

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有雅仕維傳媒集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Asiaray Media Group Limited**  
**雅仕維傳媒集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1993)

**主要交易**  
**有關港鐵商場及商業大廈之**  
**廣告銷售代理服務**

本封面頁所使用詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至10頁。根據上市規則第14.44條，合同及其項下擬進行之交易已取得控股股東Media Cornerstone的股東書面批准以代替舉行本公司股東大會，向股東寄發本通函乃僅供參考。

2023年3月31日

# 目 錄

	頁次
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 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
附錄四 – 估值報告 .....	IV-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度收入」	指	根據合同 Asiaray Outdoor 由經營、銷售及營銷和管理港鐵商場及商業大廈的廣告媒體(包括廣告牌、戶外大型廣告牌及LED顯示屏)所產生之年度收入
「Asiaray Outdoor」	指	Asiaray Outdoor Media Limited，為於2007年10月8日於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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	香港商業銀行一般開放辦理日常銀行業務之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「主席」	指	董事會主席，即林先生
「本公司」	指	雅仕維傳媒集團有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1993)
「特許經營費」	指	根據合同 Asiaray Outdoor 須向港鐵公司支付之特許經營費
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合同」	指	港鐵投標及港鐵公司日期為2022年8月12日之接納函件(連同其附錄)並於2022年10月24日由 Asiaray Outdoor 確認
「港鐵公司」	指	香港鐵路有限公司，為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：66)
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「預計年度收入」	指	本集團預計每年獲得的年度收入
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2023年3月29日，即本通函付印前為確定當中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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Media Cornerstone」	指	Media Cornerstone Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為控股股東
「林先生」	指	主席、執行董事兼控股股東林德興先生
「港鐵商場」	指	港鐵公司管理之購物商場，包括但不限於德福廣場、青衣城、Popcorn、綠楊坊、杏花新城、連理街、連城廣場、海趣坊及The LOHAS康城
「港鐵投標」	指	由Asiaray Outdoor於2022年5月11日就經營、銷售及營銷和管理港鐵商場及商業大廈的廣告媒體(包括廣告牌、戶外大型廣告牌及LED顯示屏)所提交之投標申請

## 釋 義

「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下所界定之百分比率，用以釐定上市規則項下須予公布的交易之分類
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「永久次級可換股證券」	指	本公司發行之永久次級可換股證券
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「Space Management」	指	Space Management Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	自2023年1月1日起為期五年，直至2027年12月31日止
「估值」	指	由獨立估值師編製合同項下使用權資產之估值合共127,592,000港元(相當於約人民幣113,047,000)
「%」	指	百分比

就本通函僅作說明用途且除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00=1.13港元的匯率換算為港元。該項換算不應詮釋為任何金額經已、應已或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



**Asiaray Media Group Limited**  
**雅仕維傳媒集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1993)

執行董事：

林德興先生(主席)

關達昌先生

非執行董事：

黃志堅先生

林家寶先生

楊鵬先生

獨立非執行董事：

馬照祥先生

馬豪輝先生 *GBS JP*

麥嘉齡女士

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港鰂魚涌

康山道一號

康怡廣場辦公大樓

16樓全層

敬啟者：

**主要交易**  
**有關港鐵商場及商業大廈之**  
**廣告銷售代理服務**

**緒言**

董事會欣然宣佈，於2022年10月24日，本公司之間接全資附屬公司Asiaray Outdoor已與港鐵公司訂立合同，據此，Asiaray Outdoor負責經營、銷售及營銷和管理港鐵商場及商業大廈的廣告媒體(包括廣告牌、戶外大型廣告牌及LED顯示屏)，自2023年1月1日起為期五年，直至2027年12月31日止。

## 董事會函件

### 合同

合同之主要條款載列如下：

- 日期：2022年10月24日
- 訂約方：(i) Asiaray Outdoor  
(ii) 港鐵公司
- 主體事項：Asiaray Outdoor負責經營、銷售及營銷和管理港鐵商場及商業大廈的廣告媒體(包括廣告牌、戶外大型廣告牌及LED顯示屏)。
- 年期：自2023年1月1日起為期五年，直至2027年12月31日止。
- 特許經營費：須向港鐵公司就年期支付之特許經營費為不超過200,000,000港元(相當於約人民幣177,200,000)\*，有關金額乃按預計年度收入釐定，並可能須支付額外收入特許經營費，有關金額乃按年度收入計算。

本集團將透過內部資源按月支付特許經營費，有關費用須以自動轉賬服務方式預先支付予港鐵公司。此外，任何額外收入特許經營費須由本集團於提交本集團前一年度的經審核賬目後六十(60)曆日內支付予港鐵公司。

\* 誠如本公司日期為2022年10月24日的公告所披露，須向港鐵公司就年期支付之特許經營費為不超過185,430,000港元(相當於約人民幣164,291,000)，有關金額乃按預計年度收入釐定。然而，經考慮香港與中國內地自2023年2月6日起全面恢復正常出行，本公司認為須向港鐵公司就年期支付之特許經營費應相應上調。

## 董事會函件

特許經營費基準 : 合同項下之特許經營費乃以港鐵投標方式釐定，其乃經參考本集團自現有及目標客戶所收取之預計收入等指標後由本集團編製而成。

特許經營費的收費結構基本上由目標收入、服務費百分比(即合同項下本集團有權享有之年度收入固定部分，而港鐵公司應佔年度收入主要部分)、年度最低保證(即固定最低付款)及額外獎勵服務費百分比構成。

應付予港鐵公司的特許經營費總額200,000,000港元(相當於約人民幣177,200,000)乃按以下計算方式預測所得：

$$\text{特許經營費總額} = A \times B$$

當中：

$A$  = 年期內的預計年度收入總額

$B$  = 合同項下港鐵公司有權享有的年度收入主要部分(按百分比呈列)



## 董事會函件

預計年度收入總額乃按合同項下的特許空間數目以及每個特許空間的預期產生收入計算所得。

如上所述，港鐵公司將有權享有合同項下的年度收入之主要部分作為特許經營費。年度收入的餘下部分(即服務費百分比)將歸於本集團作為合同項下的利潤。服務費百分比乃參考港鐵公司先前所邀請的投標釐定，當中已考慮估計行政成本(例如後勤人員勞工成本)及(如有)港鐵投標項下特許空間的融資成本，其相當於本集團其他投標，惟須經考慮多項因素(例如項目規模、特許空間地點以及目標客戶等)後予以調整。

保證金及擔保 : Asiaray Outdoor須向港鐵公司交付一筆合共18,850,000港元(相當於約人民幣16,701,000)的可予退還保證金，以及一項由本公司發出的擔保，以港鐵公司為受益人，保證如期盡職履行合同。

## 港鐵公司之資料

港鐵公司主要經營下列核心業務：於香港、澳門、中國內地和數個海外城市參與鐵路設計、建造、營運、維修及投資；在香港及中國內地提供與鐵路及物業發展業務相關的項目管理；經營香港鐵路網絡內的車站商務，包括商舖租賃、列車與車站內的廣告位租賃，以及鐵路沿綫電訊服務的接通；於香港及中國內地經營物業業務，包括物業發展及投資，以及投資物業(包括購物商場及寫字樓)的物業管理及租賃管理。

港鐵公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號為66。據董事所深知，港鐵公司之最大股東為財政司司長法團，持有4,634,173,932股股份(佔港鐵公司全部已發行股本約74.72%)，乃作為代表香港政府之受託人而持有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，港鐵公司及其實益擁有人均為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 本集團之資料

### 本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國、香港、澳門及東南亞從事戶外廣告媒體發展及經營，包括機場、地鐵綫、廣告牌及大廈創意廣告。

### Asiaray Outdoor

Asiaray Outdoor為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。Asiaray Outdoor主要從事香港戶外廣告媒體服務。

## 訂立合同之理由及裨益

刊登廣告為其中一項有效方法以提高對產品的認識，推廣業務。董事會認為於港鐵商場及商業大廈刊登廣告，將吸引各方人士注意，包括訪客、用戶乃至道路使用者及行人。因此，合同項下擬進行之交易可為本公司帶來穩定收入。

為遵從香港財務報告準則第16號，使用權資產之估值合共127,592,000港元(相當於約人民幣113,047,000)將獲確認為本公司的資產，即本公司日後付款的固定部分，而額外收入特許經營費(如有)將以經營開支入賬，使用權資產的價值將不受影響。因此，本公司相信估值為確認使用權資產的合適價值。

鑑上所述，董事認為合同及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則涵義

基於香港財務報告準則第16號已實施，訂立合同將據此規定本集團於本集團合併財務報表內確認獨家經營權為使用權資產。因此，根據上市規則第14章，訂立合同將被視為本集團資產收購。

由於合同項下擬進行之交易的最高適用百分比率超過25%惟低於100%，故訂立合同構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，故須遵守有關申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以獲取有關批准，概無股東須就此放棄投票。控股股東Media Cornerstone(其持有254,921,500股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約53.59%)已就合同及其項下擬進行之交易發出書面批准，且根據上市規則第14.44條，有關書面批准可予接納以代替舉行本公司股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，概無本公司股東特別大會將予召開以批准合同。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，Media Cornerstone擁有254,921,500股股份的權益，佔本公司全部已發行股本約53.59%。Media Cornerstone的已發行股本由Shalom Family Holding Limited全資擁有，而Shalom Family Holding Limited則由Shalom Trust（由林先生以財產授予人身份成立的全權信託，其中UBS Trustees (B.V.I.) Limited作為受託人）全資擁有。

此外，根據上市規則第14.66(10)條及附錄一B第43(2)(c)段，有關重大交易的通函必須載有展示文件的資料，而有關交易的任何合約必須於聯交所網站及發行人本身網站刊登，為期不少於14日。然而，由於本公司認為全面披露合同的條款及條件將對港鐵公司與本公司之間的業務關係造成重大損害，並使本公司在未來的投標申請中缺乏競爭力，因此本公司已向聯交所尋求並獲授豁免遵守上市規則第14.66(10)條及附錄一B第43(2)(c)段有關展示文件的規定，允許本公司隱去合同中有關特許經營費基礎的若干敏感資料。

### 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，合同及其項下擬進行之交易之條款乃本集團於一般及日常業務過程中以公平基準按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司已取得Media Cornerstone有關合同及其項下擬進行之交易之書面批准，以代替舉行本公司股東大會，因此本公司將不會召開股東大會以批准合同及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
雅仕維傳媒集團有限公司  
主席  
林德興  
謹啟

2023年3月31日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2022年、2021年、2020年及2019年12月31日止四個年度各年之財務資料於以下文件披露，該等文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.asiaray.com/zh/home/>)刊載，並可通過以下連結查閱：

- 本公司截至2022年12月31日止年度之未經審核年度業績公告(第1至18頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0328/2023032800104\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0328/2023032800104_c.pdf)
- 本公司截至2021年12月31日止年度之年報(第81至234頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700797\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700797_c.pdf)
- 本公司截至2020年12月31日止年度之年報(第89至238頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600959\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600959_c.pdf)
- 本公司截至2019年12月31日止年度之年報(第81至230頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300545\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300545_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於2023年2月28日(即就釐定債務金額而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還計息無抵押銀行借款約為人民幣339,327,000。於最後實際可行日期，本集團之未動用銀行融資約為人民幣42,720,000。

### 租賃負債

於2023年2月28日(即就釐定債務金額而言之最後實際可行日期)，本集團之流動租賃負債約為人民幣693,606,000，而非流動租賃負債約為人民幣1,366,429,000。

除上述者或本通函其他地方所提述者及集團內公司間之負債與日常業務過程中之正常應付貿易款項外，於2023年2月28日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、貸款資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，經考慮現有可得資源、本集團可獲得之銀行融資及內部產生資金後，本集團將有足夠營運資金以至少於本通函日期後12個月內滿足其所需。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於中國、香港、澳門及東南亞從事戶外廣告媒體發展及經營，包括機場、地鐵綫、廣告牌及大廈創意廣告。

展望將來，預期環球經濟前景將繼續充斥不利因素，例如COVID-19肆虐全球。儘管外圍環境充滿挑戰，本集團將繼續開拓新營商模式以追上市場變化。在成本控制方面，本集團將更加努力，務求找出所有能降低經營成本的可行解決方案或方法。董事會預期，本集團整體營運及現金流將不會受到重大不利影響。

誠如董事會函件「訂立合同之理由及裨益」一節所披露，合同項下須向港鐵公司支付的特許經營費以投標方式釐定，標書已於2022年5月11日提交予港鐵公司，其乃經參考本集團自其現有及目標客戶所收取之預計收入等指標後由本集團編製而成。董事會認為投標該合同至少可為本集團帶來穩定收入。

董事會相信，隨著COVID-19疫情逐漸消退，我們的業務表現應逐步改善，且本集團整體營運及現金流應不會受到任何重大不利影響。

## A. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考合併資產負債表乃按本集團於2022年12月31日的未經審核合併資產負債表編製，並已就合同之影響作出調整，以闡述假設合同已於2022年12月31日進行而可能對本集團財務狀況造成的影響。董事編製的未經審核備考財務資料僅供說明，而因其假設性質使然，其未必能反映倘合同已於2022年12月31日或任何未來日期完成的本集團真實財務狀況。未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團於 2022年 12月31日之 未經審核合併 資產負債表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	本集團於 2022年 12月31日之 未經審核 合併備考 資產負債表 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	157,876	—	157,876
使用權資產	1,418,362	113,047	1,531,409
投資物業	94,924	—	94,924
無形資產	13,306	—	13,306
使用權益法入賬的投資	76,465	—	76,465
按公平值列入損益賬 的金融資產	8,833	—	8,833
按公平值列入其他綜合 收益的金融資產	5,452	—	5,452
遞延所得稅資產	193,537	—	193,537
其他應收款項及按金	9,455	—	9,455
	<u>1,978,210</u>	<u>113,047</u>	<u>2,091,257</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	22,902	—	22,902
應收賬款及其他應收款項	786,779	—	786,779
受限制現金	31,797	—	31,797
現金及現金等價物	333,320	—	333,320
	<u>1,174,798</u>	<u>—</u>	<u>1,174,798</u>
<b>總資產</b>	<u><u>3,153,008</u></u>	<u><u>113,047</u></u>	<u><u>3,266,055</u></u>

	本集團於 2022年 12月31日之 未經審核合併 資產負債表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	本集團於 2022年 12月31日之 未經審核 合併備考 資產負債表 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	177,408	–	177,408
租賃負債	1,173,285	95,977	1,269,262
遞延所得稅負債	1,827	–	1,827
	<u>1,352,520</u>	<u>95,977</u>	<u>1,448,497</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	348,958	–	348,958
合約負債	98,203	–	98,203
借款	146,348	–	146,348
即期所得稅負債	5,677	–	5,677
租賃負債	929,154	17,070	946,224
	<u>1,528,340</u>	<u>17,070</u>	<u>1,545,410</u>
<b>總負債</b>	<u><u>2,880,860</u></u>	<u><u>113,047</u></u>	<u><u>2,993,907</u></u>

## 附註：

1. 本集團於2022年12月31日之未經審核合併資產負債表乃摘錄自本集團日期為2023年3月27日之截至2022年12月31日止年度之已刊發未經審核合併財務報表。
2. 就編製未經審核備考財務資料而言，乃假設使用權資產已獲確認及港鐵商場及商業大廈的媒體資源(「目標資產」)之相關營運已於2022年12月31日開始。有關調整指分別確認約127,592,000港元(相當於人民幣113,047,000)及127,592,000港元(相當於人民幣113,047,000)之使用權資產及租賃負債。根據本集團之會計政策，使用權資產及租賃負債乃以固定租賃付款之總現值並按本集團之增量借款利率貼現所計量。適用增量借款利率約為6.24%，乃基於估值日期2023年1月1日。不取決於指數或利率的可變租賃付款於開始日期尚未確認。
3. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於2022年12月31日後之任何經營業績或訂立的其他交易。



**B. 本集團之未經審核備考財務資料報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

致雅仕維傳媒集團有限公司列位董事

本所已對雅仕維傳媒集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成核證工作並作出報告，當中考慮到建議收購向港鐵商場及商業大廈提供廣告銷售代理服務之獨家代理經營權(「目標資產」)。未經審核備考財務資料包括貴公司日期為2023年3月31日有關貴公司建議收購目標資產(「該交易」)之通函第II-1至II-2頁所載於2022年12月31日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該交易對貴集團於2022年12月31日之財務狀況之影響，猶如該交易已於2022年12月31日進行。作為此過程之一部分，有關貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自貴公司日期為2023年3月27日之截至2022年12月31日止年度之未經審核年度業績公告內所載列之截至2022年12月31日止年度之貴集團財務資料，而就此並無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4.29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。

### 本所之獨立性及質量管理

本所已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證和相關服務業務實施的質量管理，要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管要求之政策及程序。

### 申報會計師之責任

本所之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告本所之意見。對於本所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，除於刊發報告日期對該等報告之發出對象所承擔責任外，本所概不承擔任何責任。

本所乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就載入招股章程的備考財務資料編製作出報告的核證工作進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項委聘工作而言，本所概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，本所於是項委聘工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料。

載入通函內之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如於為說明用途而選定之較早日期已發生該事件或已進行該交易。因此，本所無法保證於2022年12月31日進行該交易之實際結果會如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作涉及執行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則有否為呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響提供合理基準，以及就下列各項獲得充分恰當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則構成恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

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公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘工作情況之理解。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所獲得之憑證屬充分恰當，可為本所之意見提供基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2023年3月31日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事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大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中所擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文本公司董事或主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份及 相關股份總數	佔本公司
			已發行股本之 概約百分比 <sup>(2)</sup>
林先生	全權信託的創辦人、 於受控制法團的 權益及實益擁有人	396,361,089 <sup>(1)</sup>	83.33%

附註：

1. 396,361,089股股份包括(i) Media Cornerstone實益擁有的254,921,500股股份；(ii) Space Management實益持有的38,200,000股股份及永久次級可換股證券的換股權(可轉換為合共44,988,490股股份)；及(iii)林先生實益持有的永久次級可換股證券的換股權(可轉換為58,251,099股股份)。林先生為Space Management的唯一股東，亦為Shalom Trust的創辦人，而Shalom Trust間接持有Media Cornerstone全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例，林先生被視為於Media Cornerstone及Space Management實益持有的全部權益中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為475,675,676股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要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)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事擁有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條規定須記入該條文所指登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

## 3. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)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及第3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本之任何購股權：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 <sup>(7)</sup>
Media Cornerstone	實益擁有人	254,921,500(L) <sup>(1)</sup>	53.59%
Shalom Family Holding Limited	於受控制法團的權益	254,921,500(L) <sup>(1)</sup>	53.59%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited	Shalom Trust的受託人	254,921,500(L) <sup>(1)</sup>	53.59%
Space Management	實益擁有人	83,188,490(L) <sup>(2)</sup>	17.49%
Antfin (Hong Kong) Holding Limited	實益擁有人	35,675,676(L) <sup>(3)</sup>	7.5%
杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676(L) <sup>(3)</sup>	7.5%
螞蟻科技集團股份有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676(L) <sup>(3)</sup>	7.5%
杭州雲鏞投資諮詢有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676(L) <sup>(4) (5)</sup>	7.5%
馬雲	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 一致行動人士	35,675,676(L) <sup>(4) (5)</sup>	7.5%
井賢棟	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 一致行動人士	35,675,676(L) <sup>(4) (5)</sup>	7.5%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司
			已發行股本之 概約百分比 <sup>(7)</sup>
蔣芳	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 一致行動人士	35,675,676(L) <sup>(4) (5)</sup>	7.5%
胡曉明	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 一致行動人士	35,675,676(L) <sup>(4) (5)</sup>	7.5%

## 附註：

- Media Cornerstone由Shalom Family Holding Limited全資擁有，而Shalom Family Holding Limited則由全權信託Shalom Trust全資擁有，Shalom Trust由林先生作為財產授予人成立，其中UBS Trustees (B.V.I.) Limited作為其受託人。
- 該等權益包括(i) 38,200,000股股份；及(ii)永久次級可換股證券附帶的換股權，可轉換為合共44,988,490股股份。Space Management由林先生全資實益擁有。
- Antfin (Hong Kong) Holding Limited持有35,675,676股股份。Antfin (Hong Kong) Holding Limited由杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司全資擁有，而杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司則由螞蟻科技集團股份有限公司(「螞蟻集團」)全資擁有。杭州君瀚股權投資合夥企業(有限合夥)(「君瀚」)及杭州君澳股權投資合夥企業(有限合夥)(「君澳」)分別持有螞蟻集團已發行股份總數之31.04%及22.42%。
- 杭州雲鉞投資諮詢有限公司(「雲鉞」)為君瀚及君澳之普通合夥人，並由馬雲先生、井賢棟先生、蔣芳女士及胡曉明先生分別擁有34%、22%、22%及22%權益。根據馬雲先生、井賢棟先生、蔣芳女士及胡曉明先生所訂立日期為2020年8月21日之協議(「一致行動人士協議」)，彼等就彼等於雲鉞之持股協定若干安排。根據證券及期貨條例，由於馬雲先生、井賢棟先生、蔣芳女士及胡曉明先生各自為一致行動人士協議之訂約方，因此彼等各自被視為於一致行動人士協議其他訂約方所擁有之股份中擁有權益。
- 根據日期為2023年1月7日的若干協議，受滿足若干條件(包括取得監管批准)所限，(其中包括)馬雲先生、井賢棟先生、蔣芳女士及胡曉明先生之一致行動人士協議將會終止；雲鉞將不再為君瀚的普通合夥人；馬雲先生將不再持有雲鉞的任何權益，惟將持有君瀚的新普通合夥人的20%權益。當有關事項生效時，馬雲先生、井賢棟先生、蔣芳女士、胡曉明先生及雲鉞各自將不再擁有須呈報權益。
- 縮寫：「L」指好倉。
- 於最後實際可行日期，本公司已發行股本為475,675,676股股份。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)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分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

林先生現時為Space Management及Media Cornerstone之董事。於最後實際可行日期，除上文所披露者外，就董事所知，概無董事於主要股東任職。

#### 4. 影響董事以及董事於合約及資產中之權益的安排

除下列交易外，截至本通函日期，董事概無於任何對本集團業務而言屬重要的合約或安排中擁有重大權益：

- (i) 林先生(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立之協議，內容有關建議收購於中國珠海市香洲區九洲大道中1009號鈺海環球金融中心2901、2902、2903及2904室，代價為人民幣30,400,000(「買賣協議」)；
- (ii) 本公司一間間接全資附屬公司香港雅仕維廣告有限公司(「香港雅仕維廣告」)(作為租戶)與林先生全資擁有的一間公司雅仕維中國媒體有限公司(「雅仕維中國」)(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，內容有關租賃位於中國上海長寧路1027號2102-2104室的物業(「上海辦公室」)；
- (iii) 本公司一間間接全資附屬公司Genesis Printing and Production Limited(「Genesis Printing」)(作為租戶)與林先生全資擁有的一間公司濠峰有限公司(「濠峰」)(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，內容有關租賃位於香港新界沙田山尾街15-17號峯山工業大廈9樓A室及地下C4停車位的物業(「香港貨倉A」)；及



- (iv) 本公司一間間接全資附屬公司雅仕維媒體有限公司(「雅仕維媒體」)(作為租戶)與林先生全資擁有的一間公司濠峰(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，內容有關租賃位於香港新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心二期4G室B區的物業(「香港貨倉B」)。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 構成競爭的權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無在與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或申索，董事亦無知悉有任何本集團任何成員公司待決或面臨的重大訴訟或申索。

## 7. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2021年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

## 8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

## 9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

1. 本公司間接全資附屬公司香港雅仕維廣告(作為租戶)與雅仕維中國(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，以於2022年7月1日至2024年6月30日期間租賃上海辦公室，總代價為人民幣2,736,000；
2. 本公司間接全資附屬公司Genesis Printing(作為租戶)與濠峰(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，以於2022年7月1日至2024年6月30日期間租賃香港貨倉A，總代價為912,000港元(相當於約人民幣808,000)；
3. 本公司間接全資附屬公司雅仕維媒體(作為租戶)與濠峰(作為業主)訂立日期為2022年6月30日之租賃協議，以於2022年7月1日至2024年6月30日期間租賃香港貨倉B，總代價為240,000港元(相當於約人民幣213,000)；
4. 買賣協議；
5. 本公司與林先生訂立日期為2021年12月13日之認購協議，內容有關認購本金額為37,500,000港元(相當於約人民幣33,225,000)的永久次級可換股證券，可按初步換股價每股股份1.4港元(可予調整)轉換為股份；及
6. Space Management與本公司訂立日期為2021年7月16日之認購協議，內容有關認購本金額為75,000,000港元(相當於約人民幣66,450,000)的永久次級可換股證券，可按初步換股價每股股份2.43港元(可予調整)轉換為股份。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309 Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港股份登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司公司秘書為葉沛森先生(「葉先生」)。葉先生於香港理工大學獲得會計系高級文憑及於亨利管理學院及英國布魯內爾大學獲得工商管理碩士學位。葉先生現為香港執業會計師、英國特許會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許管理會計師協會、特許公司治理公會(前稱英國特許秘書與行政人員協會)及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

## 11. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或提述之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
旗艦資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自出現之形式及文義載入其函件、意見及／或報告及引述其名稱及其函件、意見及／或報告，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）起收購、處置或租賃，或擬收購、處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 12. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起14日期間內於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站 (<https://www.asiaray.com/zh/home>) 登載：

- (a) 合同（經刪減若干內容）；
- (b) 本集團之未經審核備考財務資料報告；
- (c) 估值報告；及
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書。

以下第IV-4至IV-11頁為獨立專業估值師旗艦資產評估顧問有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。

## 意見函件

敬啟者：

### 關於：使用權資產之估值

根據雅仕維傳媒集團有限公司(「貴公司」)及Asiaray Outdoor Media Limited(「承租人」)之指示，吾等獲委聘計量租賃協議(「租約」)之使用權資產於2023年1月1日(「估值日期」)之價值：

租賃詳情	開始日期
海富中心(地盤西及地盤東)、紅磡停車場(西部外牆—地盤A、北部外牆—地盤C)及環球大廈的戶外廣告牌。購物商場PopCorn、杏花新城及Citylink。	2023年1月1日

吾等之分析及結論(僅可整體採用)僅供 貴公司管理層(「管理層」)用作內部參考用途，其中部分可能在客戶公告中提及。未經吾等明示之書面同意，有關分析及結論不得作任何其他用途或由任何其他人士作任何用途。不應依賴吾等之分析及結論，以取代其本身之判斷或盡職審查。

本估值委聘乃根據國際估值準則進行。估值委聘得出之估計價值以估值結論表達。

根據吾等之分析，誠如本估值報告所述，租約於估值日期的使用權資產價值為127,592,000港元(僅為一億二千七百五十九萬二千港元)。

本結論或因本報告所述之假設、限制條件及一般服務條件聲明而改變。吾等並無責任就本報告日期後吾等所得悉資料更新本報告或估值結論。

此 致

香港鰂魚涌  
康山道一號  
康怡廣場辦公大樓16樓全層

雅仕維傳媒集團有限公司

董事會 台照

代表  
旗艦資產評估顧問有限公司  
董事總經理

蔡世福  
*MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS*  
謹啟

2023年3月31日

## 目錄

1. 執行摘要.....	IV-4
2. 緒言.....	IV-4
3. 服務範圍.....	IV-4
4. 價值基準.....	IV-5
5. 資料來源.....	IV-5
6. 租約之主要條款.....	IV-6
7. 估值方法.....	IV-6
8. 主要假設.....	IV-7
9. 限制條件.....	IV-7
10. 結論.....	IV-8
附件A – 一般服務條件聲明.....	IV-9
附件B – 參與員工履歷.....	IV-10
附件C – 增額借款利率推演.....	IV-11

## 1. 執行摘要

規管準則：	國際估值準則
	香港財務報告準則第16號租賃
目的：	內部參考
價值標準：	使用權資產
客戶名稱：	雅仕維傳媒集團有限公司及Asiaray Outdoor Media Limited
經評估資產：	海富中心(地盤西及地盤東)、紅磡停車場(西部外牆—地盤A、北部外牆—地盤C)及環球大廈的戶外廣告牌。購物商場PopCorn、杏花新城及Citylink
估值方法：	收入法
估值日期：	2023年1月1日
報告日期：	2023年3月31日
估值結論：	127,592,000港元

## 2. 緒言

按照 貴公司之指示，吾等根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的規定估算租約的使用權資產，以協助管理層評估對其財務報表的影響。

## 3. 服務範圍

管理層委聘吾等對租約於估值日期的使用權資產進行獨立評估，供內部參考用途。



#### 4. 價值基準

根據香港財務報告準則第16號，租約的使用權資產應符合以下標準：

於開始日期，承租人須按成本計量使用權資產。使用權資產之成本包括以下各項：

- (i) 租賃負債的初始計量金額；
- (ii) 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去獲得的任何租賃優惠；
- (iii) 承租人產生的任何初始直接成本；及
- (iv) 承租人為拆除及移除相關資產、恢復其所在地，或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。承租人就於開始日期產生或在某一期間內因使用相關資產而產生的該等成本承擔責任。

#### 5. 資料來源

在吾等的分析中使用的數據來源包括但不限於以下各項：

- 租約；
- 穆迪研究；及
- 彭博。

吾等亦依賴資本市場途徑公開可得資料，包括行業報告、公開交易公司的各種數據庫及新聞。吾等對其他人士提供的財務資料或其他數據的準確性及完整性概不發表意見，亦不承擔責任。吾等假設獲提供的財務及其他資料屬準確及完整，且吾等依賴此資料進行評估。

## 6. 租約之主要條款

出租人	香港鐵路有限公司
承租人	Asiaray Outdoor Media Limited
物業	海富中心(地盤西及地盤東)、紅磡停車場(西部外牆—地盤A、北部外牆—地盤C)及環球大廈的戶外廣告牌；購物商場PopCorn、杏花新城及Citylink
許可費	許可費將按收入分成基準收取，每年設有年度最低保證。倘達到目標收入，則將收取額外獎勵服務費。

就估計使用權資產而言，根據香港財務報告準則第16號之規定，僅固定部分(即年度最低保證)將予考慮。

## 7. 估值方法

根據香港財務報告準則第16號，承租人將於開始日期按成本計量使用權資產。使用權資產之成本包括本報告第4節價值基準所列標準。

根據該等規定，使用權資產之成本屬於未來付款。因此，本次估值中採納收入法計量使用權資產。

**收入法：**資產之價值為未來經濟利益來源的現值之總和。於此情況下，未來經濟利益來源指租約之未來付款。

## 8. 主要假設

吾等於估值中採納以下假設。

- (i) 現金流量乃根據租約而產生；及
- (ii) 租約的增額借款利率6.24%反映了與租約相關的風險及貨幣的時間價值。附件C載列增額借款利率推演的詳情。

## 9. 限制條件

吾等並未調查 貴公司之所有權或任何負債，對此亦概不承擔任何責任。

本報告所載意見均基於 貴公司及其僱員、多個機構及政府部門所提供的資料(未經核實)而作出。有關本次估值的所有資料及意見均由管理層提供，本報告讀者應自行進行盡職調查。吾等已仔細審閱獲提供的資料。儘管吾等已對獲提供的關鍵數據與預期價值進行比較，惟審閱結果及結論的準確性仍依賴於獲提供的數據是否準確。吾等依賴該等資料，且相信並無遺漏任何重大事實，亦無更詳盡的分析揭示額外資料。吾等對獲提供的資料中的任何錯誤或遺漏概不承擔任何責任，並對由此引起的商業決策或行為而導致的任何後果亦不承擔任何責任。

本次估值反映於估值日期已存在的事實及情況。吾等並無考慮後續事件，亦無責任因該等事件及情況而更新吾等的報告。

## 10. 結論

總括而言，誠如本估值報告所述，租約於估值日期的使用權資產價值為127,592,000港元(僅為一億二千七百五十九萬二千港元)。

估值意見乃基於廣泛依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素的普遍採納估值程序及慣例進行，並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此確認，吾等於估值所涉及的公司中概無現時或潛在權益。此外，吾等在所涉及的各方中亦無個人權益或偏見。

代表  
旗艦資產評估顧問有限公司  
董事總經理

蔡世福  
*MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS*  
謹啟

**附件A – 一般服務條件聲明**

旗艦資產評估顧問有限公司提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不以任何方式因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等在執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件屬於吾等的財產。吾等在完成委聘工作後將保留此數據最少七年。

吾等的報告僅用作本報告列明的特定用途，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人士均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查或判斷。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告(不論全部或部分)。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債(包括合理的律師費)向吾等作出彌償及使吾等免受有關損害。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至旗艦資產評估顧問有限公司的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論根據任何法律理據提出，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額。

吾等保留將貴公司名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序或訴訟程序另有規定。該等條件僅可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

**附件B – 參與員工履歷**

蔡世福，*MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS*

**董事總經理**

蔡先生為旗艦資產評估顧問有限公司之董事總經理。彼於會計及估值專業工作15年。蔡先生曾於眾多香港、中國、馬來西亞及新加坡之上市公司任職。蔡先生之經驗包括管理建議、項目評估、公開上市、併購及為不同資產估值。

蔡先生為特許財務分析師(CFA)特許資格持有人、國際認證評價專家(ICVS) (ICVS為由國際認證評價專家協會(IACVS)頒授的業務估值專業認證)及皇家特許測量師學會會員(MRICS)。彼曾於IACVS香港分會的持續教育委員會任職，為其會員提供業務估值培訓課程。彼亦於不同專業機構(包括香港會計師公會及澳洲會計師公會)開辦研討會。

蔡先生曾擔任上市公司交易之估值專家。彼亦曾就不同家事法事宜提供支援，當中涉及業務估值、資產追蹤收回、開支分析及達克斯伯里計算以及就業務、合夥及股東紛爭提供意見。

**潘德軒**

**高級分析師**

潘先生持有香港中文大學之經濟學理學碩士學位。彼現時擔任旗艦資產評估顧問有限公司之高級分析師，就交易及財務報告目的為不同估值工作提供協助。

## 附件C—增額借款利率推演

## 釐定增額借款利率

貼現率為無風險比率、信貸評級、信貸風險溢價及國家風險溢價的函數。

- (a) 無風險比率：吾等參考於估值日期具有類似條款的香港政府債券的到期收益率；
- (b) 信貸評級：租賃由 貴公司擔保；租賃付款應考慮到此因素。因此，吾等已進行財務比率分析以根據穆迪研究估計 貴公司的信貸評級；
- (c) 信貸風險溢價：吾等搜尋具有類似信貸評級的可資比較債券以估計信貸息差；及
- (d) 國家風險溢價：吾等已參考Aswath Damodaran之研究。吾等計算香港及美國之息差，並視其為國家風險溢價。

租約的增額借款利率計算如下：

無風險比率	4.17%
信貸風險溢價	1.52%
國家風險溢價	0.55%
	<hr/>
<b>增額借款利率</b>	<b>6.24%</b>
	<hr/> <hr/>