

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有順騰國際(控股)有限公司股份，應立即將本通函送交買家或承讓人或經手買賣的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

主要交易 有關收購物業控股公司 及 股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二三年三月八日(星期三)下午三時正假座香港葵涌大連排道58-66號樂聲工業中心21樓D室 Coral Hub, Duo Room舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shunten.com.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的防疫措施及特別安排

為保障股東的健康與安全，並防止冠狀病毒病(COVID-19)疫情傳播，若干措施將於股東特別大會實施旨在針對出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)所有出席人士必須在股東特別大會全程佩戴外科口罩；(iii)每位出席人士於登記時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(iv)不會派發禮品及茶點包或提供咖啡／茶。

任何不遵守防疫措施的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。為了股東的健康與安全著想，本公司謹此提醒股東，如欲行使其投票權，並不一定需要親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及盡早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.shunten.com.hk)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會實施更多措施，並將於臨近股東特別大會日期另行公佈。出席人士於與會前務請瀏覽本公司網站(www.shunten.com.hk)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)以查閱另行發出的公告及最新消息。

二零二三年二月二十日

目 錄

	頁次
股東特別大會的防疫措施	ii
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業控股公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 物業控股公司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
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的防疫措施

我們的股東、員工及持份者的健康對我們而言至關重要。為保障股東的健康與安全，並防止冠狀病毒病(COVID-19)疫情傳播，本公司將於股東特別大會上嚴格實施以下防疫措施，以保障與會股東、員工及持份者免受感染風險：

1. 將不會於股東特別大會上派發禮品及茶點包或供應咖啡／茶以避免與出席人士密切接觸；
2. 在會場的入口處，所有出席股東特別大會的人士將會進行強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.3度，或出現任何疑似流感症狀，或明顯有其他不適狀況的人士將不獲准進入會場；
3. 所有出席人士在會場內或在會場外等候區均須全程佩戴口罩；
4. 會場的座位將有特別安排以保持適當的社交距離。因此，會場內可容納股東出席股東特別大會的空間有限，本公司可能會限制出席人士的數目以避免過於擁擠；
及
5. 建議所有出席人士於進入會場前使用含酒精的消毒搓手液清潔其雙手。

在適用法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入會場或要求任何人士離開會場的權利，以確保股東特別大會上其他出席人士的健康與安全。視乎COVID-19的發展情況，本公司可能須於短時間內更改股東特別大會的安排。股東應瀏覽本公司網站(www.shunten.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以查閱就股東特別大會安排另行發出的公告及最新消息。本公司謹此提醒所有股東，如欲行使投票權，並不一定需要親身出席股東特別大會。股東可委任股東特別大會主席作為其代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格，而該代表委任表格亦可從本公司網站(www.shunten.com.hk)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。代表委任表格必須最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二二年十二月二十日的買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子，惟週日及週六或在上午九時正至下午五時正期間任何時候香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子除外
「本公司」	指	順騰國際(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：932)
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「完成調整」	指	本通函「董事會函件」下「完成調整」一節所訂明對代價的調整
「完成日期」	指	最後一項條件達成(或如適用，獲豁免)後第五個營業日，或買方與賣方可能共同以書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付的代價125,000,000港元，須作出完成調整
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於會場召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	完成後包括物業控股公司的本集團

釋 義

「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	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連之第三方
「獨立估值師」	指	滙鋒評估有限公司，合資格獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月十六日
「負債」	指	所有貸款、負債、貿易及其他應付款項、費用、收費、成本、開支、損害、損失、法律行動、程序、申索及要求、罰款、處罰、稅項及任何其他性質的責任，不論直接或間接，或不不論屬相應性質與否
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年六月三十日或該協議訂約方之間可能協定的其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港九龍桂林街127號的物業
「物業控股公司」	指	崇朗實業有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「買方」	指	順騰信貸有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「銷售股份」	指	物業控股公司已發行股本的100%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0025港元之普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方A」	指 張順吉先生，為一名個人投資者
「賣方B」	指 江彩香女士，為一名個人投資者
「賣方」	指 賣方A及賣方B之統稱
「會場」	指 香港葵涌大連排道58-66號樂聲工業中心21樓D室Coral Hub, Duo Room
「%」	指 百分比



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

執行董事：

張少輝先生
林瑋瑯先生

獨立非執行董事：

梁鈞濂先生
廖英順先生
董建美小姐

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
葵涌
青山公路313號
天際中心27樓

敬啟者：

**(1) 主要交易
有關收購物業控股公司
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二二年十二月二十日之公告，內容有關根據該協議建議收購物業控股公司。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項及該協議條款的進一步資料；(ii)本集團及物業控股公司的財務資料；(iii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(iv)該物業的估值；及(v)上市規則規定的其他資料。

收購事項

於二零二二年十二月二十日(交易時段後)，買方與賣方訂立該協議，據此賣方已有條件同意向買方出售銷售股份，而買方已有條件同意收購銷售股份，代價為125,000,000港元，須作出完成調整。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年十二月二十日(交易時段後)

訂約方

- (a) 買方；
- (b) 賣方A；及
- (c) 賣方B。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方為獨立第三方。

將予收購的資產

根據該協議的條款及條件，賣方將出售而買方將收購銷售股份，相當於物業控股公司全部已發行股本。

代價

代價125,000,000港元須由買方按以下方式以現金支付予賣方，須作出完成調整：

- (i) 買方須於簽署該協議時向賣方支付金額為44,000,000港元的可退回按金(「按金」)。倘根據該協議落實完成，按金應被視作部分代價的支付；及

董事會函件

- (ii) 於完成時，買方須向賣方支付金額為81,000,000港元的代價餘額（須作出完成調整）。

完成調整

賣方須在完成日期前向買方交付完成賬目及完成報表以供核實。於完成時，代價須作出如下調整：

- (a) 除非買方另行以書面同意，否則賣方須於完成時或之前清償物業控股公司的所有負債；而於完成日期所有尚未清償的負債須從代價扣除；及
- (b) 直至完成日期（包括該日），該物業的所有政府差餉、政府地租、管理費及所有其他支出須由賣方償付。所有該等差餉、地租、費用及支出須於完成時由賣方與買方分攤。

代價乃由買方與賣方經公平磋商，並參照（其中包括）(i)獨立估值師於二零二二年十一月三十日對該物業的初步估值約135,000,000港元；及(ii)物業控股公司於二零二二年三月三十一日的負債金額約49,419,000港元（根據物業控股公司的未經審核管理賬目）後達致。

代價將以本集團的內部資源及部分以本集團獲得及／或將予獲得的貸款融資撥付。

先決條件

完成須符合以下條件方可作實：

- (a) 已獲得聯交所、其他適用的政府機構及監管當局以及任何其他第三方就該協議項下擬進行的交易的所有必要授權、同意和批准以及備案和登記；
- (b) 董事會及股東（根據上市規則被禁止表決者（如適用）除外）在本公司的董事會及股東大會上通過決議案，批准該協議及其項下擬進行的交易；

董事會函件

- (c) 並無任何法院或其他政府當局的適用法律、規則、規例、命令、禁令、法令或判決或協議合約對完成該協議項下擬進行的任何交易予以禁止、限制或施加條件或限令，或合理地預期會對此作出禁止、限制或施加條件或限令；
- (d) 買方已完成銷售股份、物業控股公司及該物業在業務、財務及法律方面的盡職審查和調查並信納其結果；
- (e) 賣方已促使物業控股公司於完成時根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條就該物業獲證明及給予妥善的業權；及
- (f) 該協議所載的陳述及賣方的保證於該協議日期及直至完成日期(包括該日)的任何時候，在任何重大方面仍屬真實及準確，且並無誤導成分。

任何一方均無權豁免上文(a)至(c)所列的任何條件。買方可運用其絕對酌情決定權，在任何時候向賣方發出書面通知，以豁免上文(a)至(c)所列條件以外的任何條件，而有關豁免可在各方所同意條款及條件的規限下作出。

各方應盡各自的合理努力，促使上述條件(以該方所負責履行的範圍為限)在最後截止日期或之前達成或繼續得以達成。

於最後實際可行日期，上述條件並未達成。本公司目前無意豁免任何條件。

賣方的承諾

於二零二二年九月三十日，物業控股公司的應收董事款項約為36.4百萬港元。賣方已向買方承諾，有關欠款將於完成之時或之前清償、免除及豁免。

完成

在達成或豁免(如適用)先決條件的前提下，完成應於完成日期中午十二時正或之前落實。

於完成時，本公司將擁有物業控股公司全部已發行股本的權益，而物業控股公司將成為本公司的全資附屬公司，因此，其財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

物業控股公司的資料

於最後實際可行日期，物業控股公司由賣方A及賣方B分別擁有87.5%及12.5%。物業控股公司為一間在香港註冊成立的投資控股有限公司。其主要資產為該物業，即一幢五層(包括閣樓)的唐樓，總建築面積及可出售面積分別約為3,822平方呎及3,513平方呎。根據賣方提供的資料，於最後實際可行日期，該物業(除閣樓外)訂有多份租約，每月租金收入總額為約362,300港元，最遲的租約將於二零二四年十月六日到期。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各租戶均為獨立第三方。於完成後，本公司擬與現有租戶協商續租及/或在現有租約到期後尋找新租戶。

以下財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載物業控股公司截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零二二年九月三十日止六個月的經審核會計師報告：

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 千港元 (經審核)	截至三月三十一日止年度 二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
租金收入	2,112	4,255	3,753
除稅前(虧損)/溢利	(15,095)	587	(8,923)
期/年內(虧損)/溢利及其他全面 (開支)收益	(15,095)	587	(8,923)

物業控股公司於二零二二年九月三十日的經審核資產淨值為約119.1百萬港元。

收購事項的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於香港從事配方、推廣、銷售及分銷保健及美容補品及產品。

面對全球經濟的持續不確定性，本公司正在尋找機會，以最大限度地提高其股東回報及擴大其收益基礎。鑒於該物業的租金收入相對穩定，董事認為，現在是投資該物業的適當時機。

完成後，執行董事林瑋瑋先生（「林先生」）將負責管理物業控股公司。林先生在房地產業務領域擁有超過4年的經驗。於二零一三年至二零一四年，林先生擔任一間中國房地產開發商的營運總監，負責監督其在香港的業務營運。此外，於二零一四年至二零一六年，林先生擔任另一間中國房地產開發商的執行董事，其後擔任行政總裁，負責監督集團的投資決策、企業發展、直接投資及財務等。董事認為，本公司將有足夠的知識及專長，利用林先生在房地產業務領域的豐富經驗來管理物業控股公司及該物業。

茲提述本通函附錄二所載物業控股公司之會計師報告，截至二零二二年三月三十一日止年度，物業控股公司錄得投資物業公平值變動收益約1,400,000港元（「公平值收益」）、行政開支約4,379,000港元（其中約1,174,000港元來自向物業控股公司一名董事提供住宿的租賃合約（「住宿租賃合約」）及純利約587,000港元。住宿租賃合約已於二零二二年九月三十日或之前到期。假設不包括公平值收益，物業控股公司於截至二零二二年三月三十一日止年度將錄得經調整淨虧損約813,000港元（「經調整淨虧損」）。董事認為(i)經調整淨虧損微乎其微；(ii)鑒於物業控股公司的行政開支預期會因住宿租賃合約到期及經擴大集團的資源分享而大幅減少，故物業控股公司的財務表現將會改善；及(iii)收購事項不會對經擴大集團的經營現金流量構成任何重大影響。

根據本通函附錄二所載物業控股公司的經審核會計師報告，物業控股公司於二零二二年九月三十日的負債約為54,868,000港元，其中約44,409,000港元為向香港一間現有商業銀行質押該物業作為擔保的按揭貸款（「銀行按揭負債」）。本公司已成功與香港的另一間商業

銀行磋商，在完成後，將以同等條款或更佳條款對償還銀行按揭負債進行再融資，並據此銀行按揭負債將從買方應付的代價扣除。為免生疑問，除銀行按揭負債外，所有其他負債將於完成之時或之前由賣方解除或清償。

截至最後實際可行日期，本公司一直與金融機構進行磋商，並成功從該等機構獲得指示，彼等將能夠向本公司提供總額約為31百萬港元的債務融資，期限約為15年，年利率介乎港元最優惠利率加3%至7%。扣除銀行按揭負債以作調整後，本公司擬利用該等債務融資來支付代價餘額。預期上述債務融資所產生的利息開支將為每年約2.7百萬港元（「利息開支」）。經考慮(i)代價125,000,000港元較該物業的估值135,000,000港元折讓10,000,000港元；及(ii)COVID-19疫情穩定及中港兩地邊境重開，預期會推動及改善香港的經濟活動（包括物業投資活動），董事相信(a)利息開支屬合理；(b)收購事項為本集團提供良機，可在不久將來從該物業產生穩定的收入；及(c)本集團可從該物業的任何長期資本增值中獲益。

鑒於上述情況，董事相信，該協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

收購事項對本集團的財務影響

於完成時，本公司將擁有物業控股公司全部已發行股本的權益，而物業控股公司將成為本公司的全資附屬公司，因此，其財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

完成後，該物業將被確認為本集團的投資物業，並將接受年度公平值評估。該物業的任何公平值變化將反映於本集團的損益。

誠如本通函「附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，根據當中所載附註，倘收購事項於二零二二年九月三十日發生及完成，經擴大集團於二零二二年九月三十日的未經審核備考綜合資產將由約229,424,000港元增加至274,720,000港元，而經擴大集團於二零二二年九月三十日的未經審核備考綜合負債將由約108,333,000港元增加至155,629,000港元。

除租賃該物業帶來的額外租金收入外，本公司認為收購事項對本集團的盈利並無即時重大影響。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司的一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

概無董事在收購事項中擁有重大利益或須就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，任何在收購中擁有重大利益的股東應在股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在該協議項下擬進行交易中擁有重大利益及須在股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二三年三月八日(星期三)下午三時正假座香港葵涌大連排道58-66號樂聲工業中心21樓D室Coral Hub, Duo Room舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

適用於股東特別大會之代表委任表格隨本通函附奉，而該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會上提呈批准之決議案將進行投票表決，而本公司將於股東特別大會結束後公佈股東特別大會結果。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的附加資料。

警告

由於完成須待先決條件達成(或如適用,獲豁免)後方告作實,收購事項未必一定會進行。股東及任何潛在投資者於買賣本公司證券時,務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
順騰國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
張少輝
謹啟

二零二三年二月二十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止最近三個財政年度的財務資料詳情，以及本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，分別披露於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年的年報，以及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告內。該等年報及中期報告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.shunten.com.hk>)刊發：

- (i) 本公司於二零二零年七月十六日發佈的截至二零二零年三月三十一日止年度的年報，可透過以下連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0716/2020071600561_c.pdf

- (ii) 本公司於二零二一年七月二十二日發佈的截至二零二一年三月三十一日止年度的年報，可透過以下連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200548_c.pdf

- (iii) 本公司於二零二二年七月二十二日發佈的截至二零二二年三月三十一日止年度的年報，可透過以下連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200488_c.pdf

- (iv) 本公司於二零二二年十二月二十二日發佈的截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告，可透過以下連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1222/2022122200569_c.pdf

2. 債項聲明

於二零二二年十二月三十一日(即就本債項聲明而言為確定經擴大集團的債項的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下債項：

借款

	千港元
無抵押票據	21,000
銀行借款	108,212
租賃負債	<u>2,347</u>
	<u>131,559</u>
有抵押及有擔保	43,835
有抵押及無擔保	62,323
無抵押及無擔保	<u>25,401</u>
	<u>131,559</u>

按揭及押記

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團的有抵押借款以若干投資物業及租賃土地和樓宇作抵押。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團有以下重大或然負債：

若有關擔保被要求全部即時兌現，則有關經擴大集團所提供財務擔保的或然負債達至最高信貸額80,000,000港元。

除上文所披露者以及日常業務過程中的集團內公司之間負債及一般貿易及其他應付款項外，經擴大集團並無任何已發行及尚未贖回的(包括法定或以其他方式設定但未發行)債務證券、定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、或有負債、擔保、未償還銀行或其他借款或屬借款性質的債項。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團可用財務資源，包括內部產生的資金、目前可動用的銀行融資及將獲得的銀行融資(已獲銀行及該等金融機構表示會在完成前提供相關銀行融資)，並考慮到收購事項的影響，經擴大集團將具足夠營運資金滿足其自本通函日期起至少未來12個月的需求。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日)起的財務或經營狀況或展望有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及前景

儘管零售行業自2019冠狀病毒病疫情爆發後持續面臨挑戰，但保健產品的前景漸趨平穩正面。本集團已成功落實多項可持續的節省成本措施，包括靈活及創新的營銷策略，以捉緊消費者情緒。

就成本控制及提升營運效率而言，我們的主要任務乃專注於改善成本結構及採購策略。因此，本集團一直保持與供應商建立深厚關係，使全球採購鏈更標準和更集中。同時，多個現存熱門和高利潤的產品線將會重新建立在更廣泛的產品銷售。我們的管理層認為，就改善營運成本而言，調整勞動力結構乃至關重要。有見及此，本公司聘任擁有豐富業務營運管理經驗的新員工團隊加入，以提升營運執行能力。

隨著與若干製藥實體以及大學研究中心的策略性合作，本集團計劃於二零二二年推出涵蓋三條主要產品線的超過20個新的產品存貨單位。此外，本集團同時自主研發一系列市場熱賣項目的新產品，涵蓋逆齡、體重管理以及全面保健等範疇。

本集團將繼續秉承使命，應用全新及現代的科研技術，將修改配方注入製造傳統中藥。通過本集團的全球供應鏈網絡，加上其研發能力、高標準的生產及安全，將為本地及海外客戶進一步提高醫療和保健品及化妝品的質量。本公司管理層又預計，中港兩地邊境逐步重開，亦會使本公司的銷售受惠。

由於COVID-19疫情穩定及中港兩地邊境重開，預計該等情況將有利於香港的物業投資活動。董事認為，收購事項使本集團能夠把握機遇，在香港地產市場確立地位，並藉此參與其中，且可使本集團投資於可帶來收入且長遠而言具物業資本增值潛力的房地產。董事相信，完成後，本集團將能夠通過該物業產生的穩定租金收入擴大其收入基礎。

以下為獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，僅為載入本通函而編製。



Moore Stephens CPA Limited

香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座801-806室
電話+852 2375 3180
傳真+852 2375 3828

www.moore.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

就崇朗實業有限公司之歷史財務資料致順騰國際(控股)有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-52頁所載之崇朗實業有限公司(「物業控股公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括物業控股公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之財務狀況表，以及物業控股公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止各年度及截至二零二二年九月三十日止六個月(「往績期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-52頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入順騰國際(控股)有限公司(「貴公司」)就建議收購物業控股公司100%股權而刊發日期為二零二三年二月二十日之通函(「通函」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

物業控股公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實物業控股公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史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)。

貴公司董事對載有物業控股公司歷史財務資料之本通函之內容負責，該等資料乃根據與貴公司所採用的大致上相同之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」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，以就歷史財務資料是否存在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歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估物業控股公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

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，歷史財務資料真實公平反映物業控股公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製之物業控股公司於往績期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱物業控股公司追加期間的比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年九月三十日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。物業控股公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈報基準編製及呈報追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號

「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就本會計師報告而言追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈報基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

物業控股公司並無就往績期間宣派及支付股息。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

黎鴻威

執業證書編號：P06995

香港，二零二三年二月二十日

A. 物業控股公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下為構成本會計師報告一部分之歷史財務資料。

歷史財務資料以其為依據之物業控股公司於往績期間之財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，已由大華馬施雲會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核標準審核（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料乃以港元（「港元」）呈列，所有價值已約至最接近的千位數（千港元）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	8	3,811	3,753	4,255	2,217	2,112
其他收入、收益或虧損	9	1,019	2	41	48	(27)
投資物業公平值變動		(8,400)	1,900	1,400	4,600	(15,200)
確認財務擔保合約	26	—	(10,121)	—	—	—
財務擔保合約的減值虧損撥回		—	285	226	718	38
行政開支		(4,928)	(3,577)	(4,379)	(1,998)	(1,441)
融資成本	10	<u>(1,890)</u>	<u>(1,165)</u>	<u>(956)</u>	<u>(460)</u>	<u>(577)</u>
除稅前(虧損)/溢利	11	(10,388)	(8,923)	587	5,125	(15,095)
所得稅開支	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年/期內(虧損)/溢利及其他全面(開支)收入		<u><u>(10,388)</u></u>	<u><u>(8,923)</u></u>	<u><u>587</u></u>	<u><u>5,125</u></u>	<u><u>(15,095)</u></u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
非流動資產					
物業及設備	16	192	134	97	—
使用權資產	17	2,510	1,141	—	—
投資物業	18	149,000	150,900	152,300	137,100
可退回租賃按金	19	236	—	—	—
		<u>151,938</u>	<u>152,175</u>	<u>152,397</u>	<u>137,100</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	19	14	265	66	20
應收一名董事款項	20	45,045	40,745	40,545	36,435
可收回稅項		—	27	—	—
銀行結餘及現金	21	564	2,105	237	433
		<u>45,623</u>	<u>43,142</u>	<u>40,848</u>	<u>36,888</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	22	4,196	1,061	3,192	887
租賃負債	23	1,354	1,163	—	—
合約負債	24	47	62	100	—
銀行借款	25	51,250	49,567	46,128	44,409
財務擔保合約	26	—	9,836	9,610	9,572
		<u>56,847</u>	<u>61,689</u>	<u>59,030</u>	<u>54,868</u>
淨流動負債		<u>(11,224)</u>	<u>(18,547)</u>	<u>(18,182)</u>	<u>(17,980)</u>
總資產減流動負債		<u>140,714</u>	<u>133,628</u>	<u>134,215</u>	<u>119,120</u>
非流動負債					
租賃負債	23	1,163	—	—	—
資產淨值		<u>139,551</u>	<u>133,628</u>	<u>134,215</u>	<u>119,120</u>
資本及儲備					
股本	27	1,000	4,000	4,000	4,000
保留溢利		<u>138,551</u>	<u>129,628</u>	<u>130,215</u>	<u>115,120</u>
		<u>139,551</u>	<u>133,628</u>	<u>134,215</u>	<u>119,120</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	1,000	148,939	149,939
年內虧損及全面開支總額	—	(10,388)	(10,388)
於二零二零年三月三十一日	1,000	138,551	139,551
發行股份	3,000	—	3,000
年內虧損及全面開支總額	—	(8,923)	(8,923)
於二零二一年三月三十一日	4,000	129,628	133,628
年內溢利及全面收益總額	—	587	587
於二零二二年三月三十一日	4,000	130,215	134,215
期內虧損及全面開支總額	—	(15,095)	(15,095)
於二零二二年九月三十日	<u>4,000</u>	<u>115,120</u>	<u>119,120</u>
截至二零二一年九月三十日止六個月			
(未經審核)			
於二零二一年四月一日	4,000	129,628	133,628
期內溢利及全面收益總額	—	5,125	5,125
於二零二一年九月三十日	<u>4,000</u>	<u>134,753</u>	<u>138,753</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務					
除稅前(虧損)溢利	(10,388)	(8,923)	587	5,125	(15,095)
就以下各項所作調整：					
融資成本	1,890	1,165	956	460	577
物業及設備折舊	84	101	98	44	17
使用權資產折舊	228	1,369	323	323	—
出售物業及設備(收益)虧損淨額	(978)	—	—	—	70
提早終止租賃產生的收益	—	—	(18)	(18)	—
投資物業公平值變動	8,400	(1,900)	(1,400)	(4,600)	15,200
確認財務擔保合約	—	10,121	—	—	—
財務擔保合約的減值虧損撥回	—	(285)	(226)	(718)	(38)
營運資金變動前之經營現金流量	(764)	1,648	320	616	731
貿易及其他應收款項(增加)減少	(240)	(15)	199	255	46
其他應付款項及應計費用增加(減少)	2,753	(3,135)	2,131	990	(1,525)
合約負債(減少)增加	(16)	15	38	(62)	(100)
經營業務所得(所用)之現金	1,733	(1,487)	2,688	1,799	(848)
已退香港利得稅	—	—	27	—	—
已繳香港利得稅	—	(27)	—	—	—
經營活動所得(所用)之現金淨額	1,733	(1,514)	2,715	1,799	(848)
投資活動					
購買物業及設備	(41)	(43)	(61)	(21)	—
出售物業及設備的所得款項	3,200	—	—	—	10
墊款予一名董事	(1,004)	(58)	(375)	(220)	—
一名董事還款	13,899	7,358	575	16	3,330
投資活動所得(所用)之現金淨額	16,054	7,257	139	(225)	3,340
融資活動					
已付利息	(1,890)	(1,165)	(956)	(460)	(577)
償還銀行借款	(13,193)	(1,683)	(3,439)	(1,719)	(1,719)
償還租賃負債	(3,084)	(1,354)	(327)	(327)	—
融資活動(所用)所得之現金淨額	(18,167)	(4,202)	(4,722)	(2,506)	(2,296)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(380)	1,541	(1,868)	(932)	196
年初的現金及現金等價物	944	564	2,105	2,105	237
年終的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	564	2,105	237	1,173	433

B. 歷史財務資料之附註

1. 公司資料

物業控股公司為於一九八九年五月十二日在香港註冊成立之有限公司。物業控股公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港荃灣海盛路11號One Midtown 18樓06室。物業控股公司由張順吉先生(「張先生」)及江彩香女士直接持有。物業控股公司的主要業務為於香港的一間投資控股公司。

歷史財務資料乃以港元(「港元」)呈列，其亦為物業控股公司的功能貨幣。

2. 編製基準

載入物業控股公司歷史財務資料的截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度相關財務資料並不構成物業控股公司於該等年度的法定年度財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露的該等法定財務報表的進一步相關資料如下：

由於物業控股公司並非公眾公司，其毋須按香港公司條例第662條及附表6第3部分的規定向公司註冊處處長提交財務報表。

物業控股公司的核數師已就物業控股公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不就其報告作保留的情況下，以強調的方式促請有關的人注意的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或407(3)條作出的陳述。

3. 採用香港財務報告準則

就編製及呈列往績期間的歷史財務資料而言，物業控股公司於整個往績期間已貫徹應用由香港會計師公會頒佈並於二零一九年四月一日開始的財政年度生效的所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

物業控股公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月對香港 財務報告準則第17號的修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待釐定之日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日開始的年度期間生效

物業控股公司董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對物業控股公司的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

財務報表乃根據香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括香港公司條例規定之適用披露。

財務報表乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，倘市場參與者為資產或負債於計量日期定價時會考慮若干特點，則物業控股公司會考慮該等資產或負債特點。財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過將資產以其最高效及最佳用途使用，或將其出售予另一市場參與者將資產以其最高效及最佳用途使用以創造經濟效益的能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準，以使初步確認時估值方法的結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

收益確認

物業控股公司確認租金收入的政策於下文「租賃」的會計政策闡述。

合約負債指物業控股公司因已向客戶收取代價(或到期的代價金額)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

租賃

租賃之定義

倘合約賦予控制權於某一段時間內使用可識別資產以換取代價，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號當日或之後或源於業務合併訂立或修訂之合約而言，物業控股公司於開始、修訂日期或收購日期(倘適用)根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非該合約中之條款及條件隨後出現變動，否則不會對該合約進行重新評估。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

物業控股公司應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下並且不包括購買選擇權的展覽廳及倉庫的租賃。短期租賃的租賃付款在租期內採用直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收取的租賃優惠；
- 物業控股公司產生之任何初始直接成本；及
- 物業控股公司在拆卸及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或恢復相關資產至租賃條款及條件規定狀態產生之成本估計。

使用權資產在其估計可使用年期及租期兩者中的較短者以直線法折舊。

物業控股公司在財務狀況表將使用權資產呈列為獨立項目。

可退回租賃按金

已付之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。

於初步確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，物業控股公司以於該日期尚未支付之租賃付款之現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含之利率不易釐定，則物業控股公司會使用於租賃開始日期之增量借款利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款作出調整。

當租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量發生時，物業控股公司重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)。

物業控股公司於財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

除物業控股公司於2019冠狀病毒病相關租金寬減中應用可行權宜方法外，倘出現以下情況，物業控股公司將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，物業控股公司基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債(減任何應收租賃優惠)。

物業控股公司通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。

因利率基準改革導致釐定未來租賃付款的基準變動

就因利率基準改革導致釐定未來租賃付款的基準變動而言，物業控股公司應用實際可行權宜方法，透過使用不變貼現率將經修訂租賃付款貼現而重新計量租賃負債，並對相關使用權資產作出相應調整。僅在同時符合以下情況時，方須根據利率基準改革的規定修改租賃：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須修改；及
- 釐定租賃付款的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接修改前的基準)。

2019冠狀病毒病相關租金寬減

因2019冠狀病毒病疫情的直接影響產生的租金優惠，倘符合下列所有條件，物業控股公司選擇應用可行權宜方法不評估該變動是否為租賃修訂：

- 租賃款項變動引致的經修訂租賃代價大致上等同或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃款項的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的款項；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

承租人應用可行權宜方法將租金優惠導致的租賃款項變動入賬的方式，與其應用香港財務報告準則第16號將變動列賬的方式一致(倘變動並非租賃修訂)。寬免或豁免租賃款項入賬為可變租賃款項。相關租賃負債乃經調整以反映寬免或豁免的金額，而相應調整於事件發生的期內在損益中確認。

物業控股公司作為出租人

物業控股公司作為出租人訂立租賃協議。物業控股公司作為出租人的租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部份，物業控股公司應用香港財務報告準則第15號與客戶之合約收入將合約代價分配至各部份。

經營租賃的租金收入於有關租期按直線法確認。

可退回租賃按金

已收之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為來自承租人之額外租賃付款。

借貸成本

借貸成本於產生期間在損益中確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內呈報之「除稅前虧損」不同，乃由於不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括從不課稅或可扣稅之項目。物業控股公司流動稅項負債按報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額予以確認，惟以該等可扣減暫時差額可用於抵銷應課稅溢利為限。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，該等遞延稅項資產及負債則不會被確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末作出檢討，並於不再可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算（按報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）計算）。

遞延稅項負債及資產的計量反映物業控股公司於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。就採用公平值模式計量投資物業之遞延稅項而言，除非有關假定被駁回，否則該等物業之賬面值均假定透過出售全數收回。當投資物業可折舊且根據目的為隨時間耗用（而非透過出售）該投資物業內含之絕大部分經濟利益之業務模式持有，則該假定會被駁回，惟永久產權土地除外，其一直被假定透過出售全數收回。

當有法律上可強制執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，以及當其涉及由同一稅務機關向同一應課稅實體所徵收所得稅時，遞延稅項資產和負債乃互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認。

物業及設備

物業及設備為持作行政用途的有形資產。物業及設備於財務狀況表內按成本減期後累計折舊及期後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法按估計可使用年期撇銷有關資產成本減去其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用一項物業、廠房及設備產生的任何收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量，調整後，不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業的公平值變動產生的收益或虧損計入產生期間的損益。

投資物業應於出售時或永久報廢而且在出售後預期不會產生未來經濟利益時予以終止確認。因終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差異計算)於終止確認該物業之期間計入損益內。

物業及設備減值

於報告期末，物業控股公司會檢討其物業及設備之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業及設備的可收回金額個別作出估計，當無法個別估計可收回金額，則物業控股公司會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理及一致的分配基準，則公司資產將分配至相關現金產生單位，否則，即分配至可設立合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額乃按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前貼現率貼現至其現值，而該除稅前貼現率反映金錢時間價值的現行市場評估及未就估計未來現金流量進行調整的資產(或現金產生單位)特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將減至其可收回金額。就未能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，物業控股公司會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配以削減任何商譽(如適用)的賬面值，然後根據現金產生單位或組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及「零」三者間的最高者。原本將分配至資產的減值虧損金額按比例分配至現金產生單位或組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，惟所增加之賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

金融工具

當一個實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債即予以確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約所產生的應收貿易款項除外，該項目初步根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)初步計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生的交易成本，於初步確認時計入或自該等金融資產或金融負債的公平值扣除(如適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間(如適用)內確切貼現估計日後現金收入及支出(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的業務模式的目標為收取合約現金流；及
- 合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息。

全部其他金融資產其後按公平值計量。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入使用實際利率法確認。利息收入將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後成為信貸減值的金融資產除外。就其後成為信貸減值的金融資產而言，利息收入將實際利率應用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險有所改善，以致金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，將實際利率應用於自該報告期開始起計的金融資產賬面總值確認。

金融資產減值

就根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產（包括貿易應收款項及其他應收款項以及銀行結餘）而言，物業控股公司以預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於預期年內可能發生的所有違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）指全期預期信貸虧損中源於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分。評估乃根據物業控股公司的歷史信貸虧損經驗及債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測進行。

物業控股公司一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，物業控股公司計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，在此情況下，物業控股公司確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅增加而進行評估。

信貸風險大幅增加

於評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，物業控股公司將於各報告期末金融工具發生的違約風險與初始確認日期起金融工具發生的違約風險進行比較。於進行該評估時，物業控股公司考慮合理且具理據的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 預計導致債務人償還其債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 導致債務人償還其債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日，物業控股公司即假定金融資產的信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非物業控股公司另有合理且有理據之資料證明並未出現此情況。

就財務擔保合約而言，物業控股公司訂立不可撤銷承擔的日期被視為評估減值的初始確認日期。評估財務擔保合約自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，物業控股公司會考慮特定債務人違反合約的風險變化。

物業控股公司定期監察識別信貸風險有否大幅增加所用標準的效益，並於適用情況下修訂標準以確保標準能在款項逾期前識別信貸風險大幅增加。

違約定義

就內部信貸風險管理而言，物業控股公司認為，違約事件在內部制定或取自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括物業控股公司)還款(未計及物業控股公司所持任何抵押品)時發生。

物業控股公司認為，違約於金融資產逾期超過90天時發生，除非物業控股公司有合理且具理據資料顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 對手方的貸款人因有關對手方出現財務困難的經濟或合約理由而向對手方批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- 對手方有可能陷入破產或其他財務重組。

撇銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能(例如當對手方清盤或進入破產程序)，物業控股公司撇銷金融資產。經考慮法律意見後(如適用)，已撇銷金融資產可能仍須按物業控股公司收回程序進行強制執行活動。任何收回均在損益中確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率乃依據歷史數據及前瞻性資料。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權金額，以發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃為根據合約應付物業控股公司的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量(按初始確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額。

就財務擔保合約而言，按照受擔保工具的條款，物業控股公司於債務人違約的情況下方須作出付款。因此，預期信貸虧損為就其產生的信貸虧損補償持有人而向其所作付款的現值。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言，其實際利率無法釐定，物業控股公司將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額的方式計及風險的情況下，方應用有關貼現率。

若干貿易應收款項的全期預期信貸虧損乃經計及逾期資料及前瞻宏觀經濟資料等相關信貸資料，按集體基準得出。

就集體評估而言，本集團在分組時計及以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組情況，確保各組別成份繼續具備類似的信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

物業控股公司透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及其他應收款項之相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

剔除確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利已到期，或將其金融資產及該等資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予另一方時，物業控股公司方會剔除確認金融資產。

於剔除確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額乃於損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

物業控股公司發行的債務及股本工具按合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具指任何證明物業控股公司於扣減其所有負債後之剩餘資產權益的合約。物業控股公司發行之股權工具乃以已收款項減去直接發行成本列賬。

按攤銷成本列賬之金融負債

所有金融負債(不包括財務擔保合約)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預期年期或較短期間(如適用)內確切貼現估計日後現金支出(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至金融負債攤銷成本之利率。

財務擔保合約

財務擔保合約規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受的損失。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後按以下各項較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)於擔保期間確認的累計攤銷。

剔除確認金融負債

物業控股公司僅於其責任解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價(包括已轉移的任何非現金資產或已承擔的負債)之差額於損益中確認。

5. 估計不確定性因素之主要來源

於應用附註4所述之物業控股公司會計政策時，物業控股公司董事須對未能從其他資料來源即時得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被視為相關之其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續予以覆核。倘若須對會計估計作出修訂，而有關修訂僅影響修訂估計之期間，則於作出修訂之期間確認修訂；或倘若修訂影響當期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

估計不確定性因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之關鍵假設及估計不確定性之其他主要來源，該等假設可能存在導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

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所產生之遞延稅項而言，物業控股公司董事已檢討物業控股公司之投資物業，並斷定物業控股公司之投資物業並非以旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，物業控股公司董事釐定，按公平值模式計量之投資物業賬面值可透過銷售而全數收回之假設並無被推翻。物業控股公司並未就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，此乃由於物業控股公司毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅。

投資物業之公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。公平值的釐定涉及有關市場狀況的若干假設，資料載於附註18。

於倚賴估值報告時，物業控股公司董事已作出判斷及信納估值方法可反映目前市況。鑑於新型冠狀病毒病疫情的負面影響，獨立估值師在估值報告內載入位於香港的投資物業的不確定性條款，該等物業於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日的金額分別為149,000,000港元、150,900,000港元、152,300,000港元及137,100,000港元。儘管物業控股公司認為物業控股公司之投資物業的估值為最佳估計，但持續進行的新型冠狀病毒病疫情導致市場波動更大，具體取決於新型冠狀病毒病疫情的發展及演變，導致往績期間的估值的更大程度不確定性。該等假設之變動（包括由於多國實施的出行限制、政策方向的變化、或其他意外事件而導致的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化或其他意外事件之潛在風險）可引致物業控股公司之投資物業之公平值變動及在呈報損益及其他全面收益表內之盈利或虧損作相對調整。

財務擔保合約的預期信貸虧損撥備

物業控股公司管理層定期檢視財務擔保合約的減值評估及評價其預期信貸虧損，並於損益中確認適當的減值撥備。

評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，物業控股公司比較借款人於報告日期的違約風險(由物業控股公司擔保)與於初始確認日期的違約風險。作出該評估時，物業控股公司管理層會根據借款人的財務背景、財務狀況及歷史結算記錄，對借款人作出評估。

物業控股公司管理層進一步透過評估因物業控股公司面臨風險的借款人違約而可能蒙受的損失，評估違約風險金額。預期信貸虧損撥備容易受估計的變動影響。有關財務擔保合約背景的資料及財務擔保合約的預期信貸虧損撥備分別於附註26及7披露。

6. 資本管理

物業控股公司對其資本進行管理，以確保物業控股公司內各實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權的平衡最大化股東回報。物業控股公司的總體戰略於往績期間維持不變。

物業控股公司的資本架構包括租賃負債、銀行借款、銀行結餘及現金以及物業控股公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

物業控股公司董事定期審查物業控股公司的資本架構。作為是次審閱的一部分，物業控股公司董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據物業控股公司董事的建議，物業控股公司將審查以平衡其整體資本架構，物業控股公司將考慮籌集更多借款作為額外資本。

物業控股公司董事亦致力確保一般業務營運獲得穩定及可靠的現金流量。

7. 金融工具

a) 金融工具分類

	於三月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
金融資產				
按攤銷成本列賬的金融資產				
(包括銀行結餘及現金)	<u>45,845</u>	<u>43,101</u>	<u>40,836</u>	<u>36,868</u>
金融負債				
按攤銷成本列賬的金融負債	54,540	50,622	49,314	45,287
財務擔保合約	<u>—</u>	<u>9,836</u>	<u>9,610</u>	<u>9,572</u>
租賃負債	<u>2,517</u>	<u>1,163</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

b) 財務風險管理目標及政策

物業控股公司的主要金融工具包括貿易應收款項及其他應收款項、應收一名董事款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、租賃負債及銀行借款。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險、市場風險(利率風險)及流動資金風險。為減少該等風險而設的政策載列於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

信貸風險

於各報告期末，由於對手方未能履行責任而導致物業控股公司蒙受財務損失的最大信貸風險，來自財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

物業控股公司的信貸風險主要來自銀行結餘、貿易應收款項及其他應收款項以及應收一名董事款項。該等結餘的賬面值代表物業控股公司在金融資產方面所面臨的最大信貸風險。

為將信貸風險降至最低，物業控股公司管理層已制定政策，持續密切監察應收款項的回收情況。此外，物業控股公司在報告期末審查各個別債務的可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，物業控股公司董事認為，物業控股公司的信貸風險已大大降低。

貿易應收款項根據共同信貸風險特徵，參照物業控股公司的未償付結餘賬齡進行分組。所有貿易應收款項的賬齡均在1個月內。就此而言，物業控股公司董事認為物業控股公司的信貸風險已大大降低。物業控股公司管理層評定貿易應收款項於二零一九年四月一日、二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日的預期信貸虧損並不重大。

就其他應收款項及應收一名董事款項而言，物業控股公司已評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘信貸風險顯著增加，物業控股公司將根據全期而非12個月預期信貸虧損來衡量虧損撥備。物業控股公司管理層認為物業控股公司的其他應收款項的待償結餘並不存在重大信貸風險。於二零一九年四月一日、二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日，物業控股公司根據12個月預期信貸虧損模式評定其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

為將信貸風險降至最低，物業控股公司管理層已定期於各報告期末檢視應收董事款項的可收回金額，以確保就不可撤銷金額作出足夠的減值虧損。就此而言，物業控股公司管理層認為物業控股公司的信貸風險已大幅降低。物業控股公司管理層認為，董事違約的風險甚低，而根據12個月預期信貸虧損模式，該等結餘的預期信貸虧損並不重大。

銀行結餘的信貸風險有限，因為對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行。除應收一名董事款項的集中信貸風險外，物業控股公司並無任何其他重大集中信貸風險。

於報告期末，物業控股公司已進行減值評估，並認為財務擔保合約自初始確認以來，信貸風險並無大幅增加。因此，物業控股公司發行的財務擔保合約的虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。財務擔保合約的詳情載於附註26。財務擔保合約於二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日的賬面總值為物業控股公司根據相關合約所擔保的最高金額。於二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日，適用於財務擔保合約的虧損率分別為12.29%、12.01%及11.96%。

下表列示已就財務擔保合約確認的虧損撥備對賬：

	12個月預期 信貸虧損
	千港元
於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日	—
已訂立財務擔保合約	10,121
已撥回減值虧損	<u>(285)</u>
於二零二一年三月三十一日	9,836
已撥回減值虧損	<u>(226)</u>
於二零二二年三月三十一日	9,610
已撥回減值虧損	<u>(38)</u>
	<u><u>9,572</u></u>

物業控股公司的信貸風險

為將信貸風險降至最低，物業控股公司已維持物業控股公司的信貸風險等級，以根據其違約風險的程度對風險進行分類。物業控股公司的風險及其對手方的信貸評級會持續監察，所達成的交易總值已分散至獲批准的對手方。

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產
低風險	對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在到期日後償還，但通常全數結算	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	自通過內部開發的資料或外部資源初步確認以來，信用風險顯著增加	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團收回款額的前景渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額

物業控股公司按地理位置劃分的集中信貸風險主要位於香港。

市場風險

利率風險

物業控股公司面臨與租賃負債有關的公平值利率風險(詳情請見附註23)。

物業控股公司亦面臨與浮息銀行結餘及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險(詳情請見附註25)。物業控股公司的現金流利率風險主要集中在銀行結餘利率及香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)利率的波動上，該等利率來自物業控股公司以港元計值的借款。

物業控股公司的目標是保持浮息借款。物業控股公司透過根據利率水平及前景評估任何利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。

物業控股公司目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於必要時考慮利率對沖。

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據報告期末的利率風險釐定。該分析乃於假設報告期末的未償還銀行借款全年／期末償還的情況下進行。浮息銀行借款增加或減少10個基點用於內部向主要管理人員報告利率風險，該增減代表管理層對利率的合理可能變化的評估。

由於管理層認為浮息銀行結餘所產生的現金流量利率風險並不重大，因此敏感度分析中不包括銀行結餘。

如果利率上升／下降10個基點，而所有其他變數保持不變，物業控股公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止六個月的除稅前(虧損)溢利將分別增加／減少428,000港元、414,000港元、385,000港元及371,000港元。

流動資金風險

物業控股公司的政策為定期監測流動資金需求，確保其保持充足現金儲備以於合約及合理可見責任到期時履行責任。

於二零二二年九月三十日，由於物業控股公司的流動負債淨額約為7,980,000港元，物業控股公司面臨流動資金風險。物業控股公司的董事認為，物業控股公司將擁有充足的營運資金以履行其財務責任，當中已考慮張先生同意向物業控股公司提供足夠資金，以悉數履行其直至本公司的全資附屬公司順騰信貸有限公司完成收購物業控股公司（「收購事項」）當日的財務承擔。再者，收購事項完成後，本公司將向物業控股公司提供財務援助，以在可預見未來悉數履行其到期的財務承擔。

下表載列物業控股公司非衍生金融負債的餘下合約期限詳情。該表基於物業控股公司須支付的最早日期為基準的未貼現金融負債現金流量（包括透過合約利率（或如為浮息，則按報告日期相關市場利率）計算支付利息）編製。該表已計入利息及本金現金流量（若適用）。

於二零二零年三月三十一日

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
其他應付款項	—	3,290	—	—	3,290	3,290
銀行借款	3.16	51,250	—	—	51,250	51,250
		<u>54,540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,540</u>	<u>54,540</u>
租賃負債	3.30	<u>1,416</u>	<u>1,180</u>	<u>—</u>	<u>2,596</u>	<u>2,517</u>

於二零二一年三月三十一日

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
其他應付款項	—	1,055	—	—	1,055	1,055
銀行借款	2.20	49,567	—	—	49,567	49,567
		<u>50,622</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,622</u>	<u>50,622</u>
財務擔保合約	—	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>	<u>9,836</u>
租賃負債	3.30	<u>1,180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,180</u>	<u>1,163</u>

於二零二二年三月三十一日

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
其他應付款項	—	3,186	—	—	3,186	3,186
銀行借款	2.10	46,128	—	—	46,128	46,128
		<u>49,314</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,314</u>	<u>49,314</u>
財務擔保合約	—	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>	<u>9,610</u>

於二零二二年九月三十日

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
其他應付款項	—	878	—	—	878	878
銀行借款	2.52	44,409	—	—	44,409	44,409
		<u>45,287</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,287</u>	<u>45,287</u>
財務擔保合約	—	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>	<u>9,572</u>

載有按要求償還條款之銀行借款於上述到期日分析中列入「按要求或於一個月內」的時間段。於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，該等銀行借款的賬面總值分別為51,250,000港元、49,567,000港元、46,128,000港元及44,409,000港元。考慮到物業控股公司的財務狀況，管理層認為銀行不大可能行使其酌情權要求立即還款。管理層相信，該等銀行貸款將於報告期末後一至五年內按照貸款協議規定的預定還款日期償還，詳情見下表：

到期日分析 — 根據還款計劃載有按要求償還條款之銀行借款

	一年內	一至兩年	兩至五年	未貼現現金 流出總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二零年					
三月三十一日	<u>4,569</u>	<u>4,484</u>	<u>47,936</u>	<u>56,989</u>	<u>51,250</u>
二零二一年					
三月三十一日	<u>4,493</u>	<u>4,417</u>	<u>43,594</u>	<u>52,504</u>	<u>49,567</u>
二零二二年					
三月三十一日	<u>4,537</u>	<u>43,556</u>	<u>—</u>	<u>48,093</u>	<u>46,128</u>
二零二二年					
九月三十日	<u>4,405</u>	<u>41,392</u>	<u>—</u>	<u>45,797</u>	<u>44,409</u>

上述財務擔保合約的金額，是當擔保的交易對手方就該金額提出申索時，物業控股公司根據安排可能需要支付全部擔保款項的最高金額。根據報告期末的預期，物業控股公司管理層認為在安排下毋須支付款項的機會較大。然而，這估計會視乎交易對手方按擔保申索的可能性而變動。當交易對手方持有已擔保的財務應收款項蒙受信貸虧損時，行使該擔保的可能性會增大。

c) 金融工具的公平值計量

物業控股公司的董事認為，歷史財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

8. 收益

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
投資物業的租金 收入總額 (附註)	<u>3,811</u>	<u>3,753</u>	<u>4,255</u>	<u>2,217</u>	<u>2,112</u>
附註：					
	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
投資物業的租金收入總額	<u>3,811</u>	<u>3,753</u>	<u>4,255</u>	<u>2,217</u>	<u>2,112</u>
減：					
年／期內已產生租金收入的 投資物業所產生的直接 經營開支	1,442	1,360	1,611	503	421
年／期內未產生租金收入的 投資物業所產生的直接 經營開支	<u>1,750</u>	<u>1,107</u>	<u>1,006</u>	<u>452</u>	<u>578</u>
	<u>3,192</u>	<u>2,467</u>	<u>2,617</u>	<u>955</u>	<u>999</u>
投資物業的租金收入淨額	<u>619</u>	<u>1,286</u>	<u>1,638</u>	<u>1,262</u>	<u>1,113</u>

9. 其他收入、收益或虧損

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收入					
雜項收入	<u>41</u>	<u>2</u>	<u>23</u>	<u>30</u>	<u>43</u>
其他收益或虧損					
出售物業及設備的收益(虧損)					
淨額	978	—	—	—	(70)
提早終止租賃產生的收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>—</u>
	<u>978</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>(70)</u>
總計	<u><u>1,019</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>41</u></u>	<u><u>48</u></u>	<u><u>(27)</u></u>

10. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借款利息	1,837	1,103	948	452	577
租賃負債利息	<u>53</u>	<u>62</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,890</u></u>	<u><u>1,165</u></u>	<u><u>956</u></u>	<u><u>460</u></u>	<u><u>577</u></u>

11. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業及設備折舊	84	101	98	44	17
使用權資產折舊	228	1,369	323	323	—
租金開支	1,120	—	1,200	600	480
核數師薪酬	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金、津貼及其他福利	<u>1,284</u>	<u>57</u>	<u>327</u>	<u>185</u>	<u>175</u>

12. 所得稅開支

由於物業控股公司於往績期間並無在香港產生應課稅溢利，故往績期間並無就香港利得稅作出撥備。

於往績期間的所得稅開支可與損益及其他全面收益表所載的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(10,388)</u>	<u>(8,923)</u>	<u>587</u>	<u>5,125</u>	<u>(15,095)</u>
按16.5%的適用稅率計算的					
稅項	(1,714)	(1,472)	97	846	(2,491)
不可扣稅開支的稅務影響	1,914	1,786	140	66	2,515
毋須課稅收入的稅務影響	(161)	(314)	(272)	(882)	—
動用過往未確認稅項虧損	(39)	—	—	(30)	(24)
未確認稅項虧損的稅務影響	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司的未動用估計稅項虧損分別為72,000港元、74,000港元、285,000港元及137,000港元。由於未來溢利來源無法預測，故並無就稅項虧損確認遞延稅務資產。稅項虧損可無限期結轉。

13. 董事酬金

於往績期間，並無向物業控股公司的董事(即張先生及張順宜先生)支付酬金。

物業控股公司一直向張先生提供從一名第三方租用的住所，供張先生及其家屬於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月免費使用。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月，實物福利的估計貨幣價值分別為756,000港元、1,416,000港元及1,174,000港元及587,000港元(未經審核)。

14. 最高薪人士

五名最高薪人士的酬金總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金及其他酬金	384	57	327	185	175
酌情花紅	900	—	—	—	—
	<u>1,284</u>	<u>57</u>	<u>327</u>	<u>185</u>	<u>175</u>

最高薪人士的酬金介乎下列組別：

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 止六個月
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
零至1,000,000港元 (附註)	2	4	5	5	4

附註： 截至二零二零年、二零二一年、二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止六個月，物業控股公司分別共僅有2名、4名、6名、6名(未經審核)及4名僱員。

於往績期間，物業控股公司概無向五名最高薪僱員支付任何酬金作為促使加入或加入物業控股公司的獎勵或離職補償。

15. 股息

於往績期間概無支付或建議股息，自報告期末以來亦無建議任何股息。

16. 物業及設備

	傢具、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一九年四月一日	805	5,555	6,360
添置	41	—	41
出售	(384)	(5,555)	(5,939)
於二零二零年三月三十一日	462	—	462
添置	43	—	43
於二零二一年三月三十一日	505	—	505
添置	61	—	61
於二零二二年三月三十一日	566	—	566
出售	(566)	—	(566)
於二零二二年九月三十日	—	—	—
累計折舊			
於二零一九年四月一日	570	3,333	3,903
年內支出	84	—	84
出售／撇銷時對銷	(384)	(3,333)	(3,717)
於二零二零年三月三十一日	270	—	270
年內支出	101	—	101
於二零二一年三月三十一日	371	—	371
年內支出	98	—	98
於二零二二年三月三十一日	469	—	469
期內支出	17	—	17
出售時對銷	(486)	—	(486)
於二零二二年九月三十日	—	—	—

	傢具、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
賬面值			
於二零二零年三月三十一日	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>192</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>134</u>	<u>—</u>	<u>134</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>97</u>	<u>—</u>	<u>97</u>
於二零二二年九月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述物業及設備項目(計及剩餘價值後)利用直線法折舊，所用折舊年率如下：

汽車	30%
傢具、裝置及設備	20%

17. 使用權資產

租賃物業

	於三月三十一日			於二零二二年 九月三十日	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
賬面值	<u>2,510</u>	<u>1,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月 (未經審核)	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
折舊支出	<u>228</u>	<u>1,369</u>	<u>323</u>	<u>323</u>	<u>—</u>
	截至三月三十一日止年度			截至 二零二一年 九月三十日	截至 二零二二年 九月三十日
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	止六個月	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
短期租賃相關開支	1,120	—	1,200	600	480
租賃現金流出總額	4,257	1,416	1,535	935	—
添置使用權資產	2,738	—	—	—	—

物業控股公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度租賃住宅物業(作為張先生及其家人的住宿)和汽車。租賃合約所訂立的固定租期為4個月至2年，概無任何續期權或終止選擇權。租期按個別基準磋商及包含各種不同條款及條件。釐定租期及評估不可撤銷期間長度時，物業控股公司使用合約的定義及釐定可執行合約的期間。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日，短期租賃組合與上文所披露的短期租賃開支所涉及的短期租賃組合相若。

18. 投資物業

	千港元
按公平值列賬	
於二零一九年四月一日	157,400
公平值變動	<u>(8,400)</u>
於二零二零年三月三十一日	149,000
公平值變動	<u>1,900</u>
於二零二一年三月三十一日	150,900
公平值變動	<u>1,400</u>
於二零二二年三月三十一日	152,300
公平值變動	<u>(15,200)</u>
於二零二二年九月三十日	<u>137,100</u>

物業控股公司投資物業的公平值乃根據滙鋒評估有限公司進行的估值得出，該公司是一家獨立合資格專業估值師，與物業控股公司概無關連。

在釐定物業公平值時，物業控股公司的董事就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。物業控股公司委聘合資格第三方估值師進行估值。物業控股公司的董事與該外部合資格估值師緊密合作，以決定適當的估值方法及模型的輸入數據。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳用途是指其現行用途。

公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	不可觀測 輸入數據範圍	不可觀測輸入數據與 公平值之間的關係
第三級	收益資本化方法 — 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及現行市況後參照資本化比率。	資本化比率： 二零二零年 三月三十一日： 2.9%–3.9% 二零二一年 三月三十一日： 2.9%–3.9% 二零二二年 三月三十一日： 2.8%–3.8% 二零二二年 九月三十日： 3.0%–4.0%	所用的資本化比率稍有增加，將導致公平值大幅下降，反之亦然

於往績期間並無轉入或轉出第三級的情況。

於往績期間使用的估值技術並無變化。

物業控股公司按經營租賃出租物業。該等租賃概不包括或然租金。

誠如附註25所披露，投資物業已被質押，作為授予物業控股公司銀行借款的擔保。

此外，投資物業已被進一步質押予貸款人，當中物業控股公司作為一名抵押人，詳情於附註26披露。物業控股公司的股東(即張先生及江彩香女士)已承諾該質押將於收購事項完成之時或之前解除或免除。

19. 貿易及其他應收款項

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	九月三十日 千港元
貿易應收款項 (附註)	—	15	54	—
水電費及可退回租賃按金	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>12</u>	<u>20</u>
	250	265	66	20
非流動資產下列示的金額	<u>236</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產下列示的金額	<u><u>14</u></u>	<u><u>265</u></u>	<u><u>66</u></u>	<u><u>20</u></u>

附註：於二零二二年三月三十一日，貿易應收款項54,000港元由民生置業有限公司所欠，張先生亦為該公司的董事。

於二零一九年四月一日，貿易應收款項為零。

以下載列貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析。

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	九月三十日 千港元
0至30日	—	15	54	—

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註7。

物業控股公司並無對其貿易及其他應收款項持有任何抵押品。

20. 應收一名董事款項

姓名	於三月三十一日			於 二零二二年 九月三十日 千港元	最高未償款項			截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 千港元
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元		截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	
張先生	<u>45,045</u>	<u>40,745</u>	<u>40,545</u>	<u>36,435</u>	<u>57,941</u>	<u>45,045</u>	<u>40,745</u>	<u>40,545</u>

應收張先生款項為無抵押、免息及須按要求償還。物業控股公司股東(即張先生及江彩香女士)已承諾該款項將於收購事項完成之時或之前釋除、解除及豁免。

21. 銀行結餘及現金

於往績期間，銀行結餘按現行市場利率計息。

22. 其他應付款項及應計費用

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	九月三十日 千港元
其他應付款項 (附註)	2,363	—	2,220	—
應計費用	906	6	6	9
已收按金	927	1,055	966	878
	<u>4,196</u>	<u>1,061</u>	<u>3,192</u>	<u>887</u>

附註：於二零二零年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，其他應付款項包括1,940,000港元及1,660,000港元，為欠付關公司，張先生亦為該等公司的董事。

23. 租賃負債

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	九月三十日 千港元
應付租賃負債：				
一年內	1,354	1,163	—	—
一年以上但不超過兩年的 期間內	1,163	—	—	—
	2,517	1,163	—	—
減：於十二個月內到期 償還之款項 (於流動負債列示)	(1,354)	(1,163)	—	—
於十二個月後到期償還 之款項(於非流動負債 列示)	1,163	—	—	—

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.30%。

24. 合約負債

合約負債主要包括收取客戶的預付款項，該等款項被確認為合約負債。預計該等款項將於年初收款後一年內確認為收益，並在達成履約責任（即向客戶提供服務）後確認為本期收益。

於二零一九年四月一日，合約負債為64,000港元。

25. 銀行借款

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	九月三十日 千港元
銀行借款，有抵押	<u>51,250</u>	<u>49,567</u>	<u>46,128</u>	<u>44,409</u>
包含按要求償還條款的 銀行借款的賬面值（於流動 負債下列示），但須於以下 期間償還*：				
一年內	3,000	3,439	3,439	3,439
一年以上但不超過兩年的 期間內	3,000	3,439	42,689	40,970
但不超過五年的期間內	<u>45,250</u>	<u>42,689</u>	—	—
於流動負債下列示的金額	<u>51,250</u>	<u>49,567</u>	<u>46,128</u>	<u>44,409</u>

* 該欠款乃基於貸款協議所載的計劃還款日期。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止六個月，銀行借款按年利率1.6%至3.9%計算浮動利息。於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，銀行借款的加權平均實際年利率分別為3.2%、2.2%、2.1%及2.5%。物業控股公司的銀行借款按香港銀行同業拆息加若干利差計息（如適用）。

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，銀行借款以(i)物業控股公司的投資物業作抵押；(ii)物業控股公司的董事張先生及張順宜先生的個人擔保作擔保；及(iii)若干關連公司的公司擔保作擔保，張先生亦為該等公司的董事。

於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，銀行以(i)物業控股公司的投資物業作抵押；及(ii)物業控股公司的董事張先生及張順宜先生的個人擔保作擔保。

26. 財務擔保合約及或然負債

於二零二零年八月，物業控股公司(作為按揭人)訂立一份合約，據此將物業控股公司持有的投資物業(附註18)質押為張順宜先生一名商業夥伴之負債的擔保，該名商業夥伴為物業控股公司的獨立第三方，由物業控股公司的管理層代表，物業控股公司提供的最高信貸額為80,000,000港元；而張順宜先生亦有向該名商業夥伴的該項負債提供個人擔保。

此從而構成物業控股公司自二零二零年八月起所訂的財務擔保合約。

於二零二二年四月，物業控股公司進一步訂立合約，確認物業控股公司持有的投資物業仍為上述商業夥伴及張順宜先生以及彼等各自聯繫人之負債的擔保，而該等負債則由張順宜先生繼續擔保。

因此，於二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年九月三十日，物業控股公司的董事認為，若有關擔保被要求全部即時兌現，則未償還財務擔保總額達至最高信貸額80,000,000港元。物業控股公司的股東(即張先生及江彩香女士)已承諾該質押及此項財務擔保將於收購事項完成之時或之前解除或免除。

27. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>已發行及繳足：</i>		
於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日	1,000,000	1,000
於二零二零年七月三十日發行新股份	<u>3,000,000</u>	<u>3,000</u>
於二零二一年及二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日	<u>4,000,000</u>	<u>4,000</u>

新股份於各方面與現有股份享有同等權益。

28. 關連方交易

(a) 與關連方交易

關連方名稱	關係	交易性質	截至三月三十一日止年度			截至	截至
			二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
			千港元	千港元	千港元	九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	九月三十日 止六個月 千港元
巨聯發展有限公司	附註	維修及保養開支	63	—	—	—	—
Charm Engineering Limited	附註	維修及保養開支	106	—	—	—	—
Total Grace Limited	附註	維修及保養開支	443	506	700	700	—
世錦投資有限公司	附註	管理費開支	280	480	600	300	300
民福有限公司	附註	租金開支	520	—	—	—	—
明興有限公司	附註	租金開支	240	—	—	—	—
升怡有限公司	附註	租金開支	—	—	360	180	180
民生置業有限公司	附註	租金收入	—	—	216	108	—

附註：

張先生為該等關連公司的董事。

(b) 關連方結餘

與關連方的重大結餘已於附註19、20及22披露。

(c) 主要管理人員的報酬

於往績期間內並無向董事及主要管理人員支付薪酬，惟物業控股公司一直向張先生提供從一名第三方租用的住所，供張先生及其家屬於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度免費使用。

(d) 由關連方提供的擔保

關連方就物業控股公司的銀行借款提供的擔保詳情已於附註25披露。

(e) 向一名關連方提供的擔保

物業控股公司向一名關連方提供財務擔保的詳情已於附註26披露。

29. 經營租賃安排

物業控股公司作為出租人

物業控股公司以經營租賃出租投資物業。該等租賃一般的初步期限為1至2年。概無租賃包含可變租賃付款。

物業控股公司於未來期間根據於報告日期已訂有的不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	於三月三十一日		於二零二二年	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	2,594	3,039	3,853	3,190
一年以上但五年內	<u>345</u>	<u>1,792</u>	<u>1,520</u>	<u>604</u>
	<u>2,939</u>	<u>4,831</u>	<u>5,373</u>	<u>3,794</u>

30. 主要非現金交易

於截至二零二零年三月三十一日止年度，物業控股公司就住宅物業及停車場的使用訂立新租賃協議，為期2年。在租賃開始時，物業控股公司確認2,738,000港元的使用權資產及2,738,000港元的租賃負債。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，物業控股公司發行3,000,000股普通股。新普通股的代價為3,000,000港元，已通過應收一名董事款項結付。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，物業控股公司已提早終止與業主的使用權資產租賃，因此，本公司已取消確認使用權資產及租賃負債818,000港元。其餘租賃負債18,000港元已透過於損益中確認提早終止此租賃的收益而終止確認。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，有關租金開支及管理費的其他應付款項780,000港元由張先生代表物業控股公司結付，因此，該等應付款項已通過應收一名董事款項結付。

31. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳述物業控股公司融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已經或未來現金流量將會於現金流量表內分類為融資活動之現金流量之負債。

	應付利息 (計入其他 應付款項) 千港元	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	—	64,443	2,863	67,306
融資現金流出：	(1,837)	(13,193)	(3,137)	(18,167)
已訂立新租賃	—	—	2,738	2,738
融資成本	1,837	—	53	1,890
於二零二零年三月三十一日	—	51,250	2,517	53,767
融資現金流出：	(1,103)	(1,683)	(1,416)	(4,202)
已訂立新租賃	—	—	—	—
融資成本	1,103	—	62	1,165
於二零二一年三月三十一日	—	49,567	1,163	50,730
融資現金流出：	(948)	(3,439)	(335)	(4,722)
終止租賃	—	—	(836)	(836)
融資成本	948	—	8	956
於二零二二年三月三十一日	—	46,128	—	46,128
融資現金流出：	(577)	(1,719)	—	(2,296)
融資成本	577	—	—	577
於二零二二年九月三十日	—	44,409	—	44,409

C. 期後財務報表

物業控股公司並無就二零二二年三月三十一日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為僅就本附錄而言，物業控股公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度及截至二零二二年九月三十日止六個月（「有關期間」）之管理層討論及分析。

業務回顧

物業控股公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。其主要資產為該物業，即位於香港九龍桂林街127號的一幢五層（包括閣樓）的唐樓。

經營業績

	截至			
	二零二二年 九月三十日 止六個月 (經審核) 概約 千港元	二零二二年 (經審核) 概約 千港元	截至三月三十一日止年度	
		二零二一年 (經審核) 概約 千港元	二零二零年 (經審核) 概約 千港元	
租金收入	2,112	4,255	3,753	3,811
其他收入、收益或虧損	(27)	41	2	1,019
投資物業公平值變動	(15,200)	1,400	1,900	(8,400)
確認財務擔保合約	—	—	(10,121)	—
財務擔保合約的				
減值虧損撥回	38	226	285	—
行政開支	(1,441)	(4,379)	(3,577)	(4,928)
融資成本	(577)	(956)	(1,165)	(1,890)
除稅前(虧損)/溢利	(15,095)	587	(8,923)	(10,388)
所得稅開支	—	—	—	—
期/年內(虧損)/ 溢利及其他全面 (開支)收益	(15,095)	587	(8,923)	(10,388)

財務回顧

收益

於有關期間，物業控股公司錄得的收益分別約為3.8百萬港元、3.8百萬港元、4.3百萬港元及2.1百萬港元，乃於有關期間存續的該物業租約所產生的租金收入。

投資物業公平值變動

於截至二零二零年三月三十一日止年度，物業控股公司錄得的投資物業公平值變動的虧損約為8.4百萬港元。

於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，物業控股公司錄得的投資物業公平值變動的收益分別約為1.9百萬港元及1.4百萬港元。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，物業控股公司錄得的投資物業公平值變動的虧損約為15.2百萬港元。

其他收入、收益或虧損

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，物業控股公司錄得的其他收入及收益淨額分別約為1,019,000港元、2,000港元及41,000港元。

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業控股公司錄得其他虧損淨額約27,000港元。

行政開支

於有關期間，物業控股公司錄得的行政開支分別約為4.9百萬港元、3.6百萬港元、4.4百萬港元及1.4百萬港元。

融資成本

於有關期間，物業控股公司錄得的融資成本分別約為1.9百萬港元、1.2百萬港元、0.9百萬港元及0.6百萬港元。

所得稅開支

於有關期間，物業控股公司並無錄得所得稅開支。

已付股息

於有關期間，物業控股公司概無派付或宣派股息。

流動資金及財務資源

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別約為80.3%、69.9%、69.2%及67.2%。於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司的銀行結餘及現金分別約為0.6百萬港元、2.1百萬港元、0.2百萬港元及0.4百萬港元，全部以港元計值。

資產負債率

物業控股公司的資產負債率乃按於各個財政年度年結日之借款總額除以權益總額，再乘以100%計算。於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，資產負債率分別約為36.7%、37.1%、34.4%及37.3%。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司的銀行借款分別約為51.3百萬港元、49.6百萬港元、46.1百萬港元及44.4百萬港元。

資產押記

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，該物業已被質押，作為授予物業控股公司銀行借款的擔保。

根據物業控股公司於二零二零年八月訂立的一份財務擔保合約，該物業已被質押作擔保。進一步詳情請參閱本通函附錄二所載物業控股公司之會計師報告附註26。

根據該協議的條款，上述財務擔保合約將於完成之時或之前解除或免除。

重大投資、重大收購及出售事項

於有關期間，概無任何重大投資、重大收購或出售。

分部資料

物業控股公司的業務為單一經營及須予呈報的分部，即物業投資。因此，有關期間並無任何分部資料。

資本結構

於有關期間，物業控股公司的資本結構包括租賃負債、銀行借款、銀行結餘及現金和已發行股本及儲備。物業控股公司主要以於有關期間存續的該物業租約所產生的租金收入為其營運及業務融資。

外匯風險

物業控股公司的收入以及貨幣資產及負債以港元計值。於有關期間並無外匯風險。於最後實際可行日期，物業控股公司並無外幣對沖政策。

或然負債及資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司分別有或然負債約零、80百萬港元、80百萬港元及80百萬港元。

於有關期間，物業控股公司並無資本承擔。

重大投資或資本資產之未來計劃

於有關期間，物業控股公司並無重大投資或資本資產的計劃。

僱員

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，物業控股公司分別有2名、4名、6名及4名僱員。

於有關期間，並無向董事及主要管理人員支付薪酬，惟物業控股公司一直向張先生提供從一名第三方租用的住所，供張順吉先生及其家屬於有關期間免費使用。該租賃合約已於二零二二年九月三十日或之前到期。

* 除另有列明外，本文所用所有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經擴大集團於二零二二年九月三十日的未經審核備考綜合資產負債表

以下為本集團及物業控股公司(本集團及物業控股公司以下統稱為「經擴大集團」)的具說明性及未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考綜合資產及負債表」)已按下文附註所載的基準編製，以說明擬收購物業控股公司100%股權之影響。

未經審核備考綜合資產及負債表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第四章第29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)而編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零二二年九月三十日完成。未經審核備考綜合資產及負債表已由董事編製以提供本集團在收購完成後之資料。其僅為說明且依據若干假設、估計及不確定因素編製。因其假設性質，未經審核備考綜合資產及負債表或未能真實反映經擴大集團於收購事項完成後或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考綜合資產及負債表須與本公司截至二零二二年九月三十日止期間之已刊發中期報告所載歷史財務資料及通函附錄二所載物業控股公司之會計師報告及通函其餘章節所載之其他財務資料一併閱讀。

	物業控股		備考調整		經擴大
	本集團 千港元 附註1	公司 千港元 附註2	千港元 附註3及4	千港元 附註5	集團 千港元 附註6
非流動資產					
物業、廠房及設備	68,705	—	—	—	68,705
使用權資產	1,244	—	—	—	1,244
投資物業	—	137,100	(12,100)	—	125,000
無形資產	2,200	—	—	—	2,200
預付款項及按金	27,167	—	—	—	27,167
	<u>99,316</u>	<u>137,100</u>	<u>(12,100)</u>	<u>—</u>	<u>224,316</u>
流動資產					
存貨	19,030	—	—	—	19,030
貿易及其他應收款項、預付款項 及按金	40,278	20	—	—	40,298
應收一名董事款項	—	36,435	(36,435)	—	—
可收回稅項	246	—	—	—	246
按公平值計入損益之股本投資	8,874	—	—	—	8,874
現金及現金等價物	61,680	433	(80,157)	—	(18,044)
	<u>130,108</u>	<u>36,888</u>	<u>(116,592)</u>	<u>—</u>	<u>50,404</u>
流動負債					
貿易應付款項、其他應付款項及應計 款項	15,962	887	—	2,000	18,849
合約負債	35	—	—	—	35
銀行及其他借款	88,008	44,409	—	—	132,417
租賃負債	1,356	—	—	—	1,356
退款負債	1,230	—	—	—	1,230
應付稅項	1,716	—	—	—	1,716
財務擔保合約	—	9,572	(9,572)	—	—
	<u>108,307</u>	<u>54,868</u>	<u>(9,572)</u>	<u>2,000</u>	<u>155,603</u>
淨流動資產／(負債)	<u>21,801</u>	<u>(17,980)</u>	<u>(107,020)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(105,199)</u>
總資產減流動負債	<u>121,117</u>	<u>119,120</u>	<u>(119,120)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>119,117</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	26	—	—	—	26
	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26</u>
資產淨值	<u>121,091</u>	<u>119,120</u>	<u>(119,120)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>119,091</u>

附註：

1. 本集團的財務資料，乃摘錄自本集團於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，而該報表載於本公司所刊發截至二零二二年九月三十日止期間的中期報告。
2. 物業控股公司於二零二二年九月三十日的財務資料，乃摘錄自物業控股公司的會計師報告，而該報告載於本通函附錄二。
3. 根據買方就收購事項訂立的協議，收購事項的代價125,000,000港元(視乎有否作完成調整)將以現金分兩次結付：i) 初步按金44,000,000港元由買方於簽署該協議後支付賣方；ii) 代價餘額(視乎有否作完成調整)由買方於收購事項完成後支付賣方。根據該協議的條款，代價視乎有否作以下完成調整：
 - (a) 除非買方另行以書面同意，否則賣方須於完成時或之前清償物業控股公司的所有負債；而於完成日期所有尚未清償的負債須從代價扣除。
 - (b) 直至完成日期(包括該日)，該物業的所有政府差餉、政府地租、管理費及所有其他支出須由賣方償付。所有該等差餉、地租、費用及支出須於完成時由賣方與買方分攤。

假設代價調整如下：

	千港元
該協議所載代價	125,000
(a) 假設待償負債於完成日期清償 (流動負債總額約54,868,000港元，不包括如下文進一步所述假設將會解除的財務擔保合約約9,572,000港元(摘錄自本通函附錄二))	(45,296)
	79,704
(b) 假設其他資產於完成日期由買方接管，包括以下各項：	
貿易及其他應收款項(摘錄自本通函附錄二)	20
銀行結餘及現金(摘錄自本通函附錄二)	433
作完成調整後假設代價	80,157

此外，根據該協議的條款，賣方進一步向買方承諾，於收購事項完成之時或之前，(i)應收一名物業控股公司董事款項約36,435,000港元將獲豁免；及(ii)賣方促成的財務擔保合約約9,572,000港元將獲解除或免除，故此應收一名董事款項及財務擔保合約均已於經擴大集團的資產負債表中撇除，猶如收購事項已於二零二二年九月三十日發生。

本集團實際應付的現金代價及將予收購資產淨值之實際購買成本分配可予變動，並將於收購完成日期釐定，且可能與上文備考財務資料披露之金額存在重大差異。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表所示經擴大集團的現金及現金等價物結餘為負數，乃由於代價的備考調整80,157,000港元(如上文所計算)該筆款項將以現金結算，並從現金及現金等價物中扣除，猶如收購事項已於二零二二年九月三十日發生。董事認為，本集團有足夠的銀行結餘來完成收購事項，而經擴大集團在收購事項完成後的現金及現金等價物結餘將為正數，因為代價將以本集團的內部資源及部分以本集團現有及／或將取得的貸款融資支付。本公司已成功與香港另一家商業銀行磋商，在收購完成後按相同或更佳條款提供再融資，以償還物業控股公司的銀行及其他借款。此外，本公司一直與金融機構磋商，並成功獲該等機構表示其將能向本公司提供總額約為31百萬港元的債務融資，期限為約15年，年利率為港元最優惠利率加3%至7%。

備考綜合資產負債表並無作出備考調整以反映上述融資活動。

4. 物業控股公司為一間物業控股公司，成立宗旨為持有物業。本集團選擇根據香港財務報告準則第3條「業務合併」的規定，採用選擇性集中度測試。鑒於已收購總資產的公平值絕大部分集中於一組類似的可識別資產(即投資物業)，本收購事項已入賬為資產收購，而非業務合併。

收購事項的假設代價將根據各自的收購日期，分配至物業控股公司的個別可識別資產及負債，詳情如下：

	於二零二二年 九月三十日的 經調整賬面值
投資物業	125,000
貿易及其他應收款項	20
銀行結餘及現金	433
貿易及其他應付款項	(887)
銀行及其他借款	(44,409)
	<u>80,157</u>

註：

將予收購資產淨值之實際購買分配可予變動，並將於收購完成日期釐定，且可能與上文備考財務資料披露之金額存在重大差異。

5. 調整指收購事項的估計交易成本，包括但不限於直接源於收購事項的法律及專業費用和印花稅約2,000,000港元。
6. 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表並無作出調整，以反映本集團及物業控股公司於二零二二年九月三十日之後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

以下為接獲本公司申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料編製之獨立申報會計師核證報告全文，以載入本通函。



Moore Stephens CPA Limited

香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座801-806室
電話+852 2375 3180
傳真+852 2375 3828

www.moore.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致順騰國際(控股)有限公司董事

吾等已完成吾等之核證委聘，以就順騰國際(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二三年二月二十日之通函(「通函」)第IV-2至IV-5頁所載於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明建議收購崇朗實業有限公司(以下簡稱「物業控股公司」)100%股權(「收購事項」)對 貴集團於二零二二年九月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二二年九月三十日進行。作為該流程一部份，有關 貴集團的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之品質控制以及其他核證及相關服務工作」，並相應保持全面品質控制的系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，吾等除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的委聘工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理鑑證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出於編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對於編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對該等事件或交易於二零二二年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

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) 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，該等調整屬恰當。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

黎鴻威

執業證書編號：P06995

香港，二零二三年二月二十日

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該物業於二零二二年十一月三十日市值的意見發出之函件及物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道151號
資本中心7樓702室
www.peakva.com
電話：(852) 2187 2238
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

有關：香港九龍深水埗桂林街127號

茲遵照順騰國際(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於香港特別行政區(「香港」)之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於二零二二年十一月三十日(「估值日期」)之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對該物業進行估值時採用投資法，當中考慮租賃目前收取之租金及其復歸收入潛力，或在適當情況下，採用直接比較法，當中假設該物業能夠以其現狀出售，並參考相關市場上可得的可資比較銷售證據。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無查證有關文件正本以核證擁有權或確定是否存在任何修訂。

在對位於香港之物業進行估值時，其政府租契已於一九九七年六月三十日前到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年《新界土地契約（續期）條例》所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

該物業由龔仲禮先生於二零二二年十二月期間視察，龔仲禮先生為本公司董事，於香港及海外物業視察方面擁有逾20年經驗。吾等已視察該物業之外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，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及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準二零二零版以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則(於二零二二年一月三十一日生效)所載之所有規定(如適用)，並按公認估值程序及慣例進行。

吾等的估值乃根據估值日期當時的經濟、市場及其他狀況及向吾等提供的信息而編製。吾等注意到，冠狀病毒病(COVID-19)疫情的爆發已嚴重破壞世界各地的經濟活動，吾等不確定其干擾將持續多長時間以及將在多大程度上影響經濟，並可能導致波動性和不確定性，以致吾等估值所採用的輸入參數和假設可能會在短期內發生重大且出乎意料的變化。因此，敬請留意，估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治和社會變化或其他情況都可能影響估值日期之後資產的價值。

除另有說明者外，本報告所呈列之貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值意見。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港
葵涌
青山公路313號
天際中心27樓
順騰國際(控股)有限公司

董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、
RICS註冊估值師、MCIREA
謹啟

二零二三年二月二十日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

於二零二二年
十一月三十日現況下
之資本價值

物業	概況及年期	佔用詳情	135,000,000港元
香港九龍深水埗桂林街127號	該物業包括一幢五層(包括閣樓)的唐樓,地面層及閣樓作商業用途,上層樓層作住宅用途,約於一九五零年建成,建於一個長方形地盤上,註冊地盤面積約為855平方呎(79.43平方米)。其位於九龍深水埗內桂林街與鴨寮街交匯處的西北側。	據 貴集團告知,於估值日期,該物業(不包括閣樓)訂有多份租約,月租總額為362,300港元,最遲的租約於二零二四年十月六日到期,而該物業的閣樓則為空置。	135,000,000港元
新九龍內地段第265號A分段	<p>該物業於二零一五年左右完成改建,於估值日期,該物業的總建築面積及總實用面積分別為約3,822平方呎(355.072平方米)及約3,513平方呎(326.366平方米),均不包括約1,056平方呎(98.105平方米)的平台及天台。 (見下文(附註i))</p> <p>新九龍內地段第265號乃根據政府租契持有,租期為75年,由一八九八年七月一日開始,再續期24年,已依法延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業應付之政府地租為相當於該物業不時的應差餉租值之3%之金額。</p>		

附註：

i) 該物業之建築面積及實用面積明細詳情列示如下：

樓層	概約建築面積 (平方呎)	概約建築面積 (平方米)	概約實用面積 (平方呎)	概約實用面積 (平方米)
三樓	394	36.603	328	30.472
二樓	1,037	96.340	963	89.465
一樓	1,097	101.914	1,025	95.225
閣樓	439	40.784	367	34.095
地面層	855	79.431	830	77.109
總計：	3,822*	355.072*	3,513*	326.366*

* 不包括平台及天台

ii) 根據於二零二二年十二月九日進行的土地註冊處查冊，該物業附帶以下產權負擔：

- a) 該物業的登記業主為崇朗實業有限公司(詳見日期為一九九一年二月二十一日的註冊摘要編號UB4748989)，代價為4,000,000港元。
- b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的無限額按揭(詳見日期為二零一七年四月七日的註冊摘要編號17050200460232)。
- c) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓(詳見日期為二零一七年四月七日的註冊摘要編號17050200460240)。
- d) 以梁麗珊為受益人的無限額第二按揭(詳見日期為二零二零年八月十日的註冊摘要編號20090300750012)。
- e) 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB01/2001-286/0001」之修葺令(詳見日期為二零二一年八月二十七日的註冊摘要編號21102601630324)。
- f) 以梁麗珊為受益人的無限額法定押記(詳見日期為二零二二年四月四日的註冊摘要編號22041100980016)。
- g) 梁麗珊以Ruima Group Limited為受益人的按揭轉讓(詳見日期為二零二二年四月二十日的註冊摘要編號22042800650020)。
- h) 確認法定押記(詳見日期為二零二二年四月二十日的註冊摘要編號22050300430016)。

iii) 於估值日期，根據日期為二零二二年一月的長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/38，該物業被劃為「住宅(甲類)」。

- iv) 於吾等的估值中，吾等已就該物業的地面層採納平均市值租金約每月每平方呎324.5港元，而該物業的其餘部分則為約每月每平方呎28.6港元。該物業的復歸收益率約為3.1%。

吾等已參考鄰近的可資比較月租交易。該物業的地面層的可資比較市值租金約為每月每平方呎236.7港元至548.5港元，而該物業的其餘部分則約為26.0港元至36.4港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與上述可資比較租金交易的參考值一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較租金交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及地點。

- v) 該物業於二零二二年九月三十日的資本價值與該物業於二零二二年十一月三十日的資本價值的對賬詳列如下：

於二零二二年九月三十日的資本價值	:	137,100,000港元
資本價值變動	:	-2,100,000港元
於二零二二年十一月三十日的資本價值	:	135,000,000港元

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在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要方面均屬準確完備，概無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	身份／性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 於最後實際可行 日期的已發行 股本的概約%
張少輝先生	受控制法團權益	723,242,000 (L) ⁽²⁾	23.27%
	實益擁有人	12,952,000 (L) ⁽³⁾	0.42%
	受控制法團權益	723,242,000 (S) ⁽⁴⁾	23.27%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Leading Virtue Holdings Limited(「Leading Virtue」)及張少輝先生於二零二二年十一月九日向聯交所提交的披露權益通知，本公司的723,242,000股股份由Leading Virtue持有，該公司由張少輝先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張少輝先生被視為於Leading Virtue持有的股份中擁有權益。
- (3) 本公司執行董事張少輝先生為本公司的12,952,000股股份的實益擁有人。
- (4) 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Hammer Capital Ventures Limited(「Hammer Capital Ventures」)及張少輝先生於二零二二年十二月二十八日向聯交所提交的披露權益通知，本公司的723,242,000股淡倉股份指根據日期為二零二二年十二月二十一日的證券借貸協議由Leading Virtue(作為貸款人)向Hammer Capital Ventures(作為借款人)借出的股份。Hammer Capital Ventures由張少輝先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張少輝先生被視為於Hammer Capital Ventures持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所備存的登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

*於股份的好倉**所持股份數目、身份及權益性質*

股東姓名／名稱	身份／性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 於最後實際可行 日期的已發行 股本的概約%
Leading Virtue Holdings Limited	實益擁有人	723,242,000 (L) ⁽²⁾	23.27%
Hammer Capital Ventures Limited	其他	723,242,000 (S) ⁽³⁾	23.27%
梁麗珊女士	受控制法團權益	718,804,033 (L) ⁽⁴⁾	23.13%
Prosper Rich Investments Limited (「Prosper Rich」)	實益擁有人	718,804,033 (L) ⁽⁴⁾	23.13%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Leading Virtue及張少輝先生於二零二二年十二月二十八日向聯交所提交的披露權益通知，本公司的723,242,000股股份由Leading Virtue持有，該公司由張少輝先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張少輝先生被視為於Leading Virtue持有的股份中擁有權益。

- (3) 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Hammer Capital Ventures Limited及張少輝先生於二零二二年十二月二十八日向聯交所提交的披露權益通知，本公司的723,242,000股淡倉股份指根據日期為二零二二年十二月二十一日的證券借貸協議由Leading Virtue(作為貸款人)向Hammer Capital Ventures(作為借款人)借出的股份。Hammer Capital Ventures由張少輝先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張少輝先生被視為於Hammer Capital Ventures持有的權益中擁有權益。
- (4) 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Prosper Rich及梁麗珊女士於二零二二年六月二十日向聯交所提交的披露權益通知，Prosper Rich(一間由梁麗珊女士全資擁有之公司)持有本公司718,804,033股股份。因此，根據證券及期貨條例，梁麗珊女士被視為於Prosper Rich持有的股份中擁有權益。

據本公司董事告知，除了張少輝先生(本公司董事)是本公司主要股東Leading Virtue Holdings Limited及Hammer Capital Ventures Limited的董事及唯一股東外，其他董事均不是本公司任何主要股東的董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及據本公司任何董事或最高行政人員所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，自本集團最近期公佈經審核綜合賬目的結算日以來，概無董事於本公司或其任何附屬公司收購或出售或租用，或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何由本公司或其任何附屬公司訂立(於本通函日期存續)並與本集團業務有重要關係的合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函的意見或函件之專家的資格：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司	執業會計師
滙鋒評估有限公司	合資格獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家已各自就本通函的刊發及其刊出的形式及內容在其內所包含的報告或引述其名稱書面表示同意，且並未撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司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的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表的結算日)以來，上述專家各自概無於本集團任何成員公司收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

以下合約(並非在本集團的日常業務中訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，而有關合約屬或可能屬重大：

- (i) Cosmo Group Holdings Limited(作為賣方)、Super Winner Enterprises Limited(作為買方)與本公司於二零二一年八月十二日訂立的買賣協議，內容有關出售及購買Aggressive Resources Limited的43.05%已發行股本，代價約為66,687,691港元；

- (ii) 本公司(作為賣方)與鴻裕國際集團有限公司(作為買方)於二零二一年九月三十日訂立的協議，內容有關買賣偉展有限公司根據二零二零年三月二十七日協議的承兌票據而結欠本公司或對其產生的所有責任、負債及債務；
- (iii) Super Winner Enterprises Limited(作為賣方)、吳連舉先生(作為買方)與本公司於二零二二年六月十六日訂立的買賣協議，內容有關出售Aggressive Resources Limited的43.05%已發行股本，代價約為66,000,000港元；及
- (iv) 該協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償，而可能對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

9. 備查文件

自本通函日期起14日期間(包括首尾兩日)，下列文件之電子版會登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shunten.com.hk)：

- (a) 大華馬施雲會計師事務所有限公司出具的物業控股公司的會計師報告(全文載於本通函附錄二)；
- (b) 大華馬施雲會計師事務所有限公司出具的經擴大集團未經審核備考財務資料的報告(全文載於本通函附錄四)；
- (c) 滙鋒評估有限公司出具的該物業的估值報告(全文載於本通函附錄五)；
- (d) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述的書面同意；
- (e) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約副本；及
- (f) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港營業地點位於香港葵涌青山公路313號天際中心27樓。
- (c) 本公司的開曼群島股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司的公司秘書為陳旭芝小姐，彼持有嶺南大學會計學工商管理學士學位及香港理工大學公司管治碩士學位。陳旭芝小姐為根據第588章《會計及財務匯報局條例》註冊的執業會計師、香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- (f) 本通函之中英文版如有歧義，概以英文版為準。



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

股東特別大會通告

茲通告順騰國際(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年三月八日(星期三)下午三時正假座香港葵涌大連排道58-66號樂聲工業中心21樓D室Coral Hub, Duo Room召開股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以(作為普通事務)省覽及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認張順吉先生(作為賣方A)、江彩香女士(作為賣方B)及本公司的全資附屬公司順騰信貸有限公司(作為買方)就以代價125,000,000港元(須作出完成調整)收購崇朗實業有限公司全部已發行股本而訂立日期為二零二二年十二月二十日的買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣的該協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事在其酌情認為就或有關實施該協議及其項下擬進行

股東特別大會通告

的交易而屬必要、權宜或適宜的情況下，簽署、簽立及交付所有有關文件、契據或文書及加蓋本公司印章(如適用)以及作出所有有關事宜及行動。」

承董事會命
順騰國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
張少輝

香港，二零二三年二月二十日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

葵涌

青山公路313號

天際中心27樓

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席及投票。受委任人士毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 代表委任表格必須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授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即二零二三年三月六日下午三時正(香港時間))送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。
3. 倘屬股份聯名持有人，則其任何一人均可就有關股份於股東特別大會上投票(不論親自或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟若超過一位聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊就有關股份排名首位之人士，方有權就有關股份投票。
4. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 於大會當日，倘8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號預期於上午九時正後任何時候懸掛或生效，大會將延期舉行。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shunten.com.hk發出公告，以知會股東續會之日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效時，大會將如期舉行。股東應考慮自身情況，自行決定於惡劣天氣情況下會否出席會議。
 6. 我們的股東、員工及持份者的健康對我們而言至關重要。為保障股東的健康與安全，並防止冠狀病毒病(COVID-19)疫情傳播，本公司將於股東特別大會上嚴格實施以下防疫措施，以保障與會股東、員工及持份者免受感染風險：
 - i. 將不會於股東特別大會上派發禮品及茶點包或供應咖啡／茶以避免與出席人士密切接觸；
 - ii. 在會場的入口處，所有出席股東特別大會的人士將會進行強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.3度，或出現任何疑似流感症狀，或明顯有其他不適狀況的人士將不獲准進入會場；
 - iii. 所有出席人士在會場內或在會場外等候區均須全程佩戴口罩；
 - iv. 會場的座位將有特別安排以保持適當的社交距離。因此，會場內可容納股東出席股東特別大會的空間有限，本公司可能會限制出席人士的數目以避免過於擁擠；及
 - v. 建議所有出席人士於進入會場前使用含酒精的消毒搓手液清潔其雙手。
- 在適用法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入會場或要求任何人士離開會場的權利，以確保股東特別大會上其他出席人士的健康與安全。視乎COVID-19的發展情況，本公司可能須於短時間內更改股東特別大會的安排。股東應瀏覽本公司網站(www.shunten.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以查閱就股東特別大會安排另行發出的公告及最新消息。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。如有任何不一致之處，概以英文版本為準。
 8. 於本通告日期，董事會包括五名董事，即執行董事張少輝先生(主席)及林瑋瑋先生(行政總裁)，以及獨立非執行董事梁鈞濂先生、廖英順先生及董建美小姐。