>295,207</u>	<u>304,293</u>	<u>306,790</u>
資產淨值		<u>201,424</u>	<u>197,047</u>	<u>179,543</u>	<u>178,679</u>
股本及儲備					
股本	23	-	-	-	2
儲備	24	201,424	197,047	179,543	178,677
權益總額		<u>201,424</u>	<u>197,047</u>	<u>179,543</u>	<u>178,679</u>

目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於三月三十一日	
		二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產					
投資於附屬公司	16	<u>71,840</u>	<u>71,840</u>	<u>71,840</u>	<u>71,840</u>
流動負債					
應付股東款項	20	<u>71,886</u>	<u>71,886</u>	<u>71,886</u>	<u>71,885</u>
應付附屬公司款項	20	<u>99</u>	<u>112</u>	<u>131</u>	<u>146</u>
流動負債淨值		<u>(71,985)</u>	<u>(71,998)</u>	<u>(72,017)</u>	<u>(72,031)</u>
負債淨值		<u>(145)</u>	<u>(158)</u>	<u>(177)</u>	<u>(191)</u>
股本及儲備					
股本	23	-	-	-	2
累計虧損		<u>(145)</u>	<u>(158)</u>	<u>(177)</u>	<u>(193)</u>
資本虧絀		<u>(145)</u>	<u>(158)</u>	<u>(177)</u>	<u>(191)</u>

綜合權益變動表

	股本 港幣千元	儲備			總計 港幣千元
		法定儲備 港幣千元 (附註 24(b)(i))	外幣 換算儲備 港幣千元 (附註 24(b)(ii))	保留盈利 港幣千元	
於二零一八年一月一日	-	33,536	11,566	154,486	199,588
本年度全面收益總額	-	-	(14,313)	16,149	1,836
轉撥	-	1,802	-	(1,802)	-
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	35,338	(2,747)	168,833	201,424
本年度全面收益總額	-	-	(5,087)	710	(4,377)
轉撥	-	87	-	(87)	-
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	-	35,425	(7,834)	169,456	197,047
本年度全面收益總額	-	-	15,927	(33,431)	(17,504)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	-	35,425	8,093	136,025	179,543
發行股份(附註23)	2	-	-	-	2
本期間全面收益總額	-	-	(1,627)	761	(866)
於二零二一年三月三十一日	2	35,425	6,466	136,786	178,679
於二零二零年一月一日	-	35,425	(7,834)	169,456	197,047
本期間全面收益總額 (未經審核)	-	-	(5,942)	(15,663)	(21,605)
於二零二零年三月三十一日 (未經審核)	-	35,425	(13,776)	153,793	175,442

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	29,455	6,261	(44,367)	(21,962)	2,452
就下列項目作出調整：					
銀行利息收入	10 (53)	(71)	(44)	(13)	(15)
投資物業公平值變動	(19,312)	3,060	47,199	22,807	(599)
融資成本	11 16,066	15,322	15,031	3,706	3,947
折舊	13 43	75	120	26	53
營運資金變動前之經營溢利	26,199	24,647	17,939	4,564	5,838
貿易應收款項(增加)／減少	(545)	(844)	(4,221)	(2,334)	182
預付款項及其他應收款項 (增加)／減少	(20)	4	(81)	82	(9)
其他應付款項(減少)／增加	(953)	(158)	207	(219)	583
應付股東款項增加／(減少)	-	40	-	-	(2)
經營活動所得現金	24,681	23,689	13,844	2,093	6,592
已付所得稅	(6,066)	(6,106)	(4,486)	(1,527)	(1,470)
經營活動所得現金淨額	18,615	17,583	9,358	566	5,122
投資活動所得現金流量					
已收銀行利息	53	71	44	13	15
購置物業、廠房及設備	(193)	(189)	(263)	(25)	(102)
投資活動所用現金淨額	(140)	(118)	(219)	(12)	(87)

	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	
		二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
融資活動所得現金流量						
已付利息	27	-	(21,575)	(9,630)	(9,533)	-
發行股份	23	-	-	-	-	2
償還其他貸款	27	-	(1,092)	(1,608)	(1,592)	-
融資活動(所用)／所得現金淨額		<u>-</u>	<u>(22,667)</u>	<u>(11,238)</u>	<u>(11,125)</u>	<u>2</u>
現金及現金等值項目之						
增加／(減少)淨額		18,475	(5,202)	(2,099)	(10,571)	5,037
匯率變動之影響		(568)	(223)	846	(100)	(134)
於年／期初之現金及現金等值項目		<u>9,660</u>	<u>27,567</u>	<u>22,142</u>	<u>22,142</u>	<u>20,889</u>
於年／期末之現金及現金等值項目		<u>27,567</u>	<u>22,142</u>	<u>20,889</u>	<u>11,471</u>	<u>25,792</u>
現金及現金等值項目之分析						
銀行及現金結餘	18	<u>27,567</u>	<u>22,142</u>	<u>20,889</u>	<u>11,471</u>	<u>25,792</u>

過往財務資料之附註

1. 一般資料

目標公司為於英屬處女群島（「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, BVI。其主要營業地點之地址為香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場五期1座36樓3602室。

目標公司之董事認為，目標公司由尹志雄先生及鄒蘭欣女士控制，彼等分別透過Power Able International Holdings Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）及Original Praise Investment Development Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）間接持有目標公司之股權。

目標公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於目標集團之會計師報告附註16。

於二零二一年六月十八日，根據Power Able International Holdings Limited及Original Praise Investment Development Limited（統稱「該等賣方」）與金粵控股有限公司（一間股份在香港聯合交易所有限公司上市之公司）（「買方」或「貴公司」）訂立之協議，買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售目標公司已發行股本之51%，代價為港幣74,220,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，該收購事項被視為買方之主要交易（「建議主要交易」）。

除非另有說明，目標集團之過往財務資料乃以港幣列值。

2. 編製基準

過往財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

鑑於目標集團於二零二一年三月三十一日之流動負債超過其流動資產約港幣70,641,000元，目標公司之董事於編製過往財務資料時已審慎考慮目標集團之流動資金。目標公司之董事已計及目標集團截至二零二一年三月三十一日於一年內到期之負債，其主要包括應付股東款項約港幣72,485,000元。目標公司之股東已同意，未經貴公司事先發出書面同意，目標公司之股東於收購事項完成日期起計二十四個月期間內不得要求立即償還彼等之相應款項。因此，目標公司之董事認為，目標集團將擁有足夠資金以履行其自二零二一年三月三十一日起計至少十二個月之財務責任，因此按持續經營基準編製過往財務資料。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，目標集團已貫徹應用符合對於二零二一年一月一日開始之會計期間以及於整段有關期間內生效之香港財務報告準則之會計政策，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」。

應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融資產及金融負債之分類、計量及確認，並引入對沖會計之新規則及金融資產之新減值模式。該準則於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」取代先前之收益準則（包括香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合約」以及相關詮釋）。該準則於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

香港財務報告準則第16號「租賃」處理租賃之定義以及租賃之確認及計量。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。根據香港會計準則第17號，經營租賃承擔在過往財務資料之附註中單獨披露，並在綜合財務狀況表之外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（租賃期少於12個月或價值較低之租賃除外）必須以資產（即使用權資產）及金融負債（即租賃負債）之形式確認。該準則於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

目標集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零二二年一月一日開始之財政期間生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。可能與目標集團有關之新訂及經修訂之香港財務報告準則包括下列各項。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3號之修訂概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂物業、廠房及 設備：作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂虧損性合約－履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則之年度改進二零一八年至二零二零年週期	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日

目標集團正在評估此等修訂及新訂準則在初始應用期間的預期影響。迄今為止，目標集團的結論是採納此等修訂及新訂準則不太可能對年度財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

除非下列會計政策另有提述（例如投資物業按公平值計量），過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的過往財務資料需要使用若干重大會計估算。在應用目標集團之會計政策時，管理層需要作出判斷。涉及較高程度判斷或較複雜或對過往財務資料而言屬重大之假設及估算之範疇於附註5披露。

編製此等過往財務資料所應用之主要會計政策載於下文。

(a) 綜合賬目

過往財務資料包含目標公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指目標集團擁有控制權之實體。當目標集團可以或有權藉參與實體獲得可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，目標集團即控制該實體。當目標集團現時擁有權利賦予其目前掌控有關活動（即大幅影響實體回報之活動）之能力時，目標集團即對該實體擁有權力。

當評估控制權時，目標集團會考慮其潛在表決權及其他人士持有之潛在表決權。僅在持有人能實際行使潛在表決權之情況下，方會考慮該權利。

附屬公司由其控制權轉至目標集團當日起綜合入賬，並由控制權終止之日起終止綜合入賬。

出售附屬公司（導致失去控制權）之盈虧指(i)出售代價公平值加於該附屬公司保留之任何投資公平值與(ii)目標公司應佔該附屬公司淨資產加與該附屬公司有關之任何餘下商譽及任何累計外幣換算儲備兩者間之差額。

集團內之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該項交易證明所轉讓資產出現減值。附屬公司之會計政策亦已於必要時作出變動，確保符合目標集團採納之政策。

除分類為持作出售之投資（或出售組別內分類為持作出售之投資）外，於一間附屬公司之投資乃按成本減減值虧損於目標公司財務狀況表內列賬。

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之過往財務資料內所包括項目利用該實體經營之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以港幣呈列。目標公司之功能貨幣為美元（「美元」）。董事認為選用港幣為呈列貨幣最能符合使用過往財務資料之人士所需。

(ii) 各實體之過往財務資料中之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部份於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部份於損益內確認。

(iii) 綜合賬目時換算

功能貨幣與目標公司的呈列貨幣不同的所有目標集團實體的業績及財務狀況乃按下列方式換算為目標公司的呈列貨幣：

- 於各財務狀況表的資產及負債按各財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 收入及開支乃按有關期間的平均匯率換算（惟倘此項平均匯率並不能合理地反映於交易日期的通行匯率的概約累計影響，收入及開支則按交易日期的匯率換算）；及
- 所有產生的滙兌差異乃於其他全面收益確認及於外幣滙兌儲備中累計。

於綜合賬目時，因換算組成外國實體投資淨額一部分的貨幣項目而產生的滙兌差異，於其他全面收益內確認及於外幣滙兌儲備中累計。當出售外國業務時，該等滙兌差異於重新分類至綜合損益作為出售盈虧的一部分。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作為該外國實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入目標集團，且該項目之成本能可靠地計量時，方會將其後成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養於其產生之期間在損益確認。

計算物業、廠房及設備折舊所用之比率足以於估計可用年期內以直線法撇銷該等項目之成本減剩餘價值。估計可用年期如下：

傢俬、裝置及設備	3至5年
電腦設備	3至5年
汽車	5年

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末審閱並於適當時調整。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額，乃於損益確認。

(d) 投資物業

投資物業是為賺取租金及／或資本增值而持有的土地及／或建築物。投資物業初始按其成本(包括歸屬於該物業的所有直接成本)計量。

初始確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生的損益於其產生期間在損益中確認。

出售投資物業的收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值之間的差額，並於損益中確認。投資物業的租金收入按附註4(n)所述列賬。

(e) 經營租賃

目標集團會於合約開始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而讓與在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取絕大部分經濟收益，則表示控制權已讓與。

目標集團作為出租人

當目標集團作為出租人，目標集團於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權的絕大部分風險及回報至承租人，則有關租賃分類為融資租賃。倘不屬於此種情況，則分類為經營租賃。

(f) 確認及終止確認金融工具

當目標集團實體成為金融工具合約條文之訂約方時，會於財務狀況表確認該等金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始乃按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接歸屬的交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公平值(以合適者為準)。

僅當從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或當目標集團將金融資產及該項資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，目標集團方會終止確認該項金融資產。倘目標集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該已轉讓資產，目標集團就其可能須支付的金額確認其於資產及相關負債中的保留權益。倘目標集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，目標集團則繼續確認該項金融資產，亦就已收所得款項確認已抵押借款。

目標集團於及僅於目標集團的責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)之間的差額於損益內確認。

(g) 金融資產

所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。根據金融資產的分類，所有已確認之金融資產整體按攤銷成本或公平值進行後續計量。

債務投資

倘為收回合約現金流量(純粹為支付本金及利息)持有工具，目標集團所持有的債務投資分類為攤銷成本。投資之利息收入按實際利率法計算。一般而言，貿易應收款項、其他應收款項、應收貸款、應收利息以及現金及銀行結餘乃歸入此類別。

(h) 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。倘代價到期支付前只須時間流逝，則收取代價的權利為無條件。如收益在目標集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥列賬。

(i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知數額之現金且價值變動風險不高之短期高流通性投資，乃於收購後之三個月內到期。現金及現金等值項目乃就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行評估。

(j) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之實質及香港財務報告準則中金融負債和股本工具之定義分類。股本工具為證明目標集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

(k) 借款

借款初始按公平值(扣除已產生的交易成本)確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標集團擁有無條件權利將負債還款期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

(l) 其他應付款項

其他應付款項初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響不大，則按成本列賬。

(m) 股本工具

股本工具為可證明於實體扣除其所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合約。目標公司所發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(n) 收益確認

收益於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金額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅,並已扣除任何貿易折扣。

租金收入於租期按直線法確認。

利息收入於採用實際利率法計提時確認。

(o) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員應享之年假及長期服務假期於其得享有關福利時確認。截至報告期末,因僱員所提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債已計提撥備。

僱員應享之病假及產假於僱員休假時方會確認。

(ii) 退休金責任

目標集團為所有僱員提供退休計劃供款。目標集團及僱員對計劃所作出之供款是按僱員基本薪金之某一百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團須向基金應付之供款。

(iii) 解聘福利

解聘福利於目標集團無法再撤回提供該等福利時及於目標集團確認重組成本並涉及支付解聘福利時(以較早者為準)確認。

(p) 借款成本

借款成本於產生的期間在損益確認。

(q) 稅項

所得稅指即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項基於本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利有所不同,原因是其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目,而該等項目為永不課稅或不可扣稅項目。目標集團有關即期稅項之負債使用於報告期末前已實行或實際已實行之稅率計算。

目標集團就過往財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間之差額確認遞延稅項。目標集團一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。倘暫時差額因初始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

目標集團就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘目標集團能夠控制暫時差額之回撥，且該暫時差額可能不會於可見將來回撥則作別論。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末審閱，並於不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時調減。

遞延稅項基於報告期末前已實行或實際已實行之稅率，按預期於負債清償或資產變現期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關，則亦會於其他全面收益確認或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照目標集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而產生之稅務後果。

在計量以公平值模式計量的投資物業遞延稅項時，假定該等物業的賬面值將透過出售來收回，除非該假設不成立。當投資物業可折舊並在目標集團經營模式內（其營業目標是隨著時間消耗投資物業包含的絕大部分經濟效益，而不是透過出售方式）被持有時，該假設不成立。倘該假設不成立，該等投資物業的遞延稅項則按物業預期之收回方式計量。

當有合法可強制執行權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收之所得稅有關且目標集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會作對銷。

(r) 關聯方

關聯方為與目標集團有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與目標集團有關聯：

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

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標公司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（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。

- (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，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (A)(i)項所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為報告實體或報告實體之母公司提供主要管理人員服務。

(s) 非金融資產減值

非金融資產的賬面值於各報告日期審閱是否有減值跡象，倘資產已減值，則於損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合的現金流入，在這種情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量的現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)的特有風險的稅前貼現率計算。

現金產生單位的減值虧損首先用於抵銷單位的商譽，然後於現金產生單位的其他資產之間按比例分配。隨後估計變動導致的可收回金額增長計入損益，直至回撥減值。

(t) 金融資產減值

目標集團就貿易及其他應收款項確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映各金融工具初始確認後的信貸風險變動。

目標集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損根據目標集團的過往信貸虧損經驗，採用撥備矩陣進行估計，並就適用於債務人的多項因素、整體經濟條件、在報告日期對當前及預測狀況方向作出的評估(包括貨幣時間價值(如適用))作出調整。

就所有其他金融工具而言，倘自初始確認後信貸風險顯著增加，則目標集團會確認全期預期信貸虧損。然而，倘金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，則目標集團會按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量該金融工具的虧損撥備。

全期預期信貸虧損指於金融工具的預期年期內由於所有可能出現的違約事件導致的預期信貸虧損。相比而言，12個月預期信貸虧損指報告日期後12個月內可能出現的金融工具違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。

信貸風險顯著增加

於評估一項金融工具之信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，目標集團比較金融工具於報告日期發生違約之風險與該金融工具於初始確認日期發生違約之風險。在進行有關評估時，目標集團會考慮合理有據之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費過大成本或精力即可獲得之前瞻性資料。考慮之前瞻性資料包括從經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織獲得之目標集團債務人所經營行業之未來前景，以及考慮與目標集團核心業務有關之各種外部實際及預測經濟資料來源。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外界(如適用)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 特定金融工具的信貸風險的外界市場指標之重大惡化；
- 預期導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大倒退；
- 相同債務人的其他金融工具之信貸風險顯著增加；及
- 導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，目標集團假定當合約付款逾期超過30天，則金融資產之信貸風險乃自初始確認以來已顯著增加，除非目標集團擁有合理有據之資料顯示並非如此，則作別論。

儘管有上述規定，倘若金融工具在報告日釐定為具有低信貸風險，則目標集團假設該金融工具之信貸風險自初始確認後並無顯著增加。在下列情況下，一項金融工具乃釐定為具有低信貸風險：

- (i) 該金融工具之違約風險為低；
- (ii) 債務人有雄厚實力在短期內履行其合約現金流量責任；及
- (iii) 長期之經濟及商業條件之不利變化可能(但不一定會)降低借款人履行其合約現金流量責任之能力。

目標集團認為，倘若一項金融資產之外部信貸評級為「投資級」(根據全球公認之定義)，或倘若並無外部評級，而該資產之內部評級為「履約中」，則該資產為低信貸風險。履約意味著交易對手方之財務狀況雄厚及並無逾期金額。

目標集團定期監測用於識別信貸風險是否顯著增加之準則之有效性，並於適當情況修訂有關準則，以確保有關準則能夠在款項逾期前識別信貸風險之顯著增加。

違約定義

目標集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，此乃由於過往經驗表明符合以下任何一項條件之應收款項一般無法收回。

- 當交易對手方違反信貸條款或條件；或
- 內部產生或獲取自外部來源之資料顯示，債務人不太可能向債權人（包括目標集團）全額還款（不計及目標集團持有之任何抵押品）。

不論上述之分析如何，目標集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，除非目標集團擁有合理有據之資料顯示一項更滯後之違約標準更為合適，則另作別論。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量造成不利影響之一項或多項事件時，即代表金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察數據：

- 發行人或交易對手方出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期支付事件；
- 交易對手方借出方就有關交易對手方財政困難的經濟或合約原因，向交易對手方作出借出方理應不會考慮的讓步；
- 交易對手方很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致金融資產失去活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難，且以現實情況而論並無收回款項之可能時（包括債務人清盤或進入破產程序），或就貿易應收款而言，當款項逾期兩年以上（以較早發生者為準），目標集團會撤銷有關金融資產。撤銷之金融資產仍可能根據目標集團之收回款項程序而被採取強制執行行動，當中會在適當時考慮法律意見。任何收回之款項均在損益中確認。

預期信貸虧損計量及確認

預期信貸虧損之計量值為違約概率、違約損失率（即倘發生違約之虧損程度）與違約風險敞口。違約概率及違約損失率之評估乃如上文所述基於過往數據並就前瞻性資料作出調整。金融資產之違約風險敞口以資產於報告日期之總賬面值作代表。

金融資產之預期信貸虧損乃根據合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流量之間的差額估算，並按原始實際利率貼現。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與根據香港會計準則第17號「租賃」計量應收租賃款項所用之現金流量一致。

倘若目標集團於上一報告期間按相當於全期預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，但於當前報告日期釐定不再符合全期預期信貸虧損之條件，則目標集團於當前報告日期按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備，但使用簡化法之資產除外。

目標集團於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬戶對其賬面值進行相應調整。

(u) 撥備及或然負債

當目標集團因過往事件而承擔現有法律或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並能夠可靠地估計時，目標集團會就時間或金額不確定之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備按預期用於履行該責任的支出現值列賬。

倘經濟利益流出之可能性較低，或金額無法可靠地估計，則責任會披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任(確認其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

(y) 報告期後事項

提供有關目標集團於報告期末之狀況之額外資料之報告期後事項為調整事項，會於過往財務資料反映。並非調整事項之報告期後事項於重大時在過往財務資料附註披露。

5. 重大判斷及主要估計

應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出對於過往財務資料確認之數額有最重大影響之判斷(惟下文另行載列涉及估計者除外)。

(a) 持續經營基準

此等過往財務資料是按持續經營基準編制，其有效性取決於股東之財務支援水準是否足以滿足目標集團之營運資金需求。詳情於過往財務資料附註2中說明。

(b) 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱目標集團之投資物業組合，並得出結論為目標集團之投資物業並非根據商業模式持有，其目標是於一段時間內消耗投資物業所體現之大部分經濟利益，而非通過銷售。因此，於釐定目標集團之投資物業遞延稅項時，目標公司董事採納以公平值模式計量之投資物業乃通過銷售收回之推定。

估計不明確因素之重要來源

與未來有關之主要假設及於報告期末估計不明確因素之其他主要來源(有重大風險導致於下個財政期間對資產及負債賬面值作出重大調整(乃關於投資物業之公平值))。

目標集團委任一名獨立的專業估值師以評估投資物業的公平值。在釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。目標公司董事判斷並信納所使用的估值方法及輸入數據能反映當前市況。

投資物業於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之賬面值分別約為港幣584,443,000元、港幣570,596,000元、港幣558,524,000元及港幣555,532,000元。

6. 金融風險管理

目標集團經營活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和尋求降低潛在的負面影響對目標集團財務表現所帶來的風險。

(a) 外匯風險

目標集團所面臨的外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以目標集團之主要營運實體之功能貨幣(譬如美元及人民幣(「人民幣」))計值。目標集團現時並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。目標集團密切留意外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港幣與美元掛鈎，以美元計值之貨幣資產及貨幣負債並無重大外幣風險。

(b) 信貸風險

信貸風險為交易對手方將無法履行其於金融工具或客戶合約項下責任而導致財務虧損之風險。目標集團之信貸風險主要源自其貿易應收款項以及銀行及現金結餘。

貿易應收款項

目標集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損作出撥備，其允許對貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備。目標集團執行一項明確之信貸政策，包括對租戶進行嚴格之信貸檢討及要求租戶支付租金押金。除支付租金押金外，租戶亦需提前支付租賃物業之月租。應收款項乃定期審查及密切監測，以盡量減低任何相關信貸風險。

下表提供有關目標集團就貿易應收款項所面對之信貸風險的資料：

	總賬面值			
	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期(並非逾期)	-	-	-	-
逾期1至30日	60	278	183	227
逾期31至90日	832	1,158	3,814	3,146
逾期91至180日	32	333	1,358	1,340
逾期181至365日	-	-	331	487
逾期365日	49	48	352	656
	<u>973</u>	<u>1,817</u>	<u>6,038</u>	<u>5,856</u>

目標集團按等於全期預期信貸虧損之金額(乃使用撥備矩陣計算)計量貿易應收款項之虧損撥備。鑑於目標集團於過去並無經歷過任何重大信貸虧損而目前持有由租戶支付之租金押金足以涵蓋潛在信貸風險，因此預期信貸虧損之撥備為並不重大。於有關期間並無確認虧損撥備。

銀行及現金結餘

銀行及現金結餘的信貸風險有限，因為交易對手方是由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

(c) 流動資金風險

目標集團的政策是定期監控當前及預期的流動資金需求，以確保其維持足夠的現金儲備，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

基於目標集團非衍生金融負債之合約未貼現現金流量之到期分析如下：

	應要求或 1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年					
十二月三十一日					
應付股東款項	72,447	—	—	—	72,447
應付最終實益擁有人款項	500	—	—	—	500
其他貸款	223,872	—	—	—	223,872
其他應付款項	26,169	3,825	3,798	512	34,304
	<u>322,988</u>	<u>3,825</u>	<u>3,798</u>	<u>512</u>	<u>331,123</u>
於二零一九年					
十二月三十一日					
應付股東款項	72,487	—	—	—	72,487
應付最終實益擁有人款項	500	—	—	—	500
其他貸款	—	—	242,529	—	242,529
其他應付款項	27,348	2,249	4,312	—	33,909
	<u>100,335</u>	<u>2,249</u>	<u>246,841</u>	<u>—</u>	<u>349,425</u>
於二零二零年					
十二月三十一日					
應付股東款項	72,487	—	—	—	72,487
應付最終實益擁有人款項	500	—	—	—	500
其他貸款	—	246,358	—	—	246,358
其他應付款項	27,487	4,464	3,607	466	36,024
	<u>100,474</u>	<u>250,822</u>	<u>3,607</u>	<u>466</u>	<u>355,369</u>
於二零二一年					
三月三十一日					
應付股東款項	72,485	—	—	—	72,485
應付最終實益擁有人款項	500	—	—	—	500
其他貸款	—	244,777	—	—	244,777
其他應付款項	27,480	2,856	5,397	463	36,196
	<u>100,465</u>	<u>247,633</u>	<u>5,397</u>	<u>463</u>	<u>353,958</u>

(d) 利率風險

目標集團之其他貸款按固定利率計息，因此須承受公平值利率風險。

目標集團之現金流量利率風險主要與可變利率之銀行結餘有關。

目標公司董事認為，目標集團於其他貸款及銀行結餘方面面對之利率風險並不重大。

目標集團目前並無任何與公平值利率風險及現金流量利率風險有關之利率對沖政策。目標集團董事持續監測其風險，並將於需要時考慮對沖利率。

(e) 於各報告期末之金融工具分類

	於十二月三十一日			於三月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	三十一日 二零二一年 港幣千元
金融資產：				
按攤銷成本計量之金融資產	28,572	24,029	27,011	31,730
金融負債：				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>315,810</u>	<u>304,348</u>	<u>323,632</u>	<u>326,328</u>

(f) 公平值

目標集團計入財務狀況表中的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

7. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中就出售資產收取或就轉讓負債支付之價格。以下披露之公平值計量使用公平值層級的估值方法，將公平值計量所用估值技巧之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據： 目標集團於計量日可於活躍市場上就相同資產或負債獲得之報價（未經調整）。

第二級輸入數據： 資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據，第一級輸入數據之報價除外。

第三級輸入數據： 資產或負債之不可觀察的輸入數據。

目標集團之政策乃於導致層級間轉移的事件或情況變動當日確認任何三個層級之轉入及轉出。

(a) 於各報告期末之公平值層級之披露：

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團於按公平值計量之投資物業（位於中華人民共和國（「中國」）作零售用途之商業樓宇）的公平值計量屬經常性，並採用第三級輸入數據釐定。

(b) 按第三級公平值計量之資產對賬：

	投資物業			截至三月
	截至十二月三十一日止年度			三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	止三個月
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零二一年
				港幣千元
於年／期初	595,853	584,443	570,596	558,524
於損益確認之收益／（虧損）				
總額 ^(#)	19,312	(3,060)	(47,199)	599
匯兌差異	(30,722)	(10,787)	35,127	(3,591)
於年／期末	<u>584,443</u>	<u>570,596</u>	<u>558,524</u>	<u>555,532</u>
^(#) 包括就報告年／期末所持				
資產之收益／（虧損）	<u>19,312</u>	<u>(3,060)</u>	<u>(47,199)</u>	<u>599</u>

於損益中確認之收益或虧損總額包括於報告期末持有之資產之收益或虧損（於損益及其他全面收益表之投資物業公平值變動中呈列）。

(c) 目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日所用估值過程及用於公平值計量之估值技巧及輸入數據之披露

目標公司董事負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第三級公平值計量。目標公司董事每年至少就估值程序及結果舉行一次討論。

對於第三級公平值計量，目標集團通常會聘請具有公認專業資格及近期經驗之外部估值專家進行估值。

第三級公平值計量中使用之主要不可觀察輸入數據主要是：

概況	估值技巧	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值 之影響	公平值
投資物業					
一作零售用途 之中國商業 樓宇	收入資本 化法	定期收益率	二零一八年十二月三十一日： 4.5%-8% 二零一九年十二月三十一日： 4.5%-8% 二零二零年十二月三十一日： 4.5%-8% 二零二一年三月三十一日： 4.5%-8%	減少	二零一八年十二月三十一日： 港幣584,443,000元 二零一九年十二月三十一日： 港幣570,596,000元 二零二零年十二月三十一日： 港幣558,524,000元 二零二一年三月三十一日： 港幣555,532,000元
		復歸收益率	二零一八年十二月三十一日： 5% 二零一九年十二月三十一日： 5% 二零二零年十二月三十一日： 5% 二零二一年三月三十一日： 5%	減少	
		每日市場 租金	二零一八年十二月三十一日： 每日每平方米港幣2.76 元-港幣11.31元 二零一九年十二月三十一日： 每日每平方米港幣2.69 元-港幣11.14元 二零二零年十二月三十一日： 每日每平方米港幣3.46 元-港幣11.85元 二零二一年三月三十一日： 每日每平方米港幣3.45 元-港幣11.77元	增加	

於有關期間，所用之估值技巧並無變動。

8. 分部資料

目標集團之經營分部是租賃營運。由於此為目標集團唯一之經營分部，因此不作進一步分析。

目標集團之營運及經營資產主要位於中國。因此，並無呈列地域分部資料。

於有關期間，並無單一客戶對目標集團之總銷售額貢獻10%或以上。

9. 收益

目標集團之收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
租金收入	36,265	35,086	26,827	5,986	8,592
樓宇管理費收入	5,399	5,131	5,426	1,335	1,507
	<u>41,664</u>	<u>40,217</u>	<u>32,253</u>	<u>7,321</u>	<u>10,099</u>

10. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	53	71	44	13	15
雜項收入	-	12	46	-	1
	<u>53</u>	<u>83</u>	<u>90</u>	<u>13</u>	<u>16</u>

11. 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	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
其他貸款之利息	16,066	15,322	15,031	3,706	3,947
	<u>16,066</u>	<u>15,322</u>	<u>15,031</u>	<u>3,706</u>	<u>3,947</u>

12. 所得稅開支／(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元
當期稅項－中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	6,359	5,927	4,272	1,067	1,376
年／期內撥備	6,947	(376)	(15,208)	(7,366)	315
遞延稅項(附註22)					
	<u>13,306</u>	<u>5,551</u>	<u>(10,936)</u>	<u>(6,299)</u>	<u>1,691</u>

有關期間之稅項支出是指中國企業所得稅以及於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個月按25%之稅率計提。

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，因此並無就截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個月作出香港利得稅撥備。

所得稅開支／(抵免)與除稅前溢利／(虧損)乘以企業所得稅稅率之積之間的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	29,455	6,261	(44,367)	(21,962)	2,452
按企業所得稅稅率25%計算之 稅項	7,364	1,566	(11,091)	(5,490)	613
不可扣稅開支之稅務影響	4,124	3,880	3,850	927	987
未確認未動用稅務虧損之 稅務影響	14	15	12	3	4
中國股息預扣稅	1,802	87	(3,708)	(1,739)	87
附屬公司不同稅率之影響	2	3	1	-	-
所得稅開支／(抵免)	13,306	5,551	(10,936)	(6,299)	1,691

13. 年度／期間之溢利／(虧損)

目標集團於有關期間之溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	43	75	120	26	53
僱員福利開支：					
— 薪金、花紅及津貼	830	998	1,468	374	513
— 退休福利計劃供款	541	534	655	104	225
	1,371	1,532	2,123	478	738

14. 投資物業

	港幣千元
於二零一八年一月一日	595,853
年內公平值變動	19,312
匯兌差異	<u>(30,722)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	584,443
年內公平值變動	(3,060)
匯兌差異	<u>(10,787)</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	570,596
年內公平值變動	(47,199)
匯兌差異	<u>35,127</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	558,524
期內公平值變動	599
匯兌差異	<u>(3,591)</u>
於二零二一年三月三十一日	<u><u>555,532</u></u>

投資物業於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日由獨立特許測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司根據收入資本化法重估。根據收入資本化法，公平值是根據現有租金收入及復歸市場租金收入之資本化而估計。

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、 裝置及 設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零一八年一月一日	30	135	518	683
添置	181	12	–	193
匯兌差異	(9)	(7)	(26)	(42)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	202	140	492	834
添置	118	71	–	189
匯兌差異	(5)	(4)	(9)	(18)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	315	207	483	1,005
添置	237	26	–	263
匯兌差異	36	15	32	83
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	588	248	515	1,351
添置	96	6	–	102
匯兌差異	(5)	(2)	(3)	(10)
於二零二一年三月三十一日	679	252	512	1,443
累計折舊及減值				
於二零一八年一月一日	10	119	443	572
年內支出	17	3	23	43
匯兌差異	(1)	(6)	(23)	(30)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	26	116	443	585
年內支出	62	13	–	75
匯兌差異	(2)	(2)	(8)	(12)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	86	127	435	648
年內支出	92	28	–	120
匯兌差異	11	10	28	49
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	189	165	463	817
期內支出	45	8	–	53
匯兌差異	(1)	(1)	(3)	(5)
於二零二一年三月三十一日	233	172	460	865
賬面值				
於二零一八年十二月三十一日	176	24	49	249
於二零一九年十二月三十一日	229	80	48	357
於二零二零年十二月三十一日	399	83	52	534
於二零二一年三月三十一日	446	80	52	578

16. 主要附屬公司

目標公司於有關期間之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營運地點	已發行／ 實繳資本	擁有權權益／ 表決權／分佔溢利 之百分比		主要業務
			直接	間接	
佳頌有限公司	英屬處女群島	7,435,100美元	100%	-	投資控股
佳頌投資集團有限公司	香港	港幣10,000元	33.3%	66.7%	投資控股
上海佳頌物業有限公司	中國	10,000,000美元	-	100%	物業投資及租賃

17. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收款項	973	1,817	6,038	5,856

目標集團執行一項明確之信貸政策，包括對客戶進行嚴格之信貸評估及要求客戶支付租金押金。除支付租金押金外，客戶亦需提前支付租賃物業之月租。應收款項乃定期審查及密切監測，以盡量減少任何相關信貸風險。

逾期貿易應收款項並不計息。於釐定貿易應收款項之可收回性時，目標集團會考慮貿易應收款項之信貸質素自初始取得信貸之日起至報告期末期間所發生之任何變動。

應收租金根據發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
1至30日	60	278	183	227
31至90日	832	1,158	3,814	3,146
91至180日	32	333	1,358	1,340
181至365日	-	-	331	487
超過365日	49	48	352	656
	973	1,817	6,038	5,856

目標集團之貿易應收款項結餘包括於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年三月三十一日總賬面值分別約為港幣973,000元、港幣1,817,000元、港幣6,038,000元及港幣5,856,000元之債項，該等債項於報告日期為已逾期，目標集團未有就此計提減值虧損撥備。根據過往經驗，應收款項一般可於客戶持續償還後收回。目標集團持有來自客戶之租金按金作為該等結餘之抵押品。

目標集團之貿易應收款項賬面值是以人民幣計值。

18. 銀行及現金結餘

目標集團之現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	514	404	327	820
人民幣	27,051	21,736	20,560	24,940
美元	2	2	2	32
	<u>27,567</u>	<u>22,142</u>	<u>20,889</u>	<u>25,792</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團以人民幣計值之現金及銀行結餘分別約為港幣27,051,000元、港幣21,736,000元、港幣20,560,000元及港幣24,940,000元。將人民幣兌換成外幣須遵守中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

19. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應計款項	1,162	1,149	1,844	2,199
復修成本撥備	22,369	21,955	23,417	23,267
預收款項	1,310	1,133	687	948
已收租金押金	10,773	10,805	10,763	10,730
	<u>35,614</u>	<u>35,042</u>	<u>36,711</u>	<u>37,144</u>
分析為：				
— 非流動負債	8,136	6,561	8,537	8,716
— 流動負債	27,478	28,481	28,174	28,428
	<u>35,614</u>	<u>35,042</u>	<u>36,711</u>	<u>37,144</u>

復修成本撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	23,554	22,369	21,955	23,417
匯兌差異	(1,185)	(414)	1,462	(150)
於十二月三十一日	<u>22,369</u>	<u>21,955</u>	<u>23,417</u>	<u>23,267</u>

其他應付款項之賬面值按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	17	9	-	540
人民幣	<u>35,597</u>	<u>35,033</u>	<u>36,711</u>	<u>36,604</u>
	<u>35,614</u>	<u>35,042</u>	<u>36,711</u>	<u>37,144</u>

20. 應付股東／最終實益擁有人／附屬公司款項

應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零二一年六月十八日，賣方與買方共同商定，未經買方事先書面同意，賣方不得要求償還其各自應付股東款項之部分（無論是全部還是部分），期限為建議主要交易完成之日起之24個月。

21. 其他貸款

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自第三方之無抵押貸款	<u>208,559</u>	<u>197,452</u>	<u>214,621</u>	<u>217,147</u>
分析為：				
－ 非流動負債	-	197,452	214,621	217,147
－ 流動負債	<u>208,559</u>	-	-	-
	<u>208,559</u>	<u>197,452</u>	<u>214,621</u>	<u>217,147</u>

借款之償還期如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	三十一日 二零二一年 港幣千元
一年內	208,559	-	-	-
一年以上，但不超過兩年	-	-	214,621	217,147
兩年以上，但不超過五年	-	197,452	-	-
五年以上	-	-	-	-
	<u>208,559</u>	<u>197,452</u>	<u>214,621</u>	<u>217,147</u>
一年後到期還款但含有應要求 償還條款之其他貸款部分 (列於流動負債項下)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>208,559</u>	<u>197,452</u>	<u>214,621</u>	<u>217,147</u>
減：12個月內到期結清之金額 (列於流動負債項下)	<u>(208,559)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
12個月後到期結清之金額	<u>-</u>	<u>197,452</u>	<u>214,621</u>	<u>217,147</u>

目標集團其他貸款之賬面值是以人民幣計值。

由於貼現之影響並不重大，其他貸款之公平值與其於各有關期間末之賬面值相近。於有關期間，其他貸款之實際利率為7.42%。

22. 遞延稅項負債

目標集團確認之遞延稅項負債如下。

	投資物業 港幣千元	一間中國 附屬公司之 未分配溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	71,752	19,453	91,205
於年內損益扣除 (附註12)	5,145	1,802	6,947
匯兌差異	(3,810)	(1,049)	(4,859)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	73,087	20,206	93,293
於年內損益 (計入) / 扣除 (附註12)	(463)	87	(376)
匯兌差異	(1,347)	(376)	(1,723)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	71,277	19,917	91,194
於年內損益計入 (附註12)	(11,500)	(3,708)	(15,208)
匯兌差異	4,049	1,100	5,149
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	63,826	17,309	81,135
於期內損益扣除 (附註12)	228	87	315
匯兌差異	(412)	(111)	(523)
於二零二一年三月三十一日	63,642	17,285	80,927

對於在中國成立之公司自二零零八年一月一日以後賺取之溢利中向其外國投資者宣派之股息，應徵收10%之中國預扣所得稅。

23. 股本

	股份數目	金額 美元	港幣
法定： 每股1美元之普通股	50,000	50,000	390,000
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	2	2	16
發行股份 (附註)	198	198	1,544
於二零二一年三月三十一日	200	200	1,560

附註：於二零二一年三月二十三日，目標集團按每股1美元之價格向其股東發行合共198股每股1美元之普通股，相關金額以現金支付。

目標公司管理資本之目標是保障目標公司持續經營之能力，並通過優化債務及股權之平衡令股權持有人獲得最大回報。

目標公司目前並無任何管理資本之具體政策及程序。

目標公司不受制於任何外部施加之資本要求。

24. 儲備

(a) 本集團

目標集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表中呈列。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 法定儲備

根據中國相關法律法規及現時組成目標集團而於中國註冊成立之附屬公司之公司章程，其須於分配任何純利前，將中國附屬公司年度純利之10%（經抵銷根據中國會計準則釐定之任何過往年度虧損後）撥入法定儲備金。當法定儲備金之結餘達到中國附屬公司註冊資本之50%時，任何進一步之撥款須由股東酌情釐定。法定儲備金可用於抵銷以往年度之虧損（如有）並可撥充資本，但法定儲備金於發行後之餘額不得少於註冊資本之25%。

(ii) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括因換算外國業務之財務報表所產生之所有匯兌差異。該儲備按照過往財務資料附註4(b)(iii)中所列之會計政策處理。

25. 租賃承諾

經營租賃與目標集團擁有之投資物業有關，租賃期為一至十三年。承租人並無於租賃期滿後購買該物業之選擇權。

應收最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
第一年內	32,100	26,538	30,342	31,029
於第二年	20,664	16,548	27,280	25,759
於第三年	9,288	11,917	17,459	14,619
於第四年	6,074	5,353	7,528	7,552
於第五年	5,454	146	2,962	2,874
五年後	149	—	626	249
總計	<u>73,729</u>	<u>60,502</u>	<u>86,197</u>	<u>82,082</u>

26. 關聯方交易

除過往財務資料中其他地方披露之關聯方交易及結餘外，目標集團於有關期間與其關聯方並無其他交易。

27. 現金流量表附註

融資活動產生之負債對賬

下表詳列目標集團因融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債是指現金流量或未來之現金流量於目標集團之現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量的相關負債。

	於 二零一八年 一月一日 港幣千元	利息開支 港幣千元	現金流出 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
其他貸款	203,347	16,066	-	(10,854)	208,559
	<u>203,347</u>	<u>16,066</u>	<u>-</u>	<u>(10,854)</u>	<u>208,559</u>
	於 二零一九年 一月一日 港幣千元	利息開支 港幣千元	現金流出 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
其他貸款	208,559	15,322	(22,667)	(3,762)	197,452
	<u>208,559</u>	<u>15,322</u>	<u>(22,667)</u>	<u>(3,762)</u>	<u>197,452</u>
	於 二零二零年 一月一日 港幣千元	利息開支 港幣千元	現金流出 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
其他貸款	197,452	15,031	(11,238)	13,376	214,621
	<u>197,452</u>	<u>15,031</u>	<u>(11,238)</u>	<u>13,376</u>	<u>214,621</u>
	於 二零二一年 一月一日 港幣千元	利息開支 港幣千元	現金流出 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	於 二零二一年 三月三十一日 港幣千元
其他貸款	214,621	3,947	-	(1,421)	217,147
	<u>214,621</u>	<u>3,947</u>	<u>-</u>	<u>(1,421)</u>	<u>217,147</u>
	於 二零二零年 一月一日 港幣千元	利息開支 港幣千元	現金流出 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	於 二零二零年 三月三十一日 港幣千元
(未經審核) 其他貸款	197,452	3,706	(11,125)	(4,429)	185,604
	<u>197,452</u>	<u>3,706</u>	<u>(11,125)</u>	<u>(4,429)</u>	<u>185,604</u>

28. 重大期後事項

除了於過往財務資料中披露之事項外，目標集團於二零二一年三月三十一日後並無發生重大期後事項。

以下為目標集團截至二零一八年（「二零一八財政年度」）、二零一九年（「二零一九財政年度」）及二零二零年（「二零二零財政年度」）十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年三月三十一日止三個月（統稱「有關期間」）之管理層討論及分析，僅供載入本附錄。

業務及財務回顧

於二零二零財政年度，目標集團錄得收益約港幣32.25百萬元，即來自租賃中國物業內之商舖及場地之租金收入及樓宇管理費收入。二零二零財政年度之收益較二零一九財政年度錄得之約港幣40.22百萬元相比減少約19.82%，此主要是由於二零二零財政年度租金收入因中國出現2019冠狀病毒病疫情而減少。與二零一八財政年度相比，二零一九財政年度之收益由約港幣41.66百萬元略減約3.46%至約港幣40.22百萬元，此主要是由於二零一九財政年度之租金收入略減。截至二零二一年三月三十一日止三個月，目標集團錄得收益約港幣10.10百萬元，較截至二零二零年三月三十一日止三個月增加約37.95%，此主要是由於截至二零二零年三月三十一日止三個月中國出現2019冠狀病毒病疫情對租金收入產生不利影響所致。

物業營運開支主要包括支付予目標集團委聘之物業管理公司之管理費，該費用於有關期間相對穩定。

於有關期間，目標集團產生之行政開支主要為員工成本。行政開支由二零一八財政年度約港幣2.70百萬元增加至二零一九財政年度約港幣2.82百萬元，並進一步增加至二零二零財政年度約港幣3.45百萬元。該增長主要因為員工薪金及福利增加所致。行政開支由截至二零二零年三月三十一日止三個月約港幣0.77百萬元增加至截至二零二一年三月三十一日止三個月約港幣1.45百萬元，主要由於員工薪金及福利以及維修及保養費用增加所致。另一方面，目標集團錄得之營運開支主要為廣告開支及服務支出。營運開支由二零一八財政年度約港幣1.41百萬元增加至二零一九財政年度約港幣1.93百萬元，主要是由於所產生之廣告開支增加。然而，二零二零財政年度之營運開支減少至約港幣0.94百萬元，主要是由於面對當前市況而對廣告開支進行成本控制。營運開支由截至二零二零年三月三十一日止三個月約港幣0.17百萬元略減至截至二零二一年三月三十一日止三個月約港幣0.12百萬元。

目標集團於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度以及截至二零二一年三月三十一日止三個月就中國物業分別錄得估值收益、估值虧損、估值虧損及估值收益分別約港幣19.31百萬元、港幣3.06百萬元、港幣47.20百萬元及港幣0.60百萬元。

目標集團產生之融資成本為其他貸款之利息。於有關期間，其他貸款之實際利率為7.42%。

由於上文所述，目標集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度錄得溢利分別約港幣16.15百萬元及港幣0.71百萬元；於二零二零財政年度錄得虧損約港幣33.43百萬元；及截至二零二一年三月三十一日止三個月錄得溢利約港幣0.76百萬元。

資本架構、流動資金及財務資源

於有關期間，目標集團之資本架構並無變動。目標集團主要通過其營運之現金流量(即租賃中國物業內之商舖及場地產生之租金收入)為其營運提供資金。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團之資產主要包括非流動性質之投資物業(即中國物業)，而負債主要包括(i)目標集團所欠之其他貸款；(ii)主要由投資物業之公平值收益導致之遞延稅項負債；及(iii)應付股東款項。

目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日錄得流動負債淨額分別約港幣281.84百萬元、港幣78.70百萬元、港幣75.22百萬元及港幣70.64百萬元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團之大部分流動資產為(i)銀行及現金結餘分別約港幣27.57百萬元、港幣22.14百萬元、港幣20.89百萬元及港幣25.79百萬元，且大部分(即超過96%)以人民幣計值；及(ii)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日分別約港幣0.97百萬元、港幣1.82百萬元、港幣6.04百萬元及港幣5.86百萬元之貿易應收款項。目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之大部分流動負債為(i)應付股東款項分別約港幣72.45百萬元、港幣72.49百萬元、港幣72.49百萬元及港幣72.49百萬元；及(ii)其他應付款項分別約港幣27.48百萬元、港幣28.48百萬元、港幣28.17百萬元及港幣28.43百萬元。應付股東款項為無抵押、免息、無固定還款期，並以港幣計值。二零一八財政年度至二零一九財政年度之流動負債淨額顯著減少，乃由於目標集團之其他貸款所致。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團之其他貸款(無抵押且以人民幣計值)分別約港幣208.56百萬元、港幣197.45百萬元、港幣214.62百萬元及港幣217.15百萬元。目標集團之所有借款均按固定利率計息。該等負債於二零一八年十二月三十一日為流動性質，其後於二零一九財政年度期間續期後於二零一九年及二零二零年十二月三十一日為非流動性質。與二零一九年十二月三十一日相比，二零二零年十二月三十一日之其他貸款之增加為由於應計利息增加所致。截至二零二一年三月三十一日之其他貸款與二零二零年十二月三十一日之其他貸款相比，增加之主要原因為應計利息增加。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團之流動比率（「流動比率」，以流動資產佔流動負債之百分比表示）分別約為9.31%、23.63%、26.70%及31.26%。與於二零二零年十二月三十一日之流動比率相比，於二零二一年三月三十一日之流動比率上升，主要是由於經營活動所得現金流入淨額導致銀行及現金結餘增加。與於二零一九年十二月三十一日之流動比率相比，於二零二零年十二月三十一日之流動比率上升，主要是由於應收租金及應收公用事業費用之增加導致貿易應收款項增加。於二零一九年十二月三十一日之流動比率與於二零一八年十二月三十一日之流動比率相比上升，主要是由於其他貸款（由流動負債重新分類為非流動負債）續期，部分被主要由於支付貸款利息導致之銀行及現金結餘減少所抵銷。

目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日之資產負債比率（「資產負債比率」，以總負債佔總資產之百分比表示）並無重大波動，分別約為67.18%、66.90%、69.39%及69.62%。

僱傭及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團分別有9、11、12及11名全職僱員。目標集團招聘、僱用及擢升僱員，並根據僱員之資格、經驗、技能、表現及貢獻向僱員支付薪酬。目標集團為僱員提供在職培訓及具有市場競爭力之薪酬，包括薪金及花紅。

資金及財務政策

目標集團之營運資金主要來自貸款及應付股東款項。目標集團對其整體業務營運採取審慎的資金及財務政策，旨在透過確保充足的流動資金以及在可接受的融資成本範圍內滿足其融資需求，將金融風險降至最低。

重大投資

於有關期間，除中國物業外，目標集團並無持有任何重大投資。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

收購或出售附屬公司

於有關期間，目標集團並無任何重大收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

資產抵押

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，中國物業受限於按揭貸款之押記，有關貸款已於有關期間前悉數償還。於最後實際可行日期，中國物業之押記已獲解除。除上文披露外，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團並無任何資產押記。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年三月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

於有關期間，由於目標集團之大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值，因此並無任何重大外幣風險。因此，於有關期間，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具進行對沖。

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

緒言

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，其乃根據下文所載附註編製，旨在說明建議收購目標公司已發行股本之51%（「收購事項」）之影響，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成。

未經審核備考財務資料已採用與本集團截至二零二零年六月三十日止年度之已刊發年報所載之會計政策，以及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期報告中所採納之新訂或經修訂會計準則一致之會計政策編製。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅作說明用途。鑒於其假設性質，其未必能夠真實反映倘收購事項已於二零二零年十二月三十一日（如適用）或任何未來日期完成時，經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零二零年 十二月 三十一日 (未經審核) 港幣千元 (附註1)	目標集團 於二零二一年 三月 三十一日 港幣千元 (附註2)	小計 港幣千元	港幣千元 (附註3)	其他備考調整 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	經擴大集團 港幣千元
非流動資產							
物業、廠房及設備	449,550	578	450,128	-	-	-	450,128
投資物業	132,100	555,532	687,632	-	-	-	687,632
遞延稅項資產	4,441	-	4,441	-	-	-	4,441
按公平值計入損益之金融資產	31,508	-	31,508	-	-	-	31,508
應收貸款	3,833	-	3,833	-	-	-	3,833
	<u>621,432</u>	<u>556,110</u>	<u>1,177,542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,177,542</u>
流動資產							
貿易應收款項	43	5,856	5,899	-	-	-	5,899
按金、預付款項及 其他應收款項	1,903	484	2,387	-	-	-	2,387
應收貸款及應收利息	305,629	-	305,629	-	-	-	305,629
即期稅項資產	1,326	-	1,326	-	-	-	1,326
銀行及現金結餘	246,691	25,792	272,483	(74,220)	-	-	198,263
	<u>555,592</u>	<u>32,132</u>	<u>587,724</u>	<u>(74,220)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>513,504</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	1,096	28,428	29,524	-	3,935	-	33,459
應付關聯方款項	-	-	-	-	-	72,985	72,985
應付股東款項	-	72,485	72,485	-	-	(72,485)	-
應付最終實益擁有人款項	-	500	500	-	-	(500)	-
即期稅項負債	2,336	1,360	3,696	-	-	-	3,696
	<u>3,432</u>	<u>102,773</u>	<u>106,205</u>	<u>-</u>	<u>3,935</u>	<u>-</u>	<u>110,140</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>552,160</u>	<u>(70,641)</u>	<u>481,519</u>	<u>(74,220)</u>	<u>(3,935)</u>	<u>-</u>	<u>403,364</u>
資產總額減流動負債	<u>1,173,592</u>	<u>485,469</u>	<u>1,659,061</u>	<u>(74,220)</u>	<u>(3,935)</u>	<u>-</u>	<u>1,580,906</u>
非流動負債							
其他貸款	-	217,147	217,147	-	-	-	217,147
其他應付款項	-	8,716	8,716	-	-	-	8,716
遞延稅項負債	-	80,927	80,927	-	-	-	80,927
	<u>-</u>	<u>306,790</u>	<u>306,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>306,790</u>
資產淨值	<u>1,173,592</u>	<u>178,679</u>	<u>1,352,271</u>	<u>(74,220)</u>	<u>(3,935)</u>	<u>-</u>	<u>1,274,116</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自載於本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期報告的本集團未經審核簡明綜合財務報表。
2. 有關金額乃摘錄自載於本通函附錄二的目標集團過往財務資料。
3. 於完成日期，目標集團流動資產淨值之實際金額及最終代價金額或會有別於以下在二零二零年十二月三十一日（即目標集團最近期編製財務資料之財政期間）編製未經審核備考財務資料時所用之數值，惟經調整之最終代價於任何時候均以港幣77,220,000元為上限。

就編製未經審核備考財務資料而言，並無就代價作出調整，而代價港幣74,220,000元則假設以現金支付。

本公司董事認為，根據經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」，所收購之目標集團構成一項業務，故根據香港財務報告準則第3號之規定，收購事項被視為業務合併並採用收購法進行入賬。

就編製未經審核備考財務資料而言，代價與目標集團之可識別資產及負債淨額之間的差異將反映為議價收購收益，並按以下計算：

	港幣千元
現金代價	74,220
加：目標集團之非控股權益	87,553
減：可識別資產及負債淨額	(178,679)
物業、廠房及設備	578
投資物業	555,532
貿易應收款項	5,856
按金、預付款項及其他應收款項	484
銀行及現金結餘	25,792
貿易及其他應付款項	(37,144)
應付股東款項	(72,485)
應付最終實益擁有人款項	(500)
即期稅項負債	(1,360)
其他貸款	(217,147)
遞延稅項負債	(80,927)
議價收購收益	<u>(16,906)</u>

- 有關調整乃為反映估計交易成本之應計項目而作出，如因收購事項直接產生之專業費用約港幣3,935,000元。
- 有關調整將二零二一年三月三十一日應付目標集團股東款項及應付其最終實益擁有人款項重新分類為應付關聯方款項，此乃由於該等關聯方於收購完成後不再為經擴大集團之股東及最終實益擁有人。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師羅申美會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第IV-5至IV-8頁)，僅供載入本通函。



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
29樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就金粵控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)，以及Fast Advance Resources Limited及其附屬公司(「目標集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告，該等資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該等未經審核備考財務資料包括於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，其載於 貴公司刊發日期為二零二一年九月二十四日之通函第IV-1至IV-4頁。董事編製未經審核備考財務資料之適用準則載於通函第IV-1至IV-4頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購Fast Advance Resources Limited已發行股本之51%對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況之影響(猶如交易已於二零二零年十二月三十一日進行)。作為該過程之一部分，董事已從 貴集團中期報告所載截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期財務資料摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，有關財務資料未獲刊發審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，因此設有全面之品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第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匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4章第29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項工作而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料，或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在此項工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如事件已發生或交易於就說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證於二零二零年十二月三十一日之事件或交易之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製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之了解。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，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呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

金粵控股有限公司
董事會 台照

羅申美會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二一年九月二十四日

以下為獨立估值師兼顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海佳頌物業有限公司所持物業於二零二一年六月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



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：

於二零二一年六月十八日，金粵控股有限公司（「貴公司」，作為買方）、Power Able International Holdings Ltd.及Original Praise Investment Development Ltd.（作為賣方）以及鄒蘭欣女士及尹志雄先生（作為該等賣方之擔保人）訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意收購而該等賣方同意出售Fast Advance Resources Limited（「目標公司」）已發行股本之51%，初步代價總額為港幣74,220,000元。

吾等謹遵照閣下指示，就上海佳頌物業有限公司（「上海佳頌」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，並確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，且已取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零二一年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值之定義為「經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行資產或負債交易之估計金額」。

吾等採用收入資本化法就上海佳頌於估值日期持作投資的物業權益進行估值，已計及來自現有租約所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可收取之租金收入（已對租約之復歸收入潛力計提適當撥備），有關金額已按適當之資本化比率撥充資本，以釐定市值。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設有關於物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會刊發之英國皇家特許測量師學會估值－全球標準、香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會刊發之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及上海佳頌所提供之資料，並接納其就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關物業權益之不動產權證副本，並已作出相關查詢。吾等已盡可能核查有關原件，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問上海市錦天城(深圳)律師事務所就中國物業權益是否有效所發表之意見。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤圖則所列面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

許楚逸女士於二零二一年七月進行實地視察，彼為英國皇家特許測量師學會會員，並在中國房地產行業具備7年估值經驗。然而，吾等並無調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司及上海佳頌向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及上海佳頌確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對估值之意見。此乃基於估值日期當時之經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日期吾等所得資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後有關事件之資料。具體而言，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成嚴重干擾。於本報告日期，中國國內經濟現已復甦，而大部分商業活動已回復正常營運。吾等亦注意到，有關特定市場分部之市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，此乃由於在疫情爆發期間，全球經濟復甦步伐之不確定性可能會對房地產市場帶來未來影響。因此，吾等建議閣下時常審閱有關該物業之估值。

除非另有說明，本報告所列之所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
18樓1807室
金粵控股有限公司
董事會 台照

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

二零二一年九月二十四日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關經驗。

估值證書

上海佳頌在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 六月三十日 之現況下之市值 人民幣
錦繡坊，位於 中國 上海浦東新區 錦延路與錦繡路 交界處	錦繡坊位於錦延路與錦繡 路交界處。該位置為發展 成熟的住宅及商業區。 此處設有完善公共交通以 及各類公共設施，如鄰近 的世紀公園及上海科技館。	於估值日期，該物業若干 部分已出租予多名第三方 用作商業用途，而該物業 其餘部分則為空置。	492,700,000 (請參閱附註6)
	該物業所佔三幅地塊的總 佔地面積約為12,500平方 米，已開發為商業發展項 目。該物業項目於二零零 七年竣工及於二零一五年 翻新，於估值日期乃由上 海佳頌持作投資用途。		
	於估值日期，該物業包括 一幢商業大廈的B1樓至2 樓，總建築面積約為 18,988.25平方米，有關詳 情載於附註2。		
	該物業已獲授土地使用權， 持作綜合用途，土地年期 分別於二零五五年十月 二十七日及二零五五年二 月七日屆滿。		

附註：

1. 根據三份編號分別為滬房地普字(二零一一年)第001031號、001042號及001038號的不動產權證，總佔地面積約為12,500平方米的三幅地塊的土地使用權已授予上海佳頌持作綜合用途，土地年期分別於二零五五年十月二十七日及二零五五年二月七日屆滿。總建築面積約為18,988.25平方米之該物業由上海佳頌擁有。

2. 根據 貴公司及上海佳頌提供之資料，該物業之總建築面積列示如下：

用途	總建築面積 (平方米)
零售	13,543.26
文化設施	4,936.05
特別用途	508.94
	<hr/>
總計：	18,988.25
	<hr/> <hr/>

3. 根據四十五份租賃協議，總建築面積約為18,516.23平方米的物業部分已出租予45名租戶用作商業用途，各租賃協議之年期於二零二一年六月三十日至二零二八年九月十一日期間屆滿，於估值日期的每月現收租金約為人民幣2,375,941元(不包括管理費及水電費)。

4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 吾等進行估值時，市場租金已計及現有租賃協議所載列之實際租金，並與位於標的物業之相似區域之類似發展項目作比較，以考慮(1)佔用面積之現有租約屆滿後之復歸租金收入；及(2)空置面積之租金收入。
- b. 該等可資比較商業單位之首層單位租金介乎每日每平方米人民幣8.00元至人民幣10.00元；及
- c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的調查，於估值日期，穩定市場收益率介乎4.5%至5.5%。經考慮該物業之位置、風險及特點，吾等已採用市場收益率5.0%作為該物業估值之資本化比率。

5. 吾等已取得 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- a. 上海佳頌合法及有效擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。上海佳頌有權佔用、使用、租賃及轉讓該物業。
- b. 該物業部分單位的不動產權證上註明用途為文化展覽，惟該物業之有關部分已被出租，用作教育培訓、餐飲或美容院。上海佳頌曾未經授權更改物業規劃用途。除行政處罰外，一旦主管當局勒令上海佳頌進行有限期整改，上海佳頌將面臨有關租賃合約之違約風險；及

- c. 儘管尚未獲提供錦繡坊項目之建設工程施工許可證及規劃驗收文件，惟上海佳頌已取得該物業之不動產權證，且根據網上查詢結果，錦繡坊項目之前期建設工程符合上海市城市總體規劃及控制性詳細規劃，該項目之建設工程已獲政府相關部門批准，並符合相關法律法規之規定。由於上海佳頌已取得錦繡坊項目之不動產權證，故為錦繡坊項目之合法擁有人。然而，於二零一五年未經相關規劃建設部門批准下，就錦繡坊翻修項目未經授權更改規劃用途，當中存在被規劃、建設、消防等主管當局處罰、租賃合約作廢，以及賠償承租人之相關損失之風險。
6. 根據上述法律意見及情況，該物業東區的地庫在未經授權下改建。貴公司表示，獨立第三方建築成本顧問已評估將該物業恢復原狀之成本，有關成本估計約為港幣24,600,000元。在吾等之估值中，有關該物業之修復或糾正工程之估計成本並無計入該物業於估值日期之估值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員均於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於購股權之權益

董事姓名	授出日期	每股經調整 行使價	行使期	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註)
Nicholas J. Niglio先生	二零一六年 四月一日	港幣0.498元	二零一六年四月一日至 二零二六年三月 三十一日	5,118,555	0.26%
連銓洲先生	二零一六年 四月一日	港幣0.498元	二零一六年四月一日至 二零二六年三月 三十一日	5,118,555	0.26%

附註：於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,938,822,690股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 本公司主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	擁有權益之股份數目		估本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註2)
		好倉	淡倉	
黃友成先生	實益擁有着	108,000,000	-	5.57%
Faith Mount Limited (附註1)	實益擁有着	1,359,187,606	-	70.10%
連綺雯女士	受控法團之權益	1,359,187,606	-	70.10%

附註1：於最後實際可行日期，Faith Mount Limited由連綺雯女士全資實益擁有。

附註2：於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,938,822,690股。

除上文所披露者外及據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份之10%或以上之權益。

3. 董事其他權益之披露

(i) 於競爭權益之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務有競爭或可能有競爭或存在任何其他利益衝突（不論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

(ii) 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於有關經擴大集團業務之任何重大存續合約或安排中擁有重大權益。

(iii) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下屆滿或由本集團終止）。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約（並非於日常業務過程中訂立者）如下：

- (i) 本公司與Faith Mount Limited於二零一九年十月十四日訂立之包銷協議，內容關於建議按記錄日期股東每持有五(5)股現有股份獲發九(9)股公開發售股份之基準提呈按每股公開發售股份港幣0.12元之價格認購公開發售股份（「公開發售股份」），惟須受限於本公司日期為二零一九年十月十八日之公佈（「公開發售公佈」）中「公開發售之條件」一節所載之先決條件；及

- (ii) 本公司與富運證券有限公司(根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團)於二零一九年十月十四日訂立之配售協議,內容關於未獲認購安排(定義見公開發售公佈)。

6. 索償及訴訟

於最後實際可行日期,經擴大集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償,且據董事所知,經擴大集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專業人士及同意書

以下為在本通函提供意見或建議之專業人士之資格:

名稱	資格
羅申美會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專業人士已各自就本通函之刊行發出同意書,同意以現有形式及內容收錄其於本通函日期發出之報告及/或函件(視情況而定)及引用其名稱,且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期,上述專業人士均無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利或購股權(不論可否依法執行)。於最後實際可行日期,上述專業人士均無於經擴大集團之任何成員公司自二零二零年六月三十日(即經擴大集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 公司資料

註冊辦事處

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
18樓1807室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

公司秘書

蘇希路女士
香港會計師公會之會員

9. 語言

本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至其後14日止於(i)任何營業日上午十時正至下午六時正在本公司註冊辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座18樓1807室)；及(ii)本公司網站(www.richgoldman.com.hk)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 本公司截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之年報；
- (iii) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；

- (v) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (vi) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vii) 本附錄「7.專業人士及同意書」一段所述之同意書；及
- (viii) 本通函。