



Thing On Enterprise Limited
晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2292

全球發售

獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



凱基金融亞洲有限公司

重要提示

重要提示： 閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Thing On Enterprise Limited 晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：180,000,000 股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目：18,000,000 股股份(可予調整)

國際發售股份數目：162,000,000 股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)

發售價：每股發售股份不高於1.24 港元及預期每股發售股份將不低於1.00 港元(須於申請時以港元繳足及可予退還，另加1% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及0.005% 聯交所交易費)

面值：每股股份0.00005 港元

股份代號：2292

獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



凱基金融亞洲有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程內容概不負責，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招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件內容概不負責。

發售價預期由獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於定價日通過協議釐定。定價日預期為二零一八年一月八日(星期一)或前後，且無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)。除另行公佈者外，發售價將不超過每股發售股份1.24 港元，且預期不低於每股發售股份1.00 港元。獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在我們的同意下，於遞交香港公開發售認購申請截止當日上午或之前，隨時將發售股份數目及/或發售價範圍下調至低於本招股章程所訂明者。在此情況下，將發售股份數目及/或發售價範圍下調的通知將會在不遲於截止遞交香港公開發售申請當日早上在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及於本公司網站 www.toenterprise.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 登載。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。倘基於任何理由，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行及將告失效。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節及申請表格所載風險因素。

倘於發售股份開始在聯交所買賣當日上午八時正前發生若干情況，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議須承擔的責任(即認購及促使申請人認購香港發售股份)。有關理由載於本招股章程「包銷—香港公開發售—終止理由」。謹請閣下參閱該節，以瞭解進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，或向美籍人士或為美籍人士或為美籍人士利益而提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或毋須遵守美國證券法登記規定的交易除外。發售股份可根據美國證券法依賴S規例以離岸交易形式在美國境外提呈發售及出售。

二零一七年十二月二十八日

預 期 時 間 表

透過指定網站 www.hkeipo.hk 使用網上白表服務

完成電子認購申請的截止時間(附註2) 二零一八年一月八日(星期一)
上午十一時三十分

香港公開發售開始登記認購申請(附註3) 二零一八年一月八日(星期一)
上午十一時四十五分

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款

轉賬完成網上白表認購申請付款的截止時間 二零一八年一月八日(星期一)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間(附註4) 二零一八年一月八日(星期一)
中午十二時正

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 二零一八年一月八日(星期一)
中午十二時正

香港公開發售截止辦理認購申請登記 二零一八年一月八日(星期一)
中午十二時正

預期定價日(附註5) 二零一八年一月八日(星期一)

於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、

我們的網站 www.toenterprise.com 及

聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈

發售價、國際發售認購踴躍程度、

香港公開發售配發基準及申請結果 二零一八年一月十五日(星期一)

透過多種途徑，包括我們的網站 www.toenterprise.com 及

聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈

香港公開發售分配結果(連同成功申請人的

身份證明文件號碼(如適用))(有關詳情，

請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—分配結果」 自二零一八年
一月十五日(星期一)起

可於 www.tricor.com.hk/ipo/result (備有「按身份證號碼／

商業登記號碼搜索」功能)查閱

香港公開發售的分配結果 二零一八年一月十五日(星期一)

預 期 時 間 表

根據香港公開發售就全部或部分不獲

接納申請以及全部或部分獲接納

申請(如適用)發送網上白表電子自動

退款指示／寄發退款支票(附註6至8)..... 二零一八年一月十五日(星期一)
或之前(附註1)

根據香港公開發售就全部或部分

獲接納申請寄發股票(附註6及7) 二零一八年一月十五日(星期一)
或之前

預期股份開始在聯交所買賣 二零一八年一月十六日(星期二)上午九時正

香港發售股份申請將於二零一七年十二月二十八日(星期四)開始，直至二零一八年一月八日(星期一)止，較一般市場慣例四天略長。申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，且退款金額(如有)將於二零一八年一月十五日(星期一)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於二零一八年一月十六日(星期二)在聯交所開始買賣。

附註：

1. 除另有指明外，所有時間及日期均指香港本地時間。全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後透過指定網站 www.hkeipo.hk 遞交 閣下的申請。倘 閣下已於上午十一時三十分前遞交申請，並從指定網站取得付款參考編號，則 閣下獲准於截止遞交申請當日(即截止登記認購申請當日)中午12時正前繼續辦理申請手續(完成繳付申請股款)。
3. 倘於二零一八年一月八日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效，則該日將不會開始辦理認購申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
4. 向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
5. 預期定價日將為二零一八年一月八日(星期一)或前後。倘本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)基於任何理由而未能於二零一八年一月十二日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
6. 預期香港發售股份的股票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前發出，但只有在(a)全球發售已在各方面成為無條件；及(b)包銷協議並無根據其條款被終止的情況下，股票方會成為有效證書。
7. 以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份或透過網上白表服務並以申請表格提供一切所需資料親身領取退款支票(如相關)及／或股票(如相關)的申請人，可於二零一八年一月十五日(星期一)上午九時正至下午一時正或我們於報章公佈的股票／電子自動退款指示／退款支票發送日期的任何其他日期，親臨我們的香港股份過戶登記處。

預期時間表

合資格親身領取的個別申請人不得授權他人代其領取。選擇親身領取的公司申請人必須由其授權代表代領，並須出示印有相關公司印章的公司授權書。個別申請人及授權代表(如適用)於領取時均須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。以**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份的申請人可親身領取其退款支票(如有)，但不得親自領取股票，該股票將存入中央結算系統，並以申請表格提供一切所需資料以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。填寫**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的程序與填寫**白色**申請表格的申請人無異。

對於透過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)將以電子自動退款指示形式發送至申請付款賬戶。透過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往其向**網上白表**服務供應商發出的申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

未獲領取的股票及退款支票(如有)將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－寄發股票／電子自動退款指示／退款支票」。

8. 全部或部分不獲接納的申請以及在發售價低於最高發售價每股發售股份1.24港元情況下的成功申請人，將獲發電子自動退款指示／退款支票。

有關全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件)，申請人應參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

投資者的重要通知

本招股章程由本公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發且並不構成要約出售或要約購買本招股章程根據香港公開發售提呈香港發售股份以外任何證券的邀請。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。除非根據向有關證券監管機關所作登記或所獲授權或豁免而獲該等司法權區適用證券法批准，否則限制及不得在其他司法權區派發本招股章程以及發售及出售發售股份。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。任何並非於本招股章程或申請表格作出的資料或聲明，閣下均不得視為已獲我們、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人、任何包銷商、任何彼等各自董事、高級職員、代表或顧問或任何其他參與全球發售的人士授權而加以倚賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	16
技術詞彙	26
前瞻性陳述	28
風險因素	29
豁免嚴格遵守上市規則	42
有關本招股章程及全球發售的資料	43
董事及參與全球發售的各方	47
公司資料	50
行業概覽	52
監管概覽	66

目 錄

歷史、重組及公司架構	79
業務	90
與控股股東的關係	146
持續關連交易	153
董事及高級管理層	155
主要股東	166
股本	167
財務資料	171
未來計劃及所得款項用途	210
包銷	213
全球發售的架構及條件	224
如何申請香港發售股份	234
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載列所有可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節。

我們的業務

概覽

我們在香港從事物業投資，主要以物業、零售及工業物業租賃及物業管理業務為重心。我們的投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展城市區的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們擁有由36項物業組成的投資物業組合，總實用面積約為92,136平方呎*，而經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。於最後實際可行日期，我們的投資物業組合包括(i)辦公室；(ii)零售；及(iii)工業物業，總實用面積分別約為36,049平方呎、21,107平方呎及34,980平方呎*，而於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值分別為989.6百萬港元、501.5百萬港元及128.0百萬港元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團應佔我們投資物業組合的公允價值分別約為1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,619.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得投資物業公允價值總值收益淨額分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。

我們出租投資物業以賺取經常性租金收入，有關租金收入為我們的主要收益來源。我們亦為租戶提供相關增值物業管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中分別約72.3%、69.3%、63.4%及57.9%來自辦公室物業的租金，分別約13.2%、16.4%、18.4%及24.2%來自零售物業的租金，而分別約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業的租金。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業及出售五項投資物業。我們於往績記錄期間收購的所有該等物業中，23項乃於二零一六年購入，其中21項物

* 該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

概 要

業位於同一座樓宇，即包括物業4至21（灣仔辦公室物業）及物業30至32（灣仔零售物業）的灣仔商業中心。下表載列灣仔物業於所示期間對本集團的貢獻的簡要分析：

	相關物業 截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 按市場價值 計的實際 租金回報 (附註1)	於 二零一七年 六月三十日 的佔用率 (附註2)	於 二零一七年 九月三十日 的實用面積 (附註3)	本集團應佔 二零一七年 九月三十日 的公允價值
灣仔物業	2.4%	97.0%	26,290 平方呎	481.6 百萬港元
所有投資物業	2.5%	98.3%	92,136 平方呎	1,619.1 百萬港元
灣仔物業佔所有投資物業百分比	不適用	不適用	28.5%	29.7%

附註：

1. 相關物業按市場價值計的實際租金回報的計算方法為將該等物業於相關期間末的公允價值除以年度化平均實際每月租金。
2. 佔用率乃按物業實用面積計算。
3. 該數字已計及整項物業31（我們佔有其中三份之一股份的權益）。

自二零一六年一月起，我們將物業管理服務的服務對象及範疇擴展至屬於獨立第三方的其他物業業主，以收取物業管理費。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們獲其他獨立物業業主委聘提供物業管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的物業管理費收入分別約為3.6百萬港元、3.9百萬港元、4.2百萬港元及2.5百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。

概 要

投資物業組合

行業顧問認為，在香港的所有上市公司中，有15家上市公司在行業、市值及固定資產淨值方面與我們可比。根據該15家上市公司二零一七年度的最近期年報或中期報告內可得的資料，按投資物業的總收益率及公允價值計，我們排名分別第十及第十三。

我們的寫字樓位於核心商業區，即中環及灣仔。我們的零售物業位於公共交通便利的市區優越地點，包括灣仔、北角、旺角及觀塘。

下圖列示根據物業估值師所評估於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日本集團應佔的公允價值，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓/零售/工業)劃分的投資物業組合明細。

投資物業	本集團應佔以下年度十二月三十一日的公允價值						本集團應佔九月三十日的公允價值	
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一七年*	
	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%
港島								
寫字樓	1,084,900	78.3%	945,100	72.4%	903,700	55.1%	989,610	61.1%
零售物業	118,600	8.6%	123,100	9.4%	361,070	22.0%	372,067	23.0%
工業物業	102,000	7.4%	114,020	8.7%	118,000	7.2%	128,000	7.9%
九龍								
零售物業	80,400	5.8%	122,800	9.4%	124,200	7.6%	129,400	8.0%
工業物業	0	0.0%	0	0.0%	132,130	8.1%	0	0.0%
總計：	1,385,900	100.0%	1,305,020	100.0%	1,639,100	100.0%	1,619,077	100.0%

* 該等數目並不包括已出售物業5，因為其已於二零一七年五月十六日售出。

概 要

下圖列示根據於最後實際可行日期的實用面積(取材自本招股章程附錄三所載物業估值報告)，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓／零售／工業)劃分的投資物業組合明細。

投資物業	物業數目	實用面積 概約平方呎
港島		
寫字樓	21	36,049
零售物業	11	13,883 [#]
工業物業	1	34,980
九龍		
零售物業	3	7,224
工業物業	—	—
總計：	36	92,136

[#] 該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

租金收入

來自我們物業的每月租金為我們收入的主要來源。於往績記錄期，我們得以穩步增加租金收入，並未遇到任何重大波動。

下表載列於往績記錄期我們於香港的物業組合每平方呎的平均實際每月租金及平均實際租金回報率：

投資物業	平均實際每月租金				平均實際租金回報率 ^(附註2)			
	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港元／平方呎	港元／平方呎	港元／平方呎	港元／平方呎	%	%	%	%
港島								
寫字樓	52.2	60.4	52.0	54.4	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
零售物業	85.8	96.2	57.8	58.0	2.5%	2.7%	2.3%	2.3%
工業物業	11.4	11.4	11.4	11.4	4.7%	4.4%	4.1%	3.8%
九龍								
零售物業	24.7	42.2	42.2	24.7	2.4%	3.0%	2.9%	2.3%
工業物業	不適用	不適用	39.0	32.5	不適用	不適用	3.3%	2.8%

概 要

附註1： 不適用指於相關年度並無產生租金收入。

附註2： 本集團於往績記錄期所持各組物業(包括已出售物業)的平均實際租金回報率乃按有關年度／期間實際每月租金回報的加權平均值除以各組物業市值所涉及的已出租投資市值計算。

附註3： 就於相關年度並無公允價值的已出售物業而言，請參考有關物業於去年的公允價值。

物業估值報告

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已為我們於二零一七年九月三十日的物業權益市值進行估值。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」一節。就估值而言，除第29號物業(廣告位)外，物業估值師已就物業權益採用直接比較法，假設物業權益按現況出售，能即時交吉，並參考有關市場可得的可比較銷售交易後進行。就第29號物業(廣告位)而言，物業估值師已採用收益法對物業權益估值，當中計及於現時市場可實現的物業租金收入，將有關租賃以適當資本化利率資本化釐定公允價值。

於進行其估值時，物業估值師已作出若干假設。務請閣下注意，我們物業權益的經評估價值不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，而物業的經評估價值可能會有別於實際可變現價值且可予變動」一節。

有關我們物業組合的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「投資物業組合」一段及本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。

概 要

敏感度分析

以下敏感度分析展示於往績記錄期，假設所有其他變量維持不變，投資物業公允價值變動所產生的收益的假設性波動對稅前溢利的影響。投資物業公允價值變動產生的收益波動為10%、20%及30%。

	百分比變動		
	+/- 10%	+/- 20%	+/- 30%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
各年度／期間稅前溢利增加／減少			
截至二零一四年十二月三十一日止年度	+/-7,762	+/-15,524	+/-23,287
截至二零一五年十二月三十一日止年度	+/-11,554	+/-23,108	+/-34,662
截至二零一六年十二月三十一日止年度	+/-21,427	+/-42,853	+/-64,280
截至二零一七年六月三十日止六個月	+/-7,787	+/-15,572	+/-23,359

有意投資者應注意，上述敏感度分析僅供參考，不應視為實際影響。

收購及出售物業

下表載列我們投資物業於往績記錄期及直至最後實際可行日期的變動：

投資物業數目	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	往績記錄期 後期間及直至 最後實際 可行日期
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
於有關期間初	15	16	16	38	36
於有關期間收購	1	2	23	0	0
於有關期間出售	0	2	1	2	0
於有關期間末	16	16	38	36	36

概 要

租用率

於最後實際可行日期，我們投資物業的逾98.3%實用面積用於租賃，涉及合共40份租賃協議及／或安排。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，我們投資物業於往績記錄期的租用率概述如下：

過往租用率

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
辦公室	93.2%	100.0%	98.5%	97.8%
零售	94.7%	100.0%	96.5%	96.5%
工業	100.0%	97.2%	96.8%	100.0%

附註1：本集團於往績記錄期出售的投資物業已納入本表。

附註2：租用率乃按物業實用面積計算所得。

附註3：計算佔用率的方法／假設為：

- (1) 佔用者表示單位於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日被實質佔用。
- (2) 分析乃按該等物業實用面積金為基準進行。

租期

下表載列於二零一七年六月三十日與我們投資物業租約屆滿情況有關的資料：

	租約屆滿年度	租賃 協議及／ 或安排數目	實用面積 ^(附註) 概約平方呎	截至	佔於	佔截至
				二零一七年 六月三十日 止月份的 租金收入 千港元	二零一七年 六月三十日 我們投資物業 總實用面積 的概約百分比 (%)	二零一七年 六月三十日 止月份 我們租金 收入總額的 概約百分比 (%)
到期租約(於二零一七年六月三十日)	二零一七年	13	47,273	702	51.3	21.3
	二零一八年	11	15,909	650	17.3	19.7
	二零一九年	10	16,724	1,130	18.2	34.2
	二零二零年					
	或之後	6	10,711	817	11.6	24.8
閒置物業	—	—	1,519	—	1.6	—
總計		40	92,136	3,299	100.0	100.0

附註：該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

概 要

租戶

本集團客戶主要為投資物業的租戶。於最後實際可行日期，我們擁有合共40名租戶。在我們的經營歷史中，我們與租戶已建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶向我們租賃物業逾19年。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於各有關期間來自五大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約63.7%、70.5%、66.3%及38.5%，而來自最大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約31.1%、32.5%、29.6%及10.4%。於二零一七年六月三十日，就五大租戶而言，我們的業務關係介乎八個月至五年。進一步詳情請參閱本招股章程「業務」一節「租戶」一段。

合併財務資料概要

下表載列於下文所示期間的合併財務資料概要：

合併全面收益表的節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年 (千港元)	二零一五年 (千港元)	二零一六年 (千港元)	二零一七年 (千港元)
收益	36,751	37,478	41,294	23,696
毛利	31,141	32,842	36,989	19,812
出售投資物業收益	—	64,838	—	—
投資物業公允價值變動	77,622	115,541	214,266	77,863
本公司擁有人應佔溢利 及總全面收入	109,310	205,507	240,845	95,410
經調整純利(經扣除投資物業 公允價值變動及出售 投資物業的收益)	31,688	25,128	26,579	17,547

概 要

下表載列所示期間我們的香港投資物業租金收入及物業管理費收入，僅供說明用途：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
租金收入－辦公物業	23,956	65.2	23,268	62.1	23,503	56.9	12,269	51.8
租金收入－零售物業	4,373	11.9	5,524	14.7	6,810	16.5	5,125	21.6
租金收入－工業物業	4,800	13.1	4,800	12.8	6,758	16.4	3,782	16.0
物業管理費收入	3,622	9.8	3,886	10.4	4,223	10.2	2,520	10.6
總計	36,751	100.0	37,478	100.0	41,294	100.0	23,696	100.0

有關我們收益的詳細分析，請參閱「財務資料－合併其他全面收益表經選定項目說明」一節。

合併財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	1,399,795	1,318,167	1,651,428	1,597,027
流動資產	206,628	29,997	537,391	4,208
流動負債	1,046,495	582,744	852,434	169,386
非流動負債	1,029	1,014	331,134	331,188
流動負債淨額	(839,867)	(552,747)	(315,043)	(165,178)
權益及負債總額	1,606,423	1,348,164	2,188,819	1,601,235

流動負債淨額

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們錄得的流動負債淨額分別為約839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元及165.2百萬港元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動負債淨額部分歸因於(i)動用最終控股公司墊款為我們收購投資物業提供資金；及(ii)於各自年／期末的應付最終控股公司款項分別為約1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元及150.9百萬港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，630.9百萬港元的應付最終控股公司款項已償付，而於二零一七年十月三十一日的餘下應付最終控股公司款項結餘約為154.3百萬港元，已於上市前資本化。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動負債淨額」一段。

概 要

現金流量及營運資本

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	22,454	19,997	30,355	8,973
投資活動所得／(所用)現金淨額	—	229,567	(527,748)	(1,021)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(21,485)	(249,915)	527,229	(37,959)
年／期末現金及現金等價物	2,558	2,207	32,043	2,036

於往績記錄期，我們以內部資源、物業出售所得款項、來自我們最終控股公司墊款及債務融資為我們收購投資物業提供資金。請參閱本招股章程「財務資料－流動資金財務及資本資源」一節。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致融資開支增加以及我們的資產負債比率上升。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
股本回報率 ⁽¹⁾	19.6%	26.9%	24.0%	17.5% ⁽⁶⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	6.8%	15.2%	11.0%	12.0% ⁽⁶⁾
流動比率 ⁽³⁾	0.20	0.05	0.63	0.02
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	32.8%	30.0%
債務淨額對股本比率 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	29.7%	29.8%

附註：

- (1) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的股本回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關日期的擁有人應佔總權益再乘以100%計算。

概 要

- (2) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總資產回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關期間的總資產再乘以 100% 計算。
- (3) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的各個流動比率乃按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。
- (4) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的各個資產負債比率乃按於相關日期的債務總額除以相關日期的擁有人應佔權益再乘以 100% 計算。
- (5) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的債務淨額對股本比率乃按相關日期的債務淨額(即總債務減現金及現金等價物)除以相關日期的擁有人應佔權益計算。
- (6) 截至二零一七年六月三十日止六個月，股本回報率及總資產回報率乃按期內實際溢利除以 181 天再乘以 365 天進行年化。

有關我們主要財務比率的分析，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」一節。

我們的優勢

我們相信我們的成功主要取決於下列競爭優勢：

- 我們從長期投資角度持有能產生穩定收入並具有穩定高佔用率及資本增值潛力的物業；
- 我們的管理團隊具有敏銳商業觸覺、經驗豐富及出眾能力；
- 我們擁有強大的專有內部數據庫；
- 我們透過定期溝通及增值物業管理服務與租戶建立長期關係；及
- 我們已建立尋找投資、出售資產及租賃機會的網絡。

我們的未來發展策略

我們擬透過實施下列策略來鞏固我們的市場地位：

- 為提高租金收入，我們將不斷擴充投資物業組合，物色及評估潛在收購機會及當合適機會出現時從長期投資角度收購能產生穩定收入並具有穩定高佔用率及資本增值潛力的物業；

概 要

- 我們擬繼續進行物業升值活動，如重新配置、拆分及設施升級等，以合理使用我們的物業空間及令租賃價值最大化；及
- 我們擬為租戶及其他獨立物業業主擴充及加強增值物業管理服務。

董事會相信，該等增值物業管理服務有助於我們憑藉物業租賃業務方面的知識及經驗拓寬收入來源。因此，從而加強我們在香港物業市場上的競爭力。

控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Thing On Group將持有本公司所有已發行股本75%。Thing On Group由王聰德先生持有100%。因此，根據上市規則，Thing On Group及王聰德先生被視為我們的控股股東。Thing On Group為投資控股公司，於最後實際可行日期尚未開始經營任何重大業務活動。董事信納，本集團於全球發售後能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人進行我們的業務。董事及高級管理層王聰德先生、王文揚先生及王家揚先生亦為Thing On Group的董事。王聰德先生是王文揚先生及王家揚先生的父親。更多資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

於最後實際可行日期，除本集團進行的業務外，王聰德先生及／或Thing On Group亦於上市後並不包括在本集團內的其他業務中擁有權益。該等業務主要包括(a)香港的住宅物業投資；(b)香港境外物業投資(包括但不限於中國及英國的物業)；及(c)證券及期貨經紀、黃金及白銀交易及借貸業務及家族經營的投資。有關控股股東保留的除外物業的更多資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節「控股股東其他業務的資料」一段。

風險因素概要

我們認為，我們的業務經營涉及若干風險及不確定性，部分為非我們所能控制的風險及不確定性。作為一間專注於在香港投資及租賃物業的物業投資公司，我們的業務經營受與本地物業市場相關或屬我們業務性質固有的某些重大風險影響。該等風險載列於本招股章程「風險因素」一節，當中若干風險概述如下。

- 我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能會有別於實際可變現價值且可予變動。

概 要

- 我們的業務及經營業績受到香港物業市場的表現以及香港政府及其他監管機構的政策所影響。
- 我們依賴投資物業所產生的租金收入。
- 有關物業的合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響。

法律合規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，建築事務監督曾就我們於往最後實際可行日期的組合中的三個投資物業發出的建築令。該等建築令乃關於諸如我們部分投資物業或投資物業所在樓宇的公用區域及部分須進行的工程。根據於土地註冊處的查冊及據我們法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述建築令已予遵守及／或再無法律效力，且本集團對上述任何建築令概不負責。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「法律合規」一段。

所得款項用途

假設發售價為 1.12 港元（即指示性發售價範圍的中間價），並假設超額配股權並無獲行使，我們估計，我們從全球發售所得款項淨額（扣除包銷費用及我們就全球發售的估計應付開支後）（「所得款項淨額」）合共約為 173.1 百萬港元。目前我們有意按以下方式應用所得款項淨額：

- 約 155.8 百萬港元（或 90%）將用於收購新投資物業，並將其納入現有投資物業組合中。我們正積極於若干來源（包括代理、經紀及潛在賣家）尋找投資機會，而我們已於二零一七年上半年遞交標書，並已考慮包括內部研究報告方式進行調查之租金、佔用率、租金回報、物業規模、最新評估、市價、利率及與香港物業市場相關之政府政策等因素。在選擇收購目標時，本集團主要集中在收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。於最後實際可行日期，董事確認我們並無辨識任何目標投資物業以作收購用途。此外，我們並無定立擬達到的物業收購數量的目標，我們亦無就投資於辦公室、零售及工業物業的固定比率；

概 要

- 約8.7百萬港元(或5%)將用作擴大及加強我們的增植物業管理服務；及
- 約8.7百萬港元(或5%)將用作營運資金及其他一般企業用途。

上市開支

我們預期將產生上市開支合共約28.5百萬港元(假設發售價為1.12港元(即指示性發售價範圍1.00港元至1.24港元的中間價，且假設超額配股權未獲行使)。於往績記錄期，我們已產生約7.3百萬港元上市開支，當中約5.8百萬港元已於我們的合併全面收益表中確認，及預期約1.5百萬港元將於上市後於權益扣除。我們估計我們將產生約7.8百萬港元，會於上市後自權益扣減及約13.4百萬港元將自我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的餘下期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除。

全球發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價每股 1.00港元計算	按發售價每股 股份1.24港元計算
本公司於全球發售完成後的市值	720.0百萬港元	892.8百萬港元
未經審核備考經調整每股股份資產淨值 ⁽²⁾	1.96港元	2.02港元

附註：

- (1) 上表呈列的所有統計數據均假設超額配股權未獲行使，且720,000,000股股份將於緊隨全球發售完成後發行及發行在外。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃在進行本招股章程附錄二所述調整後計算。

股息

於往績記錄期本公司及其他附屬公司並無宣派或支付任何股息。宣派股息由董事會酌情決定並須獲股東批准。於最後實際可行日期，本集團預期於二零一七年及二零一八年將不會宣派任何股息，原因是董事認為，保留本集團的盈利主要用作收購新投資物業加入現有投資物業組合將符合本公司及股東整體利益，因此本集團目前並無任何預設股息分派比率。在任何情況下及由二零一九年起，董事日後可在經考慮本招股章程「財務資料－股息」一節所載的因素後建議派付股息。

近期發展

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期為止，本集團的租金收入、租金收益率、主要開支及租戶的租金拖欠狀況並無出現重大變動。於二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項約 154.3 百萬港元已在上市前於二零一七年十二月十五日資本化。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況：
(i) 投資物業公允價值收益減少；(ii) 一次性上市開支增加；及 (iii) 借款利息開支增加導致融資成本增加所致。

董事確認，截至本招股章程日期，自二零一七年六月三十日起，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一七年六月三十日起並無發生事件重大影響在本招股章程附錄一載列的會計師報告中所載的合併財務報表中的資料，於各情況下除非另有披露者。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色、黃色及綠色 申請表格或視乎文義所指其中任何一份表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二零一七年十二月十五日有條件採納的組織章程細則，將於上市時生效(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「Asset Partners」	指	Asset Partners Group Limited，於二零零一年八月九日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「轉讓契據」	指	本公司(作為受讓人)與Thing On Group(作為轉讓人)就轉讓Thing On Investment (China)、Asset Partners、Value Shine、Lightway Group、Fulltow Investments、Wealth Range、Super Express、Fancy Terrace、Excellent Generation及Power Net各自欠結的全部股東貸款154,264,463港元訂立日期為二零一七年十二月十五日的轉讓契據，代價為本公司發行及配發一股股份
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「Branding Good」	指	Branding Good Limited，於二零一六年十月二十六日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.我們唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的若干進賬額撥充資本時發行股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及作地區參考而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(二零一六年修訂版)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	晉安實業有限公司，於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指本公司控股股東，即王聰德先生及 Thing On Group
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司為受益人訂立的日期為二零一七年十二月十五日的彌償保證契據以提供若干彌償保證，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—E. 其他資料—1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節

釋 義

「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人簽立的日期為二零一七年十二月十五日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「Excellent Generation」	指	Excellent Generation Limited，於二零一六年八月八日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「Fancy Terrace」	指	Fancy Terrace Limited，於二零一三年六月十一日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「Fession Group」	指	Fession Group Limited，於二零一二年九月十三日在英屬處女群島註冊成立的公司及於二零一七年一月二十五日出售前為本公司直接全資附屬公司
「Fulltow Investments」	指	Fulltow Investments Limited，於二零一二年十月十五日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「浩茂發展」	指	浩茂發展有限公司，於一九九四年一月二十七日在香港註冊成立的公司及本公司間接全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間而言
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息，銀行於同業市場提供港元貸款的利率，具體期限由隔夜至一年
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「網上白表」	指	透過網上白表指定網站 www.hkeipo.hk 於網上遞交將以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請
「網上白表服務供應商」	指	如指定網站 www.hkeipo.hk 所列，本公司指定網上白表服務供應商
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的 18,000,000 股新股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」所載者予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及在其條件規限下，按發售價(另加 1% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港的公眾人士認購以換取現金(可根據本招股章程「全球發售的架構」所載者予以調整)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人與香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為二零一七年十二月二十七日的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－香港公開發售－香港包銷協議」

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「投資委員會」	指	對董事會負責的本集團投資委員會
「Integral Grow」	指	Integral Grow Limited，於二零一三年十月三日在英屬處女群島註冊成立的公司及於二零一六年六月二十八日出售前為本公司直接全資附屬公司
「國際發售」	指	按發售價向專業、機構及個人投資者有條件配售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供按發售價認購的162,000,000股新股份，以及(倘相關)本公司根據任何超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人與國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議
「朗詩綠色地產」	指	朗詩綠色地產有限公司(前稱深圳科技控股有限公司)，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號106.HK
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月十九日，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃委員會」	指	本集團租賃委員會
「法律顧問」	指	香港大律師Lee Yee Hung，為本公司有關涉及本集團之香港法例若干方面的法律顧問

釋 義

「Lightway Group」	指	Lightway Group Limited，於二零一二年九月十三日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次開始在聯交所主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所運作的證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行運作
「組織章程大綱」 或「大綱」	指	本公司組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「王逢興先生」	指	行政總裁王逢興先生
「王聰德先生」	指	本集團創辦人、董事會主席兼非執行董事王聰德先生 (太平紳士)
「王家揚先生」	指	執行董事王家揚先生
「王文揚先生」	指	總經理王文揚先生
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	根據全球發售將予發行發售股份的最終每股發售股份港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)不超過1.24港元及預期將不低於1.00港元，將按本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」進一步所述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份以及(倘相關)根據任何超額配股權獲行使而將予發行及配發的任何額外股份

釋 義

「超額配股權」	指	預期將由本公司向獨家全球協調人及國際包銷商授出並可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司或須按發售價配發及發行最多27,000,000股額外發售股份(合共佔初步發售股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件－超額配股權」
「Power Net」	指	Power Net Properties Limited，於二零一六年七月二十日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「定價協議」	指	將由本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日訂立的定價協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期將為二零一八年一月八日(星期一)或前後，但無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)，或本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可能協定的有關其他日期
「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	為籌備上市而對本集團進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00005港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份交換協議」	指	本公司與Thing On Group就以代價1港元轉讓Asset Partners、Branding Good、Excellent Generation、Fancy Terrace、Fulltow Investments、Lightway Group、Power Net、Super Express、Thing On Investment (China)、Value Shine及Wealth Range各自的全部已發行股本訂立日期為二零一七年十二月十五日的股份交換協議
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年十二月十五日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－D.購股權計劃」
「獨家賬簿管理人」、 「獨家全球協調人」、 「獨家牽頭經辦人」或 「獨家保薦人」	指	凱基金融亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「達亞控股」	指	達亞控股有限公司，於二零零零年二月十六日在香港註冊成立的公司及於二零一七年一月二十五日出售其控股公司Fession Group前為本公司間接全資附屬公司
「穩定價格操作人」	指	凱基金融亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「借股協議」	指	將由Thing On Group與穩定價格操作人於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Super Express」	指	Super Express Properties Limited，於二零一三年十月二十九日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的《香港公司收購及合併守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「Thing On Group」	指	Thing On Group Limited，於二零零三年九月八日在英屬處女群島註冊成立及由王聰德先生直接全資擁有的公司

釋 義

「Thing On Investment (China)」	指	Thing On Investment (China) Limited，於二零零一年九月六日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「晉安集團」	指	晉安集團有限公司，於一九八五年九月二十七日在香港註冊成立的公司及本公司間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的期間
「標尚」	指	標尚有限公司，於二零一零年三月三日在香港註冊成立的公司及本公司間接全資附屬公司
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規
「Value Shine」	指	Value Shine Limited，於二零零九年五月十五日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司
「灣仔辦公室物業」	指	位於灣仔商業中心(於本招股章程列作物業4-21)的辦公室物業
「灣仔物業」	指	灣仔辦公室物業灣仔零售物業的統稱
「灣仔零售物業」	指	位於灣仔商業中心(於本招股章程列作物業30-32)的零售物業
「Wealth Range」	指	Wealth Range Limited，於二零一三年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的公司及本公司直接全資附屬公司

釋 義

「愉田」 指 愉田發展有限公司，於一九九零年三月二十日在香港註冊成立的公司及本公司間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

於本招股章程內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予的涵義。

除另有明確說明或文義另有所指外，本招股章程的一切數據均截至最後實際可行日期。

本招股章程所載的若干金額和百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格列示的總計數目可能並非其先前數目的算術總和。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所用有關本集團及其業務的若干詞語說明。該等詞彙與其涵義未必與業內標準定義相符。

「平均實際每月租金」	指	就任何年度或期間的任何物業而言，將(a)該物業於該年度或期間的租金收入(就此而言以一年365日，12個相等天數月份計算，任何免租期於整個相關租賃協議期間攤銷)，除以(b)本集團於該年度或期間就租賃該物業獲利的該年度或期間的月數後，所得的商數
「建築事務監督」	指	建築物條例所指屋宇署署長，為屋宇署主管
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署，透過強制執行建築物條例，為私營現有及新建樓宇的業主及佔用人提供服務
「建築令」	指	建築事務監督根據建築物條例發出的法令
「建築物條例」	指	建築物條例(香港法例第123章)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「總建築面積」	指	總建築面積
「土地註冊處」	指	香港土地註冊處
「佔用率」	指	就任何物業而言，指以百分比表示的數目，代表物業於365日年度(或本集團於相關年度持有該物業的較短時間)內的租用日數

技術詞彙

「佔用許可證」	指	由香港屋宇署根據香港法例第123章建築物條例第21條發出的書面許可證，其允許就許可證或另一司法權區的相關機關發出的相應文件所載的目的佔用一幢新樓宇
「租金收入」	指	就任何物業而言，所確認來自物業的租金收入，包括租金、許可證費用及就該物業確認的其他收入
「實用面積」	指	就某個單位(包括供該單位專用的樓面面積)而言，包括陽台及其他類似設施，但不包括樓梯、升降機槽、大堂及公用洗手間等公用地方。其將為單位圍牆內所含面積，經計量不超過外牆的外表面或兩個相鄰單位之間隔牆的中間線(視情況而定)。單位圍牆將單位與天井、升降機槽或任何類似豎井、或公用地方作分隔，應被視為外牆及應包括其完整厚度。所有內部分隔及樑柱均應包括在內
「平方呎」	指	平方呎。如以平方米列示的面積需換算成平方呎，則採納1平方米：10.764平方呎的換算比例
「平方米」	指	平方米
「警告通知」	指	建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出的通知

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有與現時預期及未來事件意見的前瞻性陳述。前瞻性陳述主要載於本招股章程「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」各節。該等陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素之事項，包括本招股章程「風險因素」一節所載者，或會造成本公司實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所述或所指表現或成就有重大差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列陳述：

- 我們的經營及業務前景；
- 我們的業務策略及達致有關策略的計劃；
- 我們手頭上租賃協議；
- 我們未來負債水平及資金需要；
- 我們行業的整體監管環境；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們業務未來發展性質及潛力；及
- 我們行業未來發展。

「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「或會」、「估計」、「預期」、「擬」、「可能」、「或會」、「計劃」、「預測」、「潛在」、「繼續」、「尋求」、「將會」、「應會」、「可能會」等字眼及此類詞彙的否定表達以及其他類似詞彙如與我們有關，乃旨在識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，並非未來表現的保證。實際業績或會因若干不確定因素及其他因素而與前瞻性陳述所載資料有重大差別，該等風險、不確定因素及其他因素包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所述風險因素。一項或以上有關風險或不確定因素可能會落實。

根據適用法律、法例及法規規定，無論是否出現新資料、未來事項或基於其他原因，我們均無任何責任更新或修訂本招股章程所載前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所述前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至完全不發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本招股章程所載所有前瞻性陳述，及本招股章程「風險因素」一節所載風險及不確定因素。

風 險 因 素

除本招股章程其他資料外，閣下應於作出任何與發售股份有關的投資決定前審慎考慮下列風險因素。閣下尤應注意，我們乃在開曼群島註冊成立，且本集團的所有營運均在香港進行。任何下列風險及尚未識別或我們當前認為屬不重大的其他風險及不明朗因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、前景構成重大不利影響，或以其他方式導致發售股份成交價下跌及導致閣下損失投資於發售股份的部分或全部價值。

與我們的業務有關的風險

我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能有別於實際可變現價值且可予變動

我們的投資物業主要持作賺取經常性租金收入及／或資本增值。我們的投資物業於各報告期末參考自獨立物業估值師取得的估值以其估計公允價值列出。我們投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合全面收益表。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別確認投資物業的公允價值收益約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元，分別佔我們除稅前溢利約66.8%、54.8%、87.1%及79.4%。投資物業的公允價值增加為非現金及非課稅收益，並不對我們於往績記錄期的財務業績構成任何現金或稅務影響。有關往績記錄期我們投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

重估調整金額一直並將繼續受物業市場當前市況的重大影響，並隨物業市場的波動而變動。我們無法向閣下保證，日後物業市場市況的變動會繼續為我們帶來過往水平或任何水平的投資物業公允價值收益，或我們的投資物業公允價值將不會下跌。特別是，倘(其中包括)因香港政府政策銳意穩定房地產價格或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業出現衰退，則我們投資物業的公允價值可能下跌。無法保證我們投資物業的公允價值將會上升。

我們投資物業的公允價值乃由物業估值師評估，並按彼等採用若干假設進行計算。我們無法向閣下保證物業估值師的評估將會實現。由物業估值師於評估我們的投資物業時

風 險 因 素

使用的假設可能會超出現時市場的相應參數及／或有關我們投資物業的相應過往參數。因此，我們投資物業的估值可能有異於其實際可實現價值或其可實現價值的預測。此外，向上調整指我們投資物業的未實現資本收益，且不會對本集團產生現金流入。就物業估值師所採用假設的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三一物業估值報告。

倘物業估值師於達到投資物業估值採用的任何假設證實為不準確，我們投資物業的估值可能會受嚴重影響。因此，物業的估值可能會與我們於市場出售的投資物業出現重大差異，且不能作為其實際或預計可實現價值。於若干情況(如國家及當地經濟狀況出現任何下行、政府收緊物業分部緊縮政策、宏觀經濟出現任何惡化或其他原因)下的不可預知變動亦可能會對我們投資物業的價值造成不利影響。

我們投資物業的公允價值下降將會令我們的溢利減少，並可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。我們亦可能因某一年度內投資物業公允價值減少而錄得虧損。

我們的業務及經營業績受到香港物業市場的表現以及香港政府及其他監管機構的政策所影響

我們的物業全部位於香港，我們主要的業務策略為繼續集中投資香港物業市場。因此，我們的業務及前景主要取決於香港物業市場的表現，故香港物業市場下跌或會對我們的業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，香港的物業需求將持續增長，甚至會不會增長。我們的財務狀況及經營業績可能會受物業市場供需波動所影響，而這可能會受經濟的整體狀況及其他因素，包括政府政策的影響。近年來，香港政府及香港其他監管機構於香港物業市場推行若干打擊投機措施，例如近期修訂的適用於住宅及非住宅物業的從價印花稅，以及額外印花稅、提高按揭首付款比率、土地供應管制、改劃為住宅用途等財政政策。

稅務政策

於最後實際可行日期，我們的物業全部位於香港，而我們的業務及經營業績將主要受香港稅務局政策的影響。香港政府施行印花稅雙重徵稅措施，自二零一三年起對住宅及非住宅物業交易加徵從價印花稅。此外，即使於往績記錄期，我們的投資物業公允價值收益仍受香港稅務局稅收體制規限，概不保證有關稅收體制日後不會變動，以致有機會對我們的業績及財務狀況造成重大不利影響。

貨幣政策

香港金融管理局可能會不時就物業按揭貸款的措施向銀行等經授權金融機構發出通告及指引。該等措施可能會對能否獲得按揭貸款及再融資購買物業構成限制，並會增加我們的融資成本及阻礙未來發展。於二零一五年二月及三月，香港金融管理局分別發出「按揭貸款的審慎監管措施」及「物業按揭融資的宏觀審慎監管規定」，當中就按揭貸款及其再融資對貸款銀行施加更嚴格的規則，如降低按揭成數及供款與入息比率。由於物業市場亦易受香港政府一系列政策及法規影響，視乎我們不時可用的其他股本或債務融資，我們未來購買其他物業的能力可能會受上述政策的影響。我們不能保證香港政府或香港其他相關監管機構日後將不會實施額外或更為嚴謹的政策規管物業購買融資。另外，概不保證香港政府將不會引入其他打擊投機措施或可能進一步遏制投資物業市場的政策。有關該等措施的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」及「監管概覽」等節。

我們依賴投資物業所產生的租金收入

我們依賴投資物業所產生的租金收入。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元。我們投資物業的租金收入構成往績記錄期的收益的絕大部分。我們承受物業租賃的相關風險，其中包括市場租金水平變動、招攬租戶的競爭及無法向租戶收取租金、或租戶未能支付其根據租賃協議的條款須負責的費用（例如管理費及公用事業收費），而本集團作為相關物業的登記業主，根據公契的條款須承擔該等費用。

我們無法保證日後不會出現上述衰退，而倘衰退確實出現，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況帶來重大不利影響。倘我們無法保持現有租金收入水平及佔用率，我們的現金流及流動資金亦會受到嚴重影響。

有關物業的合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響

一般而言，對位於香港的物業作出結構性改建須事先取得建築事務監督的批准。包括建造及拆卸構築物等在內的改建，如在未取得規定的許可及同意下進行，則可能會接到由建築事務監督發出的警告通知及／或建築令。如警告通知所述的標的事項未予整改，建築

風 險 因 素

事務監督或會就此事項發出建築令。任何已獲發出建築令的人士如無合理理由而未遵守向其發出的建築令者，即屬違法，如於未能遵守相關建築令十二個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後十二個月內受到起訴，一經定罪，須處以罰款及／或判以監禁。此外，如未遵守有關拆除未獲授權建築工程的建築令，則建築事務監督或會將該工程判予政府承包商，並向於工程完成當日為該法令所涉及及有關物業業主的人士追討所產生的一切費用連同監督費用。須遵守建築令及警告通知的工程可能涉及重大成本，或會對本集團的業務及運營產生負面影響。任何整改工程亦可能對所涉及的物業價值造成不利影響。此外，如有關建築的法定條文(包括樓宇結構及防火安全的條文)加強執行，則我們的合規成本將會增加，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及業務前景產生不利影響。

我們概不保證現有或未來物業組合的物業不會獲發任何建築令或警告通知(或因作為獲發建築令或警告通知的樓宇的一部分而受到影響)，尤其是認可人士並非經常可於本集團購入物業前進行視察。在該等情況下，潛在買家或租戶可能認為該等物業吸引力下降，影響物業的適銷性，繼而對我們的營運及本集團的財務表現造成影響。

本集團面臨流動資金風險，物業流通性極低可能會限制我們回應物業投資業務表現出現不利變動的能力

本集團面臨流動資金風險，包括投資物業未必可即時轉換為現金的風險，且當中將會包括但不限於佣金費用及印花稅等交易成本。物業投資的流通性一般相對較低，故我們即時出售投資物業以作為應對經濟、金融及投資環境變動的能力乃屬有限。我們無法預測我們能否按我們所施加的價格或條款出售任何投資用物業，或我們是否會接納潛在買家所提呈的任何價格或其他條款。我們無法預測覓得買家並完成物業銷售所需的時間。此外，於出售前可能會就管理及維護物業招致額外開支。

我們無法向閣下保證將可在有需要時獲得有關開支的融資，甚或根本不能獲得有關融資。另外，倘我們於相關租賃協議年內出售物業投資，我們可能須向租戶支付終止費用。倘本集團就多項目的而需要現金(包括償還銀行貸款等)，未能管理流動資金風險或會對本集團的現金流量、盈利及財務狀況造成重大影響，並可能會減少本集團可動用作營運資金、資本開支、收購、股息及其他一般企業用途的資金。

風 險 因 素

我們於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日處於流動負債淨額狀況

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動負債淨額分別約為839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元及165.2百萬港元。我們的流動負債淨額主要因(i)動用最終控股公司的墊款撥付投資物業的收購事項；及(ii)應付最終控股公司款項所致。請參閱本招股章程「財務資料－流動負債淨額狀況」一段。我們不能擔保本集團在日後可能出現流動負債淨額。高額の淨流動負債可能限制我們的營運靈活性，使我們更難以應付還款責任，並對我們拓展業務的能力產生不利影響。倘我們的業務未能產生足夠的現金流量以滿足目前及日後的財務需求，則我們可能需要倚賴其他外部借款以作撥支，使我們在整體經濟或行業狀況不利情況下更易受到影響。由於本集團持續經營的能力取決於本集團能否繼續獲得資金，倘未能以可接受的條款取得足夠資金或完全未能取得足夠資金，我們或會被迫延遲或放棄發展及擴展計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

利率大幅波動可能會影響我們的財務狀況及經營業績

於往績記錄期，我們依賴控股股東提供財務資源及貸款，為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一七年六月三十日，我們已自金融機構獲得長期貸款330百萬港元，將於二零一九年到期，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別按1.22%及0.97%的年實際利率計息，利率乃按各月末一月期香港銀行同業拆息另加每年半個百分點(0.5%)的利率計算。因此，我們面臨主要與該等利息開支有關的利率風險。我們預期我們將自第三方融資獲得其他長期貸款以撥付日後投資物業收購，從而會令我們的利息開支增加。於利率上升期間，我們的利息開支及融資成本整體將會增加。我們現時並無對沖利率風險的措施。利率大幅波動可能會影響我們的利息開支，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務表現取決於投資決定

我們物業組合的表現取決於我們根據當前及未來市場的評估作出的投資決定及判斷。然而，我們的投資決定完全有賴管理層，判斷涉及管理層的酌情權及假設。倘決策過程或預測與市況實際變化不符，我們的物業組合未必會實現預期投資收益，而我們可能蒙受巨大虧損，上述任何情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或無法繼續留住現有租戶或吸引新租戶

我們的投資物業與其他物業在(其中包括)地點、租金水平、質量維護、物業管理及其他租賃條款方面存在招攬租戶的競爭。我們不能向閣下保證現有或有意租戶不會選擇其他物業。未來與我們物業競爭的物業供應增加，將加大對招攬租戶的競爭，令我們或須減低租金或產生額外成本以吸引租戶。倘我們未能留住現有租戶或吸引新租戶以填補離開者或租賃我們的新物業或現有物業，則我們的佔用率或會有所下降，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。此外，香港物業市場過往曾出現大幅波動，受香港物業市場當時的供需情況所影響，於現行租期屆滿後，我們可能面臨按可接受的條款與租戶重續租約的能力，甚或未能續約的風險。倘我們租戶的業務表現差強人意，我們可能會提早終止租約，因而損失租金收入及增加尋找新租戶的交易成本。市場出現任何衰退，或會對我們物業的需求造成不利影響，從而對該等物業的佔用率及我們所賺取的租金收入數額造成不利影響。

我們受若干限制性契諾所限，而若干有關債務融資的風險可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響

我們受與貸款方訂立的債券融資及其他相關擔保及承諾文件所載的若干限制性契諾規限。倘我們未能遵守該等限制性契諾，我們的貸款人可能有權加快償還貸款的速度，而在該情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。我們亦無法向閣下保證，我們已經或可能向貸款人質押的物業股權將不會面臨任何執行行動，而在該情況下，我們可能會失去對投資物業的控制權及擁有權，且我們的經營業績、財務狀況及業務前景均可能會受到重大不利影響。

我們或無法令業務成功增長，並可能隨著業務擴充而面臨額外風險

我們於往績記錄期擴展物業投資業務。我們擬於合適機會出現時進一步購買物業，以繼續擴展業務。任何未來的擴展可能對我們的管理、經營及財務資源構成壓力。我們將需有效地管理增長，而這可能需要在招募、培訓及管理員工，控制成本以及及時有效地實施足夠的監控及管理系統方面加大力度。管理成本時，所產生的實際開支或會有因意外延遲或額外所需資源而超出原先估計的情況(例如本集團將產生的上市開支及日益上漲的行政開支)。這或會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。我們無法向閣下保證將能成功令業務增長或成功將已購買業務合併及綜合於現有業務。為就我們持續經營業務及未來

風 險 因 素

增長融資，我們亦需要充足的內部流動資金或從外部來源獲得額外資金的途徑。此外，我們將需管理與更多租戶、物業代理、物業管理人、借款人及其他第三方的關係。我們無法向閣下保證將不會經歷資本壓力、交易延誤、合規失誤或於培訓更多人員(如需要)以管理及經營擴展業務時遇上困難。我們亦無法向閣下保證擴展計劃不會對現有業務構成不利影響，以致對我們的經營業績、財務狀況及業務前景帶來重大不利影響，或隨著業務擴充而面臨額外風險。

我們有關投資物業的保險未必可涵蓋所有潛在損失及申索

我們或透過註冊擁有人已投購僱員賠償、財產全險、火災公共責任險以及香港法例所規定的其他保險，以保障我們的業務運營。然而，我們的保險未必能就有關我們物業或業務運營的全部潛在損失、損害或負債作出全額賠付，且本集團可能須根據保單支付超出部分。再者，我們的保險公司在經濟上可能無法支付賠償。此外，若干類別的損失一般無法按我們可接受的商業條款獲取或根本無法獲取全額保險保障。例如，有關因業務干擾、地震、洪水或其他自然災害、戰爭或民亂所蒙受的損失，以及因未經屋宇署授權的建築工程所造成的損失或損害賠償的保險。因此，可能存在我們將須因保險保障欠缺或不足而須承擔損失、損害賠償及責任的情況。倘我們在業務營運過程中蒙受因我們並無任何或充裕保險保障的事件所產生的任何損失、損害賠償或責任，則我們未必具備充裕資金彌補有關損失、損害賠償或責任，或恢復可能遭損毀或破壞的任何財產。此外，我們就彌補任何有關損失、損害賠償或責任而作出的任何付款均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨投資物業地址集中的相關風險

我們作辦公、零售及工業用途的大多數投資物業位於核心商業區，即灣仔及中環。任何經濟低迷或金融危機均可能導致我們投資物業的需求下降或其租金或售價下跌，尤其是位於該等核心商業區的物業。倘我們投資物業的整體需求下降或位於該等核心商業區的投資物業的租金或市值下跌，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，香港核心商業區通常發生佔領抗議或示威活動，我們的租戶可能因大型佔領抗議或示威活動導致業務表現不理想而終止我們的租約。有關我們投資物業的地址，請參閱本招股章程「業務－投資物業組合」一節。

我們可能涉及因我們不時營運或租戶營運所產生的糾紛、法律及其他程序，且可能因而面臨重大責任

我們可能於租賃、銷售或購買物業過程中與賣家、租戶、周邊地區的居民或其他人士發生糾紛。我們亦面臨遇到低素質租戶的風險，而其可能拖欠租金或管理費等其他公用事

風 險 因 素

業開支、違反相關法律規定(例如在我們的物業內開展非法或未獲授權活動)或與其他租戶發生衝突或糾紛，從而影響我們的現金流及增加我們維護物業及解決與區域內其他租戶衝突的成本。倘租戶違反法定要求，例如在物業內非法搭建構築物，我們亦可能面臨潛在訴訟。該等糾紛可能會導致抗議、法律或其他程序，並可能會損害我們的聲譽並分散我們的資源及管理層注意力。

解決有關糾紛或自行在有關程序中抗辯均可能須招致巨額費用。倘我們未能成功自行在有關程序中抗辯，則我們可能須負責作出損害賠償，而有關金額可能龐大。此外，我們可能會在營運過程中與監管機構存在分歧，而這可能會令我們面臨行政程序或不利法令，進而可能會招致責任及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成其他重大不利影響。

租戶的表現或會對我們的業務及經營造成不利影響

我們的收入主要來自向租戶收取的租金。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的五大租戶應佔的收益百分比分別約為63.7%、70.5%、66.3%及38.5%。我們主要租戶的任何違約，可能導致租金收入損失。任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

概不保證我們將可控制任何租戶營運相關單位的方式，或不會出現與該等單位用途(不論是否符合相關佔用許可證)有關的任何衝突。我們的聲譽及公眾形象主要基於我們物業內租戶活動的公眾印象，或會因個別的業務事件而受損。與我們租戶有關的任何負面事件或負面公眾形象亦可能會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。

我們面臨有關物業所在樓宇意外拆除或坍塌的風險

我們若干投資物業所在樓宇的樓齡超過30年，其各自的結構承載力存在若干風險，可能受(其中包括)樓宇核載情況影響，例如上層樓面存在分間單位、材料老化情況、評估惡化情況及缺乏及時維護。上述因素可能導致無法通過屋宇署的檢查或導致樓宇坍塌。倘我們物業所在樓宇經屋宇署釐定為存在迫切結構性危險，須予強制拆除，或樓宇坍塌導致傷亡或其他經濟損失，則我們可能面臨潛在責任及賠償申索，繼而將會對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們極為依賴高級管理層團隊及主要人員，而失去彼等的服務或會對我們的業務造成影響

我們日後成功與否取決於我們的高級管理層及主要人員的持續努力。我們依賴管理層團隊(由本招股章程「董事及高級管理層」一節所載的董事及高級管理層所組成)，以利用彼等在香港物業投資及租賃方面的廣泛知識、深入了解及經驗。我們將與執行及非執行各董事訂立服務協議，自上市日期起計初步為期三年。然而，倘任何董事及高級管理層團隊成員日後不再參與管理本集團，而我們未能及時物色或聘請任何合適人選替代該成員，則我們的營運、盈利能力及前景均可能會受到負面影響。概不保證我們日後能夠挽留該等管理層團隊主要成員。倘我們失去該等管理層團隊主要成員的服務，則我們的業務前景、財務狀況及經營業績均可能會受到不利影響。

我們面臨有關城區重建項目的風險

我們於香港的投資物業受香港法例第 545 章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的規限。根據該條例，我們物業或須執行香港政府的售賣及公開拍賣強制令，即使我們認為售賣有關物業並不符合本集團的利益。我們的投資物業亦受限於根據《城市規劃條例》(香港法例第 131 章)繪製的分區計劃，其中載列不同地區的土地使用分區及不同分區的規劃意向，而這會影響與我們投資物業一致的物業供應。此外，由於近年來住宅單位需求增加，香港政府於二零一四年的施政報告中表示，政府正在採取積極措施，將其他用地改劃為住宅用途。我們或須出售城市發展項目或計劃項下的物業，且我們未必能在相應位置取得類似物業。我們無法保證，於有關強制性售賣時所收取的款項將會相當於我們的物業以非強制售賣的方式出售而實際可變現的價值，這可能對我們的營運業績及前景產生不利影響。

我們日後的股息派付及政策將由董事會酌情決定

我們日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會酌情決定，並將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事視為相關的任何其他條件得出。派付股息亦可能受限於法律限制及我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司過往曾宣派及作出的分派金額並不能反映我們日後可能派付的股息。

與我們經營所在行業有關的風險

我們的業務可能會受香港經濟狀況(尤其是香港物業市場的表現)影響

我們的所有物業均位於香港，而我們的主要業務策略仍然為專注於香港物業市場。我們的業務及收益增長整體上均受香港經濟狀況所影響。

香港的物業市場可能會受多項因素影響，包括香港的社會、政治、經濟及法律環境變動，以及香港政府的財政及經濟政策變動。我們一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費者喜好的變動敏感。中國經濟增長近年放緩等因素均可能會在某種程度上令香港的房地產市場降溫。

因此，我們的業務及前景均主要取決於香港的經濟狀況及物業市場表現。凡香港經濟狀況或物業市場前景出現任何低迷情況均可能會因而對我們的表現造成不利影響。我們無法向閣下保證，香港的物業(尤其是商用非住宅物業)需求將會持續增長，甚或將不會增長，而香港的物業需求或物業價格的任何潛在下跌均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。我們的財務狀況及經營業績均可能會受物業市場的供需波動所影響，而這可能會繼而受整體經濟狀況及政府政策等其他因素影響。凡出現經濟低迷或物業供應過剩情況，均或會導致物業銷售或租賃放緩，或對物業價格或租金構成下行壓力。香港物業市場的任何不利發展亦或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

凡出現經濟放緩情況均可能會對我們的業務及我們取得營運所需融資的能力造成不利影響

自二零零九年以來，全球經濟放緩，且預期不久將來的增長將維持溫和及不平均。發達經濟體的復甦緩慢零散，而新興市場經濟體更面臨下行壓力。全球金融危機所引起的市場波動及不明朗因素亦導致香港物業需求下降及租金或售價下滑。日後的任何全球經濟放緩或金融市場動盪均可能會對我們的辦公、零售及工業物業的整體需求以及我們辦公、零售及工業物業租戶的業務，以至彼等支付全部或部分租金的能力造成不利影響。倘我們投資物業的整體需求下降，則亦可能會導致我們投資物業的租金或售價下跌。一項或以上該等因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們所面臨因投資物業公允價值變動所產生的收益波動風險詳情，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－投資物業公允價值變動」一節。

風 險 因 素

我們的前景可能會受爆發其他疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1))及自然災害所影響

我們營運所在的地方如爆發任何其他疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1)或再次出現非典型肺炎)，均可能會對租戶的業務造成重大干擾，並繼而會對我們的營運及業務表現造成重大干擾。視乎其嚴重程度而定，影響我們營運所在地區的自然災害或其他災難事件(如洪水或惡劣天氣環境)或會嚴重干擾我們的業務營運或導致受影響地區出現嚴重經濟低迷情況，且繼而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

香港的佔領抗議或示威活動可能會對我們租戶的業務表現造成不利影響，進而影響我們的租金收入及出租率

香港的佔領抗議或示威活動(例如遍佈並主要影響金鐘、尖沙咀、銅鑼灣及旺角四區的佔領中環運動、反水貨客示威或反內地遊客抗議活動)均可能會對遊客人數及客戶消費習慣造成不利影響，進而影響我們租戶的業務。

倘日後發生有關抗議或示威活動，我們的租戶可能會因業務表現不理想而終止租賃，而我們未必能在相關政治及經濟環境下輕易物色到新租戶。

與全球發售有關的風險

控股股東對本集團擁有重大影響力，而其利益未必與我們其他股東的利益一致

緊隨全球發售完成後，我們的控股股東於本公司已發行股本中擁有75%(假設超額配股權不獲行使及概無購股權計劃項下的購股權獲行使)權益。控股股東對我們的業務(包括有關我們的管理的事項及有關合併、擴展計劃、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動的政策及決定)擁有重大影響力。此外，控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東可能會行使彼等對我們的重大影響力，導致我們訂立交易，或採取或不採取其他行動，或作出決定，而這些行動或決定與我們其他股東的最佳利益相衝突。

我們的股份過往並無公開市場，且股份的流通性及市價於全球發售後可能會波動

於上市前，股份並無公開市場。我們無法向閣下保證上市將會導致就股份發展出活躍且具流通性的公開買賣市場。股份的市價、流通性及成交量均可能反覆，並可能因應我

風 險 因 素

們控制之外的因素而有所波動，例如香港、中國、美國及其他地區的證券市場的整體市況，以及其他在中國具有業務營運的表現。除市場及行業因素外，股份的價格及成交量均可能受特定業務因素影響，例如我們的收益、盈利、現金流量的變動，或發生或預測發生本節所述的任何風險。我們無法向閣下保證日後將不會發生該等事態發展。

日後在公開市場拋售大量股份可能會對股份的當前市價造成不利影響

除於全球發售中已發行的股份外，本公司已與獨家全球協調人協定，除非經獨家全球協調人事先書面同意，於本招股章程日期起及直至股份開始在聯交所買賣當日起計六個月之日期間內，本公司不會發行任何股份或可轉換或交換為股份的證券。另外，控股股東所持有的股份均受限於若干禁售承諾，為期由本招股章程日期開始及直至上市日期後24個月為止。有關可能適用於日後出售股份的限制的更詳盡討論，請參閱本招股章程「包銷」一節中「包銷—包銷安排及費用—根據上市規則向聯交所作出的承諾」分節。於該等限制失效後，我們無法向閣下保證我們的控股股東不會出售彼等現時或於未來可能擁有的任何或所有股份。這亦可能會對我們日後按我們認為合適的時機及價格籌措資金的能力造成重大不利影響。

倘我們日後發行額外股份，閣下可能會經歷攤薄

我們可能會於日後就擴充業務提呈及發行額外股份，或於行使購股權時發行股份。就此而言，倘我們日後按低於每股股份有形資產淨值的價格發行額外股份，則閣下可能會就每股股份有形資產淨值經歷攤薄。

概不保證本招股章程所載的事實及其他統計數據準確無誤

本招股章程內的若干事實及其他統計數據均源自多項資料來源，包括多份官方政府刊物及與多間官方政府機關的通訊。儘管我們的董事已採取合理審慎態度，以確保有關事實及統計數據均乃自其各自的資料來源準確複製，有關資料來源材料的質量或可靠性均並無

風 險 因 素

保證，且並未經我們或彼等各自的任何董事、聯屬人士或顧問編製或獨立核證。因此，我們概不就有關事實及統計數據的準確性發表任何聲明，而其未必與在香港境內或境外編撰的其他資料貫徹一致。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料之間的差異、市場慣例及其他問題，本招股章程所述或所載的官方政府統計數據及非官方統計數據均未必準確，或未必可與就其他刊物或目的所編製的統計數據作比較，且不應被加以依賴。另外，概不保證該等事實及統計數據乃按與其他地方相同的基準或相同的準確程度呈列或編撰。於任何情況下，投資者應權衡應對有關事實或統計數據賦予或依賴的份量或重要程度。

股東對我們或董事提起訴訟或執行裁決的能力或會受限

我們根據開曼群島法律組建。因此，股東或無法於開曼群島境外對我們或部分或全部董事或高級行政人員執行裁決。股東或無法在股東居住國家內對董事及高級行政人員送達法律程序文件或對董事及高級行政人員執行股東居住國家的法院判決(以該國證券法項下的民事責任為基礎)。對於身為作出判決國家境外居民的董事或高級行政人員，無法保證股東能夠對彼等執行任何民事及商務判決。

開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受公司法及開曼群島其他法律所規限。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區現行法規及司法案例。有關差異可能意味著少數股東所獲得的補償或會有別於彼等根據香港或其他司法權區法例理應享有者。請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3. 開曼群島公司法」。

持續關連交易

上市後，我們已訂立或將繼續進行的交易根據上市規則將構成本公司的不獲豁免持續關連交易。各別協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公佈的規定，而本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的適用規定並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下有關該等不獲豁免持續關連交易的公佈的規定。有關該豁免的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定，旨在向公眾人士提供有關本集團的資料。董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何聲明或本招股章程產生誤導。

包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就屬於全球發售一部分的香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售的架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節，而申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格內。

全球發售由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷。全球發售由獨家全球協調人經辦。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述以及按照當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出並非載於本招股章程的任何陳述，而並非載於本招股章程的任何資料或陳述亦不應被視為已獲本公司、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

在任何情況下，送交本招股章程或任何據此進行的任何認購或購買概非表示自本招股章程日期起並無發生可能涉及我們的事務狀況變化的合理變動或發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍然正確。

釐定發售價

發售股份按發售價提呈發售，預期發售價由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日以協議方式釐定。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於定價日或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件，並將即時失效。

發售及銷售發售股份的限制

每名購買香港發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股章程及申請表格所述發售股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份或於香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何不獲准提出要約或作出邀請的司法權區，或在向任何人士提出要約或作出邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得有關證券監管機關豁免，否則不得派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份。尤其是，發售股份並無在中國或美國直接或間接公開提呈發售或銷售。

申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據(i)資本化發行及全球發售(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)；及(ii)根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，截至本招股章程日期，本公司的股本或債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無意尋求或擬尋求在聯交所或任何其他證券交易所上市或批准上市。所有發售股份將於本公司的香港股份過戶登記處登記，以便在聯交所買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘在截止辦理申請登記日期起計三個星期或聯交所(或代表聯交所)可能在上述三個星期內通知本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前拒絕批准股份在聯交所上市及買賣，則就任何申請作出的任何配發將屬無效。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待聯交所批准股份在聯交所上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將會獲香港結算接納為合資格證券，由股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。於中央結算系統進行的所有活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已辦妥一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應就該等安排的詳情以及有關安排對閣下的權利及權益的影響向其股票經紀或其他專業顧問徵詢意見。

開始買賣股份

股份預期於二零一八年一月十六日(星期二)開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份進行買賣。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有、出售及買賣股份或行使股份所附權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、代表或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其所附權利而引致的任何稅務影響或負債概不承擔負責責任。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司的股東名冊總冊將由其股份過戶登記總處Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊將由香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司在香港存置。所有發售股份將在本公司於香港存置的香港股東名冊登記。買賣在本公司的香港股東名冊上登記的股份須繳納香港印花稅。

超額配股權及穩定價格行動

有關穩定價格行動及超額配股權的安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—超額配股權及穩定價格行動」一節。

香港發售股份的申請程序

有關香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字經約整或已約整至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他內容所列總額與數額總和之間的任何差異皆因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
王家揚	香港 渣甸山 谷柏道6號	中國
陳彩雲	香港 鰂魚涌 祐民街38號 康蕙花園 一座5C室	中國
非執行董事		
王聰德 (太平紳士)	香港 渣甸山 谷柏道6號	中國
獨立非執行董事		
陳錦萍	香港 九龍 福利街8號 港灣豪庭 3座 48樓C室及天台	中國
王經緯	香港 何文田 登巴道23號 Dunbar Place 19樓A室	中國
聞俊銘	香港 淺水灣 大潭水塘道88號 陽明山莊 3座6樓621室	中國

有關進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家全球協調人、 獨家賬簿管理人、 獨家牽頭經辦人及 獨家保薦人	凱基金融亞洲有限公司 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場41樓
本公司法律顧問	有關香港法律： 金杜律師事務所 香港 中環皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈13樓 有關開曼群島法律： Ogier 香港 中環皇后大道中28號 中滙大廈11樓
獨家保薦人及包銷商之法律顧問	有關香港法律： 孖士打律師行 香港 中環 遮打道10號 太子大廈 16-19樓
核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈 22樓
行業顧問	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 金鐘 皇后大道東1號 太古廣場三座6樓

董事及參與全球發售的各方

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
金鐘
皇后大道東1號
太古廣場三座6樓

收款銀行

永隆銀行有限公司
香港
中環
德輔道45號
永隆銀行大廈

合規顧問

凱基金融亞洲有限公司
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場41樓

公 司 資 料

註冊辦事處	190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman KY1-9007 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 17樓
公司網站	www.toenterprise.com (附註：此網站上的資料並不構成本招股章程的一部份)
公司秘書	王家揚 CPA (執業)，ACA，ACCA 及 CPA (澳洲) 香港 渣甸山 谷柏道6號
授權代表	王聰德(太平紳士) 香港 渣甸山 谷柏道6號 王家揚 CPA (執業)，ACA，ACCA 及 CPA (澳洲) 香港 渣甸山 谷柏道6號
審核委員會	陳錦萍(主席) 王經緯 聞俊銘
薪酬委員會	聞俊銘(主席) 王經緯 陳錦萍
提名委員會	王經緯(主席) 陳錦萍 聞俊銘

公 司 資 料

開曼群島主要股份過戶登記處 Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KYI-9007
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處 卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

主要往來銀行 恒生銀行
香港
德輔道中 83 號

行業概覽

本節及本招股章程其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委聘仲量聯行編製的市場研究報告。

董事經採取合理審慎態度後認為，市場資料自行業調查報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節內的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。我們相信，有關資料及統計數據的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份。有關資料尚未經我們或任何獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商或任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料與市場慣例之間的差異，本節及本招股章程其他章節內的事實及統計數據未必準確，或未必與就其他經濟體所編製的事實及統計數據可資比較。另外，我們無法向閣下保證，有關資料及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度(視情況而定)呈列或編撰。因此，閣下不應過度依賴本招股章程所載的有關事實及統計數據。

緒言

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)編製行業研究報告(「行業研究報告」)以供本招股章程使用，而當中載有關於香港整體物業市場的必要資料。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用175,000港元，而我們相信此乃與市場收費一致。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的佔用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就上市而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。仲量聯行通過兩個獨立於彼此的業務團隊提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；及

行業概覽

- 仲量聯行的自有數據庫；

仲量聯行已依據下列假設：

- 本公司所提供的全部文件均屬真實及正確；
- 屋宇署、政府統計處、地政總署、規劃署及差餉物業估價署所提供的全部已發佈數據均屬真實及正確；及
- 倘自權威性公眾機構取得訂閱數據，仲量聯行將依賴有關機構的表面誠信及專業知識。

董事於採取合理審慎態度後確認，市場資料自仲量聯行編製行業研究報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

香港經濟概覽

香港作為全球領先的國際金融中心之一，具備貿易自由、簡單低稅率、完善法制及司法獨立的特色。根據傳統基金會發表的《經濟自由度指數》，香港連續23年獲評選為全球最自由的經濟體。香港堅定不移奉行自由市場原則的做法獲得肯定，香港是亞太地區內企業總部雲集的地方之一。

二零一二年至二零一六年，香港名義本地生產總值的複合年增長率為5.2%，於二零一六年增至24,910億港元，相當於按年增長率為2.4%（以二零一五年環比物量計算）。上述五年期間的消費物價指數平均按年變動為3.6%。儘管整體經濟溫和增長，失業率一直平均維持於3.3%低位。二零一二年至二零一六年本地家庭每月收入的複合年增長率為4.7%，由21,000港元增至25,200港元。下表載列二零一二年至二零一六年香港的節選經濟統計數據。

行業概覽

二零一二年至二零一六年香港的節選經濟統計數據

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一二年 至二零一六年 複合年增長率
名義本地生產總值(十億港元)	2,037	2,138	2,260	2,398	2,491	5.2%
本地生產總值按年變動(%) [#]	1.7	3.1	2.8	2.4	2.0	2.4%*
人均本地生產總值(港元) [#]	298,179	305,980	311,835	316,635	321,487	1.9%
消費物價指數按年變動(%)	4.1	4.3	4.4	3.0	2.4	3.6%*
本地家庭每月收入(港元)	21,000	22,200	23,200	24,800	25,200	4.7%
失業率(%)	3.3	3.4	3.3	3.3	3.4	3.3%*

資料來源：香港政府統計處

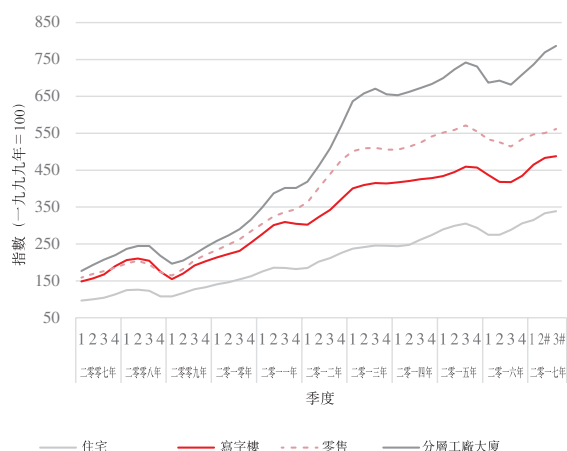
附註：[#]以二零一五年環比物量計算

*二零一二年至二零一六年期間的數據平均值

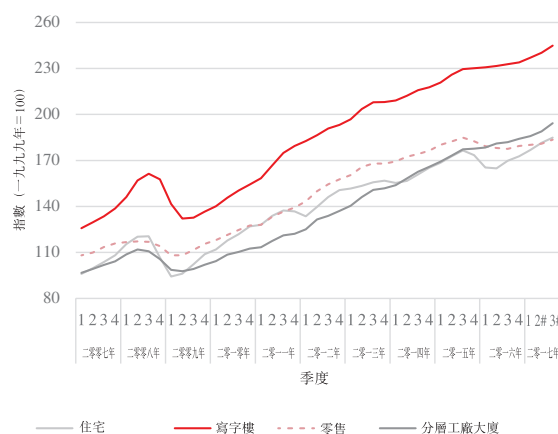
香港房地產市場概覽

普遍而言，香港的私人物業市場可細分為住宅物業市場及非住宅物業市場，而後者則包括三類物業，即寫字樓、零售及分層工廠大廈物業。總括而言，二零零七年至二零一七年，各類物業市場的價格及租金指數一直上升。

私人住宅及非住宅物業價格指數



私人住宅及非住宅物業租金指數



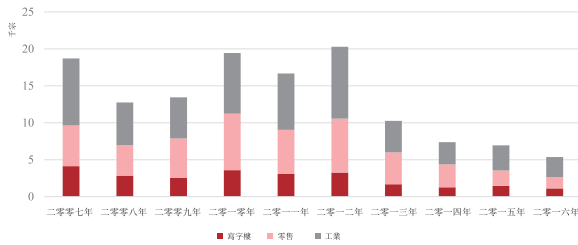
資料來源：差餉物業估價署

附註：[#]臨時數字

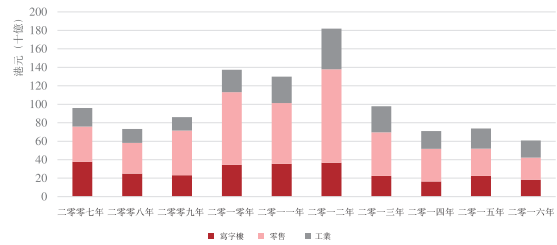
行業概覽

非住宅物業市場方面，自二零一三年以來全年交易宗數由10,300宗減半，而成交金額則持續低於1,000億港元，這主要歸因於香港特區政府採取連串遏抑樓市措施。非住宅物業成交量下跌表面上或反映近年香港房地產市場有所降溫。然而，價格水平在低息環境下急速上升且穩站不跌，而租金則在用家和投資需求帶動下獲得支持。

私人非住宅物業市場買賣宗數



私人非住宅物業市場成交額



資料來源：差餉物業估價署

二零一二年至二零一六年香港住宅及非住宅物業的總存量，由約40.0百萬平方米增至40.6百萬平方米，複合年增長率為0.34%。反映物業租金收入和物業租賃興衰情況的物業稅，二零一一年至二零一五年的複合年增長率錄得雙位數升幅，達到11.4%。這些反映香港整體房地產市場正在發展，樓面面積與租賃活動同時增加。

私人甲級及乙級寫字樓市場概覽

根據差餉物業估價署的定義，私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。寫字樓分為以下各級：

甲級—新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；裝潢講究；大堂與通道寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施。

乙級—設計屬一般水平但裝修質素良好；間隔有彈性；整層樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施。

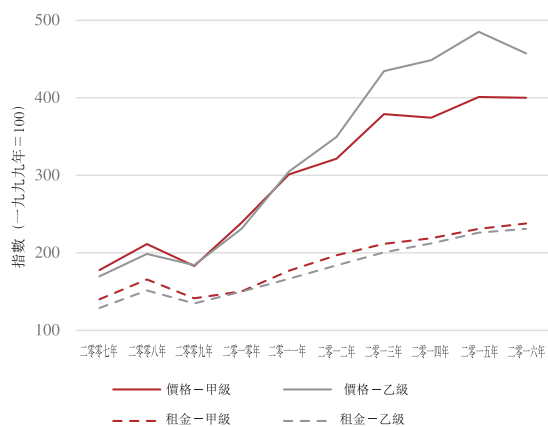
行業概覽

二零零七年至二零一六年，寫字樓的總存量逐步輕微上升，當中以甲級寫字樓為主。截至二零一六年底，香港寫字樓的總存量合共10,054,600平方米，74%來自甲級寫字樓及26%來自乙級寫字樓。甲級寫字樓的總存量逾半數位於香港島，而九龍及新界則分別佔37%及12%。乙級寫字樓的總存量亦同樣集中位香港島，佔61%。

私人寫字樓新落成量



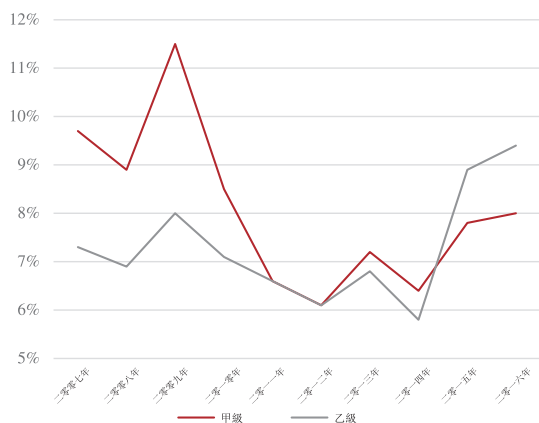
私人寫字樓價格及租金指數



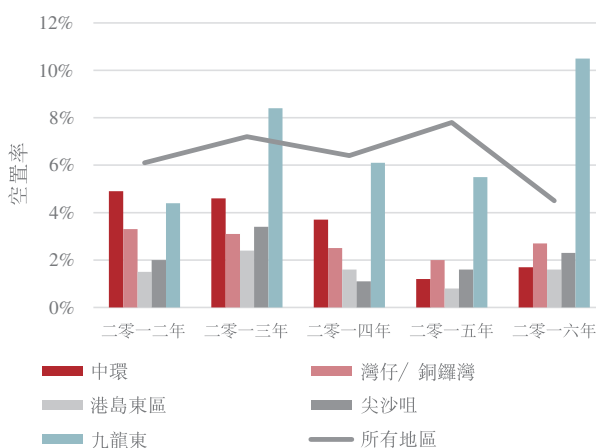
資料來源：差餉物業估價署

於二零一六年，甲級及乙級寫字樓空置率分別為8.0%及9.4%，兩者之間的差距較二零零九年的11.5%及8.0%有所收窄。此外，根據仲量聯行的資料，中環、灣仔／銅鑼灣、港島東區及尖沙咀甲級寫字樓的空置率於二零一六年維持於3%以下，遠低於甲級寫字樓整體空置率逾4%。值得注意的是，九龍東甲級寫字樓空置率出現較大波幅，於二零一三年及二零一六年分別高見8.4%及10.5%，高於整體市場水平。

私人寫字樓空置率



截至年底按地區劃分的私人寫字樓空置率

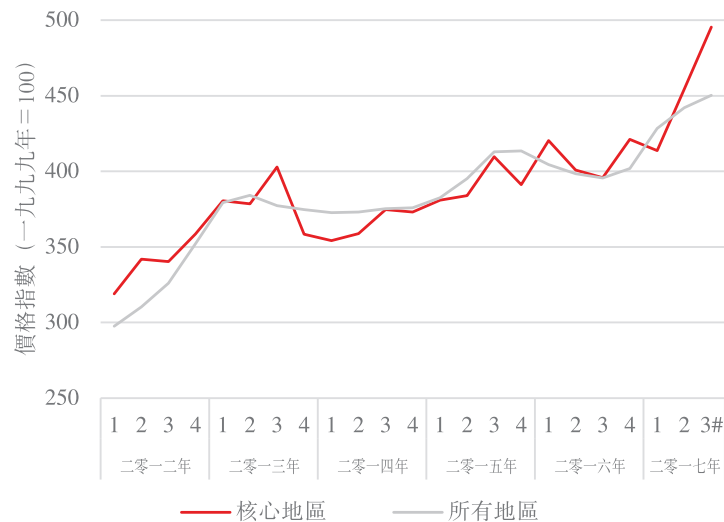


資料來源：差餉物業估價署、仲量聯行

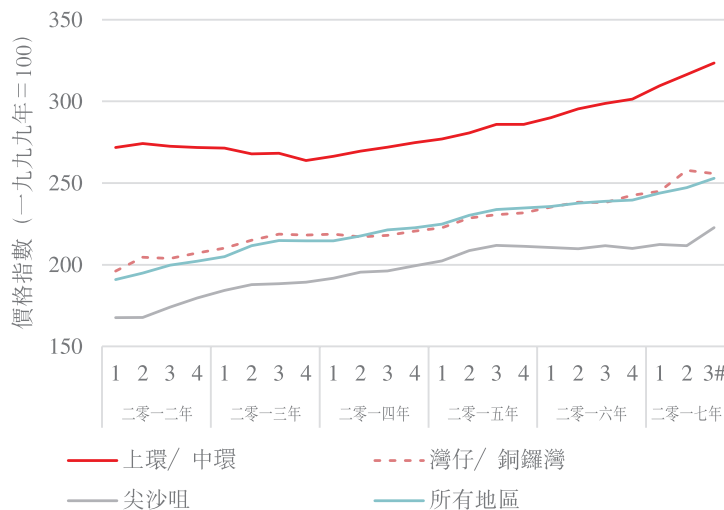
香港核心地區的甲級寫字樓

上環／中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀被界定為香港寫字樓的核心地區，或稱之為香港傳統核心商業區(CBD)。二零一二年第一季至二零一七年第三季，座落於核心地區的甲級寫字樓價格錄得升幅55.3%，此與所有地區升幅51.3%相比相對較為強勁。於二零一五年底加息後，二零一五年第四季至二零一六年第四季核心地區的甲級寫字樓價格上升7.2%，而所有地區的寫字樓價格遭受-3.2%的負增長。這反映核心地區甲級寫字樓的抗跌能力較高，受到近期利率正常化對價格的不利影響程度較低。

核心地區甲級寫字樓價格指數



核心地區甲級寫字樓租金指數



資料來源：差餉物業估價署

附註：# 臨時數字

寫字樓物業需求的主要推動力

香港作為全球金融及商貿樞紐，市場對優質寫字樓的需求殷切，這從低空置率以及價格和租金水平不斷上升便可證明。由於金融服務業(如私人銀行及資產管理公司)能夠支付高於市場水平的租金，故金融服務業是本地甲級寫字樓市場的最重要租戶群之一。於二零一五年，中環及灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓市場佔用者逾50%來自金融業。根據仲量聯行於二零一六年一月發表的《過去、現在、未來：中國在香港樓市增長所擔任的角色》報告指出，內地企業佔中環甲級寫字樓全部出租面積約21%，並估計在二零二一年前中環甲級寫字樓市場將有28%樓面由內地企業租用。

中國「一帶一路」政策、成立亞洲基礎設施投資銀行、在香港建立人民幣離岸市場、推出股票市場互聯互通機制試點計劃以及基金互認計劃，預期有利於香港金融業的可持續發展並提升其地位，而核心地區甲級寫字樓面積需求將不斷增長，尤其是中環及附近地區(包括金鐘及灣仔)。

鑒於香港設立離岸人民幣市場，預期香港銀行體系內的人民幣存款將會增加，對本港慢慢產生影響。預計這尤其將帶動貿易結算、理財及資本集資三方面的增長，而有關增長預期會對甲級寫字樓市場帶來正面影響。另一方面，開展股票互聯互通機制試點將促進中國公司在香港的業務擴展計劃，期望抓緊國際資本及拓展所有權結構以特別發展證券交易及資產管理業務。

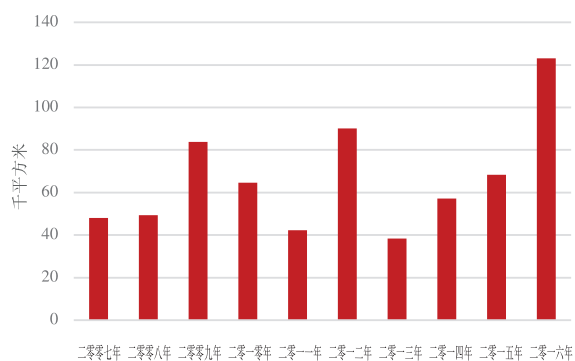
根據規劃署於二零一六年十月發表的綜合土地需求及供應分析，估計核心區甲級寫字樓的樓面面積短缺約140,000平方米。此外，預計至二零二三年的供應短缺將增加至480,000平方米，且於二零四一年擴大至1.06百萬平方米。儘管政府正在東九龍建立第二個CBD，並計在東大嶼都會建立第三個CBD，中環及附近地區的策略重要性維持不變，預期該等核心地區優質寫字樓的需求仍然強勁。

愈來愈多內地企業積極尋求透過租用及購買位處黃金地段的寫字樓在香港建立據點，以把握中港更密切經濟關係和香港作為進入全球市場的門戶帶來的裨益。儘管部分大型金融機構遷出中環減少租用區內寫字樓，大部分空置面積很可能會被中國內地企業吸納，彼等願意支付較高租金以進佔本港優質寫字樓，推動租金上升。於二零一七年六月一日，共有1,264間內地企業在香港設置辦公室，較二零零七年增加74.3%，當中大部分乃於全球金融危機後來港。由於過去五年內地企業於新訂租約所佔份額增加逾倍，故中環甲級寫字樓租金仍在上升。

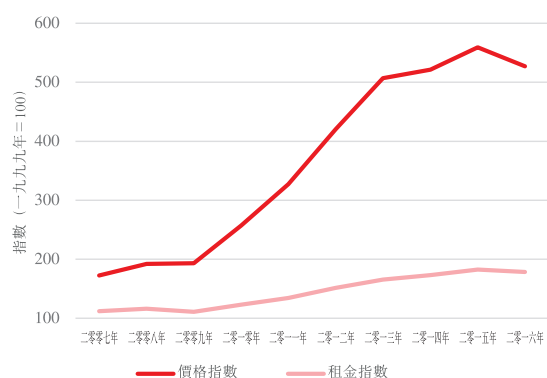
私人零售物業市場概覽

根據差餉物業估價署的定義，私人商業樓宇包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。二零零七年至二零一六年，商業物業的總存量逐步增加。截至二零一六年底，香港商業物業的總存量合共11.13百萬平方米，而九龍、新界及香港島分別佔41%、30%及29%。二零一二年至二零一六年商業物業總存量的複合年增長率為0.62%。於二零零七年，香港商業物業的年度新落成量為48,000平方米，此後數年出現波動，至二零一六年達到123,100平方米。預期新供應量二零一七年將躍升至125,600平方米，二零一八年將進一步躍升至165,500平方米。

私人商業物業新落成量



私人商業物業價格及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

零售物業需求的主要推動力

零售銷售在過去十年中呈現正增長勢頭並自二零一二年起放緩增長，而價格及租金增幅亦已下降。除了當地的購買力不斷增長，零售業也受到入境旅遊的推動。於二零一六年，訪客總數約有76%乃來自中國大陸，較二零零六年的54%有所增長。於二零一零年至二零一四年，中國大陸訪客每年均錄得兩位數增長，惟於二零一五年及二零一六年在自二零零六年起最近十年內錄得負增長。入境的中國大陸訪客及其在香港的消費支出與零售銷售業績息息相關。內地訪客人數減少及其在香港的消費支出下降乃二零一四年、二零一五年及二零一六年零售銷售錄得負增長的主要因素。內地消費者約佔二零一五年零售銷售總額的三分之一。大幅減少乃主要由於有關二零一五年四月起生效的所有多次入境申請的一簽多行配額導致每月訪客人數減少約450,000人。

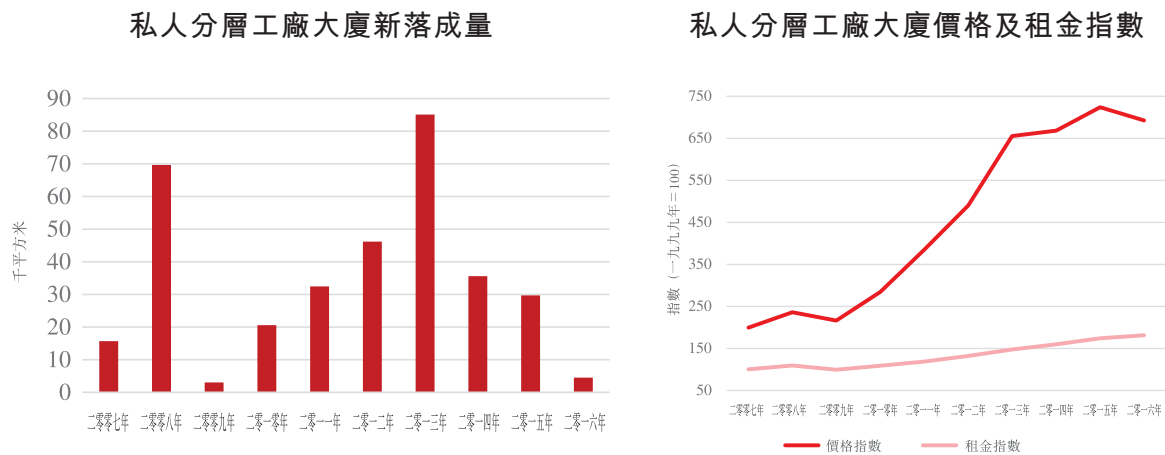
行業概覽

過去十年，食品、酒類飲品及煙草以及超級市場每年均錄得增長，升幅介乎0.8%至12.5%不等。二零一二年至二零一六年期間，超級市場、其他消費品、百貨公司、食品、酒類飲品及煙草維持按年增長，複合年增長率介乎2%至3%不等。隨著過去五年住戶收入按複合年增長率5.04%持續增長，預期零售物業市場的基調良好。

除零售業銷貨額外，考慮到商舖是否易於到達和人流會對租金和價格造成影響，故商舖位置是另一決定性因素。地舖和位於黃金地段的商舖較容易受經濟變化影響。然而，若與位處較高樓層或地庫的商舖相比較，鑒於地舖和位於黃金地段的商舖供應不多，使其價格及租金受到支持。位置因素使該等商舖獨一無二，且在經濟上升或下降周期中具有相對較高的抗逆力。

私人工業物業市場概覽

按城市規劃委員會的定義，工業用途指用作下列用途的地方、處所或構築物：進行物品的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、改裝以供出售、搗碎或拆除，或用作進行物料的改變，或用作貯存、裝卸或搬運貨物、或用作進行與上述工序有關的訓練、研究、設計與發展、品質管制及包裝。根據差餉物業估價署的定義，私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。二零零七年至二零一六年，分層工廠大廈總存量下跌，且跌幅於二零一三年加劇。於二零一六年底，香港分層工廠大廈總存量合共為16.73百萬平方米，平均分佈於市區和新界。二零零九年至二零一六年，分層工廠大廈的空置率由8.0%銳減至5.8%。



資料來源：差餉物業估價署

工業物業需求的主要推動力

儘管傳統製造業活動不斷減少，與本地消費及配套營運和職能有關行業的需求仍然存在。此外，紡織品、配件、電子業、玩具、手錶及珠寶等輕工業消費品繼續進行生產和出口。香港工業活動已轉型向高增值與技術密集型製造工序發展，包括設計、原型生產、技術應用、質量控制及研發。

於二零一六年施政報告中，「再工業化」被視為有潛力成為香港新的經濟增長點。政府的目標是推動智能生產、吸引高增值科技產業和高增值生產工序。自二零一六年二月一日起，在工業大廈營運的實驗室免收相關豁免書費用，藉以推動香港檢測和認證行業發展。

於二零一零年四月至二零一六年三月期間，發展局推出一系列活化工廈措施，利便工廈改裝為寫字樓、酒店及零售空間。截至二零一六年三月底，已有125宗申請獲批准，包括104宗改裝整幢工廈申請及21宗重建工廈申請。儘管分層工廠大廈每年均有新落成量，但總存量顯示市場供應趨向緊絀。考慮到工業樓面的需求持續上升，以及工業大廈持續被非工業用途取代或重建作非工業用途，供求的差距預期會持續擴大。計及來自洪水橋新發展區、元朗南及昂船洲的新供應，預期二零二三年的短缺量為800,000平方米，且分別於二零三三年及二零四一年增加至3.61百萬平方米及5.09百萬平方米。

競爭格局

在香港參與房地產投資活動的公司包括上市公司和私人公司。房地產投資的主要屬性為從租金收入獲得穩定現金流量，以及資本增值收益。儘管房地產投資屬於資本密集型活動，准入門檻較高，香港市場競爭激烈，包括活躍投資者和被動型機構投資者。活躍投資者透過市場投機、利用有利條件及買賣物業，務求於短時間內賺取資本增值。相反，被動型投資者採取買入持有方式，投資時間較長，產生穩定的租金收入。

行業概覽

在香港的所有上市公司中，仲量聯行考慮15家在行業、物業組合及固定資產淨值方面與我們可資比較的上市公司。該15家市場參與者全部參與香港的物業投資活動。按投資物業的總收益率及公允價值計，本公司排名分別第10及第13。以下為本公司與市場參與者投資物業公允價值及總收益率概要。

二零一七年本公司及市場參與者的投資物業公允價值及總收益率

編號	名稱	股份代號	投資物業 公允價值 (十億港元) ⁽¹⁾	投資物業 總收益率 ⁽²⁾
1	金朝陽集團有限公司 ^e	878.HK	18.590	2.71%
2	麗新製衣國際有限公司 ^c	191.HK	16.571	3.96%
3	泛海國際集團有限公司 ^a	129.HK	8.273	1.85%
4	滙漢控股有限公司 ^a	214.HK	8.200	1.85%
5	萬邦投資有限公司 ^d	158.HK	6.467	3.60%
6	大生地產發展有限公司 ^c	89.HK	6.353	3.30%
7	順豪物業投資有限公司 ^e	219.HK	4.122	3.78%
8	安全貨倉有限公司 ^a	237.HK	3.081	2.56%
9	鎮科集團控股有限公司 ^a	859.HK	3.065	2.15%
10	香港小輪(集團)有限公司 ^e	50.HK	2.080	6.30%
11	中華汽車有限公司 ^b	26.HK	1.755	2.94%
12	萬科置業(海外)有限公司 ^c	1036.HK	1.726	5.43%
13	晉安實業有限公司^e	—	1.585	2.67%
14	永利地產發展有限公司 ^c	864.HK	1.046	3.04%
15	德祥地產集團有限公司 ^e	199.HK	0.754	1.83%
16	利福地產發展有限公司 ^e	2183.HK	0.042	不適用*

資料來源：公開市場資料

附註：*投資物業並無錄得租金收入

(1) 投資物業的公允價值摘自最近期年報或中期報告

- a 截至二零一七年三月三十一日止年度
- b 截至二零一七年六月三十日止年度
- c 截至二零一七年七月三十一日止年度
- d 截至二零一七年三月三十一日止六個月
- e 截至二零一七年六月三十日止六個月

(2) 投資物業的總收益率乃根據投資物業基於二零一七年年報(或中期報告)的租金總收入(年化租金總收入)及公允價值計算所得

- (3) 甄選上市公司時乃基於下列各項：
- 上市公司的市值低於 50 億港元
 - 上市公司的固定資產淨值高於或等於 10 億港元
 - 上市公司於房地產行業從事主要業務
 - 房地產投資信託並非在分析的考慮範圍
 - 僅考慮投資物業位於香港及可提供充足詳情的公司

香港房地產投資市場的前景

對傳統核心商業區優質私人辦公室的需求增長強勁。物業的基本價值及租值受到高需求及低供應所支持，而部份物業的空置率維持於低水平，尤其是位於傳統商業中心區一流位置的物業。私人銀行及資產管理人等財務服務仍舊是本地甲級辦公室市場中最重要的租戶群，因彼等有能力支付高於市值的租金。

對城市居民區地段優質零售空間的需求殷切。於零售物業市場，整體表現對美元強勢、內地遊客訪港人數及其消費模式等因素較敏感。特別是，各零售門店的價值及租金取決於其基本因素，包括人流、地段、客源及產品類別，按情況而定。與遊客區及主打奢侈品的零售區相比，以本地居民為服務對象的商店租金及價格水平波動較低。私人消費支出及本地家庭每月收入於二零一二年至二零一六年分別按複合年增長率 3.6% 及 4.7% 增加。就位於城市居民地段的零售物業而言，考慮到本地的購買力，預期由本地推動的零售銷售將維持強勁穩定。就臨街商舖而言，其租金及資本價值預期將會由於供應短缺而得到良好支持，故增長前景正面。

私人分層工廠的需求殷切且持續增加。就私人分層工廠而言，由於振興工廈的措施，供應量已有所減少且在短期內無法補充。強勁的根本需求將使價格及租金保持在較高水平。儘管製造業萎縮，供本地生產及出口用的工業物業需求持續存在。而且，政府近期引入的「再工業化」政策以及持續增長的創新和技術產業意味著對私人分層工廠的空間需求將不斷增長以容納該等活動。按預測，供需差距將由二零二三年的 800,000 平方米樓面面積短缺分別擴至二零三三年及二零四一年的 3.61 百萬平方米及 5.09 百萬平方米。

有關住宅物業的政府政策較非住宅物業更嚴格。除了解決最終用戶的需求和遏制投機性物業投資活動，按住宅物業 15% 的統一稅率徵收新雙倍印花稅，將把更多投資者從住宅物業市場轉移到非住宅物業市場。投資級別的非住宅物業(包括辦公室、零售及工業房地產)仍然有保障，是具有吸引力的投資性物業資產，並得到其基本價值支撐。

中國政府的「一帶一路」政策措施與對外投資的控制。大陸買家一直是本港物業投資市場的主要貢獻者，而中國政府最近已加強加度遏制資本外流以支撐人民幣貨幣。限制外國物業對外投資額度上限為10億美元的最新措施暗示資本外流將受到限制，對本港投資物業的價格施加下調壓力。短期內，物業交易的執行可能會被策略交易所取代，而新的規則可能會阻礙物業投資的資本流動。資本外流緊縮的政策舉措一般詮釋為維護外匯儲備的一種手段，而「一帶一路」政策措施則為加強貿易得以有序自由流通，促進沿線國家之間的經濟合作。在短期內尚未看到放鬆與控制資本流動的政策壓力影響，而從人民幣國際化和自由資本流動轉變到市場經濟的轉變是一個趨勢。

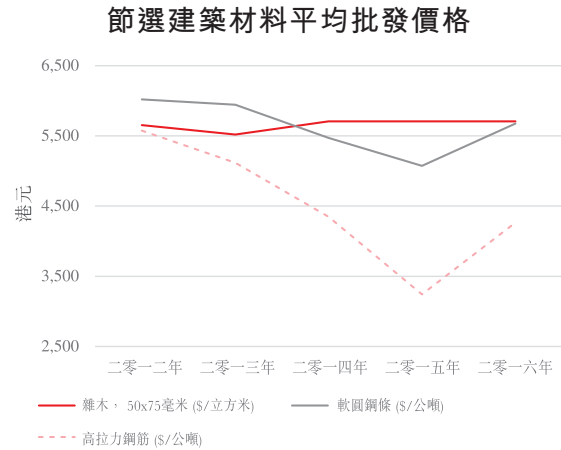
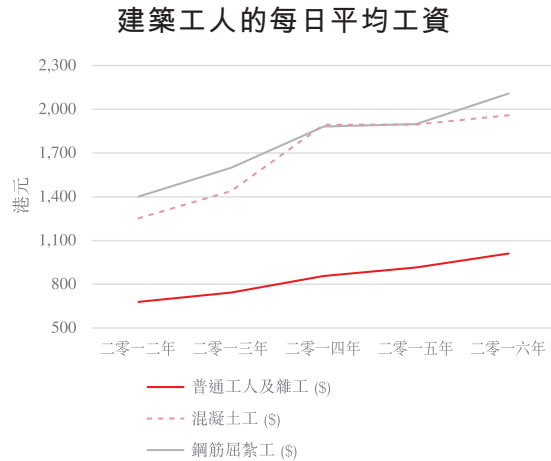
利率正常化影響資產的資本價值。由於低利率環境下全球熱錢流入，價格持續上漲且市場收益率下降，自二零一五年底開始，物業市場已從物業價格輕微下滑中顯現出調整跡象。隨著利率上升的情緒越來越高，美聯儲於二零一五年十二月已將利率上調了0.25%，是自二零零六年以來的首次上調。由於二零一六年十二月的利率上升且美國央行預計於二零一七年將進一步調高利息三次，對物業投資者利率上漲的預期和預測已經有所增長並進一步確認。利率自歷史高位正常化將不可避免地拖累資產的資本價值並提高收益率。

美元相對於人民幣升值。美元於利率上升後的強勢已導致港元兌人民幣升值。內地買家和購物者在香港進行採購將變得更加昂貴，這可能是物業市場(特別是零售業)的逆風。然而，最近人民幣獲納入特別提款權貨幣籃子中已經鞏固和肯定了人民幣的國際化進程，這意味著人民幣得以升值。此外，物業本身俱有用於存儲貨幣價值的通貨膨脹對沖特徵。考慮到貨幣風險多元化，預計香港的投資物業對中國投資者仍然具有吸引力。

原材料及土地的歷史價格趨勢

於過去五年，勞工成本急升，主要由於建築工人短缺以及現行多項主要基建項目，例如中區填海、港珠澳大橋、西九龍高鐵項目。普通工人及雜工、混凝土工及鋼筋屈紮工於二零一二年至二零一六年的每日平均工資錄得的複合年增長率分別為10.5%、11.8%及10.8%。有別於勞工成本，建築材料(特別是軟圓鋼條及高拉力鋼筋)則由於供應過剩而錄得負數複合年增長率-1.5%及-6.5%。

行業概覽



資料來源：政府統計處

土地成本一般佔發展商項目開支的最大比例。土地供應短缺一直是香港房地產市場的核心問題。於二零一二年至二零一四年，並無賣出工業土地。商業土地(包括寫字樓及零售用途)的平均樓面地價(樓面地價)於二零一六年錄得新高每平方米74,780港元。儘管有波動，地價整體仍呈升勢，原因為每幅土地的單位價格因地積比率限制及地段因素而存有差異。

賣地分析(二零一二年至二零一六年)

年度	商業 [#]		工業	
	交易數目	平均樓面地價 (港元/平方米)	交易數目	平均樓面地價 (港元/平方米)
二零一二年	2	37,286	—	—
二零一三年	3	46,982	—	—
二零一四年	2	58,584	—	—
二零一五年	5	49,779	1	37,368
二零一六年	4	74,780	1	23,679
總計	16	—	2	—

資料來源：地政總署

附註：[#]包括寫字樓及零售用途

於香港持有土地

除香港的聖約翰座堂外，所有土地均由香港政府租賃或以其他方式持有。自一九九七年七月一日起，香港基本法成為香港的適用法例。基本法第八條規定，先前於香港生效的法例(即普通法應予維持)，除與基本法有所抵觸外，衡平法、條例、附屬法例及習慣法，並須受香港立法機關的任何修訂規限。根據大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府於一九八四年十二月十九日就香港問題作出的聯合聲明(「聯合聲明」)附件三及香港基本法，自一九九七年七月一日起，香港的土地持有制度仍然為土地批租制度。

政府批地書

香港政府批出的租契分為兩類，政府租契及批地條件。政府租契通常載有數項標準限制及帶有象徵式年租。批地條件通常載有更多限制，而根據批地條件，承租人須支付與應課差餉租值掛鈎的年租。在符合條件的規限下，承租人將有權租賃土地。根據土地批租制度，政府租契或批地條件的承租人通常指批租財產的擁有人。

土地用途、土地發展範圍、建築限制或甚至發展後建築物管理責任均於政府租契或批地條件內訂明。租賃條件(合約式)須受法例限制的規限，如建築物條例(香港法例第123章)及城市規劃條例(香港法例第131章)所施加者。在若干情況下違反該等條例亦可能違反政府租契的條件或批地條件，而除行使相關條例賦予的法定權力外，香港政府有權藉著行使政府租契或批地條件內訂明的合約權利收回有關土地。倘承租人有意條訂用途限制或移除或條訂政府租契或批地條件內的發展限制，該承租人必須向土地總署署長提出申請，且通常須就同一土地支付地價。

政府租契年期

政府租契年期各有不同。於過往不同年代，政府租契的租期為75、99、150或999年(不論是否有權續租)。新界土地契約包括觀塘內地段及新九龍內地段，根據《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)第6條，其已於一九九七年六月三十日屆滿，並獲續期至二零四七年六月三十日。

就將於二零四七年六月三十日前屆滿的現有政府租契而言，基本法規定有關租契將繼續獲香港法例認可及受其保障。倘有關政府租契並無載有於屆滿後續租的權利，則基本法第一百二十三條規定須按照香港政府制定的法例及政策處理。

合格證明書

合格證明書為證明土地承租人已符合有關土地批文對其所施加的全部正面責任的證書。

分區地政處將於承租人提出申請時作出下列各項以簽發樓宇合格證明書：

- (1) 就合格證明書進行土地視察；
- (2) 視察土地／樓宇是否按照經批准建築圖則及土地批文的規定條文建造；及
- (3) 查驗經批准建築圖則上的「著色」區域的構成及其上任何特定區域有否被濫用。

佔用許可證

佔用許可證屋宇署發出的文件，並於發出許可證當時規定物業的指定用途及物業乃按照屋宇署規定建造。建築物條例第21(1)條規定，新樓宇須於屋宇署就有關樓宇發出佔用許可證後，方能被佔用。因此，佔用許可證乃非常重要文件，除非能出示充份的文件證明，否則可能令物業所有權不完整。

佔用許可證通常確認物業用途、新樓宇所處道路及／或街道及新樓宇座落路段。佔用許可證亦列示樓宇層數及各層單位數目、泊車位、其他附設建築物及各自許可用途。

按常規，賣方必須出示佔用許可證以證明一項物業交易的業權。佔用許可證出現不一致有可能是物業業權不完整，這可能令物業交易的買方提出要求。倘有關要求未獲滿意回應或買方並無另行同意購買存在上述業權不完整的物業，則有關買方有權拒絕完成該物業交易。

倘有意大幅更改物業用途而有關更改將與佔用許可證內訂明的指定用途相抵觸，則須就擬定改動向屋宇署發出一個月通知，屋宇署或會因其認為有關樓宇的擬定建築用途不適合而禁止有關用途變更。

地稅及差餉

根據土地批文，香港政府向獲批地人授予權利於限定期間持有及佔用一幅土地，而獲批地人則須於整個期間向政府支付地稅(通常為每年)以獲得持有及佔用該土地的權

利。新式土地批文規定就批出土地支付地價及於整個租期支付年度地稅。就一九八五年五月二十七日以後的土地批文而言，獲批地人須支付象徵式地稅，直至一九九七年六月三十日，其後則繳納相等於有關土地應課差餉租值3%的年租。不繳納地稅乃違反土地批文契約條款，並會引致香港政府收回物業。

差餉為香港就物業徵收的間接稅項之一。所收取收益構成香港政府整體收益的一部分。差餉按應課差餉租值(一項物業於特定估值參考日期的估計年度租值)的某百分比徵收，並假設當時該物業為空置及可供出租。二零一六至二零一七本財政年度，差餉的徵收百分比為5%，特定估值參考日期為二零一五年十月一日，而應課差餉租值由二零一六年四月一日起生效。香港政府差餉物業估價署將每年於全面重估應課差餉租值時審核應課差餉租值，以便更精確反映物業的最新租值。

一般而言，香港的物業須根據差餉條例(香港法例第116章)進行評估。物業單位業主及使用人均須繳納差餉。實際上，差餉將視乎物業業主與使用人之間的協議條款繳納。

印花稅

印花稅條例(香港法例第117章)對若干類文件徵收稅款(須於指定時限內繳納)，包括香港物業的售賣轉易契或不動產租約及香港物業的買賣協議。

簽立相關文件的所有各方均須於指定時限內為有關文件加蓋印花，倘未能如上述者行事，則須支付最高為印花稅款10倍的罰款。此外，任何未加蓋適當印花的文書一般不會獲接納為任何民事訴訟的證據，亦不可用作任何其他用途。

《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》於二零一四年七月二十五日刊憲。其規定就買賣於二零一三年二月二十三日或之後簽立售賣協議的所有非住宅物業應付的從價印花稅須按較高差餉值計算。收購非住宅物業的從價印花稅須按買賣協議而非售賣轉易契徵收。根據上述條例，於二零一三年二月二十三日或之後購入的任何非住宅物業(不論由個人或公司)均須繳納較高的從價印花稅。

公契

於香港，除村屋外，以土地批文持有的土地上興建的建築物大部分為多層樓宇。多層樓宇的權益通常以公契分為不分割份數。樓宇內各個別業主不會獲得獨立租賃權。買家乃

購買樓宇內以及該土地上及其上建築物而非物業單位內的不分割份數(儘管個別業主透過轉讓獲授予該單位的獨有管有權)。每名承讓人與其他業主(以共享權益身份享有該土地及樓宇的共同佔有權)成為共同擁有人(即共享權益)。近乎所有新式土地批文規定獲批地人準備公契並遞交予地政總署署長批核，而土地的不分割份數的每項轉讓或其他處置或任何分租均受認可公契規限並享有公契的利益。

公契列明監管共同擁有人權利與責任的規則，並載有共同擁有人就彼等監管土地及樓宇共同業權以及樓宇的有效保養及管理方式的協定。儘管並非所有擁有人簽署公契，惟由於各個透過轉讓契轉讓的單位乃根據公契進行轉讓並享有公契的利益，故彼等均直接受公契約束。根據公契，每名共同擁有人均獲分配若干份數。其賦予共同擁有人權利獨家使用及佔用該共同擁有人單位(其他共同擁有人不得使用)，並給予每名共同擁有人使用、保養及維修樓宇公用部分及設施的若干權利與責任。每名共同擁有人須參考其單位獲分配的不分割份數或管理份數而按比例分擔相關成本及費用的部分。許多公契亦規定共同擁有人支付管理費按金，並於接管物業單位前向管理基金作出供款。

公契契諾可對原本各方的業權繼承人或彼等的業權繼承人強制執行。公契對樓宇的所有業主、業主立案法團、管理人、租戶及用戶具有約束力。有關各方可對違反公契的人士採取法律行動。違反公契的補救行動包括對損失作出損害賠償、法院強制令及法院發出關於違反行為的聲明。

城市規劃

香港法例第131章城市規劃條例就土地用途規劃提供框架。按照城市規劃條例編製的分區計劃大綱圖為不同區域的不同地帶規定土地用途及規劃意向，展示個別規劃地區的土地用途地帶、發展界限及主要道路系統。分區計劃大綱圖覆蓋的地區一般乃劃分作住宅、商業、工業、綠化帶、公共空間、政府／機構／社區用途等用途或其他特定目的。每份分區計劃大綱圖均附有註釋表，列明特定地帶的經常准許用途及必須事先取得城市規劃委員會(根據城市規劃條例的條文組成，為負責香港法定規劃的主要法團)批准的其他用途。

屋宇署

於香港，屋宇署透過執行建築物條例向(其中包括)現有私人樓宇的業主及佔用人提供服務。其服務包括違例建築工程及廣告牌造成的危險及滋擾，改善樓宇內的消防安全措施以及就特定商業用途發牌對物業是否合適提供意見。

根據建築物條例及其附屬規例，凡任何人士有意進行建築工程，必須委聘一名認可人士及(如需要)一名註冊結構工程師編撰規劃圖並遞交屋宇署批核。於批核前，屋宇署會先查核規劃圖並轉交予其他相關政府部門進行調查，確保其符合所有相關法定標準、安全及其他規定，如消防安全規例等。

建築物條例第14(1)條規定，除另有規定外，未經屋宇署發出以下文件，任何人士不得展開或進行任何建築工程或街道工程：

- (a) 按照規例向其所遞交文件的書面批准；及
- (b) 展開經批准規劃圖內所示建築工程或街道工程的書面同意。

建築物條例

任何未經所需許可及同意的改動(包括建築及拆卸構築物)均會收到屋宇署發出的警告通知及其後的建築命令。

對於毋須即時執法的違例建築工程，屋宇署會根據建築物條例第24C條條文向有關物業的登記業主發出警告通知書，要求於指定日期內按照認可建築圖則移除違例建築工程並恢復樓宇受影響部分。倘業主不理會警告通知書且於指定日期前並無移除有關違例建築工程(如在抵觸建築物條例情況下進行的建築工程等)，屋宇署會按照建築物條例第24(4)條將該警告通知書在土地註冊處登記但不會作出檢控行動。然而，如情況有所變動(如違例建築工程的狀況轉差或可能會對公眾構成危險，屋宇署或會考慮發出建築命令。對於須即時執法的違例建築工程，屋宇署或會發出建築物條例第24條中的建築命令(清拆令)，要求有關物業業主於指定期間內按照認可建築圖則移除任何違例或危險構築物並恢復樓宇受影響部分，該命令將於土地註冊處就有關物業作出登記。

屋宇署發出屋宇署就違例建築工程優先執法行動的經修訂執法政策(於二零一一年四月一日起生效)。該政策訂明(其中包括),對於樓宇內的違例天台建築物、平台以及庭院及後巷(不論對公眾安全的風險程度或是否新建成),屋宇署不會再發出警告通知書,取而代之將會發出建築命令。根據建築物條例第40(1BA)條,任何人士如無合理辯解而沒有遵從根據建築物條例第24(1)條發出的命令,即屬犯罪,一經定罪,可處罰款200,000港元及監禁1年;及就持續未有遵守該命令的每一天,可另處罰款20,000港元。

在第24條所載命令的若干情況下,則僅會發出撤回函並向土地註冊處登記而非發出合規函,此乃由於登記業主可能已對違例建築工程進行屋宇署可接納的若干修改而並無移除違例建築工程及恢復樓宇受影響部分。按照屋宇署的現行政策,其不會採取進一步執法行動。屋宇署將會發出撤回函以撤回有關命令。該撤回函通常載有警告,表示倘日後情況轉變,屋宇署或會發出新命令,要求完全移除違例建築工程。儘管撤回有關命令,有關物業內仍然保留的違例建築工程會導致物業業權不完整。為使有關物業擁有完整業權,必須移除違例建築工程以符合相關警告通知書/建築命令及獲取合規函。

根據建築物條例,屋宇署或會發出或送達的其他通用建築命令為根據下列條文發出者:

- (i) 第26條,就任何視為危險或可能成為危險的樓宇;
- (ii) 第27A條,就任何天然、形成或人工土地或因任何原因而已視為危險或可能將會倒塌或很可能倒塌(全部或部分)而成為危險的任何擋土結構;及
- (iii) 第28條,因水管、排水道或污水溝滲漏、存在瑕疵或不充足而可能導致地塌或結構倒塌(全部或部分)。

根據建築物條例第40(1B)條,任何人士如無合理辯解而沒有遵從根據(其中包括)建築物條例第26(1)、27A(1)或28(3)條發出的命令,即屬犯罪,一經定罪,可處罰款50,000港元及監禁一年;及就持續未有遵守該命令的每一天處罰款5,000港元。

根據建築物條例第40(8)條,根據建築物條例而進行的任何檢控,可在不符合相關建築命令發生後12個月內,或在屋宇署發覺或獲悉有關不合規後12個月內展開。此外,倘未有

遵守移除違例建築工程的命令，屋宇署可透過政府承建商進行有關工程並於工程完工日期向有關物業的登記業主開出有關所有已產生費用另加監督費的賬單。倘登記業主未有支付有關費用，屋宇署會根據建築物條例第33條發出有關費用及監督費的證明並於土地註冊處就有關物業作出登記。

地政總署執法

地政總署有權根據土地(雜項條文)條例(香港法例第28章)第12及13條拆卸違例建築工程，並根據政府土地權(重收及轉歸補救)條例(香港法例第126章)第4條收回土地及取消政府租契。

強制驗樓計劃(「強制驗樓計劃」)及強制驗窗計劃(「強制驗窗計劃」)

建築物條例及附屬法例(包括建築物(檢驗及修葺)規例(香港法例第123P章))規定業主根據建築物條例第30C條對樓齡在10年或以上樓宇的窗戶，以及根據建築物條例第30B條對樓齡在30年或以上樓宇的窗戶進行指定檢查及指定修葺。

屋宇署可於需要時向業主發出法定通知書，而凡任何人士接到任何有關通知書，必須依法分別每10年及五年對其樓宇及窗戶進行指定檢查及修葺。

消防安全規例

於香港，凡就任何新建成樓宇申請佔用許可證，獲發此證的先決條件為取得消防證書。除建築物規例外，所有建築工程須符合樓宇消防安全守則的規定。因此，進行建築物改動工程(如樓層或單位分拆等)時，業主須確保更改工程符合消防安全規例，如確保分拆單位不得阻塞或阻礙通往任何出口梯間的逃生途徑、各「分拆單位」之間的分隔牆及室內走廊的邊牆均須符合規定的防火效能，而各「分拆單位」的門應為自動關上、防煙及應符合規定的防火評級。違反消防安全規例的非結構建築工程將不符合建築物條例41(3)條所載豁免工程的資格，導致屋宇署就該物業執法，而其業權亦將變得不完整。

環境衛生及渠務工程

進行水渠及衛生裝置安裝工程時，必須遵守《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(香港法例第123I章)。物業須妥善進行渠務工程以免出現漏水，引致鋼

筋生鏽而破壞樓宇結構。因安裝水管欠妥或水管爆裂引致水滲漏而對其他物業造成損壞會使業主遭第三方作出可能屬巨額的索償。

收購香港物業

與許多其他國家不同，香港並無實施業權登記。因此，業主的業權並非以業權證書作為證明。為確認業權，買方須要聘用物業轉易律師透過細閱所有有關其擬購買物業的文據以調查業權，確保賣方是否擁有有關物業的妥善業權。物業轉易律師會查核相關業權文件，確保物業業權已有效轉移予賣方。

就買賣香港物業而言，各方通常會簽署臨時買賣合約。臨時買賣合約通常載有基本條款，如購買價、支付進一步按金日期、簽署正式合約日期、完工日期(不論是否可於完工時向買方交吉或是否根據租約出售、印花稅款及地產代理佣金及任何一方違反臨時合約的後果等，亦可加入物業是否與家俬一併出售等額外條款。臨時合約屬強制執行合約，其內所載條款對各方具有約束力。除非各方同意對臨時合約加入額外條款，否則正式買賣合約不得加入其他條款。

於香港，物業買賣須受賣方證明其於完成前擁有妥善且有價業權的條件規限。賣方須根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條(「物業轉易及財產條例」)證明物業業權及就其給予業權，惟買賣合約各方明確拒絕者除外。

物業轉易及財產條例第13條乃關於由賣方證明業權。就購買建於自香港政府所得土地(以政府租契，授出年期由臨時買賣合約日期起計15年以下)上的樓宇單位而言，賣方須出示政府租契正本或政府租契核證副本(倘其並非僅與所出售物業有關)，以及自取得政府租契起直至轉讓(據此其取得所出售物業)(包括當日)期間對物業構成影響的所有業權契據及文件。

就購買以政府租契(授出年期由臨時買賣合約日期起計15年以上)持有的單位而言，除政府租契／批租外，買方有權要求賣方出示對物業構成影響的所有業權契據及文件，包括分別關於整項地產及該物業權益的轉讓、轉讓按揭或法定質押(簽立年期由臨時買賣合約日期前起計15年以下)。

物業轉易及財產條例第13A條乃關於由賣方給予業權。根據第13A(1)條，土地購買者將有權就給予該土地之業權要求賣方交出(a)僅與該土地有關的政府租契；(b)政府租契的核證文本(倘其並非僅與所出售物業有關)及(c)僅與該土地有關任何文件的正本，並須由賣方出示作為根據第13(1)條所規定有關土地的業權證明。

收到賣方律師發出的業權契據後，買方律師將查核有關業權契據以查證其有否遵從政府租契所載的條款及條件。倘違反政府租契條件，香港政府將收回有關物業，而有關物業的業權將因此變得不完整。

買方律師亦將查核賣方的前身業權持有人執行各相關業權文件的情況，以查證有關物業業權有否由各前身業權持有人有效轉移予賣方。

就企業簽立業權契據而言，有關業權契據必須按照有關企業的公司組織章程大綱及細則及／或有關企業董事會的相關決議案簽立。業權文件簽立欠妥將令業權無法轉移予賣方，因而使賣方的業權不完整。

買方律師亦會特別查核業權文件各方的身份，確保簽立銷售物業轉讓書的賣方各前身業權持有人均為簽立先前的轉讓書(有關前身業權持有人據此購買該物業)的同一人士。如賣方任何前身業權持有人的身份如存有疑問，可能使賣方於有關物業的業權不完整。

此外，買方律師亦會進行各項查冊或向有關樓宇的管理人及／或其他政府部門(視乎情況而定)作出查詢。於土地註冊處查核業主資料及就有關物業登記的產權負擔乃屬慣常程序。

土地記錄由土地註冊處保存，主要用於促進物業交易。任何人士可於土地註冊處就一項物業進行查冊，並可獲取報告文本，當中載列有關物業於查冊當日在土地註冊處的資料。此程序通常會於簽署臨時買賣合約前完成。土地查冊提供有用且重要資料，如有關物業登記業主的身份及有關物業所登記的產權負擔(如有)。

收回土地及強制售賣

於香港，私人土地或會被收回以進行公營項目。收回程序可根據《收回土地條例》(香港法例第124章)及《市區重建局條例》(香港法例第563章)提出。市區重建局乃根據《市區重建局條例》成立為法定機構，以承辦、鼓勵、促進及加快香港較舊城市地區的更新。根據

《市區重建局條例》，市區重建局可透過發展項目或發展計劃形式進行一個項目。倘分區計劃大綱圖上所示土地用途毋須修訂，市區重建局可推行《市區重建局條例》(香港法例第563章)所界定的發展項目。倘項目面積具相當規模而分區計劃大綱圖所示土地用途分區須予修訂，市區重建局可透過《市區重建局條例》(香港法例第563章)所界定的發展計劃方式推行該項目。因此，香港的物業或須根據市區重建項目或計劃的強制售賣進行發展而面臨風險，有關風險或會因政府近期為落成更多住宅物業提出的分區建議方案而提高。

為重建破舊樓宇，發展商須向每名個別業主收購樓宇內的所有單位。為鼓勵重建破舊樓宇，乃於一九九九年落實執行《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。根據上述條例，擁有(或合共擁有)土地不少於90%不分割份數的人士(或該等人士)(並無訂有按揭)可向土地審裁處申請指令，出售土地的所有不分割份數作重建用途。

倘申請人可向土地審裁處證明已符合若干指定規定且令其滿意，土地審裁處可指令整個地段(包括由少數業主擁有的所有單位)以公開拍賣方式出售。根據該條例，申請人可向土地審裁處申請強制售賣整個地段的指令，惟須(其中包括)符合以下條件：

- (i) 業主已取得該地段的不分割份數不少於90%；
- (ii) 重建因樓宇的樓齡或維修狀態而屬合理；及
- (iii) 大部分業主已採取合理步驟以取得該地段的所有不分割份數(包括按公平合理條款就購買由少數業主擁有的份數進行磋商)。

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(香港法例第545A章)(「該公告」)將三個地段類別的強制售賣申請門檻調低至80%。該公告於二零一零年四月一日落實。藉著該公告，以下三個類別的門檻調低至80%：

- (i) 地段上的各個單位佔該地段上所有不分割份數10%以上的地段。在此情況下，有關樓宇的單位必須少於10個；
- (ii) 建於其上的各幢樓宇的樓齡均超過50年的地段；或
- (iii) 樓宇為樓齡超過30年的工業大廈，並屬於根據《城市規劃條例》編製的分區計劃大綱圖初稿或認可規劃圖中的非工業地帶。

申請強制售賣令的申請人必須使土地審裁處信納(a)地段重建因現有樓宇樓齡或維修狀態而屬合理及(b)大部分業主已採取合理步驟收購該地段的所有不分割份數。

租契及租約

租約或租契為業主與租戶之間訂立的安排(通常為書面合約)，據此，業主同意將其土地的管有權授予租戶，通常由租戶支付租金租用固定年期。作長期租金安排的通常會稱為「租契」而短期的則稱為「租約」。

三年以上的租契須於土地註冊處登記，以便於其後的權益享有優先權。三年或以下的租契或租約毋須登記。然而，倘有關租契或租約包含續租選擇權，則須將有關選擇權登記，方可享有優先權及對第三方具約束力。

倘土地查冊顯示有關土地設有按揭，則或須取得承按人同意以按相關按揭條款及條件授出租契或租約。倘並無取得有關同意，有關承按人將不會受租契或租約約束，而承按人可強制執行按揭而不享有租契或租約的任何利益。

香港的物業租契或租約須按租期長短繳納印花稅。未有繳納印花稅將被處以重大罰則，而未加蓋印花稅的文件不可作為法庭依據文件。土地註冊處進行登記時不會接納未加蓋印花稅文件，即表示或會喪失優先權。

《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)已獲通過，特別對較舊的住宅租賃提供租約保障及租約釐定，以及租金管制及收回。上述條例第V部適用於商業租約，如店舖及寫字樓等。上述條例第126條訂明，如無任何繳交租金的明訂契諾，亦無任何沒收租賃權的明訂條件，則仍隱含到期之日即繳交租金的契諾及在該日期的15天內未交租即可沒收租賃權的條件。

物業管理服務

於二零一四年四月二十五日，《物業管理服務條例草案》(「草案」，載列就香港的物業管理服務行業設立監管框架)已於憲報刊載。

除其他事項外，草案指在成立物業管理業監管局(「物業管理業監管局」)，其將負責透過實施適用於物業管理公司及管業管理從業者的強制發牌體制(「體制」)，對在香港提供物業管理服務進行監管及控制，以及促進香港物業管理服務專業的操守、能力及專業性。根據該體制，提供物業管理服務將成為持牌業務及(i)從事提供物業管理服務業務的公司(「物

業管理公司」)及(ii)擔任物業管理公司的監督或管理職位的個別人士(「物業管理從業者」)須向物業管理業監管局領取牌照。持牌物業管理公司及持牌物業管理從業者登記冊將由物業管理業監管局設置，並可供公眾人士查閱。

截至最後實際可行日期，草案獲立法會通過及有關成立物業管理業監管局的若干物業管理服務條例(香港法例第626章)(「條例」)條文已於二零一六年十月二十四日生效。於二零一六年十一月二十五日，行政長官委任一名主席、一名副主席及18名成員加入物業管理業監管局。然而，條例的其餘條文包括與禁止在未領取牌照情況下以物業管理公司或以物業管理從業者身份行事以及截至最後實際可行日期對有關公司或從業者施加的相關罰則尚未生效，此外，於最後實際可行日期，當局尚未引入有關物業管理公司及物業管理從業者的詳細發牌準則、牌照費及徵費水平，以及豁免任何類別人士或文據繳付徵費的附屬法例。

香港金融管理局就按揭融資的指引

香港金融管理局(「金管局」)不時向認可機構頒佈有關購買物業的按揭融資要約指引。

於二零一三年二月二十二日，金管局向認可機構頒佈《按揭貸款的審慎監管措施》指引，以加強銀行的風險管理及彈性。該等措施包括：

- (1) 按揭申請人還款能力的壓力測試，銀行須承受按揭比例增加300個基點而非現行的200個基點。該措施適用於所有類型物業的按揭貸款，包括住宅及非住宅物業；
- (2) 所有非住宅物業的最高按揭成數將由現時適用水平降低10個百分點。

就並無未清償按揭物業的非住宅物業申請人而言，

- (1) 倘申請人的收入主要來自香港，按揭成數上限將由五成調低至四成；來自香港；
- (2) 倘申請人的收入主要來自香港境外，按揭成數上限將由四成調低至三成；來自香港境外；及
- (3) 就根據按揭申請人的資產淨值評審的貸款而言，按揭成數上限將由四成調低至三成；按揭申請人的資產淨值。

就擁有一項或以上未清償按揭物業的非住宅物業申請人而言，

- (1) 倘申請人的收入主要來自香港，按揭成數上限將由五成調低至四成；
- (2) 倘申請人的收入主要來自香港境外，按揭成數上限將由三成調低至兩成；及
- (3) 就根據按揭申請人的資產淨值評審的貸款而言，按揭成數上限將由三成調低至兩成。

於二零一五年二月二十七日，金管局根據《按揭貸款的審慎監管措施》指引就物業按揭借貸頒佈進一步反週期性措施。該等措施包括將所有類型非自用物業(包括但不限於非住宅物業)按揭貸款的最高供款與入息比率由五成調低至四成，而利率壓力測試上限則由六成相應調低至五成。

於二零一五年三月二日，金管局發出《物業按揭融資的宏觀審慎監管規定》，以向認可機構提供指引，闡明就借款人如透過二按或按揭保險計劃(額外融資)申請超過金管局正常所容許的最高按揭成數的按揭貸款，認可機構應如何應用「供款與入息比率」上限。

我們的歷史及主要業務里程碑

本公司為於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立的有限公司。其為投資控股公司，並透過其附屬公司在香港從事投資及租賃辦事處、零售及工業物業。本集團的歷史可追溯至一九九零年三月，王聰德先生(我們董事會主席兼非執行董事)以其個人資金註冊成立愉田(我們的主要營運附屬公司之一)，並在香港從事物業投資及租賃。

王逢興先生在香港物業投資及管理方面積逾二十七年經驗。彼一直在投資及金融公司工作超過三十五年，在企業發展策略、企業經營管理、市場和項目發展方面擁有豐富的經驗。王逢興先生的背景及行業經驗詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們的投資物業組合始於一九九零年三月在香港銅鑼灣收購零售物業，而於一九九三年，本集團在香港中環收購其首個辦事處物業。於一九九三年至二零一二年期間，本集團繼續在香港進行多宗物業交易。於二零一二年十二月，Thing On Group 透過向郎詩綠色地產收購數家附屬公司(即收購公司)收購了多個辦公室和零售物業。於二零一三年第四季，本集團收購了香港柴灣的首個工業物業。

於最後實際可行日期，本集團已建立的物業組合合共有36個物業，於二零一七年九月三十日的本集團應佔的總市值約為1,619.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元。除了增加持有的物業數量外，本集團投資組合的公允價值於往績記錄期亦錄得顯著增值。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們投資物業的公允價值總收益淨額分別錄得約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。我們亦為租戶提供相關增值管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。自二零一六年一月一日起，憑藉我們向租戶提供增值管理服務的經驗，我們將物業管理服務的對象擴展至屬於獨立第三方的其他物業業主。

我們業務發展的主要業務里程碑載列如下：

年/月

業務發展里程碑

一九九零年三月 王聰德先生成立本集團以在香港開展物業投資租賃業務。

歷史、重組及公司架構

年／月

業務發展里程碑

- 本集團以代價28.5百萬港元購入首項零售物業，地址為銅鑼灣怡和街16號地下及一樓(「怡和街商舖」)及銅鑼灣渣甸街32A及B號一樓(「渣甸街商舖」)。
- 一九九三年二月 本集團以代價6百萬港元購入首項辦公室物業，地址為中環德輔道中19號環球大廈15樓1505室。
- 二零零三年十月 王聰德先生透過Thing On Group認購朗詩綠色地產的新股份成為該公司的策略投資者，於緊隨有關認購後持有朗詩綠色地產已發行股本約16.67%。自此，王聰德先生成為朗詩綠色地產董事會主席。
- 二零零九年八月 王聰德先生將愉田(主要持有辦公室物業)出售予朗詩綠色地產的全資附屬公司Value Shine，代價為(i)朗詩綠色地產發行的新股份；及(ii)現金付款，因此，緊隨交易後王聰德先生擁有朗詩綠色地產約53.93%權益。朗詩綠色地產主要集中於中國及香港的物業發展及交易以及物業投資，並預期取得穩定回報，其同時亦就融資服務的提供作適度營運，向業務及合作夥伴提供短期至中長期貸款。其亦投資於資本市場，包括證券及債券等。
- 二零一二年十二月 Thing On Group透過向朗詩綠色地產收購數家附屬公司(即收購公司)收購了多個辦公室和零售物業，總代價約為890百萬港元。
- 二零一三年十一月 本集團以代價90百萬港元購入柴灣首項工業物業(物業36)。
- 二零一四年一月及九月 王聰德先生的兒子王家揚先生及王文揚先生分別於二零一四年一月及二零一四年九月加入本集團。
- 二零一六年一月 憑藉我們向租戶提供相關增值物業管理服務累積所得經驗，我們擴大服務範疇至向第三方物業擁有人提供增值物業管理服務。

我們的公司歷史

本公司

本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立，作為重組的一部分，成為我們附屬公司的控股公司。本公司於二零一七年一月十一日根據公司條例第16部在香港登記為非香港公司。

本公司於註冊成立時的法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股，其中1股繳足股款認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。有關本公司股本變動詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—2.本公司的股本變動」一段。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本集團由下列附屬公司組成。有關緊接重組前我們的公司及股權架構詳情，請參閱本節「重組」一段。

我們附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立／開始營業日期	主要業務
Asset Partners	英屬處女群島	二零零一年八月九日	物業投資
Branding Good	英屬處女群島	二零一六年十月二十六日	向集團公司 提供金融服務
Excellent Generation	英屬處女群島	二零一六年八月八日	物業投資
Fancy Terrace	英屬處女群島	二零一三年六月十一日	物業投資
Fulltow Investments	英屬處女群島	二零一二年十月十五日	投資控股
Lightway Group	英屬處女群島	二零一二年九月十三日	投資控股
Power Net	英屬處女群島	二零一六年七月二十日	物業投資
Super Express	英屬處女群島	二零一三年十月十九日	物業投資
Thing On Investment (China)	英屬處女群島	二零零一年九月六日	投資控股
Value Shine	英屬處女群島	二零零九年五月十五日	投資控股
Wealth Range	英屬處女群島	二零一三年二月二十八日	物業投資
浩茂發展	香港	一九九四年一月二十七日	物業投資
晉安集團	香港	一九八五年九月二十七日	香港物業管理
標尚	香港	二零一零年三月三日	物業投資
愉田	香港	一九九零年三月二十日	物業投資

Thing On Group 收購 Asset Partners、浩茂發展、達亞控股、標尚及 Value Shine (「收購公司」)

於二零一二年十月二十三日，Thing On Group 與朗詩綠色地產訂立一份買賣協議，據此，Thing On Group 同意收購而朗詩綠色地產同意按總代價約 890.0 百萬港元出售收購公司（各收購公司由朗詩綠色地產全資擁有）的全部已發行股本以及朗詩綠色地產向收購公司作出的貸款及墊款（「股東貸款」）。收購公司持有的物業包括物業 1、物業 3、物業 22、物業 23 至 29、已出售物業 1、已出售物業 2 及已出售物業 4。

朗詩綠色地產董事會認為，鑒於自二零一二年下半年以來，全球經濟因中國經濟增長於緩及歐洲債務危機未除而蒙上陰影，該項出售乃朗詩綠色地產出售物業獲取溢利的良機，且此舉亦會對股東整體有利。朗詩綠色地產的平均收市價於二零一二年十月十五日（即朗詩綠色地產就可能出售朗詩綠色地產若干物業權益的價格敏感資料刊發公告之日）之前連續 180 個交易日為 0.511 港元。

該項出售導致派發特別現金股息每股經調整股份 0.62 港元，較二零一二年十月十五日刊發公告前的股價每股約 0.60 港元為多。該項出售讓朗詩綠色地產股東可即時套現其股份投資。緊接該項出售完成前後，朗詩綠色地產由 Thing On Group 持有 72.9%，而 Thing On Group 則由王聰德先生持有 100%。王聰德先生為朗詩綠色地產的董事兼董事會主席，亦是朗詩綠色地產唯一現時出任本公司董事的人士。該項出售構成上市規則項下的重大及關連交易，須獲獨立股東批准。代價乃經參考 (i) 收購公司及其附屬公司主要資產的市值，根據獨立專業估值師進行的估值，市值為收購公司於二零一二年九月三十日持有的物業權益約 1,109.1 百萬港元；及 (ii) 於二零一二年九月三十日的未償還股東貸款金額約 894.6 百萬港元後得出。該交易於二零一二年十二月二十四日獲朗詩綠色地產 99.9% 的獨立股東批准。於二零一二年十二月二十七日完成且代價已透過抵銷的方式由朗詩綠色地產向其全體股東（包括 Thing On Group）作出特別現金股息分派而悉數結清。Thing On Group 有權收取的現金股息約為 898.0 百萬港元。於該轉讓完成後，各收購公司成為 Thing On Group 的直接全資附屬公司。因此，Asset Partners、浩茂發展、達亞控股、標尚及 Value Shine 均由 Thing On Group 全資擁有。

於二零一三年六月，Thing On Group向獨立第三方Greensheid Corporation出售朗詩綠色地產的63.4%股權。有關股份轉讓於二零一三年六月十九日完成。緊隨該項出售後，Thing On Group持有朗詩綠色地產的188,440,623股股份(佔朗詩綠色地產約9.5%股權)，為第二大股東。於最後實際可行日期，Thing On Group持有朗詩綠色地產的206,372,623股股份(佔朗詩綠色地產約5.3%股權)。王聰德先生進行股份轉讓旨在實現其提早退休計劃，以及決定專注於其慈善事業及家族經營投資。王聰德先生對王則翠慈善基金投入大部分時間，該基金專注於支持香港及中國的醫療技術研究及教育發展。王聰德先生亦管理家族辦公室物業投資，其家族經營投資包括全球股票、固定收入、貨幣、商品及基金。

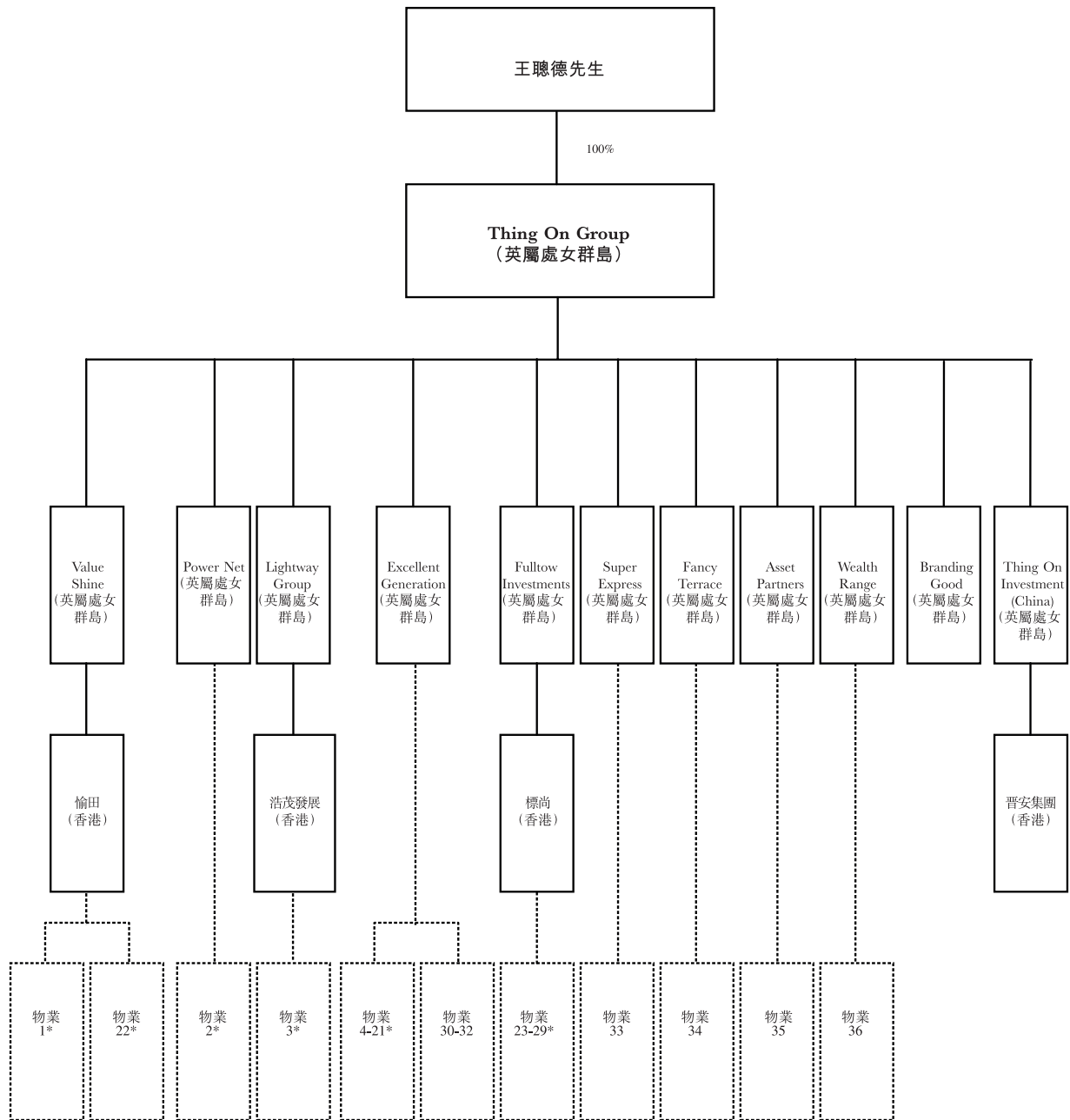
於二零一七年九月三十日，透過Thing On Group於二零一二年向朗詩綠色地產收購收購公司全部已發行股本所購入且仍為本集團投資物業組合一部分的物業(即物業1、物業3、物業22及物業23至29)，經物業估值師估值的總值約為795.4百萬港元，相當於本集團於二零一七年九月三十日整個投資物業組合價值約49.1%。

歷史、重組及公司架構

- 附註1：已出售物業1由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業1由本集團於二零一五年三月十八日根據買賣協議出售物業的方式出售，總代價約為83.0百萬港元。
- 附註2：已出售物業2由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業2由本集團於二零一五年五月七日根據買賣協議出售物業的方式出售，總代價約為224.3百萬港元。
- 附註3：已出售物業3由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業3由本集團於二零一六年六月二十八日透過出售其控股公司Integral Grow的全部已發行股本的方式出售，總代價約為8.4百萬港元。
- 附註4：已出售物業4由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業4由本集團於二零一七年一月二十五日透過出售其最終控股公司Fession Group的全部已發行股本的方式出售，總代價約為512.2百萬港元。
- 附註5：已出售物業5由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業5由本集團於二零一七年五月十六日透過出售其控股公司Pop Act Group Limited及Fresh One Inc.的全部已發行股本的方式出售，總代價約為135.0百萬港元。

重組

以下載列本集團緊接重組實施前的股權及公司架構，不包括於上市後不構成本集團部分的公司除外。



* 自朗詩綠色地產收購的物業

為籌備上市，本公司曾進行重組，涉及以下步驟：

第一步 – 註冊成立本公司

於二零一六年五月十九日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本380,000港元分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的股份，其中，一股繳足認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。

第二步 – 轉讓 *Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation*、*Power Net* 及 *Branding Good* 的股份

作為重組的一部分，於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Group向本公司轉讓*Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation*、*Power Net* 及 *Branding Good* 各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，本公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的股份。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。

第三步 – *Thing On Group* 向本公司轉讓 *Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation* 及 *Power Net* 結欠的貸款以及資本化貸款

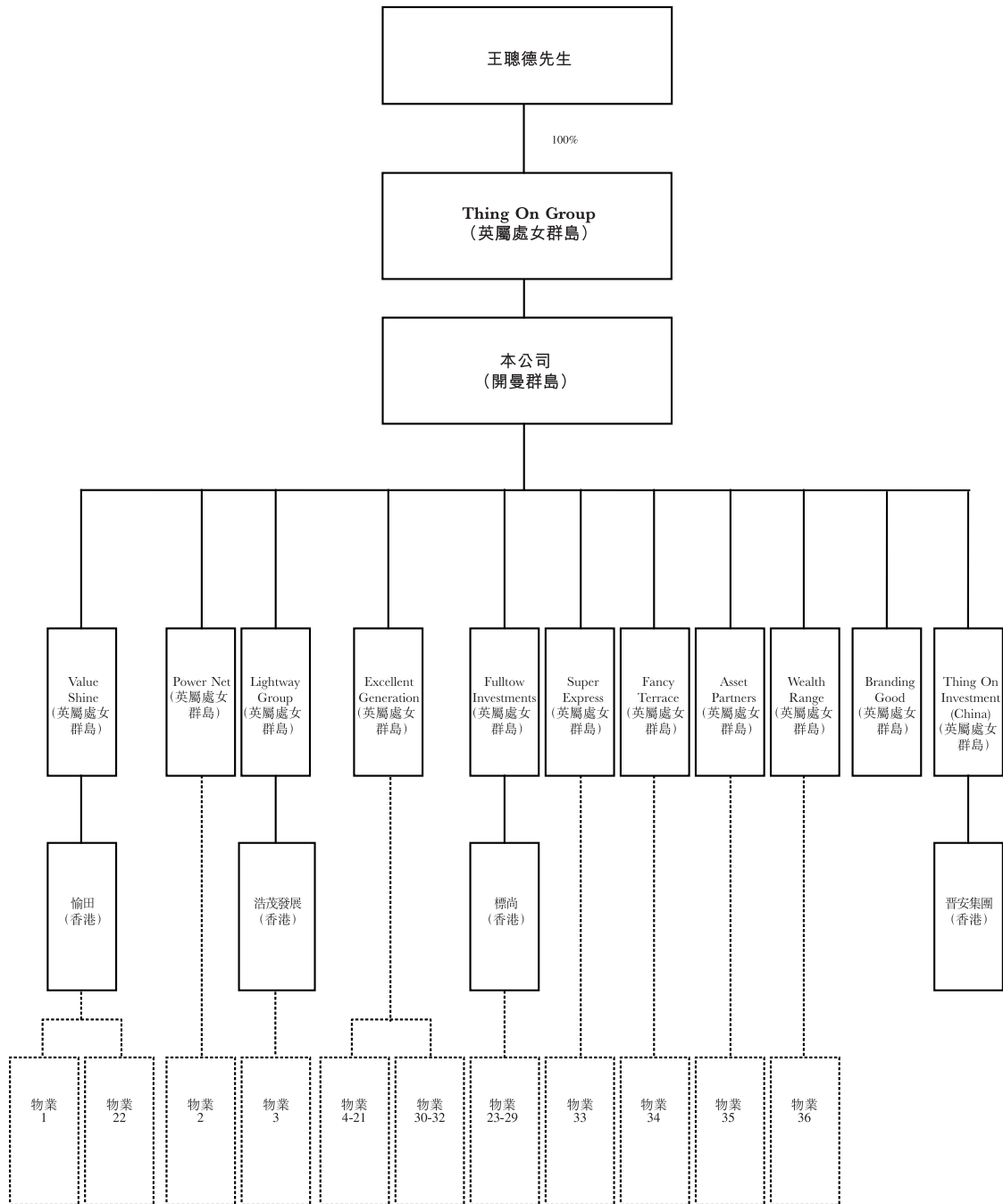
於二零一七年十二月十五日，本公司就*Thing On Investment (China)*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments* 及 *Super Express* 各自結欠總金額154,264,463港元的全部股東貸款（「該等貸款」）與Thing On Group訂立轉讓契據。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。一股股份已配發及發行予Thing On Group，作為資本化該等貸款的代價。

第四步 – 資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售錄得進賬後，本公司會將其股份溢價賬中進賬金額26,999.99985港元撥充資本，並將該等金額用於按面值繳足合共539,999,997股股份，以按彼等各自於本公司的持股比例（以不涉及零碎股份為原則盡可能接近，致使不會配發及發行零碎股份）配發及發行予名列本公司股東名冊的股東，致使我們根據本決議案將予配發及發行的股份在所有方面與當時存在的已發行股份享有相同權利。

緊接全球發售及資本化發行前公司及股權架構

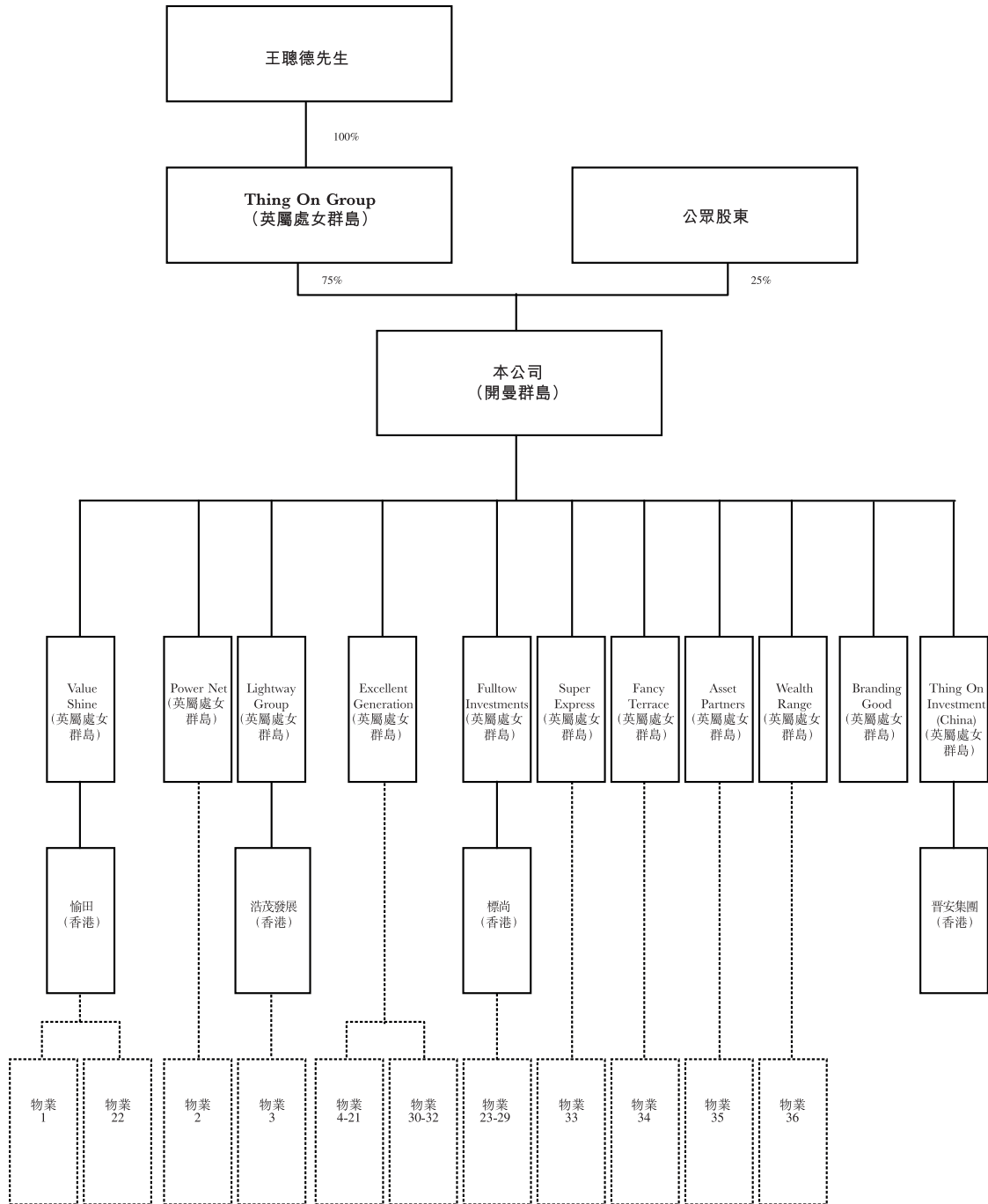
重組完成後但於全球發售及資本化發行前(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)我們的公司及股權架構將如下：



歷史、重組及公司架構

全球發售及資本化發行完成後公司及股權架構

重組、全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)我們的公司及股權架構將如下：



概覽

我們在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。我們的投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展城市地區的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們擁有由36項物業組成的投資物業組合，總實用面積約為92,136平方呎*，而經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。

我們出租投資物業以賺取經常性租金收入。我們亦為租戶提供相關增植物業管理服務。我們設有專責物業部門，採用自身運營系統管理租賃業務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中分別約72.3%、69.3%、63.4%及57.9%來自辦公室物業的租金，分別約13.2%、16.4%、18.4%及24.2%來自零售物業的租金，而分別約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業的租金。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，租金收入分別佔我們總收益約90.1%、89.6%、89.8%及89.4%。

自二零一六年一月起，我們將物業管理服務的服務對象及範疇擴展至屬於獨立第三方的其他物業業主。物業部門負責物業管理業務的營運。我們的服務包括物色租戶、向客戶提供有關物業管理政策的意見、為客戶制訂、編製及執行管理策略以及監查收租情況。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的物業管理費收入分別約為3.6百萬港元、3.9百萬港元、4.2百萬港元及2.5百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。

為擴充投資物業組合以增加租金收入，我們不斷審視投資物業組合，物色及評估潛在收購或出售機會。在合適機會出現時，我們從長期投資角度收購能夠產生穩定收入及具有穩定高租用率及資本增值潛力的物業。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業及出售五項投資物業。投資委員會對董事會負責，協助董事會審閱和評估投資及出售機會並就該等投資及出售機會向董事會提供建議、根據其財務策略及政策監督對本公司重要的投資事宜、監督及評估投資表現及確保遵守投資限制。投資委員會獲董事會

* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

授予權力及責任，制訂本集團的投資目標和策略、在指定參數內就收購及出售機會作出投資決定以及定期審閱投資物業組合的表現。租賃委員會監察我們的租賃事宜及就我們投資物業的租戶資料、租金水平及租用率進行定期審核。

競爭優勢

我們相信我們的成功主要取決於下列競爭優勢：

我們的管理團隊具有敏銳商業觸覺、經驗豐富及出眾能力

董事會對香港物業市場具備豐富的經驗及深入的了解。本集團的創辦人王聰德先生於一九九零年開始從事香港物業的投資業務。在王聰德先生的領導下，我們已經歷多個經濟週期。

董事陳彩雲女士在香港物業市場擁有逾25年經驗。行政總裁王逢興先生在香港物業市場擁有逾25年經驗。此外，高級管理層張綺華女士擁有逾12年的香港物業管理經驗。

董事會相信本集團管理團隊扎實的專業知識、敏銳的商業觸覺以及對香港物業市場的洞察力有助於我們業務的成功，並便於我們評估及管理與業務經營及物業甄選有關的風險。

有關董事會及高級管理層相關經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們管理團隊的使命將會繼續在未來業務經營中起到至關重要的作用。

我們從長期投資角度持有能產生穩定收入並具有穩定高租用率及資本增值潛力的物業

當合適機會出現時，我們從長期投資角度收購能產生穩定收入並具有穩定高租用率及資本增值潛力的物業。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業。

我們的投資物業組合包括辦公室、零售及工業物業。我們收購能產生穩定收入並具有穩定高租用率的優質物業。我們的物業主要位於香港交通便利的核心商業區、市區優越及已發展地點。於最後實際可行日期，我們投資物業超過98.3%的實用面積可予出租，涉及40份租賃協議及／或安排。就往績記錄期內我們的投資物業的平均租用率詳情，請參閱本節「租用率」一段。

於往績記錄期，我們投資物業的資本增值潛力亦反映於本集團的公允價值收益。根據本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的合併財務報表，我們投資物業公允價值收益總淨額分別約為77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。有關詳情，請參閱本節「投資物業組合表現」一段。

我們擁有強大的專有內部數據庫

營運多年來，我們擁有本身有關來自公開來源(如土地調查及在聯交所上刊發的公告)及私人來源(包括已與我們建立密切工作關係的物業代理及經紀公司)的市場資訊及統計資料的專有內部數據庫。我們的數據庫使我們的物業部門及時進行調查，並對投資、出售及租賃事項進行精確分析以核實從我們成熟網絡獲得的資料，這方便管理層制定決策。我們的數據庫對於我們在緊急情況下作出投資、收購、出售及租賃決策至關重要，使我們一直能夠購買具升值潛力的物業。數據庫所含資料包括物業地址、物業類型、每單位面積的過往交易價格、每單位面積的租賃價值、租戶身份、租戶行業、物業規模、面積實用率、樓齡及平面圖。

我們透過定期溝通及增值物業管理服務與租戶建立長期關係

我們珍視與租戶的關係。我們根據業務性質、租戶特點及租戶所在行業的表現以及我們物業的潛在協同效應甄選租戶。在出租物業時，為了解租戶的需要及提高租戶的滿意度，我們的物業部門會定期拜訪租戶，與其保持密切聯繫，並向其提供相關增值物業管理服務。縱觀我們的運營歷史，我們已與租戶建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶向我們租賃物業逾19年。於二零一七年六月三十日，我們與五大租戶的業務關係介乎八個月至五年。有關我們與租戶的關係，請參閱本節「租戶」一段。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除與物業33有關的一項問題情況外，我們並無與客戶提早解除租賃協議、未曾遭遇租戶拖欠或不繳租金的重大困難，亦無與租戶發生重大糾紛。董事會相信，我們成功的客戶關係策略及重視租戶滿意度使我們與優質租戶維持長期及密切關係，從而透過維持穩定的經常性租金收入、降低空置期及免租期產生的租金收入損失及招攬新的優質租戶所需的成本及費用有助於我們的業務成功。

我們已建立尋求投資、撤資及租賃機會來源的成熟網絡

我們主要透過與物業代理、經紀公司及潛在賣家密切網絡及其業務轉介以及在互聯網及平面媒體上發佈廣告成功建立尋求投資、撤資及租賃機會來源的成熟網絡。在物業投資

環境瞬息萬變及市場動態千變萬化的情況下，我們成熟的網絡為我們提供潛在收購及投資物業的一手及最新的市場資訊。除留心最新市場資訊外，我們成熟的網絡亦使我們在定期審閱物業組合時掌握投資、撤資及租賃機會。

未來發展策略

我們擬透過實施下列策略來鞏固我們的市場地位：

持續對物業投資奉行嚴格方法，當合適機會出現時擴充投資物業組合

為提高租金收入，我們將不斷擴充投資物業組合，物色及評估潛在收購機會及當合適機會出現時從長期投資角度收購能產生穩定收入並具有穩定高租用率及資本增值潛力的物業。

在甄選收購目標時，本集團側重於收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。根據行業研究報告，金融服務供應商、上市公司及內地企業對於核心商業區黃金地段的優質寫字樓的需求與日俱增，因而二零一七年該等物業的租賃價值及資本價值有增長潛力。另外，根據行業研究報告，與旅遊景區及奢侈品購物區的商舖比較，由於本地家庭購買力相對穩定，交通方便市內社區零售物業的租賃價值及資本價值更穩定。於二零一六年，本集團收購位於灣仔東亞銀行港灣中心的一層寫字樓(物業2)、位於灣仔的灣仔商業中心的六層寫字樓及低層若干商舖物業4-21及30-32。

於最後實際可行日期，我們並無確定任何特定收購或出售目標。此外，我們並無就物業收購設定目標數目，亦無就辦公、零售及工業物業的投資設定固定比率。展望未來，我們預期維持業務範圍，更關注租賃業務的辦公室及零售物業的投資機會。憑藉我們多年來的經驗，經計及我們認為與一般反映物業的租賃價值及資本增值潛力相關的因素，如物業租金水平增長潛力、同一地區類似物業的供需、位置的質素及預期租金回報，本集團將持續考慮各項潛在投資機會的優勢。我們可能在符合本集團最佳利益或經考慮一切相關因素後認為屬英明商業決策時出售物業。

不斷利用我們的物業升值能力

我們擬繼續進行物業升值活動，如重新配置、拆分及設施升級等，以合理使用我們的物業空間及令租賃價值最大化。

於二零一二年十二月，我們於二零一二年十二月二十七日以代價304.1百萬港元向郎詩綠色地產收購中環環球大廈24樓整層辦公室(物業1及已出售物業2)，代價乃按其估值相對收購自郎詩綠色地產的全部投資物業組合估值總額的比例計算，相當於23,486.7港元／平方呎。我們其後進行翻新工程將該物業升級。該物業分拆為八個分層辦公室，即2401-2408室。電梯大堂、公共地方及公用洗手間設備亦已翻新。於二零一五年，2402室、2403室及2305室共售224.3百萬港元，相當於45,925.1港元／平方呎，就平方呎而言較二零一二年的購買價升值95.5%。

董事會相信透過採用該等物業升值措施，本集團能更好地為物業吸引優質租戶，提升我們投資物業組合的租賃價值及資本增值潛力，從而提高我們投資表現的效益。

擴充及加強增值物業管理服務

憑藉我們向租戶提供相關增值物業管理服務累積所得經驗，我們擬為租戶及其他獨立物業業主擴充及加強增值物業管理服務。

我們重視租戶的滿意度。董事會相信增值物業管理服務能協助我們取得現有租戶的信任及忠誠。當租戶遇到需要維修及保養的問題或瑕疵時，我們會在租戶求助時給予協助。縱觀我們的運營歷史，我們與多名獨立承包商合作，以確保及時有效為租戶提供維修及保養服務。有關我們為租戶提供增值物業管理服務的詳情，請參閱本節「租賃業務」一段。展望未來，我們擬透過聘用物業管理專家、與其他物業管理公司合作及擴充自有物業管理團隊來擴充及加大向租戶提供的增值物業管理服務的範圍。

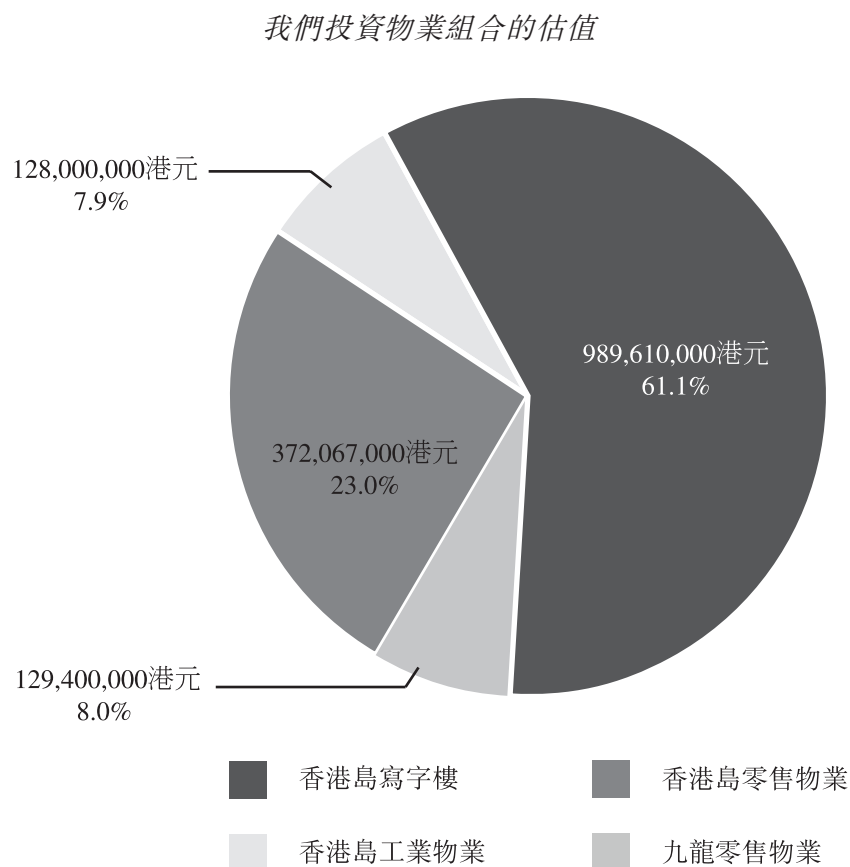
自二零一六年一月起，我們向其他物業擁有人(為獨立第三方)提供廣泛物業管理服務。我們的服務範圍包括招攬租戶、就物業管理政策向客戶提供建議、為客戶制訂、編製及實施管理策略以及監督收租。有關我們物業管理服務的詳情，請參閱本節「物業管理業務」一段。

董事會相信，該等增值物業管理服務有助於我們憑藉物業租賃業務方面的知識及經驗拓寬收入來源，從而加強我們在香港物業市場上的競爭力以及我們的企業品牌。

投資物業組合

於最後實際可行日期，我們的投資物業組合由位於香港的36項物業組成，包括核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售物業及已發展城市區域的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們的投資物業組合的總實用面積約92,136平方呎*，經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。

下圖列示根據二零一七年九月三十日的估值(取材自本招股章程附錄三所載物業估值報告)，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓/零售/工業)劃分的投資物業組合明細。



* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

業 務

於二零一七年九月三十日，我們的投資物業組合包括(i)辦公室；(ii)零售；及(iii)工業物業，總實用面積分別約為36,049平方呎、21,107平方呎及34,980平方呎*，本集團應佔總價值分別為989.6百萬港元、501.5百萬港元及128.0百萬港元。

下表載列截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，來自租賃我們的(i)辦公室；(ii)零售；及(iii)工業物業的租金收入：

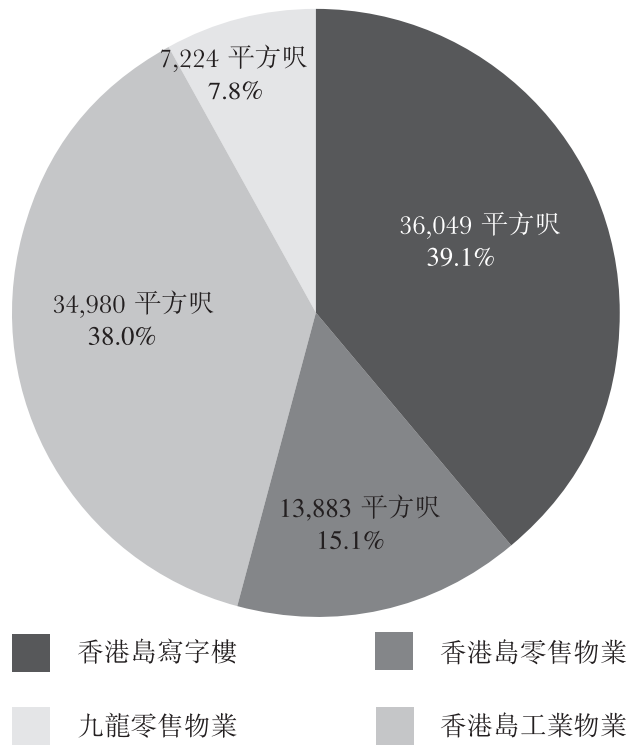
	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
租金收入－辦公室物業	23,956	65.2	23,268	62.1	23,503	56.9	12,269	51.8
租金收入－零售物業	4,373	11.9	5,524	14.7	6,810	16.5	5,125	21.6
租金收入－工業物業	4,800	13.1	4,800	12.8	6,758	16.4	3,782	16.0
物業管理費收入	3,622	9.8	3,886	10.4	4,223	10.2	2,520	10.6
	<u>36,751</u>	<u>100.0</u>	<u>37,478</u>	<u>100.0</u>	<u>41,294</u>	<u>100.0</u>	<u>23,696</u>	<u>100.0</u>

* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

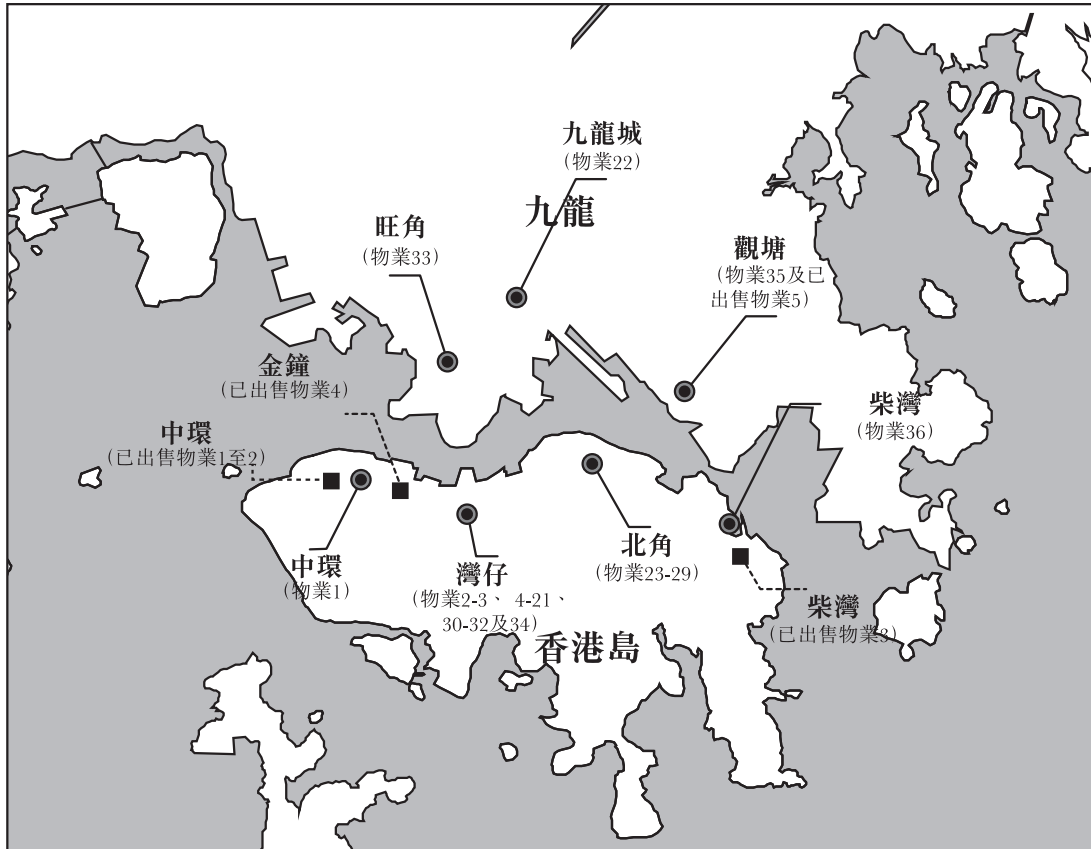
業 務

下圖列示於二零一七年九月三十日根據實用面積(取材自本招股章程附錄三所載物業估值報告)，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓／零售／工業)劃分的投資物業組合明細。*

我們投資物業組合的實用面積



* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。



位置	我們投資物業出售物業所在位置的概況	
香港		
中環	香港中環德輔道中19號環球大廈	(物業1)
	香港中環德輔道中19號環球大廈	(已出售物業1)
	香港中環德輔道中19號環球大廈	(已出售物業2)
灣仔	香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心	(物業2-3)
	香港灣仔莊士敦道194-204號灣仔商業中心	(物業4-21、30-32)
	香港灣仔駱克道146及148號及柯布連道2A號	(物業34)
柴灣	香港柴灣安業街3號新藝工業大廈	(物業36)
	香港柴灣新業街6號安力工業中心	(已出售物業3)
北角	香港北角春秧街128號港逸軒	(物業23-29)
金鐘	香港金鐘金鐘道95號統一中心	(已出售物業4)
九龍		
九龍城	香港九龍九龍城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號 城南大樓	(物業22)
旺角	香港九龍旺角砵蘭街139號台山汶村商務中心大廈	(物業33)
觀塘	香港九龍觀塘馬蹄徑3號麗裕大廈	(物業35)
	香港九龍巧明街117號港貿中心	(已出售物業5)

業 務

我們的寫字樓位於核心商業區，即中環及灣仔。我們的零售物業位於公共交通便利的市區優越地點，包括灣仔、北角、旺角及觀塘。我們的工業廠房單位位於柴灣的已發展城市區域。

就識別目的，我們的投資物業乃按其各自的業權契約分類為個別物業。下表載列於最後實際可行日期我們組合中的投資物業的實用面積及其他資料。

表 1-1 – 我們組合中投資物業的背景資料

物業編號	物業地址	物業類型	物業實用面積 (概約平方呎)	截至二零一七年 九月三十日 的估值 (千港元)	佔用許可證 頒發日期
	辦公室				
物業 1	香港中環德輔道中 19 號 環球大廈 24 樓辦公室 A 單位及洗手間	辦公室	8,065	404,000	一九八零年 十月三十一日
物業 2	香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 16 樓	辦公室	6,327	188,800	一九九零年 十月三十一日
物業 3	香港灣仔告士打道 56 號 東亞銀行港灣中心 17 樓及 位於 2 樓的 18 至 20 號泊車位	辦公室	6,327	197,200	一九九零年 十月三十一日
物業 4	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7 樓辦公室 A	辦公室	730	9,260	一九八四年 四月二十八日
物業 5	香港灣仔莊士敦道 194-204 號灣仔商業中心 7 樓 辦公室 B	辦公室	1,040	13,190	一九八四年 四月二十八日
物業 6	香港灣仔莊士敦道 194-204 號灣仔商業中心 7 樓 辦公室 C	辦公室	785	9,950	一九八四年 四月二十八日
物業 7	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 A	辦公室	730	9,290	一九八四年 四月二十八日
物業 8	香港灣仔莊士敦道 194-204 號灣仔商業中心 8 樓 辦公室 B	辦公室	1,040	13,230	一九八四年 四月二十八日
物業 9	香港灣仔莊士敦道 194-204 號灣仔商業中心 8 樓 辦公室 C	辦公室	785	9,990	一九八四年 四月二十八日

業 務

物業編號	物業地址	物業類型	物業實用面積 (概約平方呎)	截至二零一七年 九月三十日	
				的估值 (千港元)	佔用許可證 頒發日期
物業 10	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 A	辦公室	730	9,340	一九八四年 四月二十八日
物業 11	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 B	辦公室	1,040	13,310	一九八四年 四月二十八日
物業 12	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 C	辦公室	785	10,050	一九八四年 四月二十八日
物業 13	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 A	辦公室	730	9,660	一九八四年 四月二十八日
物業 14	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 B	辦公室	1,040	13,760	一九八四年 四月二十八日
物業 15	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 C	辦公室	785	10,380	一九八四年 四月二十八日
物業 16	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 A	辦公室	730	9,710	一九八四年 四月二十八日
物業 17	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 B	辦公室	1,040	13,840	一九八四年 四月二十八日
物業 18	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17 樓辦公室 C	辦公室	785	10,450	一九八四年 四月二十八日
物業 19	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 A	辦公室	730	9,800	一九八四年 四月二十八日
物業 20	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 B	辦公室	1,040	13,900	一九八四年 四月二十八日
物業 21	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 C	辦公室	785	10,500	一九八四年 四月二十八日

業 務

物業編號	物業地址	物業類型	物業實用面積 (概約平方呎)	截至 二零一七年 九月三十日 的估值 (千港元)	佔用許可證 頒發日期
零售					
物業 22	香港九龍九龍城南道 63 號、 63A 號、65 號、67 號、69 號 及 71 號城南大樓地下第 4 及 第 5 號商舖、一樓 1 至 8 室及 二樓 3 及 4 室	零售	5,985 (附註 1)	67,500	一九六六年 二月十二日
物業 23	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 A 單位連後院	零售	548 (附註 2)	25,900	二零零三年 一月九日
物業 24	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 B 單位連後院	零售	622 (附註 3)	28,100	二零零三年 一月九日
物業 25	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 C 單位	零售	147	8,000	二零零三年 一月九日
物業 26	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 D 單位	零售	153	8,400	二零零三年 一月九日
物業 27	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 E 單位連後院	零售	684 (附註 4)	29,900	二零零三年 一月九日
物業 28	香港北角春秧街 128 號 港逸軒地下 F 單位連後院	零售	554 (附註 5)	26,200	二零零三年 一月九日
物業 29	香港北角春秧街 128 號 港逸軒廣告位	零售	不適用	200	二零零三年 一月九日
物業 30	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地下 C 商舖	零售	1,520	102,800	一九八四年 四月二十八日
物業 31	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心地庫三分之一 (包括地下主要入口通往地庫 的前梯及地下通往地庫的 兩個後梯)及 4 樓的後平台 以及屋頂及屋頂上部	零售	4,840 (附註 6)	89,600 (附註 6)	一九八四年 四月二十八日
物業 32	香港灣仔莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 2 樓	零售	4,600	89,600	一九八四年 四月二十八日

業 務

物業編號	物業地址	物業類型	物業實用面積 (概約平方呎)	截至 二零一七年 九月三十日 的估值 (千港元)	佔用許可證 頒發日期
物業 33	香港九龍旺角砵蘭街 139 號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及 閣樓(包括簷篷)	零售	734 (附註 7)	40,000	一九七六年 五月二十四日
物業 34	香港灣仔駱克道 146 及 148 號 及柯布連道 2A 號地下 C 商舖 3 部分	零售	215	23,100	一九六五年 一月三十日
物業 35	香港九龍觀塘馬蹄徑 3 號 麗裕大廈地下 A 商舖	零售	505	21,900	一九九零年 五月十七日
工業					
物業 36	香港柴灣安業街 3 號新藝工業 大廈 2 樓 C 單位、3 樓 A 至 G 單位、地下 V2 及 V4 以及 V18 號泊車位	工業	34,980	128,000	一九七七年 十一月二十九日

附註：

1. 上表所示物業 22 的實用面積不包括庭院面積約 157 平方呎及平台面積約 200 平方呎。
2. 上表所示物業 23 的實用面積不包括庭院面積約 78 平方呎。
3. 上表所示物業 24 的實用面積不包括庭院面積約 53 平方呎。
4. 上表所示物業 27 的實用面積不包括庭院面積約 62 平方呎。
5. 上表所示物業 28 的實用面積不包括庭院面積約 73 平方呎。
6. 該等數目包括物業 31 之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。於二零一七年九月三十日本集團就物業 31 而言的應佔權益為 29,867,000 港元。
7. 上表所示物業 33 的實用面積不包括閣樓面積約 372 平方呎及庭院面積約 254 平方呎。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們投資物業概無根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第 545 章)而被勒令強制售賣或公開拍賣。

業務模式

我們在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃。我們出租投資物業以賺取經常性租金收入，並向租戶提供相關增值物業管理服務以提升租戶對我們物業出租的滿意度。此外，自二零一六年一月起，我們向其他物業業主(獨立第三方)提供廣泛物業管理服務以賺取物業管理費。

由於來自物業的租金收入為我們的主要收益來源，我們自身擁有管理租賃業務的物業團隊。於整個往績記錄期內，我們的物業部門負責日常業務營運。為保持在物業租賃市場的競爭力，物業部門收集當前市場數據以輸入至內部數據庫，以便於我們作出日常決策。就本集團新收購且現時仍有租約的投資物業而言，我們的物業部門負責保持與新租戶的定期溝通及全面了解彼等的特點、業務及需求。行政總裁兼物業部門前主管王逢興先生負責物業部門逾25年。王逢興先生負責(其中包括)監督本集團的日常業務營運及制定我們的客戶關係策略。

此外，王文揚先生獲授予領導租賃委員會的責任，且租賃委員會由五名成員組成，包括物業部員工王文揚先生、張綺華女士及行政、人力資源及信息技術部員工以及財務會計部員工。租賃委員會監督租賃事宜並負責釐定租金、審批租戶的租賃條款及對租戶情況、租金水平及投資物業的租用率進行定期檢討。有關租賃委員會成員的詳情，請參閱本節「組織及報告架構」一段。

物業租賃

租金及租金率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中約85.5%、85.7%、81.8%及82.1%來自辦公室及零售物業租金，及其中約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業租金。投資物業的租金收入構成往績記錄期內收益的主要來源。

於最後實際可行日期，不包括第3號物業，我們所有的投資物業出租予獨立第三方，涉及合共40份租賃協議及／或安排。有關出租予本公司關連人士物業的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。就第29號物業而言，我們以零代價許可獨立第三方在往績記錄期內使用廣告位合共八個月，而獨立第三方以其自身支出建立提高未來租賃價值的廣告位框架作為回報。

業 務

下表載列往績記錄期內我們投資物業的平均實際每月租金、市值實際租金回報及租金率變動。

物業	截至二零一四年十二月三十一日止年度		截至二零一五年十二月三十一日止年度		截至二零一六年十二月三十一日止年度		截至二零一七年六月三十日止六個月	
	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)
辦公								
第1號物業	544,177	67.5	661,440	82.0	671,674	83.3	808,137	100.2
第2號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	391,064	61.8	385,560	60.9
第3號物業	146,667	23.2	297,500	47.0	350,000	55.3	350,000	55.3
第4號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	23,927	32.8	23,927	32.8
第5號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	34,178	32.9	34,178	32.9
第6號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	23,121	29.5	23,121	29.5
第7號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	21,591	29.6	23,544	32.3
第8號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	34,298	33.0	34,298	33.0
第9號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	26,424	33.7	26,424	33.7
第10及11號物業(附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用	52,685	29.8	52,685	29.8
第12號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	23,121	31.1	24,442	31.1
第13號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	21,669	29.7	21,669	29.7
第14號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	31,017	29.8	31,017	29.8
第15號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	22,571	28.8	22,571	28.8
第16號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	23,254	31.9	23,254	31.9
第17號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	31,773	30.6	31,773	30.6
第18號物業(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
第19號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	22,726	31.1	22,726	31.1
第20號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	33,286	32.0	33,286	32.0
第21號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	23,672	30.2	23,672	30.2

業 務

物業	截至二零一四年十二月三十一日止年度		截至二零一五年十二月三十一日止年度		截至二零一六年十二月三十一日止年度		截至二零一七年六月三十日止六個月	
	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)	平均實際每月租金 (港元)	該物業市值 的實際租金 回報(附註3) (%)
	(港元)	(%)	(港元)	(%)	(港元)	(%)	(港元)	(%)
	(港元/平方呎)		(港元/平方呎)		(港元/平方呎)		(港元/平方呎)	
零售								
第22號物業(附註4)	110,008	2.2%	120,000	2.3%	120,000	2.2%	120,000	2.2%
第23號物業(附註5)	32,000	1.9%	41,624	2.4%	42,000	2.0%	46,624	2.2%
第24號物業(附註6)	44,226	2.4%	48,000	2.6%	48,000	2.1%	49,742	2.1%
第25號物業	21,685	4.1%	21,685	4.1%	24,522	3.8%	24,642	3.7%
第26號物業	21,118	3.8%	23,000	4.1%	23,118	3.4%	25,000	3.6%
第27及28號物業(附註7)	91,788	2.5%	92,908	2.5%	100,000	2.2%	100,000	2.1%
第29號物業(附註8)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
第30號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	138,000	1.7%	138,000	1.6%
第31號物業(附註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	213,000	2.9%	213,000	2.9%
第32號物業	不適用	不適用	不適用	不適用	155,000	2.1%	155,000	2.1%
第33號物業(附註10)	不適用	不適用	136,000	4.3%	136,000	4.2%	不適用	不適用
第34號物業	40,000	2.5%	54,001	2.9%	58,306	3.1%	52,864	2.8%
第35號物業	50,000	2.9%	48,611	2.8%	48,611	2.8%	48,611	2.7%
工業								
第36號物業	400,000	4.7%	400,000	4.4%	400,000	4.1%	400,000	3.8%
已出售物業								
寫字樓								
已出售物業1	157,269	2.7%	157,269	2.7%	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業2	359,081	2.6%	359,081	2.6%	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業4	845,649	2.4%	900,000	2.5%	900,000	2.1%	896,057	不適用
工業								
已出售物業3	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業5	不適用	不適用	不適用	不適用	365,157	3.3%	304,197	不適用

附註：

1. 不適用指該物業在有關期間前為空置、未購買或出售。
2. 第 10 號物業及第 11 號物業作為整體由租戶承租。
3. 該物業市值的實際租金回報乃將年化平均實際每月租金除以該物業於相關期間期末時的公允價值計算。
4. 平方呎的計算不包括庭院面積 157 平方呎及平台面積 200 平方呎。
5. 平方呎的計算不包括庭院面積 78 平方呎。
6. 平方呎的計算不包括庭院面積 53 平方呎。
7. 第 27 號物業及第 28 號物業作為整體由租戶租賃。平方呎的計算不包括庭院面積 135 平方呎。
8. 第 29 號物業為一個廣告位，在與獨立第三方訂立的特許協議屆滿後空置。就第 29 號物業而言，我們以零代價許可獨立第三方在往績記錄期內使用廣告位合共八個月，而獨立第三方以其自身支出建立提高未來租賃價值的廣告位框架作為回報。
9. 第 31 號物業歸屬於本集團的權益為第 31 號物業的每月租金三分之一。
10. 平方呎的計算不包括閣樓面積 372 平方呎及庭院面積 254 平方呎。
11. 該物業於相關年度出售及該物業的公允價值並非由物業估值師提供。該數目乃以去年年末該物業的公允價值計算得出。

業 務

下表載列於往績記錄期本集團已出售物業的平均實際月租金、出售日期及收益貢獻。

物業	出售日期	期內收益貢獻							
		截至二零一四年度		截至二零一五年度		截至二零一六年度		截至二零一七年六月三十日止六個月	
		估	估	估	估	估	估	估	估
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一六年	二零一六年	有關期間	有關期間
		總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益
		(千港元)	百分比(%)	(千港元)	百分比(%)	(千港元)	百分比(%)	(千港元)	百分比(%)
已出售物業1	二零一五年三月十八日	1,849	5.0	443	1.2	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業2	二零一五年五月七日	4,877	13.3	1,699	4.5	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業3	二零一六年六月二十八日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
已出售物業4	二零一七年一月二十五日	11,447	31.1	12,199	32.6	12,237	29.6	823	3.5
已出售物業5	二零一七年五月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	1,958	4.7	1,382	5.8

附註：不適用指該物業於有關期間為空置、未購買或出售。

佔用率

於最後實際可行日期，我們投資物業的逾98.3%實用面積用於租賃，涉及合共40份租賃協議及／或安排。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，我們投資物業的佔用率概述如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
辦公室	93.2%	100.0%	98.5%	97.8%
零售	94.7%	100.0%	96.5%	96.5%
工業	100.0%	97.2%	96.8%	100.0%

附註1：本表包括本集團於往績記錄期出售的投資物業。

附註2：佔用率乃按物業實用面積計算所得。

附註3：計算佔用率的方法／假設為：

- (1) 佔用者表示單位於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日被實質佔用。
- (2) 分析乃按該等物業實用面積金為基準進行。

業 務

租期

下表載列於二零一七年六月三十日與我們投資物業租約屆滿情況有關的資料：

	租約屆滿年度	租賃 協議及/或 安排數目	實用面積 ^(附註) 概約平方呎	截至	佔於	佔截至
				二零一七年 六月三十日 止月份的 租金收入 千港元	二零一七年 六月三十日 我們投資物業 總實用面積 的概約百分比 (%)	二零一七年 六月三十日 止月份 我們租金 收入總額的 概約百分比 (%)
到期租約(於二零一七年六月三十日)	二零一七年	13	47,273	702	52.2	21.3
	二零一八年	11	15,909	650	17.6	19.7
	二零一九年	10	16,724	1,130	18.5	34.2
	二零二零年 或之後	6	10,711	817	11.8	24.8
閒置物業	—	—	1,519	—	1.6	—
總計		40	92,136	3,299	100.0	100.0

附註：該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

於二零一七年六月三十日，預期(i)佔我們投資物業總實用面積約45.0%、17.3%、18.2%及17.9%；及佔截至二零一七年六月三十日止月份我們租金收入總額約18.2%、19.7%、34.2%及27.9%的租約分別將於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年或之後屆滿。於二零一七年六月三十日，我們擁有若干閒置物業，佔我們投資物業總實用面積約1.6%。

業 務

租戶

本集團客戶主要為投資物業的租戶。於最後實際可行日期，我們擁有合共40名租戶。

下圖載列於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按行業劃分的租戶明細(附註)：

行業	每月租金收入				佔每月租金收入總額比例			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)				
金融服務及投資	1,414.1	1,493.8	1,707.6	1,175.0	49.4%	51.0%	38.4%	33.7%
醫療及衛生保健	941.0	961.0	1,077.7	752.5	32.9%	32.8%	24.2%	21.6%
餐飲	103.0	249.0	253.0	316.0	3.6%	8.5%	5.7%	9.1%
物流	—	—	195.0	195.0	—	—	4.4%	5.6%
科技	—	—	132.3	132.3	—	—	3.0%	3.8%
家具	—	—	98.8	75.3	—	—	2.2%	2.2%
其他	404.1	226.7	509.1	413.1	14.1%	7.7%	11.5%	11.8%
休閒娛樂	—	—	170.6	170.6	—	—	3.8%	4.9%
教育	—	—	88.4	47.6	—	—	2.0%	1.4%
超市	—	—	213.0	213.0	—	—	4.8%	6.1%
合計	<u>2,862.2</u>	<u>2,930.4</u>	<u>4,445.5</u>	<u>3,490.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

附註：分析乃按於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日被佔用的該等物業的每月租金為基準進行。

業 務

縱觀我們的運營歷史，我們已與租戶建立穩定關係，其中最長的租戶已租賃我們的物業逾19年之久。

下表載列於往績記錄期我們五大租戶的背景資料。

截至二零一七年六月三十日止六個月

排名	租戶	行業	業務 關係長度	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月的 概約收益 (千港元)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月的 收益百分比 (%)	於二零一七年 六月三十日 的租約 屆滿日期
1	晉安融資有限公司	金融服務	4年	2,468	10.4%	二零一九年十二月
2	B	保健品製造商及經銷商	3年	2,400	10.1%	二零一七年七月
3	C	貿易公司	4年	1,608	6.8%	二零一八年七月
4	F	金融服務	8個月	1,340	5.7%	二零一九年十一月
5	G	航運公司	8個月	1,314	5.5%	二零二零年二月

截至二零一六年十二月三十一日止年度

排名	租戶	行業	業務 關係長度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度的 概約收益 (千港元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度的 收益百分比 (%)	於二零一六年 十二月三十一日 的租約 屆滿日期
1	A	金融服務	8年	12,237	29.6%	二零一七年三月
2	晉安融資有限公司	金融服務	4年	4,934	11.9%	二零一七年九月
3	B	保健品製造商及經銷商	3年	4,800	11.6%	二零一七年七月
4	C	貿易公司	4年	3,211	7.8%	二零一八年七月
5	D	醫療保健服務	11年	2,187	5.3%	二零一七年二月

截至二零一五年十二月三十一日止年度

排名	租戶	行業	業務 關係長度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度的 概約收益 (千港元)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度的 收益百分比 (%)	於二零一五年 十二月三十一日 的租約 屆滿日期
1	A	金融服務	7年	12,199	32.6%	二零一七年三月
2	B	保健品製造商及經銷商	2年	4,800	12.8%	二零一七年七月
3	晉安融資有限公司	金融服務	3年	4,104	10.9%	二零一七年九月
4	C	貿易公司	3年	3,148	8.4%	二零一八年七月
5	D	醫療保健服務	10年	2,166	5.8%	二零一七年二月

業 務

截至二零一四年十二月三十一日止年度

排名	租戶	行業	業務 關係長度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度的 概約收益 (千港元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度的 收益百分比 (%)	於二零一四年 十二月三十一日 的租約 屆滿日期
1	A	金融服務	6年	11,447	31.1%	二零一七年三月
2	B	保健品製造商及經銷商	1年	4,800	13.1%	二零一七年七月
3	C	貿易公司	2年	3,095	8.4%	二零一八年七月
4	D	醫療保健服務	9年	2,142	5.8%	二零一七年二月
5	E	金融服務	1年	1,914	5.2%	二零一七年二月

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，各相關期間來自本集團五大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約63.7%、70.5%、66.3%及38.5%，而來自最大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約31.1%、32.5%、29.6%及10.4%。就於二零一七年六月三十日的五大租戶而言，我們已建立八個月至五年的業務關係。除我們控股股東Thing On Group的附屬公司晉安融資有限公司外，於往績記錄期的五大租戶全部均為獨立第三方。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，晉安融資有限公司佔本集團的收益總額分別為約4.6%、10.9%、11.9%及10.4%。

除上文所披露者外，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知將於緊隨上市後持有我們已發行股本中5%或以上股份的股東於本集團五大租戶(按租金收入計)中擁有任何權益。

租賃業務

租金釐定

我們與租戶訂立固定租金。當須設定物業租金時，我們以可資比較物業現行市場租金為基準。為使我們緊跟市場租金狀況及租金水平，我們的物業部門定期從與之保持密切關係的物業代理的網絡收集市場數據，並將有關資料更新於我們的數據庫內。我們亦密切注意現時市場趨勢，透過定期審閱新聞報導、上市公司公告、政府發佈的數據、物業代理的傳單及新聞稿，將我們的數據庫保持在完整及最新狀態。

為協助租賃委員會，除市場租金、業務性質、價格協同作用、合約期及租戶信用外，物業部門亦報告潛在租戶的相關背景資料供委員會考慮。經考慮現行市場租金、有關物業的具體特點及租戶貿易的性質、表現及合法性後，租賃委員會按個案基準為特定物業批准一個本集團可接受的租金範圍，而物業部門堅持貫徹租賃委員會的決定以進行後續磋商。

對於超過三年的租期，我們於租期開始時便與租戶預先協定三年期後固定增加租金。租賃委員會根據物業部門進行的未來市場趨勢研究結果連同其市場知識及經驗釐定未來固定租金。對於可選擇租期的租約，續訂期間應付租金一般須參考當時市場租金進行進一步協定，而我們與租戶協定一份租約中租金增幅的最高限額。於設定續租情況下的租金時，租賃委員會參考我們有關租戶的內部記錄並計及諸多額外因素，如與租戶的關係、是否按時支付租金、彼等遵守租賃協議條款的情況、租戶貿易的聲譽及表現以及租戶所投入的資本投資。

就若干新租戶而言，我們或給予半個月到一個月的免租期，惟視乎租戶是否須對我們的物業進行裝修以符合彼等的用途而定。授出免租期亦須取得租賃委員會的批准。

租期釐定

我們所有的租約均為固定租期，且並無有關透過發出通知終止租約的條文。我們的租期一般介乎兩至三年不等，在大多數租約中可選擇另行續期一至兩年。

我們的租賃委員會負責批准我們與租戶訂立的租期。我們參考內部數據庫，基於租戶的需求、租戶貿易的性質及租賃價值的潛在增值等因素釐定租期。客戶要求偏離我們兩至三年正常租期的租賃須由租賃委員會按個案基準評估及批准。

付款

於我們的物業租期內，我們每月會收取我們的租戶所支付的租金。我們通常會在租金到期日前半個月向租戶發出有關付款的提示通知。

押金及擔保

在評估租戶品質及於訂立租約後，租戶須以現金形式支付押金(一般介乎兩至六個月租金)、管理費、公共事業費及其他費用。押金無抵押且不計息。於租戶交付佔用物業或結清未清償款項後，若物業狀況並無問題，押金將退還予租戶。除押金外，租賃委員會或要求並無重大業務營運、重大資產或其他信貸支持的租戶擁有人提供擔保。

到期、續租及租戶篩選

一般而言，租戶須於租期到期前三個月就續訂租期發出通知。我們的物業部門監督租約到期情況並主動管理與租戶的租約續訂。物業部門於到期前三個月左右與客戶進行討論，以確定彼等的意向。倘租戶擬續租我們的物業或向我們發出續訂通知，除租賃協議已載明續租的應付租金外，物業部門將安排與租戶實際會面並與彼等磋商續訂期間應付租金。倘能夠達成共識，經租賃委員會批准後，本集團將與租戶訂立新的租賃協議。

另一方面，倘租戶擬遷出或並無向我們發出續訂通知，我們的物業部門將透過物業代理、廣告或實際走訪周邊地區識別新的租戶，旨在於租約屆滿前取得事先租賃承諾。我們基於租戶情況，租戶貿易的性質及表現以及彼等與我們物業周邊的協同效應篩選租戶。與新租戶訂立租賃協議須取得租賃委員會的事先批准。

有關增值物業管理服務

我們的租戶或不時面臨須由業主進行維修及保養的問題或瑕疵。為迎合租戶需求及提升租戶滿意度，於租戶提出有關要求後，我們的物業部門將聯絡協調獨立承包商及時進行維修及保養工作。我們是租戶獲得協助的第一聯絡人。視乎瑕疵的嚴重情況而定，我們或進行實地檢查以監督承包商的工作進度及質量。物業部門須報告問題情況及跟進租戶，確保問題及瑕疵得以解決及修正。物業部門亦督促逾期租戶交付佔用物業並協調新租戶的裝修要求，如我們聯絡供電商增加我們物業的供電電壓以符合租戶的業務需求及處理相關應用。

業 務

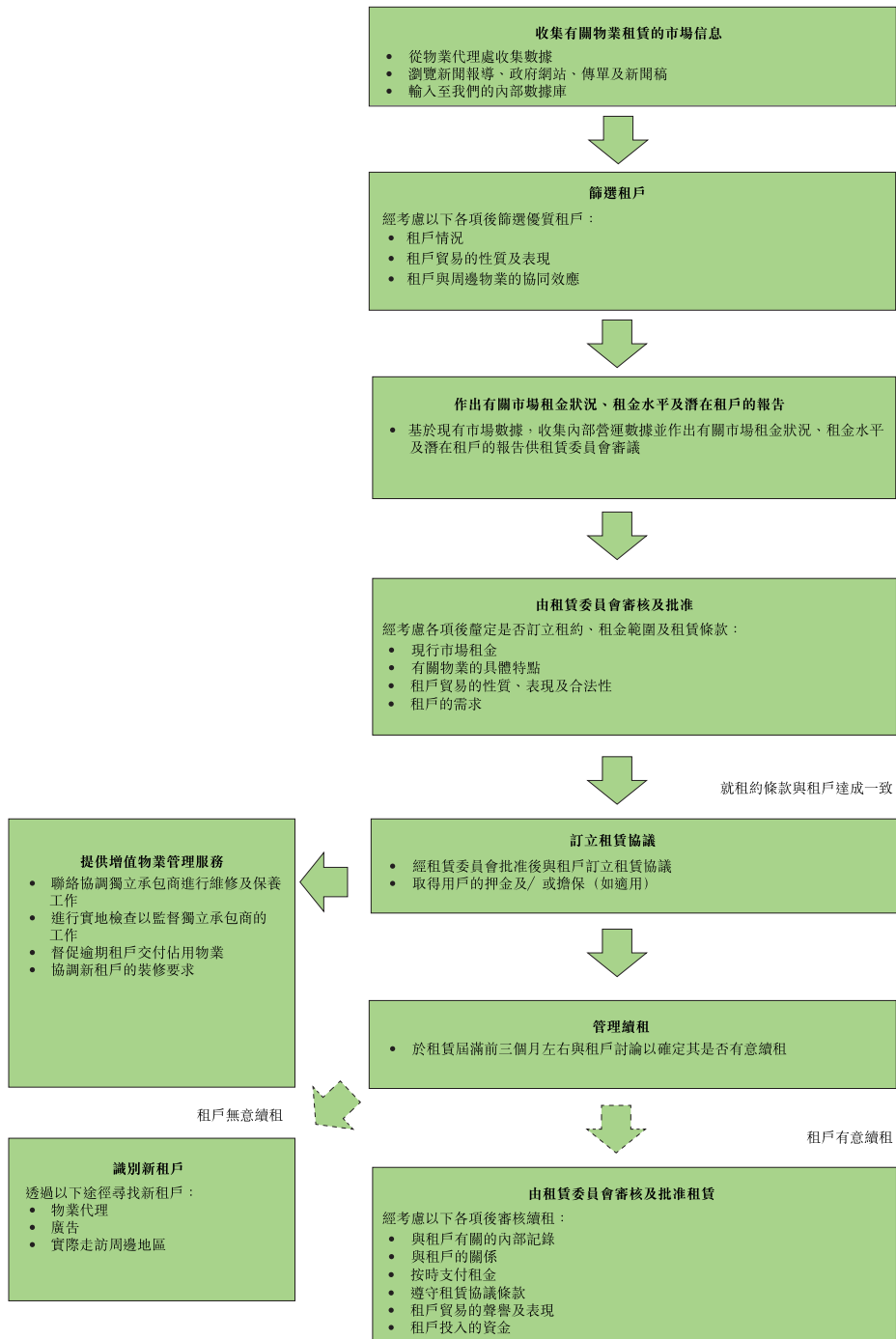
我們根據服務質量、對我們要求的反應及收費水平存置經核准獨立承包商名單，並將每年進行審閱。就小規模維修及保養工作而言，我們的物業部門可酌情委聘名單上的獨立承包商，成本由我們承擔。對於費用超出10,000港元的情況，物業部門將向至少3名獨立承包商取得報價。維修及保養工作的預算及範圍須取得總經理的批准。視乎有關我們提供相關增值物業管理服務的性質及個別情況而定，我們可按協定條款向租戶收取服務費。

以實例說明，例如，就物業1而言，我們就公共樓面面積(如走廊、洗手間及電梯大堂)為租戶提供設施管理服務。我們亦保持該區域的正常照明及空調，補充衛生用品及提供清潔服務。我們委聘外部服務供應商清理及維持辦公室樓層洗手間及走廊的衛生標準，並進行維修工作。

根據租約，租戶負責支付公共事業、管理費、政府費用及利息及空調費等支出。

租賃業務的運作流程

下圖說明租賃物業的一般運作程序：



物業管理業務

憑藉我們向租戶提供相關增值物業管理服務(主要包括維修及保養工程)累積所得經驗，加上新一代管理層引進的新理念，自二零一六年一月起，我們擴大向其他物業擁有人(為獨立第三方)提供的物業管理服務及範疇。物業部負責物業管理業務的營運。我們向其他物業擁有人提供的物業管理服務涵蓋：(i)招攬租戶；(ii)諮詢及報告；(iii)收取租金；(iv)簿記；(v)會計；(vi)維修及保養；及(vii)物業相關其他服務。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們獲其他獨立物業擁有人委聘提供物業管理服務，其分別有關灣仔一幢商業樓宇零售物業的地下及閣樓及荃灣一幢工業樓宇的兩個車間單位。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。

有關物業管理服務詳情及我們的附屬公司晉安集團與我們客戶訂立的物業管理協議的其他主要條款如下：

租戶來源

我們為客戶尋找物業租戶並提供相關服務，如推廣活動、配合物業查視及按自身經驗建議租戶是否適合。

諮詢及報告

我們就物業管理政策向客戶提供意見，並制定、編製及實施管理策略以確保客戶的物業根據優質物業管理原則予以管理。我們定期向客戶報告有關物業管理的事宜並於關鍵事件前加以提醒，如租金檢討日期、租約開始及終止日期及客戶要求或代表客戶要求作出管理行為的任何其他日期。

收取租金

我們代表客戶向租戶收回租金(如須)。我們於會計年度末後於年中及年末計算、估計及分攤租金並向客戶申請支付租金。我們向租戶追繳欠款、協助律師及向律師或其他收款代理發出指示以收回欠款以及接收客戶指示並於適當時向客戶報告。

簿記

我們存置最新記錄及賬冊，物業文件記錄及來往信件，最新租賃計劃，佔用、適用及享用物業的牌照及安排，租金檢討日期詳情，租賃開始及終止日期以及對要求客戶發出通知的各項租賃而言屬重要的其他日期。

會計

我們按要求及協定格式提供中期賬目，倘客戶要求，亦提供結餘及支持文件。我們進一步提供所有收益及開支賬目並審核物業的服務收費賬目。

維修及保養

我們安排物業的樓宇、構築物保養、維修工作及翻新服務，及就有關工作向承包商及專業顧問作出指示，倘超出一般開支限額，則須獲得客戶的事先批准。我們於緊急情況下進一步檢查物業並安排所需工作，惟以防止對租戶或公眾造成危害所必需程度為限。

物業相關其他服務

我們將所提供其他物業管理服務及範疇擴大至，包括但不限於(i)檢查、監督並強制租戶遵行其租賃及／或佔用責任；(ii)處理租戶、公眾及公共機構的投訴；(iii)按客戶要求支付差餉、水費及其他定期支出並撥出備用資金；及(iv)就該等物業安排遵行有關佔用人、用戶及公眾健康、安全及福利的法定要求。

定價政策

就投資物業組合的物業租戶而言，我們通常根據該等物業的租賃價值的固定百分比收取物業管理費。就為我們的客戶物業提供的物業管理服務及範疇而言，我們一般會根據包括(但不限於)將提供服務的範圍、勞工成本及現有客戶關係在內的多項因素釐定我們服務的價格。

其他條款

我們並無與客戶達成固定服務期限，而我們的物業管理服務協議將持續生效，直至任何一方根據協議條款及條件以6個月書面通知或其他方式終止協議為止。

物業管理費由我們的客戶每半年支付一次。客戶負責我們根據物業管理協議合理及適當產生的成本及開支以及我們為履行物業管理服務而須安排支付的所有支出及費用。我們一般授予客戶自開具發票起10日的信貸期。

收購及出售

為擴大投資物業組合以增加租金收入，我們持續檢討投資物業組合並物色及評估潛在收購或出售機會。一般而言，在收購物業時，我們主要專注於收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。

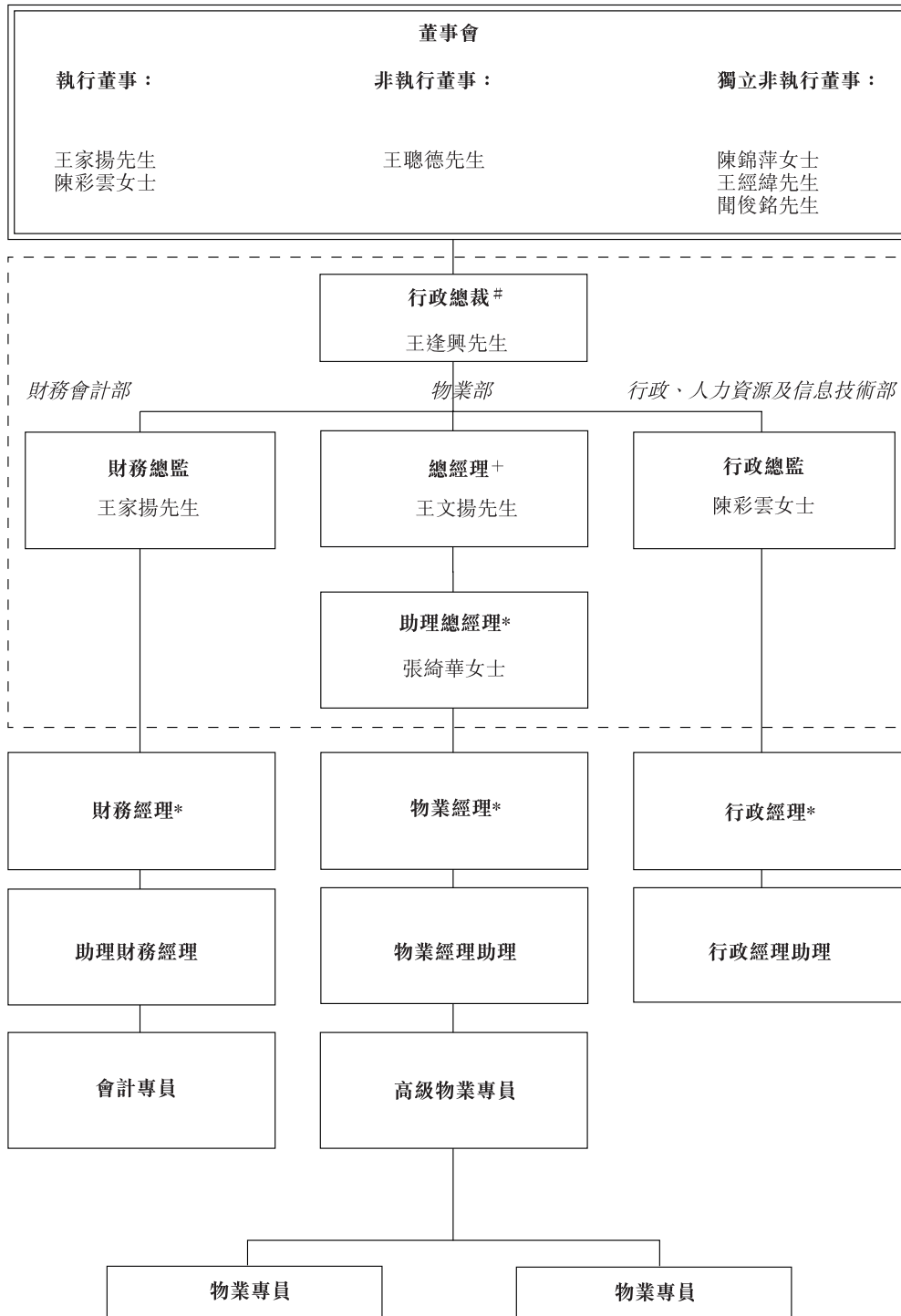
根據行業研究報告，香港是全球金融及商業中心，其優質寫字樓需求高企，而低空置率以及不斷攀升的價格及租金水平即是證明。誠如本招股章程「行業概覽－香港房地產投資市場的前景」所披露，金融服務供應商、上市公司及內地公司對核心商業區黃金位置的優質寫字樓的需求保持強勁增長，使該等物業的租金及資本價值於二零一七年具有增長潛力。此外，中國「一帶一路」政策倡議、成立亞洲基礎設施投資銀行、發展香港離岸人民幣市場、推出股票市場交易互聯互通機制試點計劃以及基金互認安排預期將有利於香港金融業的可持續發展及推進，從而令中環及灣仔等核心商業區辦公空間需求持續增長。根據規劃署於二零一六年十月發佈的綜合土地需求及供應分析，據估計，核心商業區甲級寫字樓的建築面積缺口將由二零一六年的140,000平方米增至二零二三年的480,000平方米，並將進一步增至二零四一年的1.06百萬平方米。於二零一六年，本集團收購位於灣仔的東亞銀行港灣中心的一層辦公空間以及灣仔商業中心的六層辦公空間。

我們的零售物業位於灣仔、北角、旺角及觀塘等市區優越地點，公共交通便利。零售及位置(按可達性及交通流量計)是影響零售門店租金及資本價值的重要決定性因素。與位於面向觀光客及主打奢侈品的購物區的零售店舖相比，我們的零售物業位於城市居民區，因具有相對更穩定的家庭住戶購買力及本地消費需求，故可提供更穩定的租金及資本價值。此外，大部分零售物業為我們認為較少受內地遊客數目及消費支出變動所影響的地下店舖，且其租金及資本價值可因稀缺供應而獲得支撐。於二零一六年，本集團收購位於灣仔的灣仔商業中心地下及低層的若干零售店舖。

我們遵循一套嚴格的物業收購及出售方法。我們並非投機未來物業市場價格或趨勢，而是主要基於我們可獲得的物業報價以及影響相關物業的租賃價值及資本增值潛力的因素作出我們的投資決策。該等因素包括物業租金水平的增長潛力、區域內同類物業的供需情況、位置優劣及預期租金回報。我們認為，經計及我們獲提供的物業競投價、相關物業的投資表現後及現行市價或當我們認為出售符合本集團的最佳利益或如此行事乃屬適當的商業決策時，我們才會作出出售決策。出售投資物業可改善我們的流動性狀況並提升我們為收購新物業融資的能力。

業 務

組織及報告架構



- # = 投資委員會主席
- + = 租賃委員會主席
- - - = 投資委員會成員
- * = 租賃委員會成員

業 務

投資委員會由兩名董事及三名高級管理層成員組成，對董事會負責，協助董事會審閱和評估投資及出售機會並就該等投資及出售機會向董事會提供建議、根據其財務策略及政策監督對本公司重要的投資事宜、監督及評估投資表現及確保遵守投資限制。投資委員會成員包括王逢興先生(主席)、財務總監王家揚先生、行政總監陳彩雲女士、王文揚先生以及張綺華女士。投資委員會成員來自我們物業部門、行政、人力資源及資訊科技部門、財務及會計部門等部門，其獲董事會授予權力及責任，制訂本集團投資目標及策略，在指定參數內就收購及出售機會作出投資決策並定期檢討投資物業組合的表現。

投資物業組合表現

下表載列就相關期間我們組合中各投資物業於往績記錄期的公允價值及公允價值變動百分比。於往績記錄期的公允價值由物業估值師估值。

表3-1—公允價值及公允價值變動百分比

物業	截至 二零一四年 十二月三十一日		截至 二零一五年 十二月三十一日		截至 二零一六年 十二月三十一日		截至 二零一七年 九月三十日止 期間的	
	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 (千港元)	止年度的 公允價值 百分比變動 %	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 (千港元)	止年度的 公允價值百 分比變動 %	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 (千港元)	止年度的 公允價值 百分比變動 %	於二零一七年 九月三十日 的公允價值 (千港元)	公允價值 百分比變動
辦公室								
物業1(附註1)	288,000	4.3	367,000	27.4	374,000	1.9	404,000	8.0%
物業2(附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用	169,600	不適用	188,800	11.3%
物業3(附註3)	140,600	5.9	144,600	2.8	178,000	23.1	197,200	10.8%
物業4(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,400	不適用	9,260	10.2%
物業5(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,000	不適用	13,190	9.9%
物業6(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,100	不適用	9,950	9.3%
物業7(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,500	不適用	9,290	9.3%
物業8(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,100	不適用	13,230	9.3%
物業9(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,100	不適用	9,990	9.8%
物業10(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,500	不適用	9,340	9.9%
物業11(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,100	不適用	13,310	10.0%
物業12(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,200	不適用	10,050	9.2%
物業13(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,800	不適用	9,660	9.8%
物業14(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,600	不適用	13,760	9.2%
物業15(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,500	不適用	10,380	9.3%
物業16(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,900	不適用	9,710	9.1%
物業17(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,600	不適用	13,840	9.8%
物業18(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,500	不適用	10,450	10.0%
物業19(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	8,900	不適用	9,800	10.1%
物業20(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	12,700	不適用	13,900	9.4%
物業21(附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	9,600	不適用	10,500	9.4%

業 務

物業	截至二零一四年十二月三十一日		截至二零一五年十二月三十一日		截至二零一六年十二月三十一日		截至二零一七年九月三十日止期間	
	於二零一四年十二月三十一日的公允價值 (千港元)	止年度的公允價值百分比變動 %	於二零一五年十二月三十一日的公允價值 (千港元)	止年度的公允價值百分比變動 %	於二零一六年十二月三十一日的公允價值 (千港元)	止年度的公允價值百分比變動 %	於二零一七年九月三十日的公允價值 (千港元)	期間的公允價值百分比變動
零售								
物業22 (附註1)	59,500	11.4	63,600	6.9	64,500	1.4	67,500	4.7%
物業23 (附註4)	20,200	10.3	20,500	1.5	25,000	21.7	25,900	3.6%
物業24 (附註4)	22,100	10.0	22,400	1.4	27,300	21.9	28,100	2.9%
物業25 (附註4)	6,300	10.5	6,400	1.6	7,800	21.9	8,000	2.6%
物業26 (附註4)	6,600	10.0	6,700	1.5	8,100	20.9	8,400	3.7%
物業27 (附註4)	23,600	10.3	23,900	1.3	29,100	21.8	29,900	2.7%
物業28 (附註4)	20,600	10.2	20,900	1.5	25,500	22.0	26,200	2.7%
物業29 (附註4)	200	不適用	200	不適用	200	不適用	200	0.0%
物業30 (附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	98,700	不適用	102,800	4.2%
物業31 (附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	87,800	不適用	89,600	2.1%
					(附註11)		(附註11)	
物業32 (附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	87,800	不適用	89,600	2.1%
物業33 (附註7)	不適用	不適用	38,200	不適用	38,600	1.0	40,000	3.6%
物業34 (附註8)	19,000	不適用	22,100	16.3	22,300	0.9	23,100	3.6%
物業35 (附註9)	20,900	7.7	21,000	0.5	21,100	0.5	21,900	3.8%
工業								
物業36 (附註10)	102,000	2.5	108,000	5.9	118,000	9.3	128,000	8.5%

附註1：物業1及物業22由Thing On Group於二零一二年十二月二十七日向郎詩綠色地產收購，代價220.7百萬港元，代價乃按其估值相對收購自郎詩綠色地產的全部投資物業組合估值總額的比例計算。

附註2：物業2由本集團於二零一六年十一月二十八日收購，代價為147.8百萬港元。

附註3：物業3由Thing On Group於二零一二年十二月二十七日向郎詩綠色地產收購，代價100.3百萬港元，代價乃按其估值相對收購自郎詩綠色地產的全部投資物業組合估值總額的比例計算。

附註4：物業23至29由Thing On Group於二零一二年十二月二十七日向郎詩綠色地產收購，代價51.2百萬港元，代價乃按其估值相對收購自郎詩綠色地產的全部投資物業組合估值總額的比例計算。

附註5：有關上文附註1、3及4所述收購事項的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

附註6：於二零一六年十二月三十日，本集團以總代價338.0百萬港元收購物業4至21以及物業30至32。由於有關物業乃按相同的買賣協議而購入，因此未能提供各項物業的購買價。

附註7：物業33由本集團於二零一五年十一月四日收購，代價為35.0百萬港元。

附註8：物業34由本集團於二零一四年九月三十日收購，代價為17.0百萬港元。

附註9：物業35由本集團於二零一三年四月二十二日收購，代價為17.8百萬港元。

附註10：物業36由本集團於二零一三年十一月二十九日收購，代價為90.0百萬港元。

附註11：該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

業 務

根據本集團合併財務報表及物業估值報告，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年九月三十日止九個月，本集團應佔我們組合中投資物業的公允價值分別達約1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,619.1百萬港元。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值收益淨額分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

投資物業的變動

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已收購26項投資物業並出售5項投資物業。下表載列我們投資物業於往績記錄期及直至最後實際可行日期的變動。

表3-2－投資物業的變動

投資物業數目	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	往績記錄期 後期間及直至 最後實際 可行日期
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
於有關期間初	15	16	16	38	36
於有關期間收購	1	2	23	0	0
於有關期間出售	0	2	1	2	0
於有關期間末	16	16	38	36	36

業 務

下表載列本集團於往績記錄期直至最後實際可行日期收購的投資物業的詳情。

表3-3—於往績記錄期直至最後實際可行日期的收購

收購日期	物業	地區	物業類別	購買價(千港元)	實用面積
二零一四年九月三十日	物業34	香港島	零售	17,000	215
二零一五年七月十六日	已出售物業3	香港島	工業	4,500	1,025
二零一五年十一月四日	物業33	九龍	零售	35,000	734
					(附註2)
二零一六年六月三十日	已出售物業5	九龍	工業	99,400	9,366
二零一六年十一月二十八日	物業2	香港島	辦公	147,820	6,327
二零一六年十二月三十日	物業4至21	香港島	辦公	338,000	15,330
				(附註1)	
二零一六年十二月三十日	物業30至32	香港島	零售	338,000	10,960
				(附註1)	

附註：

- 1：物業4至21及物業30至32乃以相同買賣協議(總代價約338.0百萬港元)進行購買，因此各物業的有關購買價並不適用。
- 2：該數字未包含約372平方呎的閣樓面積及約254平方呎的庭院面積。

收購灣仔物業

本集團已於二零一六年十二月三十日完成收購灣仔物業，包括根據業權契約的21項物業。下文載列收購灣仔物業的主要時間表：

月／年	事件
二零一五年十二月	<ul style="list-style-type: none"> 於二零一五年十二月，本集團透過獨立物業代理知悉購入整座灣仔商業中心的機會。物業部對灣仔商業中心的租用狀況、目標租戶及鄰近地區著手進行研究及分析，並根據我們的內部資料庫的資料編製內部研究報告。當時並無訂立交易

業 務

- 二零一六年七月
- 另一間獨立物業代理其後與本集團接洽，商討向相關賣方(本集團的獨立第三方)收購灣仔物業(整座灣仔商業中心的三分之一)的機會
- 二零一六年八月
- 物業部於關鍵時間根據我們的內部資料庫的資料就灣仔物業編製內部研究報告，由投資委員會審閱
- 二零一六年十一月
- 本集團就撥付潛在收購的長期貸款與多間財務機構展開磋商
 - 本集團取得一間財務機構有關330百萬港元貸款額的條款細則
 - 經多輪磋商後，本集團與相關賣方協定收購灣仔物業的代價為338百萬港元。有關代價已獲投資委員會及董事會批准
 - 本集團與相關賣方就收購灣仔物業訂立臨時買賣協議
- 二零一六年十二月
- 本集團就提取330百萬港元貸款以撥付收購灣仔物業的資金而與財務機構訂立融資協議
 - 於二零一六年十二月三十日，本集團完成收購灣仔物業

業 務

下文載列本集團於往績記錄期直至最後實際可行日期出售的投資物業的詳情。下述全部投資物業均由本集團出售予獨立第三方。

表3-4－於往績記錄期直至最後實際可行日期的出售

物業	物業類別	物業實用面積		購買價 (千港元)	出售日期	出售代價 (千港元)	出售收益	購買價 回報率
		(概約平方呎)	收購日期				金額 (千港元) (附註1)	
香港中環德輔道中 19號環球大廈8樓 805室A部分及806室 (「已出售物業1」)	辦公	2,147	二零一二年 十二月 二十七日 (附註2)	50,715	二零一五年 三月十八日	83,000	32,285	63.7%
香港中環德輔道中 19號環球大廈24樓 B單元(「已出售物業2」)	辦公	4,884	二零一二年 十二月 二十七日 (附註2)	115,265	二零一五年 五月七日	224,289	109,023	94.6%
香港灣仔新業街6號 安力工業中心22樓18室 (「已出售物業3」)	工業	1,025	二零一五年 七月十六日	4,500	二零一六年 六月 二十八日 (附註3)	8,380	3,880	86.2%
香港金鐘金鐘道95號 統一中心30樓的 辦公室(「已出售物業4」)	辦公	17,880	二零一二年 十二月 二十七日 (附註4)	221,958	二零一七年 一月 二十五日 (附註5)	512,225	290,267	130.8%
香港九龍巧明街117號 港貿中心3樓6號車間、 5樓6號車間、6樓1號 車間、7樓2及3號車間、 10樓1號車間、16樓5號 車間、17樓1、2及3號 車間、18樓1號車間、 20樓2、3、4及5號車間 (「已出售物業5」)	工業	9,366	二零一六年 六月 三十日 (除3樓6號 車間外， 其於 二零一六年 七月二十日 獲收購)	99,400	二零一七年 五月十六日 (附註6)	135,000	35,600	35.8%

附註1：出售收益乃按購買價與出售代價之間的差額計算。

附註2：已出售物業1及2由 Thing On Group 於二零一二年十二月二十七日透過自朗詩綠色地產分別收購其控股公司浩茂發展及 Value Shine 的全部已發行股本的方式收購。有關收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

附註3：已出售物業3由本集團經考慮多項因素（包括類似地點類似物業的現行市價）後出售予獨立第三方。已出售物業3由本集團於二零一六年六月二十八日透過出售其控股公司 Integral Grow 的全部已發行股本的方式出售，總代價約為8.4百萬港元。

附註4：已出售物業4由 Thing On Group 於二零一二年十二月二十七日透過自朗詩綠色地產收購其控股公司達亞控股的全部已發行股本的方式收購。有關收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

附註5：已出售物業4由本集團經考慮多項因素（包括類似地點類似物業的現行市價）後出售予獨立第三方。已出售物業4由本集團於二零一七年一月二十五日透過出售其控股公司 Fession Group 的全部已發行股本的方式出售，總代價約為512.2百萬港元。

附註6：已出售物業5由本集團經考慮多項因素（包括類似地點類似物業的現行市價）後出售予獨立第三方。已出售物業5由本集團於二零一七年五月十六日透過出售其控股公司 Pop Act Group Limited 及 Fresh One Inc. 的全部已發行股本的方式出售，總代價約為135.0百萬港元。

物業投資

數據收集、研究及分析階段

我們的物業部根據投資策略收集有關投資機會的市場資料。我們與物業代理及經紀公司網絡保持緊密關係，因其可接觸到優質待售物業及相關一手市場資料。我們主要透過與物業代理及經紀公司聯繫以及透過在互聯網及平面媒體（如物業賣方及代理發行的簡報及期刊）上發佈的市場交易廣告識別潛在投資機會。我們的行政總裁投資委員會主席兼物業部前主管王逢興先生於香港擁有逾25年物業投資業務經驗，且對本地物業市場有深入認識。彼與物業部員工緊密合作，以識別及尋求適合我們投資策略的市場機會。

在取得與投資機會有關的資料後，合資格投資機會乃呈報予物業部主管。倘該等機會被認為十分適合我們的投資目標及策略，物業部主管將篩選出目標以供進一步分析。根據我們內部數據庫中的市場資料及統計數據，我們的物業部對所篩選目標的相關基本資料、佔用情況、有意向的潛在租戶群及周邊社區進行研究及分析，旨在估計其租賃價值及資本升值潛力。物業部主管及員工其後可評估賣方的要價是否可予接納。

倘潛在賣方的詢價接近我們本身參考我們的內部數據庫作出的估值，則物業部會以內部研究報告方式概述目標的相關基本資料、估用人的相關資料，目標的當前租金水平、可比較物業的當前市場租金、目標及周邊社區遠景圖、樓面平面圖以及目標的預期回報，並進行實地訪問及盡職調查以及呈報予投資委員會以供審查。

無論是否把握住投資機會，於數據收集、研究及分析階段所收集及產生的所有相關資料均錄入我們的內部數據庫作日後參考用途。

決策階段

投資委員會獲董事會授予權力及責任，以制訂本集團的投資目標及策略、在指定參數內就收購及出售機會作出決策以及定期檢討投資物業組合的表現。當合適投資機會出現時，我們計劃從長期投資角度收購具有穩定高佔有率及資本升值潛力並能產生穩定收入的物業。

由於時間是關鍵，經考慮物業部編製的內部研究報告後，倘投資機會屬投資委員會的權力範圍內，即潛在賣方就一個收購目標或多個收購目標(就同類組合的物業組別)表示的要約價不超過200百萬港元、有關收購目標的位置極為接近我們現有投資物業組合或處在商業物業核心區域、有關收購目標的狀況良好、有關收購目標的買賣協議不包含任何非慣常條款、有關收購目標並無任何對投資委員會而言屬無法接受的潛在負債以及並無須經董事會批准的其他事宜，投資委員會將決定是否把握住該投資機會。倘投資機會超出投資委員會的權力範圍，則是否把握住該投資機會將由董事會審議決定。董事會應定期檢討投資委員會對物業投資的參數。

投資委員會或董事會經計及(其中包括)我們可獲得的物業報價以及反映物業租賃價值及資本升值潛力的指標後考慮各潛在投資機會的價值。該等指標包括位置優劣、朝向、周邊配套設施及環境、公共交通便利性、物業特徵、裝配標準、物業面積及樓齡、區域內同類物業的供需情況、物業租金水平的增長潛力以及主要維護開支及改造或翻新的潛在機會。就商業零售店舖而言，投資委員會或董事會會考慮行人流量、質素、貿易性質以及附近其他店主的目標客戶等其他因素。我們的投資決策並非基於投機未來物業市場價格或趨勢而作出。

業 務

投資委員會或董事會亦考慮潛在目標的資本升值能力。在物業部的協助下，投資委員會或董事會可對是否能進行物業提升行動(如空間合理化、重新佈局、拆分或設施更新)、所需時間及所涉成本及開支進行可行性研究。投資委員會或董事會可委聘外部顧問及諮詢人員就制訂物業提升計劃所涉及的法定合規事宜及其他技術方面提供意見。

實施階段

經考慮上述標準後，倘投資委員會或董事會發現對本集團可行的潛在投資機會，且倘潛在賣方表明的報價低於市價以及有關報價及條款被我們認為可予接納，則投資委員會或董事會將決定按潛在賣方所表明的報價及條款收購投資目標。在其他情況下，投資委員會或董事會將授權代我們按投資委員會或董事會批准的價格範圍及條款向潛在賣方遞交投標、報價或出價，並與潛在賣方進行磋商。有關投標、報價、出價及磋商程序可由我們的法律顧問、物業代理或物業部進行。在我們簽立具約束力文件前，最終投資條款或任何替代報價必須取得投資委員會或董事會批准。

下文載列有關本集團於二零一七年一月一日至二零一七年十一月三十日遞交的標書及其結果的資料。

	截至十一月三十日 止十一個月 二零一七年
投標價的範圍(千港元)	35,000 至 950,000
每項投標價的平均代價(千港元)	260,483
遞交的標書數目	30
中標的數目	0
中標率	0%

附註：在本集團或其代理向潛在賣家呈交支票及／或買賣協議時，則表示本集團已遞交標書。

業 務

由於物業投資市場競爭激烈的性質，故此整體中標率一般為低。因此，我們一般會對與我們物業投資條件一致的投標通知或招標邀請作出回應。自二零一七年一月一日起直至二零一七年十一月三十日，我們並無中標。

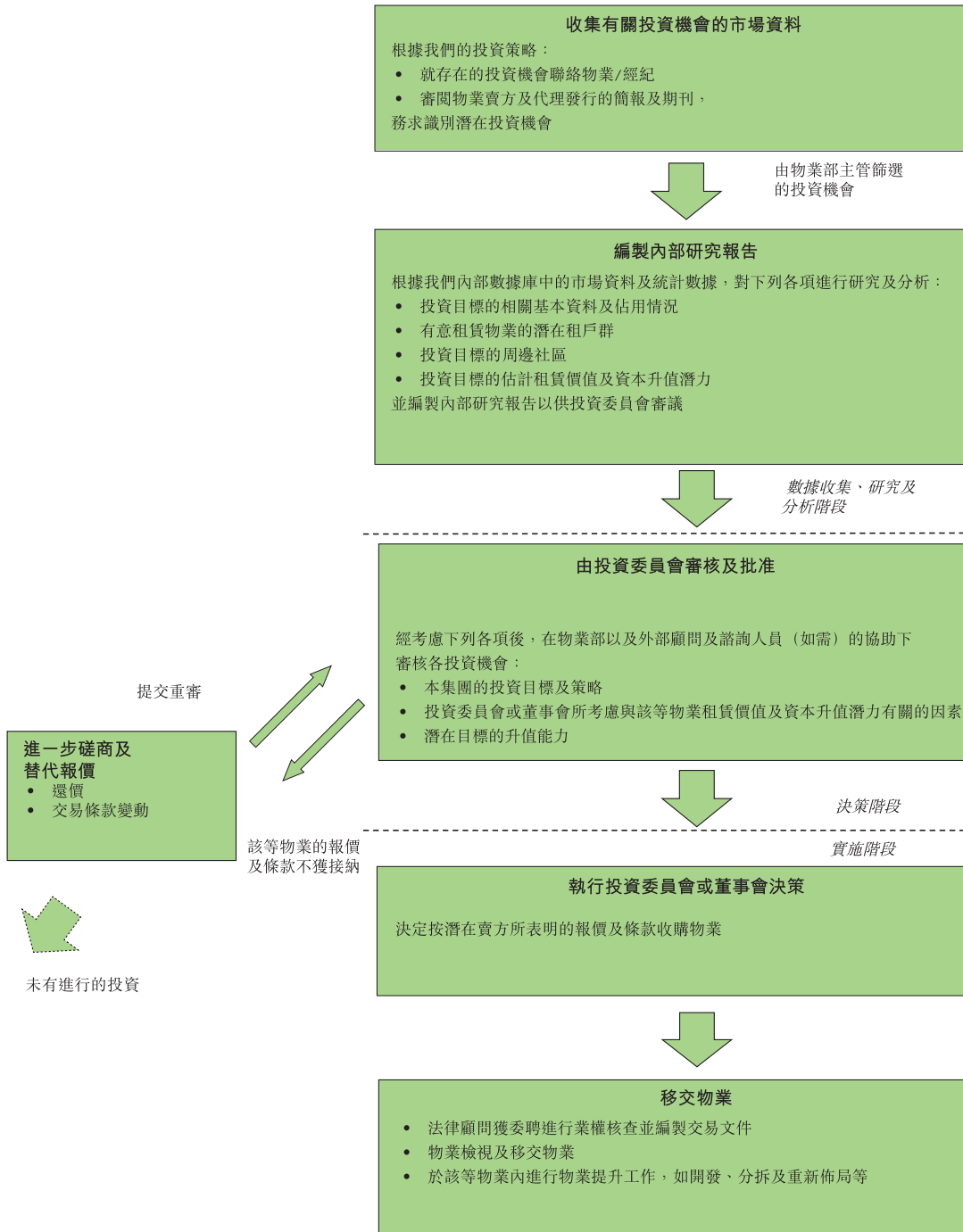
我們委託法律顧問對物業業權進行法律盡職審查並編製法律文件。必要時，我們委聘合資格測量師及獲授權人士以確定是否有任何未經授權使用物業及違法構築物。我們的物業部負責進行實地視察並處理相關移交事宜。

如有需要，倘投資委員會或董事會批准進行物業裝修活動，在租客佔用我們物業前，獨立承包商將獲委聘開展所需要的裝修工程。我們物業部門負責獲得獨立承包商的相關報價、監管裝修工程時間表及確保工程在批准預算內完成。

無論投資委員會或董事會是否批准最終投資條款或任何替代報價，於決策階段所收集及產生的所有相關資料均錄入我們的內部數據庫。

有關物業投資的運作流程

下圖說明我們收購投資物業的一般運作程序：



物業出售

數據收集、研究及分析階段

我們專注於產生租金收入。然而，不同物業代理、經紀公司及潛在買方就投資物業的出售機會及出售條款不時與我們接觸，包括向我們提供的售價。王逢興先生與物業部的員工會合計由獨立第三方提出的購買我們投資物業的要約。

為協助進行決策過程，我們的物業部會以內部研究報告形式概述相關資料，包括出售目標的歷史表現，如其租金率、佔用率、租金回報、物業規模、最近期估值及市價。王逢興先生及員工其後通過審核來自我們內部數據庫的市場可資比較數據分析潛在買方的報價是否可予接納。如潛在買方的報價可予接納，則物業部會呈報內部研究報告供投資委員會審議。

無論是否把握住出售機會，於數據收集、研究及分析階段所收集及產生的資料均錄入我們的內部數據庫。

決策階段

經考慮物業部編製的內部研究報告後，倘出售機會屬投資委員會的權力範圍內，即潛在買方就一個出售目標或多個出售目標（就同類組合的物業組別）提供的售價不超過200百萬港元、有關出售目標的買賣協議不包含任何非慣常條款以及並無須經董事會批准的其他事宜，投資委員會將決定是否把握住該出售機會。倘出售機會超出投資委員會的權力範圍，則是否把握住該出售機會將由董事會審議決定。董事會應每年檢討投資委員會對物業出售的參數。

經考慮所有相關因素，投資委員會或董事會可在其符合本集團及我們的股東最佳利益及屬適當商業決策時出售物業。出售投資物業可提升我們的流動資金狀況及我們在有機會時為收購新物業融資的能力。

一般而言，投資委員會或董事會在決策時會考慮許多因素，包括出售目標的市價與在本集團繼續持有物業情況下其租賃價值潛在升值及資本升值潛力比較以及市場上是否有其認為對本集團而言屬更好投資機會的其他物業。我們旨在按照高於位於類似地區的類似物業的現行市價的價格出售我們的投資物業。

實施階段

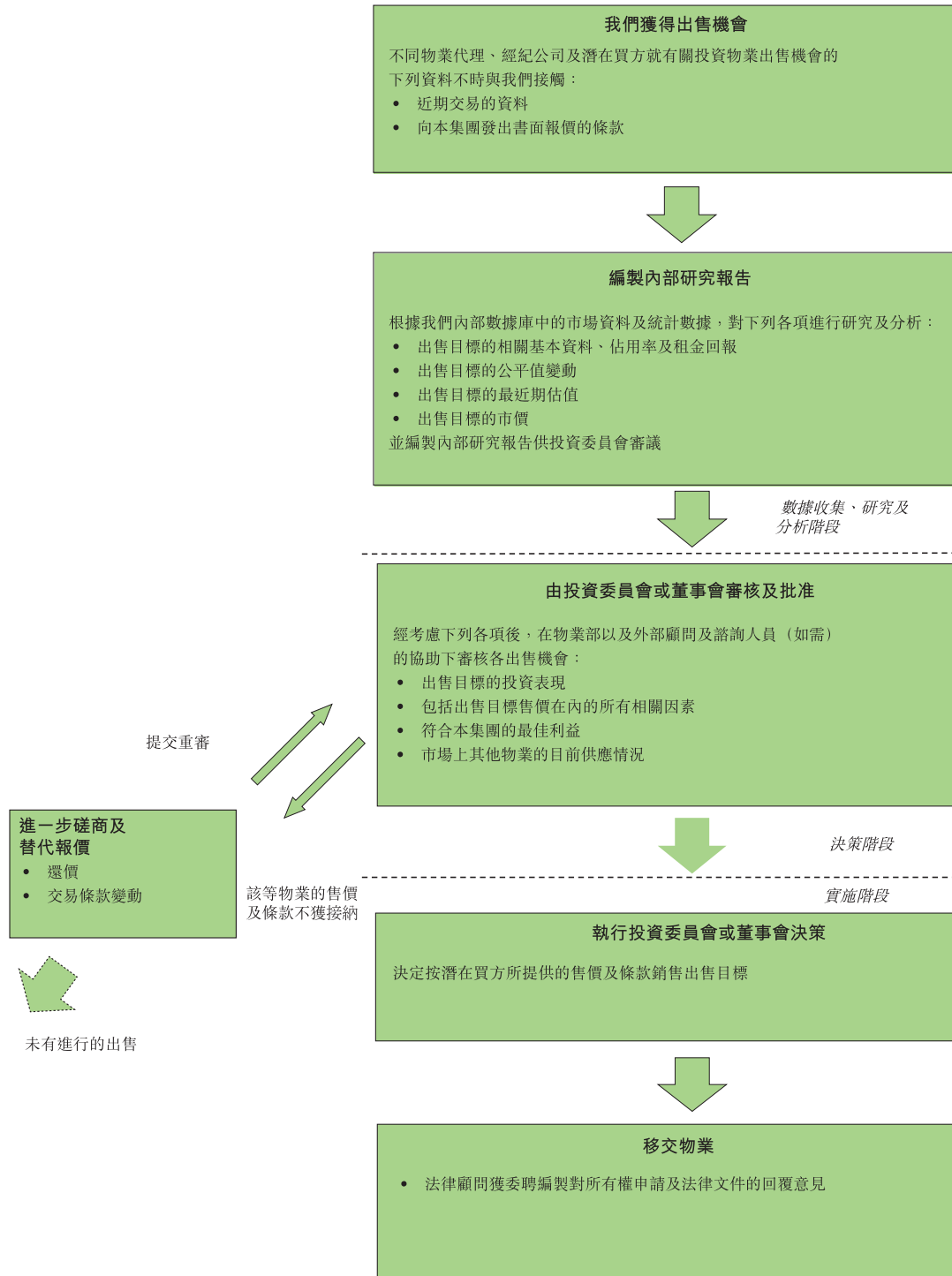
經考慮上述標準後，倘投資委員會或董事會發現適合本集團的潛在出售機會，且倘潛在買方所報售價高於參考我們的內部數據庫而作出的估值以及有關售價及條款被我們認為可予接納，則投資委員會或董事會將決定按潛在買方所提供的售價及條款銷售出售目標。在其他情況下，投資委員會或董事會將授權代我們按投資委員會或董事會批准的價格範圍及條款與潛在買方進行磋商。磋商程序可由我們的法律顧問、物業代理或物業部進行。在我們簽立具約束力文件前，最終出售條款或任何替代報價必須取得投資委員會或董事會批准。

我們委託法律顧問編製對所有權申請及法律文件的回覆意見。

無論投資委員會或董事會是否批准最終出售條款或任何替代報價，於實施階段所收集及產生的資料均錄入我們的內部數據庫。

有關物業出售的運作流程

下圖說明我們出售投資物業的一般運作程序：



保險

董事認為，我們的保險覆蓋對我們此類規模及類型的業務而言乃屬慣常並符合行業慣例。我們為以下方面投購保險：(i) 僱員在受僱過程中的傷亡賠償；及(ii) 公共責任險，涵蓋因本集團過錯或疏忽而導致的意外人身傷害或意外財產損失。我們亦與外部醫療方案提供者設立醫療保險計劃。

僱員

概況

於最後實際可行日期，我們擁有15名僱員，均為位於香港的全職員工。我們分別有13名及十名僱員已分別為本集團服務三年及十年以上。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無員工從本集團離職。

下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的僱員人數明細：

職能	僱員人數
管理部門	5
物業部門	5
財務會計部	3
行政、人力資源及信息技術部	2
總計	<u>15</u>

有關組織及報告架構的更多資料，請參閱本招股章程業務一節「組織及報告架構」章節。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員概無成立任何工會，且我們並無因勞工糾紛而使業務經營遭受任何重大中斷。

聘用政策及培訓

我們根據工作經驗、教育背景及空缺職位的職責描述等多項因素聘用僱員。我們定期評估人力資源，釐定是否須要增聘員工以應對業務發展。為加強員工承擔，我們提供入職培訓，協助新僱員了解我們的管理架構、文化及使命、僱員在我們實現業務目標及取得成功過程中所發揮的作用以及辦公程序。為促進僱員的職業發展，我們亦為僱員提供定期研討等外部培訓。

薪酬及福利

我們與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，我們的僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，我們根據經營業績及個人表現向合資格僱員授出酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

健康及工作安全事宜

我們須遵守香港的健康及工作安全規定，包括但不限於《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)及《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)等。我們已設立內部政策及制度，旨在確保遵守有關規定。我們認為，我們自往績記錄期起截至最後實際可行日期符合有關規定且一直符合有關規定。我們對僱員的責任由保險保障，而我們須依法辦理保險。董事進一步確認，並無發生嚴重違反現有適用安全法規的行為，亦無牽涉本集團的任何重大僱員安全事項。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無因違反安全法律法規而被處以罰款或處罰。

知識產權

於最後實際可行日期，Thing On Group已註冊我們在香港使用的商標，而有關商標將分派予本集團。有關我們知識產權的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一段。

就董事所知及所信，於往績記錄期，概無任何重大侵犯知識產權的事件，而本集團與其他第三方亦無有關知識產權的糾紛。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦無任何尚未了結或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟或申索。

截至最後實際可行日期，除本招股章程「董事及高級管理層」一節所披露者外，董事及高級管理層概無涉於重大訴訟或仲裁事項之內。

法律合規

我們的投資物業組合概覽

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，建築事務監督曾就我們於往最後實際可行日期的組合中的三個投資物業發出的建築令。該等建築令乃關於諸如我們部分投資物業或投資物業所在樓宇的公用區域及部分須進行的工程。根據於土地註冊處的查冊及據我們法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述建築令已予遵守及／或再法律效力，且本集團對上亦任何建築令概不負責。

董事確認，截至最後實際可行日期，我們在香港的投資物業並無有關任何建築令的任何重大不合規。

建築令的背景資料及法律涵義

下文載列我們就部分物業已登記的建築令的若干背景資料以及不合規的後果。

建築令

建築令乃由建築事務監督根據建築物條例就須採取執法的未授權建築工程發出，而「法律合規」分節所述的建築令乃指就我們的相關投資物業或我們的相關投資物業所在樓宇的部份存在瑕疵的部分進行糾正工程、調查、維修或拆除的命令。於建築令簽發及送達後，建築事務監督可在土地註冊處針對該物業登記該項建築令。如建築令的標的事項尚未獲遵守，建築令即成為物業業權負擔，雖然在香港法律意義上並不妨礙物業轉讓，但可能使有意買家拒絕完成買賣有關物業。

建築令的任何接收人(就上文「法律合規－我們的投資物業組合概覽」一段(i)分段所述的建築令而言，為相關樓宇的業主立案法團)如無合理理由而未能遵守獲送達的建築令，即構成犯罪，如在未遵守建築令起12個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後12個

月內遭檢控，一經定罪，須處以罰款及／或判處監禁。此外，倘未遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並向工程完工當日為該法令所涉及有關物業業主的人士追討所招致的全部費用連同監督費用。

對物業業權的影響

如建築令的標的事項尚未獲遵守，則建築令構成投資物業的業權瑕疵。就具有業權瑕疵的各項物業而言，本集團將不能轉讓妥善業權。根據合約協議，物業會連同其已存在的業權負擔一併轉讓。倘若並無人訂約同意在該業權瑕疵的限制下購買，將不會進行出售。如有人準備接受該物業的業權瑕疵，將會進行出售。香港法例容許附帶有業權瑕疵的物業進行買賣，而這完全視乎買賣雙方之間的協定。

有關該等建築令的風險，請參閱本招股章程「風險因素」一節中「有關物業的合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響」所載風險因素。

業 務

於往績記錄期，我們於最後實際可行日期的組合中的投資物業附帶建築令的進一步詳情及法律涵義概述如下：

針對其業權有已登記建築令的物業

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期的狀態
第33號物業	<p>本集團收購該物業時，台山汶村商務中心大廈若干公用部分存在一項既有建築令，而第33號物業為該幢樓宇的一部分。該項建築令乃於二零一四年十月八日發出，其中涉及(其中包括)拆除我們物業所在樓宇5樓樓梯處的金屬大門。</p> <p>該項建築令的接收人為台山汶村商務中心大廈的業主立案法團而非個別公寓業主。因此，第33號物業受該項建築令所規限。該項建築令已在土地註冊處針對我們的物業登記，且據建築事務監督於二零一七年三月十三日發出的合規函件已予以遵守。</p>	<p>由於建築事務監督已於二零一七年三月十三日就建築令發出合規函件，故建築令不再構成業權瑕疵。</p> <p>於此情況下，物業業權不再擁有任何法律涵義。</p>	<p>該建築令所指事項已予糾正，而建築事務監督已於二零一七年三月十三日就已在土地註冊處註冊的建築令發出合規函件。</p> <p>據我們法律顧問所告知，建築令已獲遵守，而本集團毋須採取任何行動或措施。</p>

業 務

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行 日期的狀態
第4至21號及 第30至32號 物業	<p>本集團收購該物業時，灣仔商業中心若干公用部分存在一項既有建築令(而後被另一項建築令取代)，而第4至21號及第30至32號物業為該幢樓宇的一部分。該項建築令乃於二零零五年十二月二十二日發出(而後被於二零零五年十二月二十三日發出的另一項建築令取代)，其中涉及(其中包括)維修及更新香港灣仔道128-150號後巷、巴路士街3號後巷、巴路士街5號僻巷與後巷及巴路士街7號僻巷與後巷中堵塞及缺損地下公用排水渠、下水道及檢修孔。</p>	<p>該項建築令不再構成業權瑕疵，因為建築事務監督已發出完成建築令相關糾正工程的通知函，說明建築令所指明的渠務工程或調查已經完成，且根據建築事務監督發出日期為二零一七年三月六日的函件，建築事務監督確認有關工程再無未償付的應付款項。</p> <p>在此情況下，該物業業權不再有任何法律涵義。</p>	<p>該項建築令的標的事項已予解決，且建築事務監督已發出完成在土地註冊處登記的該項建築令相關糾正工程的通知函。</p> <p>據我們法律顧問所告知，建築令規定的相關工程已完成，且概無任何就已進行工程的未繳付應付費用。因此，本集團毋須採取任何行動或措施。</p>
	<p>該項建築令的接收人為灣仔商業中心的業主立案法團而非個別公寓業主。因此，第4至21號及第30至32號物業受該項建築令所規限。</p>		
	<p>根據建築事務監督發出日期為二零一七年三月六日的函件，建築事務監督確認相關工程已由政府委任的承建商完成，有關工程再無未償付的應付款項。</p>		

業 務

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期的狀態
香港九龍九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓一樓8室 (為第22號物業的一部分)	關於糾正相關結構的多項建築令已就相關物業在土地註冊處登記。建築令於二零一四年三月二十七日向我們發出。 根據建築令，(其中包括)我們須進行下列糾正工程：	建築令不再構成業權瑕疵，因為建築事務監督已發出撤銷函件撤銷建築令，此乃由於建築事務監督知悉建築令所指的工程已經進行。	該建築令的標的事項已予糾正，且建築事務監督已發出撤銷函件，撤銷在土地註冊處登記的建築令。 據我們法律顧問所告知，建築令已被建築事務監督撤銷，而本集團毋須採取任何行動或措施。
香港九龍九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓一樓5室 (為第22號物業的一部分)	(i) 拆除未經許可的建築工程；及 (ii) 按照建築事務監督批准的圖則修復未經許可的建築工程所影響的建築物部分。	在此情況下，該物業業權不再有任何法律涵義。	
香港九龍九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓地下第5號商舖 (城南道69號) (為第22號物業的一部分)			
香港九龍九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓地下第4號商舖 (城南道67號) (為第22號物業的一部分)			

就於本集團相關成員公司進行相關購買前已就相關投資物業在土地註冊處登記的建築令而言，我們在進行相關購買時已知悉存在該等建築令。本集團相信，該等購買指購買當時可獲得的合適投資機會，而相關投資物業的糾正工程成本(如需)與投資物業價值關係不大。此外，雖然存在業權瑕疵將對物業轉易構成損害，香港法例允許附帶業權瑕疵的物業進行買賣。根據董事的經驗，董事認為物業購買價為各方經考慮(其中包括)位置、租金收益、租戶質素、升值及租金收益增長潛力、近期可資比較的交易、現時的市況、經濟前景、可能產生的主要保養開支、資金來源及對本集團的財務影響後磋商的結果。倘建築令就一項物業發出，則該項物業的市價視乎有關事項的性質及重要性以及有意買家按個別情況的評估或會或不會受到影響。就本集團而言，該等特定購買並無不同，而於購買過程中，物業的價格乃由本集團有關成員公司(作為買方)與相關賣方經公平磋商後釐定。

然而，對於我們知悉的已發出建築令或已向土地註冊處登記的建築令而言，我們進行新投資物業收購時，我們會考慮有關建築物法定條文的法律合規的規定。我們將於收購任何新投資物業後委聘法律顧問以提供有關法律意見。我們亦可能於有必要的情況下委聘認可人士(按建築物條例所允許者)視察糾正工程，並在認可人士(按建築物條例所允許者)認為不會遇到法律障礙的情況下收到建築事務監督的函件，證明建築令所指事項合規，或在買購價中計入糾正有關不合規事項所需的財政資源，並在完成後進行糾正，方會繼續完成交易。

風險管理及內部控制

風險管理系統

我們預期將於上市前採用風險管理手冊，該手冊制定風險管理框架，以持續基準識別、評估、評核及監控與我們的策略目標有關的主要風險。我們的審核委員會，且最終甚至我們的董事會將監督風險管理手冊的實施。管理層所發現的風險將按可能性及影響力進行分析，並由本集團妥為跟進及實行減緩措施，以及向董事會匯報。

以下主要準則概述本公司就風險管理及內部控制的方法：

- i. 我們的董事會整體上有責任維持穩健有效的風險管理及內部控制以保障股東的投資及本公司的資產；
- ii. 我們的管理層將就該等系統的有效性向董事會提供確認；
- iii. 我們的審核委員會就風險管理及內部控制系統提供監管以及向董事會匯報。

內部控制

我們已實施內部控制政策以為我們的管理員工及僱員有效工作提供充足的指引。我們的內部控制政策涵蓋風險評估、財務報告、成本管理、物業項目定價至員工招聘及培訓與IT系統控制的維護等多項運作流程。我們的內部控制系統一般由我們的執行董事監管。

為籌備上市，我們已於二零一六年四月委聘獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」）以對我們就本集團若干實體的多項業務程序的內部控制進行審閱（「**內部控制審閱**」）及識別結果以及向我們提供相關建議。

內部控制審閱的範疇包括實體層面的監控、收益、應收賬款及收集賬款、購買、應付賬款及付款、現金及庫務管理、財務報告及披露監控、人力資源及工資、物業、廠房及設備、保險、投資、稅項及資訊科技的一般監控。

業 務

下表載列內部控制顧問在其內部控制審閱中提出的重要發現及建議：

編號	內部控制顧問的重要發現	內部控制顧問的建議	我們的回應
1.	本公司在審閱時就風險評估及管理的正式機制並不够全面。本公司並無就風險管理、評估及持續監控制定正式的政策及程序。	本公司應正式設立一套風險評估政策及相關風險減緩行動。政策應涵蓋： <ul style="list-style-type: none"> • 風險評估程序，包括評估次數及由誰監控程序 • 風險評估條件／方法 • 主要風險的存檔－即已識別風險的概要 • 制定行動計劃，以在需要時減緩識別出的主要風險 	我們已正式設立有關風險管理的政策及程序。我們亦已進行正式的風險評估行動，而風險評估結果已正式於風險登記冊中存檔。亦已制定主要風險的主要行動計劃。
2.	本公司並無設立反欺詐框架、舉報人計劃及有關行為不當的政策和程序。	本公司應設立正式的舉報計劃，讓內部及外部利益相關者可舉報有關欺詐或行為不當的事宜。	我們已設立有關舉報計劃的政策和程序。
3.	概無任何就財務報告及披露目的而言識別、監控及匯報關聯方及關連人士交易的監控機制。	本公司應設立就財務報告及披露目的而言識別、監控及匯報關聯方及關連人士交易的監控機制。	我們已設立有關識別、監控及匯報關聯方及關連人士交易的政策和程序。此外，管理層每年須作出利益衝突聲明。所有關連人士於其他公司的股權在登記冊中存檔。

業 務

編號	內部控制顧問的重要發現	內部控制顧問的建議	我們的回應
4.	儘管本公司每月向董事會匯報有關財務及營運的資訊，本公司並無制定一個全面的管理層匯報框架，以向董事會及小組委員會匯報有關財務及營運的資訊。	本公司應制定一個全面的管理層匯報框架，以確保董事會及其小組委員會可適時獲取本集團的最新資訊，並且履行彼等擔任董事的職務。	我們已設立有關管理層報告框架的政策和程序。
5.	本公司並無設立內部審核功能，且並無正式機制以識別、記錄、監控、匯報及跟進內部監控不足的情況。	本公司應設立一個獨立內部審核功能，為董事會及管理層提供合適的內部控制系統。	我們將於上市後設立內部審核功能。內部審核功能將獨立向審核委員會匯報。
6.	於審閱時確認租金收入的慣常做法未必符合香港會計準則，而應加強對收益確認(如租金收入及管理費)的監控。	本公司應根據實際租金確認租金收入，及將管理費及其他應收款項確認為其他收入。	我們已加強對收益確認的監控。

內部控制顧問於二零一七年二月及二零一七年五月進行了跟進審閱(「跟進審閱」)，以審閱我們處理內部控制審閱結果所採取的糾正行動的狀況。

內部控制審閱及跟進審閱是根據本公司所提供的資料而進行，而內部控制顧問並無對內部控制作出任何保證或意見。內部控制顧問於跟進審閱中並無進一步提出建議。

為改善企業管治而設的內部控制措施

為進一步加強本集團的企業管治，我們已經採納或擬採納以下措施(倘適用)：

- i. 我們的董事會(其須負責監控本集團的企業管治)亦將定期審閱我們於上市後遵守所有相關法律及法規的情況；
- ii. 我們於二零一七年十二月十五日成立審核委員會，審核委員會將(a)就委任及罷免外部核數師向董事會提供建議；及(b)審閱財務報表及就財務報告提供意見以及監控本集團的內部控制程序；
- iii. 我們已委聘獨家保薦人凱基金融亞洲有限公司為我們的合規顧問，以就上市後的上市規則監管合規事宜向我們提供意見；
- iv. 我們的董事及高級管理層於二零一七年六月出席了由我們有關香港法律的法律顧問舉行的培訓課程，課程有關(a)其股份於聯交所上市的公司的董事的持續責任及職責；及(b)遵守上市規則的事宜；及
- v. 我們已委聘並將繼續委任(倘需要)外部專業顧問(包括核數師，內部控制顧問、外部法律顧問及其他顧問)提供有關不時適用於本集團的法定及監管規定的合規的專業意見。

控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Thing On Group將持有本公司全部已發行股本75%。Thing On Group由王聰德先生(太平紳士)持有100%。因此，根據上市規則，Thing On Group及王聰德先生(太平紳士)被視為我們的控股股東。Thing On Group為一間投資控股公司，截至最後實際可行日期並無開始任何實質性業務活動。

控股股東及董事確認，於最後實際可行日期，除本集團業務外，彼等並無於可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

控股股東其他業務的資料

於最後實際可行日期，除本集團進行的業務外，王聰德先生(太平紳士)及／或Thing On Group亦於上市後並不包括在本集團內的其他業務中擁有權益。該等業務主要包括(a)香港的住宅物業投資；(b)香港境外物業投資(包括但不限於中國及英國的物業)；及(c)證券及期貨經紀、黃金及白銀交易及借貸業務及家族經營投資，包括全球股票、固定收入、基金及結構化產品、私募股權及貸款業務投資(「其他業務」)。董事及高級管理層王聰德先生(太平紳士)、王文揚先生及王家揚先生亦為Thing On Group的董事。王聰德先生(太平紳士)是王文揚先生及王家揚先生的父親。

與 控 股 股 東 的 關 係

下表載列我們的控股股東應於上市後保留物業（「除外物業」）的資料。

物業地址	物業類別	控股股東或其附屬公司持有的權益	物業總建築面積 (概約平方呎)	物業實用面積 (概約平方呎)	物業的描述
海外投資物業					
1 139/141 Kensington High Street, London, United Kingdom	住宅及零售	100%	不適用	6,648	五層高樓宇，包括九個住宅單位及在地下的兩個零售店舖。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。
2 中國北京市東城區 東中街29號 東環廣場B座 第四層全層及 第五層501至506號單位	寫字樓	100%	55,772.7	不適用	物業包括第四層全層及低層辦公大樓第五層六個相連寫字樓單位。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。

與 控 股 股 東 的 關 係

	物業地址	物業類別	控股股東或其附屬公司持有的權益	物業總建築面積 (概約平方呎)	物業實用面積 (概約平方呎)	物業的描述
3	中國深圳市羅湖區 春風路北置地逸軒地下 A04至A08號	零售	100%	3,990.6	不適用	物業為地面零售店。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。

香港投資物業

4	香港駱克道441號及 謝斐道440號駱克大廈 A座4樓A1室	住宅	100%	671	552	物業是位於28層高樓宇四樓的一個住宅單位。於最後實際可行日期，物業已經租出以賺取租金收入。
---	--------------------------------------	----	------	-----	-----	---

於最後實際可行日期，以上除外物業為(i)位處香港以外，用於取得租金收入；或(ii)位處香港，但為住宅性質，用於取得租金收入，不同於如本招股章程「業務」一節所述本集團在香港的寫字樓、零售及工業物業租賃業務。董事認為，本集團與控股股東磋商將上述除外物業納入我們的物業組合內並不可取。

再者，其他業務(不包括物業租賃業務)於與本集團完全有別的行業經營，董事認為，除本集團業務外，控股股東與董事擁有權益的業務與本集團業務並不構成競爭。

不競爭契據

王聰德先生(太平紳士)及Thing On Group(「契諾方」及各為「契諾方」)已於上市前訂立不競爭契據，以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人，據此，各契諾方不可撤回及無條件地已經承諾及契諾本集團，於受限制期間(定義見下文)，彼等不得以及概無彼／其緊密聯繫人得以：

- (a) 直接或間接(經由本集團除外)從事、參與、收購任何業務或直接或間接(經由本集團除外)於任何業務持有任何權利或權益或以其他方式直接或間接於任何業務有所涉及或擁有權益，且該業務與我們在香港的物業投資業務(主要專注於辦公、零售及工業物業租賃)以及物業管理業務以及我們不時承辦的任何其他業務活動構成競爭或很可能構成競爭(「受限制業務」)者，惟有持有於認可證券交易所上市之任何公司不超過5%股權(單獨或與彼／其聯繫人集體)除外，條件是(i)於任何時間均應有一名第三方股東(連同其聯繫人(如適用))於該上市公司持有股份百分比較大，超過有關契諾人及彼／其聯繫人於該上市公司的總持股；及(ii)有關契諾人及彼／其聯繫人無權委任該上市公司大部分董事；
- (b) 自行或為任何人士向任何人士招攬業務，而有關人士於受限制期間內曾與本公司或本集團任何成員公司進行交易，或有關人士正在就受限制業務與本公司或本集團任何成員公司進行磋商；及
- (c) 直接或間接聘請或誘使聘用之任何人士，而有關人士於受限制期間曾擔任本集團任何成員公司之董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問，且因其在任職位正在或很有可能管有與本集團有關之任何機密資料。

此外，各契諾人已不可撤回及無條件地承諾，倘若彼／其或彼／其緊密聯繫人於受限制期間接獲可供彼／其或彼／其緊密聯繫人考慮任何有關任何受限制業務的任何實際或潛在商機的接洽(「商機」)，彼／其須適時引介或促使有關緊密聯繫人適時引介該商機予我們(且並非任何他人)，連同附上讓本集團得以評估商機優點的有關所需資料，且無論如何不遲於接獲該接洽或認知該商機日期起的一個月內。有關控股股東須提供或促使有關緊密聯繫人，給予我們如本公司或本集團有關成員公司可能合理要求的所有有關協助以把握該商機。

不競爭契據須於上市日期起生效，及在以下日期(以較者為準)終止生效：(i)契諾人終止為本公司控股股東(按上市規則不時的界定)之日；或(ii)我們的股份終止在聯交所上市之日(「受限制期間」)。

獨立於我們的控股股東

經考慮以下因素，我們相信，全球發售後本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人進行我們的業務。

管理獨立

董事信納，本公司可以獨立於控股股東及彼等各自聯繫人管理業務，具體原因如下：

(a) 董事會架構

上市後，董事會將由六名董事組成，即王家揚先生、陳彩雲女士、王聰德先生(太平紳士)、陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。其中三人為獨立非執行董事，彼等於不同領域有豐富經驗或為專業人員，董事會僅可在充分考慮獨立及公平意見後方可作出決定。董事相信，來自不同背景的董事可平衡各方意見。此外，董事會根據細則及開曼群島法律集體行動，作出多數決定。除非獲董事會授權，否則任何董事不得單獨為本公司作出任何重大決定。

(b) 披露權益

根據本公司細則，倘任何董事以任何方式直接或間接於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中擁有權益(「**權益董事**」)，彼將盡早向董事會披露其權益的性質。

此外，該等權益董事不得就批准據彼所知，彼或其任何聯繫人擁有重大權益的合約或安排或其他提案的任何董事會決議案進行表決，亦不應計算在法定人數內，惟本招股章程附錄四概述的細則所載的若干情況除外。

再者，就良好的企業管治常規而言，除非在該事宜中並無擁有權益的董事特別要求其出席或留在會議外，權益董事須避免出席討論其擁有重大權益的事宜的任何董事會會議或會議的相關部分。

(c) 參與董事會會議及於會上投票

根據本公司細則，每位董事有權於董事會會議上投出一票，會上審議的任何業務均須簡單多數票，方可獲批准。

與 控 股 股 東 的 關 係

(d) 參與股東大會及於會上投票

本公司細則並無對我們的股東出席本公司股東大會或就會上提呈的任何決議案投票施加任何限制。然而，倘本公司獲悉任何股東根據上市規則須就本公司任何特定的決議案放棄投票或受限制就本公司任何特定決議案僅可投贊成或反對票，該股東違反該等規定或限制所投或代其所投的票將不計入票數。

此外，我們與我們控股股東之間的任何交易將受上市規則第十四A章規管，其規定若干類別的關連交易須遵守獨立股東批准。Thing On Group作為股東有權透過其授權代表出席本公司任何股東大會。然而，倘根據上市規則第十四A章須獨立股東批准，則其不得於批准其本身或王聰德先生(太平紳士)擁有任何重大權益的任何合約或安排或其他提案的股東大會上就所提呈的任何決議案投票。

財政獨立

本集團具備充足資本及財務資源(包括債務融資)，以供獨立進行業務。

於往績記錄期，控股股東及彼等各自之聯繫人曾向本集團提供貸款及墊款。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，欠付控股股東的結餘分別約為1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元及150.9百萬港元。董事確認，於二零一七年十月三十一日的餘下應付控股股東墊款結餘約154.3百萬港元已在上市前於二零一七年十二月十五日悉數資本化。有關控股股東為本集團的利益而提供貸款及墊款的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註29。

於二零一七年六月三十日，本集團的330百萬港元借款由王聰德先生(太平紳士)作出的無限擔保作抵押。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註26。於最後實際可行日期，我們已取得相關融資提供者的同意，而王聰德先生(太平紳士)提供約無限個人擔保將於上市後解除，並由本公司的公司擔保取代。

我們擁有獨立的財務及會計團隊，以及獨立的財務系統，可根據我們的自身業務需求作出財務及會計決策。上市以後，我們亦擁有向第三方融資的獨立途徑，包括借款及股本融資。董事已確認，於上市後，對控股股東或彼等各自任何聯繫人將並無財務依賴。

與 控 股 股 東 的 關 係

營 運 獨 立

本集團已有本身團隊以管理本集團的業務及營運。我們自身的組織及報告架構涵蓋不同職別，包括管理、物業發展、財務與會計及行政、人力資源以及信息技術。

儘管控股股東將保留於本公司的控股權益，以及王聰德先生(太平紳士)將仍為本公司非執行董事，但董事認為，我們的營運獨立於控股股東，原因如下：

- (i) 我們設有內部監控及企業管治措施以避免董事及股東的利益衝突，貫徹不競爭承諾；
- (ii) 我們以自身的物業、人員及設施經營我們的業務。控股股東的英國投資物業由位於英國的獨立專業物業管理公司管理，控股股東的中國投資物業由控股股東於中國所設辦事處僱用的其他僱員管理，而控股股東的香港住宅物業由王聰德先生(太平紳士)及其私人助理親自管理。控股股東的該等投資物業與本集團其他投資物業之間並無經營及管理重疊；
- (iii) 我們可獨立接觸我們物業的租戶。

經考慮以上所述，董事信納，我們的業務獨立於控股股東的業務，而董事認為，上市後我們的業務活動與其他業務清楚分開。

持 續 關 連 交 易

我們已與持續關連人士(定義見上市規則第十四A章)訂立下列協議，有關協議將於上市後繼續生效：

涉及各方	交易性質	關連關係	年期	付款條款及年度上限	釐定基準
浩茂發展 (作為業主) 及晉安融資 有限公司 (作為租戶)	關於租用香港告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓寫字樓空間一部分及2樓18、19及20號泊車位(即物業3)作辦公室及泊車位用途的租賃協議(「租賃協議」)	晉安融資有限公司是Thing On Group的附屬公司	自二零一七年七月一日起計為期兩年及六個月	月租400,000港元(不包括地租、差餉、管理費、公用事業收費及所有租客的開支和支出)。 二零一八年： 4.8百萬港元 二零一九年： 4.8百萬港元	根據目前市值租金經公平磋商釐定

上市後，本公司與該名關連人士訂立的上述交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。董事認為，該交易乃於本公司日常業務過程中進行並按一般商業條款訂立。

浩茂發展與晉安融資有限公司訂立的租賃協議

浩茂發展為我們的全資附屬公司，而晉安融資有限公司則為控股股東Thing On Group的全資附屬公司，故浩茂發展及晉安融資有限公司訂立的租賃協議於上市後將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。租賃協議的月租將為400,000港元，乃根據目前市值租金經公平磋商後釐定。物業估值師已審閱租賃協議及據此應付的全部租金，確認應付租金款項已反映可資比較物業的目前市值租金，屬公平合理。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，晉安融資有限公司向浩茂發展支付的年租金收入總額分別約為1.7百萬港元、3.6百萬港元、4.9百萬港元及2.5百萬港元。於往績記錄期租金金額波動乃由於晉安融資有限公司於往績記錄期租賃的樓面面積不同所致。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，晉安融資有限公司將向浩茂發展支付的估計年租金收入(「年度上限」)(將構成持續關連交易)分別為4.8百萬港元及4.8百萬港元。

豁免

由於經參考最高年租金收入計算上市規則第14.04(9)條所界定一項或多項適用百分比率(不包括盈利比率)預期超過5%但低於25%，而截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度最高年租金收入總額超過3.0百萬港元但低於10.0百萬港元，根據上市規則第14A.76(2)條，不獲豁免持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

本公司已向聯交所申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守有關租賃協議項下擬進行的交易的公告規定，但須符合以下條件：

- (i) 不獲豁免持續關連交易將按照上市規則的規定進行，而本公司須按照上市規則第十四A章遵守持續關連交易的有關規定；及
- (ii) 就租賃協調的條款租賃協議項下擬進行的交易價值將不會超過年度上限。在超過年度上限的情況下，本公司將遵守上市規則的適用規定。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，假設租賃協議將於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，有關條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，年度上限公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)上述持續關連交易將於本集團日常業務過程中並按正常商業條款訂立，有關條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益及(ii)建議年度上限公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事

董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會對我們的業務負責，並擁有管理及處理業務的一般權力，而我們的高級管理層則負責業務的日常管理。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位/職銜	加入本集團的日期	委任為董事的日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
執行董事						
王家揚	29	執行董事、財務總監 兼公司秘書	二零一四年 一月二十日	二零一六年 五月十九日	負責本集團的整體 財務管理及公司 秘書工作及為投資 委員會成員	王聰德先生 (<i>太平紳士</i>)的兒子； 王逢興先生的侄子； 王文揚先生的兄弟
陳彩雲	59	執行董事、 行政總監	一九九二年 一月二十日	二零一七年 六月六日	負責本集團的整體 行政工作及為投資 委員會成員	不適用
非執行董事						
王聰德 (<i>太平紳士</i>)	59	主席兼非執行董事	一九八五年 九月二十七日	二零一六年 五月十九日	負責本集團的整體 策略規劃	王逢興先生的兄弟； 王文揚先生及 王家揚先生的父親

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年 齡	職 位 / 職 銜	加 入 本 集 團 的 日 期	委 任 為 董 事 的 日 期	於 本 集 團 的 角 色 及 職 責	與 其 他 董 事 及 高 級 管 理 層 的 關 係
獨立非執行董事						
陳錦萍	47	獨立非執行董事	二零一七年 十二月十五日	二零一七年 十二月十五日	負責向董事會提供 獨立意見及判斷	不適用
王經緯	35	獨立非執行董事	二零一七年 十二月十五日	二零一七年 十二月十五日	負責向董事會提供 獨立意見及判斷	不適用
聞俊銘	32	獨立非執行董事	二零一七年 十二月十五日	二零一七年 十二月十五日	負責向董事會提供 獨立意見及判斷	不適用

執行董事

王家揚先生，29歲，於二零一六年五月十九日獲委任為執行董事。彼為我們所有附屬公司之董事。王家揚先生於香港及海外的財務管理及物業投資中擁有逾三年經驗。彼擔任本公司代表處理與外間權益持有人的事宜。彼負責本集團的整體財務管理帶領財務及會計部、企業融資及收購與出售事宜，以及擔任公司秘書。在加入本集團前，王家揚先生自二零一一年十月至二零一三年十月獲羅兵咸永道(香港)聘用為高級會計師，並自二零一三年十月至二零一四年一月任職於渣打銀行(香港)有限公司的金融市場部。

王家揚先生於二零一一年十一月取得香港大學頒授的工商管理(會計及金融)學士學位。彼自二零一三年十月為香港會計師公會的會員、自二零一四年六月為英國特許公認會計師公會的會員、自二零一四年七月為英格蘭和威爾斯特許會計師公會的會員及自二零一五年二月為澳洲會計師公會的會員。自二零一六年一月，彼為優質教育基金評審及監察專責委員會(為香港特別行政區政府的委員會)的會員。自二零一六年四月，彼亦為民政事務總署灣仔區撲滅罪行委員會的會員。彼自二零一七年四月起擔任投訴警方獨立監察委員會觀察員。

董事及高級管理層

陳彩雲女士，59歲，於二零一七年六月六日獲委任為執行董事。陳女士於香港的物業投資及相關活動擁有逾25年經驗，並負責本集團的整體行政工作。陳女士於一九九二年一月加入本集團，於一九九四年三月至二零零五年三月擔任會計經理，負責監督本集團業務並聯繫客戶發展業務。陳女士於二零零五年三月獲晉升為財務經理，負責審閱財務報告、監察賬戶、編製活動報告及財務預測。陳女士再獲晉升且自二零一五年四月起出任晉安集團的行政總監，負責管理辦公室業務。在加入本集團之前，彼於一九八一年三月至一九九一年十二月曾擔任東昌航運(香港)有限公司的高級會計師。陳女士於一九七六年七月自香港崇正中學中五畢業。

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)，59歲，於二零一六年五月十九日獲委任為董事會主席兼非執行董事。彼為本集團的創辦人及我們所有附屬公司(Thing On Investment (China)、Excellent Generation、Power Net及Branding Good除外)的董事。王聰德先生(太平紳士)擁有逾27年於香港的物業投資及管理經驗，並自本集團成立以來負責本集團的整體策略規劃。王聰德先生(太平紳士)曾於投資及融資公司工作逾35年，並於企業發展策略、企業營運管理、市場及項目發展方面擁有豐富經驗。彼自一九八二年七月至二零零三年十月出任晉發財務有限公司(一家從事提供放貸及其他財務服務的公司)董事，並負責規劃及指導公司的營運。彼自一九八三年五月出任晉安融資有限公司(一家從事提供放貸及其他金融服務的公司)董事，並負責規劃及指導公司的營運。王聰德先生(太平紳士)曾因其持續及重大的貢獻而榮獲香港聖約翰救護機構的多個社會獎項，包括於一九九九年獲得長期服務獎章第一勳帶、於二零零二年十一月獲得格洛斯特公爵聖約翰員佐勳銜(由英國伊利莎伯女皇二世頒授)及於二零零九年獲得長期服務獎章第二勳帶。王聰德先生(太平紳士)獲香港政府委任為太平紳士，由二零一七年六月三十日起生效。

自二零零三年十月至二零一三年七月，王聰德先生(太平紳士)為朗詩綠色地產有限公司(聯交所上市公司，股份代號：00106)(前稱為深圳科技控股有限公司)的執行董事及主席，並於二零一三年七月至二零一三年十一月為上述公司的非執行董事。自二零零六年五月起，王聰德先生(太平紳士)根據證券及期貨條例擔任代表(買賣證券)，並自二零一零年十一月擔任金銀業貿易場的註冊司理人。王聰德先生於一九七零年代於培新英文書院就讀至中三。

董事及高級管理層

王聰德先生(太平紳士)曾擔任以下已解散(股東自願清盤除外)公司的董事，詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散原因	解散日期	解散方式
Stockway Limited	香港	投資控股	未能遵守年度申報規定	二零零二年十一月二十二日	被撤銷註冊
Hostwin Investments Limited	英屬處女群島	投資控股	未能支付年度政府徵費	二零一五年四月三十日	被撤銷註冊

王聰德先生(太平紳士)證實，據其所知，上述已解散的公司於被撤銷註冊時具償債能力且無活動，彼並無作出導致其解散的不當行為，且彼並不知悉因其解散而經已或將會針對彼作出的任何實際或潛在申索。

王聰德先生(太平紳士)亦為以下在中國註冊成立的公司的董事(該公司的營業執照在其任職期間被撤銷)：

公司名稱	業務性質	營業執照被撤銷的原因	營業執照被撤銷的日期
石獅市晉安房地產開發有限公司 (附註)	房地產開發	於二零零一年停業後未能完成中國有關法律及法規項下的法定年檢	二零零四年五月十三日

附註：

於最後實際可行日期，石獅市晉安房地產開發有限公司解散尚未開始。

王聰德先生(太平紳士)證實，據其所知，石獅市晉安房地產開發有限公司在其營業執照撤銷時具償債能力且無活動，且並無未償還索償或負債。

獨立非執行董事

陳錦萍女士，47歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。陳女士自二零零四年一月起為廖梁陳會計師事務所合夥人。彼於一九九三年十月至二零零三年十二月曾出任Chris Liu & Co的見習核數師及審計經理。彼於香港有逾23年審計會計經驗。

董事及高級管理層

陳女士於一九九三年十一月自香港大學取得文學士學位。彼自二零零零年七月成為香港會計師公會會員、自二零零零年六月起成為英國特許公認會計師公會會員，並自二零零五年七月起獲錄取為英國特許公認會計師公會資深會員。

王經緯先生，35歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。王先生為美滿集團控股有限公司(一間生產用完即棄嬰兒用品的公司)的創辦人，自二零一二年四月以來擔任其董事。自二零零九年九月，彼亦為鍵輝實業有限公司(一間玩具生產商)的董事及法律顧問。彼負責上述公司的整體營運。王先生擁有逾14年的香港企業管理經驗。自二零零七年九月至二零零九年九月，彼曾於盛德律師事務所(香港)擔任見習律師。

王先生於二零零四年五月獲加拿大英屬哥倫比亞大學(University of British Columbia)頒發文學士學位。彼於二零零六年七月通過法律專業共同試，取得英國及香港法律畢業文憑。彼於二零零七年六月取得香港大學法律專業證書。彼於二零一零年一月獲認可為香港高等法院事務律師。於二零一四年十一月，王先生取得香港科技大學工商管理碩士學位。

聞俊銘先生，32歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。聞先生為STI Asset Management Limited的合夥人，自二零一二年加入本公司。彼主要負責本公司業務的供應、評估、架構、執行、監察及剝離。彼現時擔任執行多種系統化交易策略的澳豐量子基金的董事。彼為Harborx(一間以歐洲為基地的外匯券商)的創辦人。彼自二零一七年十二月十一日起為永駿國際控股有限公司(股份代號：8187)的非執行董事，及彼自二零一六年十二月八日起為鮮馳達控股集團有限公司(股份代號：1175)的非執行董事，及於二零一五年六月十五日至二零一六年三月三日期間，彼為三愛健康產業集團有限公司(前稱武夷國際藥業有限公司)(股份代號：1889)的非執行董事。在加入STI Financial Group之前，彼曾於二零零八年八月至二零一二年十一月期間任職於多間金融服務公司，例如鼎珮投資集團、Kazakhstan Hong Kong Development Fund及花旗集團。彼於金融服務業擁有逾十年經驗。

聞先生於二零零八年五月取得美國聖路易斯華盛頓大學的工商管理理學士學位。彼為STI Asset Management Limited的一名負責人員，該公司根據證券及期貨條例獲發牌照進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。

除上文所披露者外，於本招股章程日期前三年，各董事並未擔任任何其他上市公司的董事。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關本集團高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位／職銜	加入本集團的日期	在本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
王逢興	50	行政總裁	一九九一年 九月一日	負責整體業務 營運，制定業務 計劃，及為投資 委員會主席	王聰德先生 (<i>太平紳士</i>)的弟弟； 王文揚先生及 王家揚先生的叔父
王文揚	32	總經理	二零一四年 九月一日	負責監督物業 部門及為租賃 委員會主席	王聰德先生 (<i>太平紳士</i>)的兒子； 王逢興先生的侄子； 王家揚先生的兄長
張綺華	62	助理總經理	二零零五年 四月二十日	負責營運事宜 (包括協調租賃， 協助財務及會計 部門進行租戶賬戶 管理)，及為投資 委員會及租賃 委員會成員	不適用

董事及高級管理層

王逢興先生，50歲，於二零一三年七月獲委任為行政總裁。彼於一九九一年九月加入本集團，曾任本集團物業投資業務主管並專事物業管理、策略規劃及業務發展。王逢興先生擁有逾25年於香港物業投資及管理的經驗。自加入本集團起，彼負責整體房地產管理，這包括監督投資物業的賬目及財務、處理與租戶的租約以及監督投資物業的改造、翻新及維修。彼監督專業團隊，包括與重新發展及物業改善項目有關的項目經理、建築師、設計師及承包商。彼亦為投資委員會的主席，該委員會負責物業收購、出售及風險管理。

王逢興先生自一九八七年至一九八九年於加拿大University of Windsor攻讀財務及管理。王逢興先生自二零一零年十一月起為金銀業貿易場的註冊司理人及自二零一五年十二月起為香港玉器商會的註冊會員。

王逢興先生曾擔任以下於英屬處女群島註冊成立但已解散(股東自願清盤除外)的公司的董事，詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散原因	解散日期	解散方式
Sun Success Holdings Limited	投資控股	未能支付年度政府徵費	二零一三年十月三十一日	被撤銷註冊

王逢興先生證實，據其所知，上述已解散的公司於被撤銷註冊時具償債能力且無活動，彼並無作出導致其解散的不當行為，且彼並不知悉因其解散而經已或將會針對彼作出的任何實際或潛在申索。

王逢興先生亦為以下在中國註冊成立的公司的法定代表(該公司的營業執照在其任職期間被撤銷)：

公司名稱	業務性質	營業執照被撤銷的原因	營業執照被撤銷的日期
石獅市晉安房地產開發有限公司 (附註)	房地產開發	於二零零一年停業後未能完成中國有關法律及法規項下的法定年檢	二零零四年五月十三日

董事及高級管理層

附註：

於最後實際可行日期，石獅市晉安房地產開發有限公司解散尚未開始。

王逢興先生證實，據其所知，石獅市晉安房地產開發有限公司在其營業執照撤銷時具備償能力且無活動，且並無未償還索償或負債。

王文揚先生，32歲，於二零一四年九月一日獲委任為總經理。彼為我們所有附屬公司（Thing On Investment (China) 及 Branding Good 除外）的董事。王文揚先生擁有逾兩年於香港投資物業的經驗。彼負責物業部門營運。彼擔任本公司代表處理與內部權益持有人（例如：於業主立案法團會議上代表本公司）的事宜。彼處理物業部的日常管理工作，並擔任租務委員會主席。王文揚先生曾於二零一二年七月至二零一四年八月擔任英國 Royal Free Hospital London (NHS Foundation Trust) 的高級醫生。

王文揚先生於二零零七年八月取得英國倫敦大學帝國科學、工程及醫學院的理學士學位，並於二零一二年六月取得英國 University of Sheffield 的內外全科醫學士學位。彼於二零零七年八月獲帝國科學、工程及醫學院理事會認可為皇家科學院院士，並於二零一二年七月獲醫學總會 (General Medical Council) 認可為註冊執業醫生。

張綺華女士，62歲，於二零一五年七月一日獲委任為助理總經理。彼於二零零五年四月加入本集團並於香港物業管理擁有逾12年經驗。自加入本集團起，彼負責管理投資物業租賃的市場推廣、租賃管理、與租戶及物業代理的關係以及投資物業的改造、翻新及維修。彼亦負責運營事宜，包括協調租賃、客戶服務管理以及與財務及會計部門維護租金賬戶。

彼於一九八二年秋季自英國倫敦工商會取得會計高級證書，及於一九八三年秋季以優異成績取得成本核算高級證書。

於本招股章程日期前三年，我們各高級管理人員並未擔任任何其他上市公司的董事。

公司秘書

王家揚先生為執行董事、財務總監及公司秘書。有關王家揚先生履歷的更多資料，請參閱本節「董事」一段。

董事委員會

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立審核委員會及制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責是就委任及辭退外聘核數師對董事會作出推薦建議、審閱財務報表、就財務報告提供意見及監督本集團的內部控制程序。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立薪酬委員會及制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就全體董事及本集團高級管理層的整體薪酬政策及結構對董事會作出推薦建議、審閱以表現為基準的薪酬及確保並無董事自行釐定其薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即聞俊銘先生、陳錦萍女士及王經緯先生。聞俊銘先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立提名委員會及制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責是就委任董事及管理董事會的繼任事宜對董事會作出推薦建議、審閱以表現為基準的薪酬及確保並無董事自行釐定其薪酬。提名委員會由三名成員組成，即王經緯先生、陳錦萍女士及聞俊銘先生。王經緯先生為提名委員會主席。

企業管治

董事明白於管理及內部程序中擁有良好企業管治之重要性，以達致有效問責制。本公司將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。

董事將於每個財政年度審閱我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況，並遵守上市後將載入年報的企業管治報告中的「遵守或解釋」原則。

薪酬政策

董事及高級管理層以薪金、住屋及其他實物利益及／或酌情花紅的形式收取報薪。本集團亦會退還彼等就本集團的營運履行職務時所必須及合理產生的開支。本集團定期審閱及確定董事及高級管理層的薪酬及補償方案。

上市後，薪酬委員會將參考董事的經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間以及本集團的表現以審閱及釐定董事的薪酬及補償方案。董事亦可能獲得根據購股權計劃授出的購股權。

董事及高級管理層的薪酬

於往績記錄期，本集團應向董事支付的薪酬(包括薪金、住屋及其他實物福利、界定供款福利計劃(包括退休金)的供款及酌情花紅)合共分別約為1.3百萬港元、1.6百萬港元、1.7百萬港元及0.9百萬港元。不計及已付董事的薪酬，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，向我們五名最高薪酬人士所支付的薪酬總額(包括薪金、住屋及其他實物福利、界定供款福利計劃(包括退休金)的供款及酌情花紅)分別約為1.1百萬港元、1.0百萬港元、1.9百萬港元及1.3百萬港元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為彼等加入本集團或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期，董事或前任董事概無因離任本集團任何成員公司的董事職位或任何其他有關本集團任何成員公司管理事務的職位而獲付或應收賠償，同期亦無董事放棄收取任何酬金。

除上文所披露者外，本公司或我們任何附屬公司並無作出或應就往績記錄期內提供服務而應付董事其他款項。

董事的薪酬乃參考可資比較公司所支付的薪金、經驗、職責及本集團的表現後釐定。

根據現時有效的安排，我們估計，截至二零一七年十二月三十一日止年度，支付予董事的薪酬總額及董事應收取的實物福利(不包括酌情花紅)將約為3,014,000港元。

董事權益

除本招股章程所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無有關委任董事的其他事宜須敦請股東注意，且截至最後實際可行日期概無有關董事的其他資料須根據上市規則第 13.51(2)(h) 至 (v) 條予以披露。

合規顧問

根據上市規則第 3A.19 條，本公司已委任凱基金融亞洲有限公司為我們的合規顧問。任期由上市日期起至本集團就我們於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第 13.46 條當日為止。

根據上市規則第 3A.23 條，我們將在以下情況諮詢合規顧問及(倘必需)向合規顧問尋求意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所根據上市規則第 13.10 條向本公司作出查詢。

購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案，購股權計劃獲有條件採納。購股權計劃的規則符合上市規則第十七章及其他相關規則及法規。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—D. 購股權計劃」一段。

主要股東

就董事所知，於緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因超額配股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，下列人士將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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目	概約股權百分比(%)
Thing On Group	實益擁有人(附註)	540,000,000	75.0
王聰德先生(太平紳士)	於受控法團的權益(附註)	540,000,000	75.0

附註：

王聰德先生(太平紳士)及 Thing On Group 為我們的控股股東。王聰德先生(太平紳士)擁有 Thing On Group 全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王聰德先生(太平紳士)被視為於 Thing On Group 持有的該等股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因超額配股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)將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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

股本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
7,600,000,000 股每股面值0.00005 港元股份	380,000

本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因購股權計劃獲行使而可能發行的股份)的已發行股本如下：

已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足：	港元
3 股於本招股章程日期已發行股份	0.00015
539,999,997 股根據資本化發行將予發行股份	26,999.99985
180,000,000 股根據全球發售將予發行股份(不包括根據超額配股權可能發行的任何股份)	9,000
<u>720,000,000 股股份合計</u>	<u>36,000</u>

假設超額配股權獲悉數行使，於緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因購股權計劃獲行使而可能發行的任何股份)，本公司股本將如下：

已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足：	港元
3 股於本招股章程日期已發行股份	0.00015
539,999,997 股根據資本化發行將予發行股份	26,999.99985
<u>207,000,000 股根據全球發售及超額配股權將予發行股份</u>	<u>10,350</u>
<u>747,000,000 股股份合計</u>	<u>37,350</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件且已如本招股章程所述根據全球發售發行股份。上文並無計及(i)因購股權計劃獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(ii)本公司根據下述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

發售股份及根據超額配股權可能發行的股份與配發及發行有關股份當日所有現有已發行股份享有同等地位，尤其可全面享有本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（就資本化發行所享有的任何權利除外）。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，上市時間及其後的任何時間，本公司須將其已發行股本25%的最低規定百分比保留在公眾手中。

資本化發行

根據唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案並在該等決議案所載條件的規限下，董事獲授權以將本公司股份溢價賬的進賬金額26,999.99985港元撥充資本的方式，按名列本公司股東名冊的股東各自的持股比例（以不涉及零碎股份為原則盡可能接近，致使不會配發及發行零碎股份），向彼等配發及發行合共539,999,997股按面值入賬列作繳足股份，而根據資本化發行將予配發及發行的股份將與本公司現有已發行股份在各方面享有同等地位，致使我們根據本決議案將予配發及發行的股份在所有方面與當時存在的已發行股份享有相同權利。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃，進一步載述於本招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—13. 購股權計劃」。

發行股份的一般授權

董事已獲授有條件授權以配發、發行及處置總面值不超過以下兩者總和的股份：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的20%；及
- (b) 本公司根據下文所述購回股份的一般授權購回的本公司股本總面值（如有）。

董事在此項發行授權下獲授權以配發及發行的股份總面值，將不會因根據(i) 供股；(ii) 任何以股代息計劃或根據組織章程細則配發及發行股份以代替股份的全部或部份股息的類

似安排；(iii)股東在股東大會上授出的任何特定授權；或(iv)購股權計劃或任何可能受上市規則第十七章所規管的安排可能授出的購股權獲行使而配發及發行股份而有所減少。

此項發行授權將於下列時間屆滿(以最早發生者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 任何適用開曼群島法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關此項發行授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－5.我們唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份。

此項購回授權僅涉及根據一切適用法律及上市規則規定在聯交所或股份上市(並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回。聯交所規定須載入本招股章程的有關本公司購回股份的其他資料，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－6.購回股份」。

此項購回授權將於下列時間屆滿(以最早發生者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 任何適用開曼群島法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關此項購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－5.我們唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」一段。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，本公司可不時通過股東普通決議案，(i)增加其資本；(ii)將其資本合併及分拆為面額較大的股份；(iii)將其股份劃分為若干類別；(iv)將本公司股份拆細為面額較細的股份；及(v)註銷未獲認購的任何股份。此外，本公司可在公司法條文的規限下通過股東特別決議案削減其股本。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，股份或任何類別股份所附帶的所有或任何特別權利可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修改或廢除。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

閣下應將本節與本招股章程附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料(包括有關附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析所載的前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。該等陳述乃基於我們的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的理解以及我們認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測有重大差異。可能令未來業績與前瞻性陳述所作預測有重大差異的因素包括本招股章程「風險因素」一節所述者。

概覽

我們在香港從事物業投資，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃。我們的辦公室物業包括核心商業區的甲級寫字樓及市區優越地點的零售物業。我們的投資物業組合亦涵蓋已發展市區的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們擁有總實用面積約為92,136平方呎*的投資物業組合，而經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。

我們出租投資物業以賺取經常性租金收入。我們亦為租戶提供相關增值物業管理服務。我們設有專責物業部門，採用本身運營系統管理租賃業務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入分別約33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中分別約72.3%、69.3%、63.4%及57.9%來自辦公室物業的租金，而分別約13.2%、16.4%、18.4%及24.2%來自零售物業的租金，而分別約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業的租金。於最後實際可行日期，我們訂立合共40份租賃協議及／或安排，出租我們投資物業總實用面積的98.3%以上。

為擴充投資物業組合以增加租金收入，我們不斷審視投資物業組合，物色及評估潛在收購或出售機會。在合適機會出現時，我們會收購租用率穩定及較高且具有資本升值潛力的物業。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業及出售五項投資物業。

* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

財務資料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的總收益分別約為36.8百萬港元、37.5百萬港元及41.3百萬港元，而我們截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的除稅前溢利則分別約為116.3百萬港元、210.7百萬港元及245.9百萬港元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們的總收益分別約為19.6百萬港元及23.7百萬港元，而我們截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的除稅前溢利分別約為88.5百萬港元及98.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，主要來自投資物業公允價值變動的經營溢利分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元及214.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為72.5百萬港元及77.9百萬港元。

呈列基準

本公司於二零一六年五月十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊接重組前後，我們的業務由及將繼續由本集團成員公司進行。根據重組，我們的業務轉讓予本公司並由其持有。本公司於重組前並無涉足任何其他業務且不符合業務的定義。重組僅僅是我們業務的重組，該業務的管理層並無變化，我們業務的最終擁有人保持不變。

有關我們的合併財務資料的呈列及編製基準之詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註1.3及2.1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受包括下文所載者在內的多項因素影響：

香港的經濟狀況及市場週期

我們的租金收入很大程度上受我們投資物業的市場需求影響，而市場需求直接受香港經濟狀況的影響。於二零一四年、二零一五年及二零一六年，香港的名義本地生產總值分別錄得2.7%、2.4%及2.0%的增幅。這一經濟增長趨勢歸因於我們能透過訂立新租約或重續現有租約增加每月租金收入，提高我們於往績記錄期的租金收入。相反，倘香港的經濟增長下滑，對我們投資物業租賃的市場需求及我們的租金收入可能會受到不利影響。

由於我們的租賃期大部分為2至3年，倘無法訂立新租約或重續現有租約時協定下調租金收入，我們的經營業績可能受到影響。由於租期較短，簽訂新租約或重續現有租約時，我們的租金收入亦較易受頻密的市場性檢討或調整的影響。因此，我們預期對我們投資物業的需求及經營業績將繼續受香港的一般經濟狀況影響。

財務資料

投資物業公允價值變動

於往績記錄期，我們的投資物業按照物業估值師的估值，以於各報告日期的估計公允價值在合併財務狀況表中列為非流動資產。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團應佔我們投資物業的公允價值分別約為1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,584.8百萬港元。

我們的投資物業估值以投資法為基準，經計及各項投資物業現行租金及可能獲得的復歸收入進行。由投資物業的估計公允價值變動所產生的收益或虧損於合併全面收益表入賬列為投資物業的公允價值變動。於往績記錄期，我們截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元的投資物業公允價值總值增長淨額。我們投資物業的估值已造成，且可能繼續對我們的經營溢利造成重大影響。有關投資物業估值的其他資料，請參閱本節「關鍵會計政策及估計－關鍵會計估計及判斷－投資物業公允價值」分段及「合併財務狀況表若干項目說明－投資物業」一段。

以下敏感度分析展示於往績記錄期，假設所有其他變量維持不變，投資物業公允價值變動所產生的收益的假設性波動對稅前溢利的影響。投資物業公允價值變動產生的收益波動為10%、20%及30%。

	百分比變動		
	+/- 10%	+/- 20%	+/- 30%
	千港元	千港元	千港元
各年度／期間稅前溢利增加／減少			
截至二零一四年十二月三十一日止年度	+/-7,762	+/-15,524	+/-23,287
截至二零一五年十二月三十一日止年度	+/-11,554	+/-23,108	+/-34,662
截至二零一六年十二月三十一日止年度	+/-21,427	+/-42,853	+/-64,280
截至二零一七年六月三十日止六個月	+/-7,787	+/-15,572	+/-23,359

有意投資者應注意，上述敏感度分析僅供參考，不應視為實際影響。

物業的可獲得性及收購能力

我們的財務表現很大程度上受租金收入及投資物業公允價值變動影響，而後者則極有賴我們投資物業組合的數目、質素及租賃需求。為優化我們投資物業組合的構成，潛在物業的可獲得性及收購能力將為主要驅動因素。

於往績記錄期，我們透過收購及出售若干投資物業調整投資物業組合的構成。展望未來，我們擬在合適的投資及出售機會出現時收購及出售投資物業，進一步優化我們的投資物業組合。

儘管不確定市場上是否有潛在物業供應，我們富有遠見且經驗豐富的管理團隊(曾創造卓越增長往績)仍能在合適的投資機會出現時及時把握有利的市場機會。因此，未來我們將藉此提升財務表現及資產價值。

關鍵會計政策及估計

財務資料已根據下文所載由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。本集團已識別以下相信對編製其合併財務資料至為關鍵的會計政策、估計及判斷。有關本集團會計政策的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2及4。

重大會計政策

收益確認

收益按就本集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對銷本集團內銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入本集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於產生服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收取付款權利時確認。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值的物業(包括以該等為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入合併全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以取消確認。取消確認該物業所產生的任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間的差額)於該物業被取消確認的期間計入合併全面收益表。

非流動資產或持作銷售的出售組別

當非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過一項銷售交易收回而該項銷售被視為極可能時，分類為持作銷售。非流動資產或出售組別按賬面值與公允價值減去銷售成本兩者之較低者列賬。投資物業乃分類為持作銷售，將繼續根據本招股章程附錄一會計師報告附註2其他部分所載的政策計量。

借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

即期及遞延所得稅

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入所在國家於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供暫時差額抵銷的情況下，方會確認遞延所得稅資產。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

財務資料

關鍵會計估計及判斷

投資物業公允價值

投資物業按其公允價值於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表列賬。公允價值乃根據物業估值師運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設及輸入資料的利好或不利好變動或將導致本集團投資物業公允價值的變動，並將於合併全面收益表中確認收益或虧損的相應調整金額。

經營業績

下表載列往績記錄期內合併全面收益表，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	金額	佔收益百分比	金額	佔收益百分比	金額	佔收益百分比	金額	佔收益百分比	金額	佔收益百分比
千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	
收益	36,751	100.0	37,478	100.0	41,294	100.0	19,622	100.0	23,696	100.0
銷售成本	(5,610)	(15.3)	(4,636)	(12.4)	(4,305)	(10.4)	(1,961)	(10.0)	(3,884)	(16.4)
毛利	31,141	84.7	32,842	87.6	36,989	89.6	17,661	90.0	19,812	83.6
其他收入、收益 ／虧損淨額	160	0.4	19	0.1	2,297	5.6	2,297	11.7	11,180	47.2
出售投資物業收益	—	—	64,838	173.0	—	—	—	—	—	—
投資物業公允價值 變動	77,622	211.2	115,541	308.3	214,266	518.9	72,500	369.5	77,863	328.6
一般及行政開支	(4,144)	(11.3)	(5,280)	(14.1)	(7,648)	(18.5)	(3,977)	(20.3)	(9,209)	(38.9)
經營溢利	104,779	285.1	207,960	554.9	245,904	595.5	88,481	450.9	99,646	420.5
融資收入／(開支)	11,503	31.3	2,727	7.3	(44)	(0.1)	—	0	(1,557)	(6.6)
除所得稅前溢利	116,282	316.4	210,687	562.2	245,860	595.4	88,481	450.9	98,089	413.9
所得稅開支	(6,972)	(19.0)	(5,180)	(13.8)	(5,015)	(12.1)	(2,352)	(12.0)	(2,679)	(11.3)
年／期內溢利	109,310	297.4	205,507	548.3	240,845	583.2	86,129	438.9	95,410	402.6

財務資料

合併其他全面收益表經選定項目說明

收益

於往績記錄期，本集團的收益指來自租賃辦公物業、零售物業及工業物業的租金收入以及物業管理費收入。下表載列相關期間香港租賃投資物業租金收入及物業管理費收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
租金收入										
– 辦公物業	23,956	65.2	23,268	62.1	23,503	56.9	11,530	58.8	12,269	51.8
租金收入										
– 零售物業	4,373	11.9	5,524	14.7	6,810	16.5	3,602	18.4	5,125	21.6
租金收入										
– 工業物業	4,800	13.1	4,800	12.8	6,758	16.4	2,400	12.2	3,782	16.0
物業管理費收入	3,622	9.8	3,886	10.4	4,223	10.2	2,090	10.7	2,520	10.6
	<u>36,751</u>	<u>100.0</u>	<u>37,478</u>	<u>100.0</u>	<u>41,294</u>	<u>100.0</u>	<u>19,622</u>	<u>100.0</u>	<u>23,696</u>	<u>100.0</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，剔除自關連人士的租金收入分別約1.7百萬港元、3.6百萬港元及4.9百萬港元，本集團分別錄得來自租戶（為獨立第三方）的租金收入約為31.5百萬港元、30.0百萬港元及32.1百萬港元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，剔除自關連人士的租金收入分別約2.5百萬港元及2.5百萬港元，本集團分別錄得來自租戶（為獨立第三方）的租金收入分別約為15.0百萬港元及18.7百萬港元。至於本集團與由王聰德先生（太平紳士）共同控制的關聯公司之間訂立的現有租約，本集團將繼續租出相關物業予由王聰德先生（太平紳士）於上市後共同控制的關聯公司，而該等租約將構成本公司的持續關連交易。更多詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

於往績記錄期，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的物業管理費收入分別約為3.6百萬港元、3.9百萬港元及4.2百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.1百萬港元及2.5百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，物業管理費收入分別佔我們收益總額約9.8%、10.4%及10.2%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔我們的收益總額約10.7%及10.6%。

財務資料

銷售成本

下表載列往績記錄期本集團銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業管理費開支	2,972	53.0	2,594	56.0	2,526	58.7	1,184	60.4	1,808	46.5
差餉及地租	1,468	26.2	1,405	30.3	1,537	35.7	693	35.3	835	21.5
產生租金收入的 投資物業所產生的 直接經營開支 (附註(a))	1,170	20.8	637	13.7	242	5.6	84	4.3	1,241	32.0
	<u>5,610</u>	<u>100.0</u>	<u>4,636</u>	<u>100.0</u>	<u>4,305</u>	<u>100.0</u>	<u>1,961</u>	<u>100.0</u>	<u>3,884</u>	<u>100.0</u>

附註(a)：產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支以及維修及保養開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，銷售成本分別為5.6百萬港元、4.6百萬港元及4.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.0百萬港元及3.9百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的銷售成本分別佔總收益的約15.3%、12.4%及10.4%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔總收益的約10.0%及16.4%。

其他收入、收益／虧損淨額

我們其他收入、收益／虧損淨額主要包括沒收按金及出售一家附屬公司收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，其他收入、收益／虧損淨額分別約為0.2百萬港元、19,000港元及2.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別約為2.3百萬港元及11.2百萬港元。

投資物業公允價值變動

於往績記錄期，根據經營租賃安排持作產生租金收入的物業權益採用公允價值模式計量，並作為投資物業入賬。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一六年及二零一七年六月三十日，投資物業公允價值已由物業估值師基於市值進行估值。

財 務 資 料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資物業公允價值變動為未變現收益分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元及214.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為72.5百萬港元及77.9百萬港元。

於往績記錄期，投資物業公允價值增加為非現金及非應課稅收益，對我們的財務業績不構成任何現金或稅務影響。有關我們投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本招股章程「業務－公允價值及公允價值變動百分比」一段及附錄三物業估值報告。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括物業、廠房及設備折舊、僱員福利開支(包括董事薪酬)、上市開支及核數師薪酬。下表載列我們於往績記錄期的一般及行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業、廠房及設備										
折舊	303	7.3	283	5.4	268	3.5	134	3.4	134	1.5
僱員福利開支										
(包括董事酬金)	3,630	87.6	4,395	83.2	5,504	72.0	3,002	75.5	3,429	37.2
上市開支	–	–	–	–	760	9.9	554	13.9	5,067	55.0
核數師薪酬	70	1.7	200	3.8	250	3.3	80	2.0	85	0.9
其他開支(附註(a))	141	3.4	402	7.6	866	11.3	207	5.2	494	5.4
	<u>4,144</u>	<u>100.0</u>	<u>5,280</u>	<u>100.0</u>	<u>7,648</u>	<u>100.0</u>	<u>3,977</u>	<u>100.0</u>	<u>9,209</u>	<u>100.0</u>

附註(a)：其他開支包括辦公室相關開支、酬酢開支以及法律及專業費用。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，一般及行政開支分別約為4.1百萬港元、5.3百萬港元及7.6百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為4.0百萬港元及9.2百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的一般及行政開支分別佔總收益的約11.3%、14.1%及18.5%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔總收益的約20.3%及38.9%。

融資收入及成本

我們的融資收入包括應收關聯方款項的利息收入，而融資開支包括借款的利息開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的融資收入分別約為11.5百萬港元、2.7百萬港元及零，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別為零及零。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的融資開支分別約為零、零及44,000港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別約為零及1.6百萬港元。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致融資開支增加。

所得稅開支

本集團須根據產生自或源自本集團旗下公司所在或經營所在的稅務權區的溢利繳納所得稅。

香港利得稅根據截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利按16.5%稅率作出撥備。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，所得稅開支分別約為7.0百萬港元、5.2百萬港元及5.0百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.4百萬港元及2.7百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的實際稅率分別約為6.0%、2.5%及2.0%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.7%及2.7%。實際稅率低主要是由於出售投資物業及投資物業公允價值變動的非應課稅收益所致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅責任且與相關稅務機構並無未解決所得稅問題或爭議。

財務資料

本公司擁有人應佔年內溢利及總全面收入

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利及總全面收入(不包括投資物業公允價值變動及出售投資物業的收益)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入	109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
減：出售投資物業的收益	—	(64,838)	—	—	—
投資物業公允價值變動	(77,622)	(115,541)	(214,266)	(72,500)	(77,863)
本公司擁有人應佔					
溢利及總全面收入(不包括					
投資物業公允價值變動					
及出售投資物業的收益)	<u>31,688</u>	<u>25,128</u>	<u>26,579</u>	<u>13,629</u>	<u>17,547</u>

於往績記錄期，我們若干投資物業出租予關連人士。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，來自關連人士的租金收入及物業管理費收入分別約為1.7百萬港元、3.6百萬港元及4.9百萬港元，而來自關連人士的利息收入分別約為11.5百萬港元、2.7百萬港元及零。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，來自關連人士的租金收入及物業管理費收入分別約為2.5百萬港元及2.5百萬港元，而來自關連人士的利息收入分別為零及零。

財務資料

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利及總全面收入(不包括來自關連人士的租金收入、物業管理費收入及利息收入,以及支付予關連人士的物業管理費開支(並無考慮任何稅務影響)):

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入	109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
減: 來自關連人士租金收入及					
物業管理費收入(附註1)	(1,680)	(3,570)	(4,934)	(2,468)	(2,468)
來自關連人士利息收入					
(附註2)	(11,503)	(2,727)	—	—	—
支付予關連人士的管理費					
開支(附註3)	—	90	—	—	—
	—	90	—	—	—
本公司擁有人應佔					
溢利及總全面收入(不包括					
已收租金收入及物業管理費					
收入以及來自關連人士					
利息收入)	96,127	199,300	235,911	83,661	92,942

附註:

1. 已收晉安融資有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的租金收入及物業管理費收入。
2. 已收晉發財務有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的利息收入。
3. 支付予晉安融資有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的管理費開支。

過往經營業績回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月與截至二零一六年六月三十日止六個月比較

收益

我們的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的約19.6百萬港元增加約4.1百萬港元或20.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約23.7百萬港元。收益增加約4.1百萬港元主要歸因於(i)來自辦公室及零售物業的額外租金收入約2.3百萬港元,主要是由於二

財務資料

零一六年十一月收購東亞銀行港灣中心的辦公空間(物業2)及二零一六年十二月收購灣仔商業中心(物業4-21及30-32)；(ii)來自工業物業的額外租金收入約1.4百萬港元，主要是由於本集團就已出售物業5訂立租約；及(iii)額外物業管理費收入約0.4百萬港元，並部分被零售物業的租金收入減少約0.8百萬港元所抵銷，主要是由於物業33於相關期間空置。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.0百萬港元增加約1.9百萬港元或98%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約3.9百萬港元。該增加主要歸因於(i)產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支增加約0.8百萬港元，主要是由於東亞銀行港灣中心(物業2及3)的一次性維修及保養工作；及(ii)物業管理費開支及其他清潔開支、佣金開支以及維修及保養開支增加約1.1百萬港元，主要是由於二零一六年十一月收購東亞銀行港灣中心的辦公空間(物業2)、二零一六年十二月收購灣仔商業中心的辦公空間(物業4-21及30-32)及二零一六年六月收購工業物業(已出售物業5)(其後於二零一七年五月售出)所致。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.3百萬港元增加約8.9百萬港元或386.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約11.2百萬港元。該增加主要歸因於因出售Fession Group令出售一間附屬公司的收益增加約8.2百萬港元。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一六年六月三十日止六個月的約72.5百萬港元增加約5.4百萬港元或7.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約77.9百萬港元。該增加主要歸因於投資物業市值增長所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的約4.0百萬港元增加約5.2百萬港元或131.6%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約9.2百萬港元。該增加主要歸因於上市開支增加約4.5百萬港元。

財務資料

融資收入及成本

融資成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的零增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約1.6百萬港元。該增加主要歸因於借款增加330百萬港元，令利息開支增加約1.6百萬港元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.4百萬港元增加約0.3百萬港元或13.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約2.7百萬港元。該增加總體上與相應期間的除稅前溢利增加一致。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，實際稅率維持不變，為2.7%。

期內溢利

期內溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的約86.1百萬港元增加約9.3百萬港元或10.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約95.4百萬港元，主要是由於(i)我們的租金收入增加；(ii)投資物業公允價值變動增加；及(iii)其他收入、收益／虧損淨額增加，部分被一般及行政開支增加所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約37.5百萬港元增加約3.8百萬港元或10.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約41.3百萬港元。收益增加約3.8百萬港元主要由於(i)來自工業物業的額外租金收入約2.0百萬港元，此乃主要由於本集團就於二零一六年六月收購的已出售物業5訂立新租約所致；(ii)主要因重續現有租約來自零售物業的額外租金收入約1.3百萬港元；及(iii)額外物業管理費收入約0.3百萬港元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約4.6百萬港元減少0.3百萬港元或7.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約4.3百萬港元。該減少主要是由於直接經營開支減少約0.4百萬港元所致，主要歸因於與續訂租約有關的佣金開支減少。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約19,000港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.3百萬港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額為出售一家附屬公司收益，而截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額主要包括雜項。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一五年十二月三十一日止年度的115.5百萬港元增加約98.7百萬港元或85.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的214.3百萬港元。該增加主要由於我們投資物業市值上升所致。有關我們的投資物業的公允價值變動詳情，請參閱本招股章程「業務－投資物業組合表現」一節內「公允價值及公允價值變動百分比」一段。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約5.3百萬港元增加約2.4百萬港元或44.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約7.7百萬港元。該增加主要是由於僱員福利開支(包括董事薪酬)增加約1.1百萬港元及上市開支增加約0.8百萬港元所致。薪金開支(包括董事薪酬)增加主要由於聘用一名高級管理人員及員工的平均薪酬增加所致。

融資收入及成本

融資收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約2.7百萬港元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的零。該減少主要歸因於來自關聯公司的利息收入減少所致。融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約44,000港元。該增加歸因於借款的利息開支增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的5.2百萬港元減少約0.2百萬港元或3.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的5.0百萬港元。該減少主要是由於

財務資料

遞延所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約1.0百萬港元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的0.1百萬港元，部分由利得稅增加約0.7百萬港元所抵銷。實際稅率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的2.5%降至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.0%。實際稅率減少主要是由於投資物業公允價值非課稅變動增加約98.7百萬港元。

年內溢利

年內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約205.5百萬港元增加約35.3百萬港元或17.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約240.8百萬港元，主要是由於投資物業公允價值變動增加及租金收入增加，惟部分被出售投資物業收益減少所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約36.8百萬港元增加約0.7百萬港元或2.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約37.5百萬港元。收益增加主要由於重續現有租約來自租賃物業的額外投資收入約0.5百萬港元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約5.6百萬港元減少1.0百萬港元或17.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約4.6百萬港元。該減少主要是由於(i)二零一五年出售兩項物業使物業管理費開支減少約0.4百萬港元；及(ii)直接經營開支減少約0.5百萬港元，此乃因為若干物業於二零一四年已進行維修及保養，使截至二零一五年十二月三十一日止年度的維修及保養費費用減少。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約160,000港元減少約141,000港元或88.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約19,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額指雜項，截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額則指沒收按金。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一四年十二月三十一日止年度的77.6百萬港元增加約37.9百萬港元或48.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約115.5百萬港元。該增加主要是由於我們投資物業市值增加。有關我們的投資物業的公允價值變動詳情，請參閱本招股章程「業務－投資物業組合表現」一節「公允價值及公允價值變動百分比」一段。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約4.1百萬港元增加約1.1百萬港元或27.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約5.3百萬港元。該增加主要是由於僱員福利開支(包括董事薪酬)增加所致。僱員福利開支(包括董事薪酬)增加主要由於員工的平均薪酬增加所致。

融資收入及成本

融資收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約11.5百萬港元減少約8.8百萬港元或76.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約2.7百萬港元。該減少歸因於來自關聯公司的利息收入減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的7.0百萬港元減少約1.8百萬港元或25.7%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的5.2百萬港元。該減少主要是由於遞延所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.6百萬港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的1.0百萬港元，部分由利得稅開支增加約3.8百萬港元抵銷。實際稅率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.0%降至截至二零一五年十二月三十一日止年度約2.5%。實際稅率減少主要是由於投資物業公允價值非課稅變動增加約37.9百萬港元。

年內溢利

年內溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約109.3百萬港元增加約96.2百萬港元或88.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約205.5百萬港元，主要是由於出售投資物業收益及投資物業公允價值變動增加，惟部分被來自一家關聯公司的利息收入減少所抵銷。

財務資料

合併財務狀況表

下表載列往績記錄期的合併財務狀況表，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
投資物業	1,385,900	1,305,020	1,639,100	1,584,833
物業、廠房及設備	12,879	12,596	12,328	12,194
遞延所得稅資產	1,016	—	—	—
預付款項	—	551	—	—
	<u>1,399,795</u>	<u>1,318,167</u>	<u>1,651,428</u>	<u>1,597,027</u>
流動資產				
貿易應收款項	420	3,593	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	753	517	792	2,145
應收關聯公司款項	202,553	22,150	—	—
稅務預付款項	344	1,530	437	27
現金及銀行結餘	2,558	2,207	30,946	2,036
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>32,175</u>	<u>4,208</u>
分類為持作銷售的出售組別資產	—	—	505,216	—
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>537,391</u>	<u>4,208</u>
總資產	<u>1,606,423</u>	<u>1,348,164</u>	<u>2,188,819</u>	<u>1,601,235</u>
權益				
合併股本	—	—	—	—
儲備	558,899	764,406	1,005,251	1,100,661
本公司擁有人應佔總權益	<u>558,899</u>	<u>764,406</u>	<u>1,005,251</u>	<u>1,110,661</u>
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	1,029	1,014	1,134	1,188
借款	—	—	330,000	330,000
	<u>1,029</u>	<u>1,014</u>	<u>331,134</u>	<u>331,188</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	11,690	11,051	64,533	16,219
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853
應付稅項	289	1,363	2,202	2,314
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>848,428</u>	<u>169,386</u>
分類為持作銷售的出售組別負債	—	—	4,006	—
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>852,434</u>	<u>169,386</u>
總負債	<u>1,047,524</u>	<u>583,758</u>	<u>1,183,568</u>	<u>500,574</u>
流動負債淨額	<u>(839,867)</u>	<u>(552,747)</u>	<u>(315,043)</u>	<u>(165,178)</u>
權益及負債總額	<u>1,606,423</u>	<u>1,348,164</u>	<u>2,188,819</u>	<u>1,601,235</u>

財務資料

合併財務狀況表若干項目說明

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收一間關聯公司的租金收入。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
關聯公司	420	3,593	—	—

貿易應收款項發票日期與發票到期日相同。已逾期但未獲減值貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
六個月以下	420	2,470	—	—
六個月至一年	—	1,123	—	—
	420	3,593	—	—

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，概無本集團貿易應收款項減值。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團的貿易應收款項結餘分別為零及零。

財務資料

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要指租賃按金、預收租金、應計費用及其他應付款項(如核數費用及其他服務費以及出售附屬公司按金)。下表載列於各報告日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃按金	9,600	8,994	10,619	10,958
預收租金	2,013	1,763	531	816
應計費用及其他應付款項	77	294	2,160	4,445
出售附屬公司按金(附註)	—	—	51,223	—
	<u>11,690</u>	<u>11,051</u>	<u>64,533</u>	<u>16,219</u>

附註：出售附屬公司按金指就出售 Fession Group Limited 所收取按金。有關交易詳情，請參閱本招股章程附錄一附註 25。

應收關聯公司款項

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的應收關聯公司款項分別約為 202.6 百萬港元、22.2 百萬港元、零及零。

應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853

於往績記錄期，應付最終控股公司款項主要為給予本集團用以收購投資物業的融資。應付最終控股公司款項為無擔保、免息及應按所需償還。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。

截至二零一七年六月三十日止六個月，630.8 百萬港元的應付最終控股公司款項已償付，而於二零一七年十月三十一日的餘下應付最終控股公司款項結餘約為 154.3 百萬港元，已在上市前於二零一七年十二月十五日資本化。

財務資料

借款

本集團於各報告日期的應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
2至5年	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

本集團借款對利率變動的敞口及於各報告日期合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6個月或以下	—	—	330,000	330,000
	—	—	330,000	330,000

借款指來自一家金融機構的附屬公司的長期貸款，將於二零一九年到期，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別按1.22%及0.97%的年實際利率計息(二零一四年及二零一五年：無)，利率乃按各月末一月期香港銀行同業拆息另加每年半個百分點(0.5%)的利率計算。借款約330.0百萬港元已全數用於在二零一六年第四季收購投資物業。貸款由王聰德先生提供無限個人擔保，而無限個人擔保將於上市後解除及由本公司的公司擔保替代。

我們定期評估我們的物業投資組合，而有關組合包括合適機會出現時帶來的收購及出售。於往績記錄期，我們收購多項投資物業，總代價為641.7百萬港元，並出售多項投資物業，總代價為315.7百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們透過來自最終控股公司的墊款、來自出售的所得款項以及經營產生的現金提供收購投資物業的資金。董事相信，鑒於利率上升，取得成本較低的資金對我們的擴張至為重要。因此，我們於二零一六年取得上述的長期貸款330百萬港元，以把握相對較低利率的融資，該貸款已全數於二零一六年第四季度用作收購投資物業。二零一七年上半年出售兩項投資物業的所得款項已用於償還部份應付予最終控股公司的款項，餘額在上市前於二零一七年十二月十五日資本化，從而鞏固本公司的資本基礎。有關詳情，請參閱本節「流動負債淨額」。

投資物業

投資物業指本集團持作產生租金收入的物業。於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們投資物業的公允價值分別為約1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,584.9百萬港元。所錄得的金額乃按物業估值師達致的公允價值計算得出，並根據適用會計準則入賬。

我們投資物業的公允價值由二零一四年十二月三十一日的約1,385.9百萬港元減至二零一五年十二月三十一日的約1,305.0百萬港元。減少乃主要由於出售兩項辦公物業扣除收購一項零售物業。

我們投資物業的公允價值增至二零一六年十二月三十一日的約1,639.1百萬港元。增加乃主要由於收購19項辦公物業及三項零售物業以及出售一項工業物業以及投資物業公允價值變動。

我們投資物業的公允價值減至二零一七年六月三十日的約1,584.9百萬港元。該減少乃主要由於出售已出售物業5，惟部分被我們的投資物業的公允價值收益增加所抵銷。

每股資產淨值

假設應付本集團最終控股公司款項已悉數資本化，則於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經調整合併有形資產淨值分別約為1,593.4百萬港元、1,334.7百萬港元、1,786.9百萬港元及1,251.5百萬港元，及基於將予發行的720,000,000股股份(即預期緊隨全球發售完成後將予發行的股份數目，但不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)計算，倘參考該經調整資產淨值進行調整，於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團每股經調整合併有形資產淨值分別約為2.21港元、1.85港元、2.48港元及1.74港元。

流動資金財務及資本資源

於往績記錄期，我們的營運一直由經營所得現金、最終控股公司墊款及債務融資合併撥付資金。於全球發售完成後，我們的流動資金需求將由全球發售所得款項結合營運所得現金撥付。

財務資料

流動負債淨額

下表載列我們分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日的流動負債選定資料：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	420	3,593	—	—	123
預付款項、按金及 其他應收款項	753	517	792	2,145	2,647
應收關聯公司款項	202,553	22,150	—	—	—
稅務預付款項	344	1,530	437	27	—
現金及銀行結餘	2,558	2,207	30,946	2,036	11,132
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>32,175</u>	<u>4,208</u>	<u>13,902</u>
分類為持作銷售的 出售組別資產	—	—	505,216	—	—
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>537,391</u>	<u>4,208</u>	<u>13,902</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	11,690	11,051	64,533	16,219	14,462
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853	154,264
應付稅項	289	1,363	2,202	2,314	2,070
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>848,428</u>	<u>169,386</u>	<u>170,796</u>
分類為持作銷售的 出售組別負債	—	—	4,006	—	—
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>852,434</u>	<u>169,386</u>	<u>170,796</u>
流動負債淨額	<u>(839,867)</u>	<u>(552,747)</u>	<u>(315,043)</u>	<u>(165,178)</u>	<u>(156,894)</u>

我們於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日分別錄得流動負債淨額約839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元、165.2百萬港元及156.9百萬港元。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日，我們產生的流動負債淨額主要來自(i)動用最終控股公司墊款為收購投資物業撥付資金；及(ii)因應付最終控股公司款項並無固定還款期限，因此，於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日分別約為1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元、150.9百萬港元及154.3百萬港元的應付最終控股公司款項根據相關會計準則分類至流動負債。

財務資料

於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後可行日期)，應付最終控股公司款項餘額約為154.3百萬港元，已在上市前資本化，而我們預期我們的流動負債淨額狀況將會有所改善。

本集團的流動負債淨額由二零一七年六月三十日的約165.2百萬港元減至二零一七年十月三十一日的約156.9百萬港元。該減少主要歸因於(i)主要由於所收取的經常性租金收入導致現金及銀行結餘增加約9.1百萬港元；及(ii)主要由於租賃按金減少導致其他應付款項及應計費用減少約1.8百萬港元(部分被為支付上市開支的應付最終控股公司款項增加約3.4百萬港元所抵銷)。

本集團的流動負債淨額由二零一六年十二月三十一日的約315.0百萬港元減至二零一七年六月三十日的約165.2百萬港元。該減少主要歸因於(i)其他應付款項及應計費用減少，主要由於就出售Fession Group所收取的按金減少51.2百萬港元；及(ii)應付我們控股公司款項減少約630.8百萬港元，惟部分被(i)分類為持作銷售的Fession Group的資產減少約505.2百萬港元，原因為完成出售Fession Group；及(ii)現金及銀行結餘減少約28.9百萬港元所抵銷。

本集團的流動負債淨額由二零一五年十二月三十一日約552.7百萬港元減至二零一六年十二月三十一日約315.0百萬港元。減少乃主要由於將Fession Group為505.2百萬港元之資產重新分類為流動資產，因為其乃持作出售而部份由(i)應付控股公司款項增加約211.4百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計費用增加約53.5百萬港元所抵銷。

本集團的流動負債淨額由二零一四年十二月三十一日約839.9百萬港元減至二零一五年十二月三十一日約552.7百萬港元。減少乃主要由於償付應付最終控股公司款項約464.2百萬港元，惟部分被收回應收關聯公司款項約180.4百萬港元所抵銷。

我們的流動負債淨額狀況主要反映出物業投資業務的業務性質。於往績記錄期，我們主要以借款及最終控股公司墊款為我們的非流動資產(如投資物業)撥付資金。我們的借款為有特定償還日期的長期貸款，而最終控股公司墊款則並無任何固定的還款期限。由於該條款，我們的最終控股公司墊款獲分類為流動負債。然而，我們並無收到任何來自最終控股公司的要求須提早還款。因此，我們的流動負債淨額在我們的物業獲分類為投資物業(為非流動資產)時產生。

鑒於我們於二零一七年十月三十一日的流動負債淨額為約156.9百萬港元，董事對本集團的持續經營作出了審慎考慮。本集團繼續持續經營的能力須取決於本集團能否持續獲取資金。基於(i)本集團在將融資重續至本招股章程日期及於銀行融資到期後進行重續上並無遇到困難；(ii)本集團已就於二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項約154.3百

財務資料

萬港元於上市前資本化；及(iii)本集團將根據指示性貸款條款細則取得最多為本集團所持物業的市場價值50%的銀行融資，讓本集團可應付到期負債，故董事認為，我們將有所需資金以撥付我們的營運資金及符合我們的資本開支需要。

現金流量分析

下表概述於往績記錄期間我們的合併現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	22,454	19,997	30,355	11,876	8,973
投資活動所得／(所用)					
現金淨額	—	229,567	(527,748)	(1,444)	(1,021)
融資活動(所用)／					
所得現金淨額	(21,485)	(249,915)	527,229	(9,441)	(37,959)
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額	969	(351)	29,836	991	(30,007)
年／期初現金及現金等價物	1,589	2,558	2,207	2,207	32,043
年／期末現金及現金等價物	<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>

經營活動

於往績記錄期，我們經營活動所得現金流入主要來自已收取的租金收入。我們的經營活動所用現金淨額主要為直接經營開支以及一般及行政開支付款。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為9.0百萬港元。該現金流入主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約10.8百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計費用增加約0.8百萬港元，惟部分被香港利得稅付款約2.0百萬港元所抵銷。

財務資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為30.4百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約29.6百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計費用增加約3.9百萬港元，惟部分被已付香港利得稅付款約3.1百萬港元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為20.0百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約27.9百萬港元；及(ii)按金及其他應收款項減少約0.2百萬港元，惟部分被(i)貿易應收款項增加約3.2百萬港元；(ii)其他應付款項及應計費用減少約0.6百萬港元；及(iii)香港利得稅付款約4.3百萬港元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為22.5百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約27.5百萬港元，惟部分被(i)貿易應收款項增加約0.4百萬港元；(ii)其他應付款項及應計費用減少約4.0百萬港元；及(iii)香港利得稅付款約0.5百萬港元所抵銷。

投資活動

於往績記錄期，我們投資活動所得現金流入主要為出售投資物業所得款項。我們投資活動所用現金流出主要為(i)支付及購買投資物業及收購附屬公司的按金；及(ii)購買投資物業及收購附屬公司。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團所持投資活動所得現金淨額約為1.0百萬港元，乃主要來自(i)出售Fession Group的現金流出淨額0.1百萬港元；及(ii)出售Pop Act Limited及Fresh One Inc. 0.9百萬港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額約為527.7百萬港元，乃來自通過收購附屬公司收購投資物業的現金流出淨額。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額約為229.6百萬港元，乃主要來自出售投資物業所得款項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額為零。

融資活動

於往績記錄期，我們融資活動所得現金流入乃主要來自借款所得款項。我們融資活動所用現金流出主要用於償還我們最終控股公司墊款。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團有融資活動所用現金淨額約38.0百萬港元，乃主要來自償還我們最終控股公司墊款約37.2百萬港元及支付上市開支約0.7百萬港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有融資活動所得現金淨額約527.2百萬港元，乃主要來自就收購新投資物業新增的最終控股公司墊款約197.5百萬港元及借款約330.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團有融資活動所用現金淨額約249.9百萬港元，乃來自動出售投資物業所得款項償還我們最終控股公司墊款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團有融資活動所用現金淨額約21.5百萬港元，乃主要來自償還我們最終控股公司墊款。

資本支出

於往績記錄期，我們以內部資源、物業出售所得款項、最終控股公司墊款及債務融資為投資物業收購提供資金。

本集團的資本支出主要包括就營運收購投資物業的支出。於往績記錄期，本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別產生資本支出約18.4百萬港元、42.7百萬港元及629.8百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月為零。自往績記錄期末起直至最後實際可行日期，我們並無任何重大資本支出。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們估計資本支出將約為500.5百萬港元，主要用於收購投資物業。

本集團的預計資本支出可基於業務計劃、市場狀況及經濟及監管環境的任何未來變化而予以調整。有關進一步資料請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

財務資料

我們的主要業務為租賃投資物業，於往績記錄期為我們提供穩定的現金流入。上市後，我們預期未來資本開支所需的資金將主要以經營所得現金及借款提供資金，但本集團或會在適當時候考慮籌集額外資金。經計及本集團於二零一七年六月三十日的合併財務狀況報表中約2.0百萬港元的現金及銀行結餘，及本集團於必要時可動用作財務抵押的投資物業，我們董事認為本集團於上市後能夠在合適機會出現時為其物業收購提供資金。

投資物業估值

我們二零一七年六月三十日的經審核合併財務報表中載列的本集團投資物業公允價值為1,584.8百萬港元，而二零一七年九月三十日我們由物業估值師估值的投資物業未經審核公允價值為1,619.1百萬港元。下表載列我們的投資物業於二零一七年六月三十日經審核合併財務報表的公允價值與物業估值師就我們的投資物業於二零一七年九月三十日的未經審核公允價值估值的對賬：

	千港元
投資物業於二零一七年六月三十日的公允價值	1,584,833
二零一七年六月三十日至二零一七年九月三十日三個月的變動	
加：投資物業的公允價值收益	<u>34,244</u>
二零一七年九月三十日的公允價值(未經審核)	<u>1,619,077</u>
根據本招股章程附錄三所載估值報告的二零一七年九月三十日估值	<u>1,619,077</u>

合約及資本承擔

經營租賃安排－作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業，租賃按二至三年的租期磋商。

財務資料

未來租金收入

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
不超過一年	27,619	31,139	31,468	27,961
超過一年但不超過五年	24,540	14,358	23,947	27,214
	<u>52,159</u>	<u>45,497</u>	<u>55,415</u>	<u>55,175</u>

資本承擔

於往績記錄期，我們就添置投資物業的已訂約但未於合併財務報表內撥備的資本承擔載於下表：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備	—	200	—	—

債務

下表分別載列我們於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日的債務總額：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一七年	二零一七年
				千港元	千港元 (未經審核)
借款	—	—	330,000	330,000	330,000
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853	154,264
	<u>1,034,516</u>	<u>570,330</u>	<u>1,111,693</u>	<u>480,853</u>	<u>484,264</u>

財務資料

於二零一七年十月三十一日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上表所披露者外，按合併基準計，本集團並無任何尚未償還債務證券、借款、債項或按揭。此外，本集團並無任何未動用銀行融資。除已披露者外，我們的債務並無發生重大不利變動。二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項結餘154.3百萬港元已在上市前於二零一七年十二月十五日資本化。有關債務變動詳情，請參閱本節「合併財務狀況表若干項目說明」一段。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無與我們的借款有關的重大契諾或違反任何財務契約，且本集團在償還我們的貿易及非貿易應付款項及借款方面亦無重大違約。

或然負債

於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何重大或然負債或擔保。

除上文所述或除本招股章程另有披露者外，且不計及集團內公司間負債、其他應付款項及應計費用及應付稅項，於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後可行日期)，我們並無未償還債項或任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

營運資金

我們透過密切監控及管理我們的營運及擴展計劃來管理我們的現金流量及營運資金。我們亦盡力審閱未來現金流要求，以及在需要時調整營運及擴展計劃，以確保我們能維持充足的營運資金以支持我們的業務營運及擴展計劃。

營運資金充足性聲明

經考慮到我們目前可用的財務資源(包括現金及銀行結餘及現有借款、預期經營所產生現金、將根據指示性貸款條款細則取得最多為本集團所持物業的市場價值50%的銀行融資及全球發售估計所得款項淨額)後，經董事作出審慎周詳查詢後確認，我們持有充裕的營運資金滿足自本招股章程日期起未來至少12個月的現時及未來之需求。

經審慎考慮上述因素及與管理層的討論，獨家保薦人贊同董事的上述意見。

財務資料

資產負債表外安排

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團其無任何重大資產負債表外安排或或然負債。

與關聯方的交易

就本招股章程附錄一會計師報告中所載的關聯方交易而言，董事確認，有關交易乃按正常商業條款進行，與本集團訂立的該等條款不遜於提供予獨立第三方的條款，屬公平合理並符合股東的整體利益。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
股本回報率 ⁽¹⁾	19.6%	26.9%	24.0%	17.5% ⁽⁶⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	6.8%	15.2%	11.0%	12.0% ⁽⁶⁾
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
流動比率 ⁽³⁾	0.2	0.1	0.6	0.02
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	32.8%	30.0%
債務淨額對股本比率 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	29.7%	29.8%

附註：

- (1) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的股本回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關日期的擁有人應佔總權益再乘以100%計算。
- (2) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總資產回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關期間的總資產再乘以100%計算。
- (3) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的各個流動比率乃按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。

財務資料

- (4) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的各個資產負債比率乃按於相關日期的債務總額除以相關日期的擁有人應佔權益再乘以100%計算。
- (5) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的債務淨額對股本比率乃按相關日期的債務淨額(即總債務減現金及現金等價物)除以相關日期的擁有人應佔權益計算。
- (6) 截至二零一七年六月三十日止六個月，股本回報率及總資產回報率乃按實際溢利除以181天再乘以365天進行年化。

股本回報率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的股本回報率分別為19.6%、26.9%及24.0%，而截至二零一七年六月三十日止六個月為17.5%。截至二零一五年十二月三十一日止年度有所增加主要是由於(i)投資物業公允價值變動增加約37.9百萬港元；(ii)出售投資物業收益約64.8百萬港元；及(iii)我們的經營租金收入增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度有所下降主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度已變現溢利應佔儲備增加。截至二零一七年六月三十日止六個月下降主要是由於投資物業公允價值變動減少約136.4百萬港元所致。

總資產回報率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的總資產回報率分別為6.8%、15.2%及11.0%，而截至二零一七年六月三十日止六個月為12.0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度有所增長主要是由於(i)投資物業公允價值變動增加約37.9百萬港元；(ii)出售投資物業收益約64.8百萬港元；及(iii)我們的經營租金收入增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度有所下降主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購投資物業約629.8百萬港元。截至二零一七年六月三十日止六個月增長主要是由於(i)投資物業公允價值變動減少約136.4百萬港元；及(ii)完成銷售一間全資附屬公司，其過往於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表中分類為流動資產下的「持作銷售的出售組別資產」的淨影響所致。

流動比率

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動比率分別為0.2、0.1、0.6及0.02，因為我們的所有應付關聯公司款項獲分類為流動負債，原因為該等款項屬應償還及按需支付。於二零一六年十二月三十一日，原因為與本集團全資附屬公司Fession Group Limited有關的資產及負債已重新分類為流動資產及流動負債，因其將出售予一名獨立第三方。我們的流動比率於二零一七年六月三十日降至

財務資料

0.02，主要是由於流動資產大幅減少，原因是(i) Fession Group 出售完成，令分類為持作出售的Fession Group 資產減少約505.2百萬港元；及(ii)現金及銀行結餘減少約28.9百萬港元，而部分被(i)就出售Fession Group 所收取的按金減少51.2百萬港元，令其他應付款項及應計費用減少；及(ii)應付我們最終控股公司款項減少約630.8百萬港元所抵銷。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的資產負債比率分別為32.8%及30.0%。與二零一五年十二月三十一日相比，資產負債比率於二零一六年十二月三十一日有所增加，原因為二零一六年第四季度就收購投資物業的借款增加約330.0百萬港元。資產負債比率於二零一七年六月三十日降低主要是由於溢利及儲備應佔全面收入增加。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致我們的資產負債比率上升。

債務淨額對股本比率

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的債務淨額對股本比率分別為29.7%及29.8%。於二零一六年十二月三十一日的債務淨額對股本比率的升幅較資產負債比率為少，是因為現金及銀行結餘較二零一五年十二月三十一日增加約28.7百萬港元。債務淨額對股本比率於二零一七年六月三十日保持穩定。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面臨現金流量利率風險、信貸風險及流動資金風險等各種財務風險。我們的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性及如何盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

利率風險

本集團利率風險來自長期借款。按浮動利率獲得的借款使本集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。於二零一七年六月三十日，本集團按浮動利率借款以港元列值。

本集團按動態基準分析其利率風險。本集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，本集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

於二零一七年六月三十日，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，年內稅後溢利將會減少／增加1,650,000港元(二零一四年及二零一五年：無，二零一六年：1,650,000港元)，主要由於變動利率借款利息開支增加／減少所致。

財務資料

信貸風險

本集團信貸風險主要來自貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及於銀行及金融機構存款。

存款主要存放於高信用質素的金融機構。就客戶的信貸風險而言，本集團已制訂政策以評估客戶的信貸記錄，並跟進逾期款項以減低信貸風險。本集團由於擁有大量客戶，故並無重大信貸集中風險。

管理層通過定期檢討關聯公司的財務資料以評估應收關聯公司款項的信貸風險以盡量降低信貸風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。

下表根據於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日至合約到期日的餘下期間將本集團的負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示我們合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	5,645	3,194	838
應付最終控股公司款項	1,034,516	—	—
小計	1,040,161	3,194	838

財務資料

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	7,462	1,536	290
應付最終控股公司款項	570,330	—	—
小計	<u>577,792</u>	<u>1,536</u>	<u>290</u>
於二零一六年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	9,850	2,087	798
應付最終控股公司款項	781,693	—	—
借款	4,070	4,026	333,982
小計	<u>795,613</u>	<u>6,113</u>	<u>334,780</u>
於二零一七年六月三十日			
其他應付款項及應計費用	10,327	2,371	1,104
應付最終控股公司款項	150,853	—	—
借款	3,202	3,201	331,587
小計	<u>164,382</u>	<u>5,572</u>	<u>332,691</u>

近期發展

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期為止，本集團的租金收入、租金收益率、主要開支及租戶的租金拖欠狀況並無出現重大變動。於二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項約154.3百萬港元已在上市前於二零一七年十二月十五日資本化。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況：(i) 投資物業公允價值收益減少；(ii) 一次性上市開支增加；及(iii) 借款利息開支增加導致融資成本增加所致。

須根據上市規則作出的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無須根據上市規則第13.13條至13.19條規定作出披露的情況。

上市開支

我們預期將產生上市開支合共約28.5百萬港元(假設發售價為每股1.12港元(即指示性發售價範圍每股1.00港元至1.24港元的中間價,且超額配股權未獲行使)。於往績記錄期,我們已產生約7.3百萬港元,當中約5.8百萬港元已於我們的合併全面收益表中確認,及預期約1.5百萬港元將於上市後於權益扣除。我們估計我們將產生約7.8百萬港元,會於上市後自權益扣減及約13.4百萬港元將自我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的餘下期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除。

股息

於往績記錄期,本公司及其他附屬公司概無宣派或派付任何股息。宣派股息由董事會酌情決定並須股東批准。於最後實際可行日期,本集團預期於二零一七年及二零一八年將不會宣派任何股息,原因是董事認為,保留本集團的盈利主要用作收購新投資物業加入現有投資物業組合將符合本公司及股東整體利益,因此本集團目前並無任何預設股息分派比率。在任何情況下及由二零一九年起,董事日後可在經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東權益及彼等屆時可能認為有關的其他因素後建議派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及公司法,包括股東批准。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派,並將由董事全權酌情決定。

任何股息將就股份按每股股份基準以港元宣派,而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留,並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作股息分派,則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可供分派儲備

本公司於二零一六年五月十九日註冊成立且為一間投資控股公司。於最後實際可行日期,概無可供向股東分派的儲備。

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃載列以說明倘全球發售已於二零一七年六月三十日發生下對我們於二零一七年六月三十日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必能真實反映我們於二零一七年六月三十日或全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。其乃根據本招股章程附錄一內的會計師報告所載我們於二零一七年六月三十日的資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一會計師報告的一部分。

	二零一七年 六月三十日 本公司 股權持有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	應付 最終控股公司 款項資本化	二零一七年 六月三十日 本公司 股權持有人 應佔未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股 有形資產 淨值
	(附註1) 千港元	(附註2) 千港元	(附註3) 千港元	千港元	(附註4) 港元
按發售價每股股份 1.00 港元 計算	<u>1,100,661</u>	<u>157,766</u>	<u>150,853</u>	<u>1,409,280</u>	<u>1.96</u>
按發售價每股股份 1.24 港元 計算	<u>1,100,661</u>	<u>200,102</u>	<u>150,853</u>	<u>1,451,616</u>	<u>2.02</u>

附註：

- (1) 於二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，其乃按於二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值約 1,100.7 百萬港元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價分別每股股份 1.00 港元及 1.24 港元(經扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支(不計及於二零一七年六月三十日前已計入本集團合併全面收益表的上市開支約 5.8 百萬港元))計算，且並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份。

財務資料

- (3) 根據重組，於二零一七年十月三十日本集團應付最終控股公司款項的未償還結餘已轉讓予本公司，並於二零一七年十二月十五日資本化。於二零一七年六月三十日，應付最終控股公司款項的未償還結餘約為 150,853,000 港元。概無作出調整以反映二零一七年六月三十日後未償還結餘的其他變動。
- (4) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上文附註(2)所述的調整後，按假設全球發售及資本化發行已於二零一七年六月三十日完成後的 720,000,000 股已發行股份(無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份)的基準計算。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一七年六月三十日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

無重大不利變動

董事確認，直至本招股章程日期，自二零一七年六月三十日起本集團的財務或經營狀況或前景並無出現任何重大不利變動，且自二零一七年六月三十日起並無發生可能會對我們載於本招股章程附錄一會計師報告的合併財務報表的資料產生重大影響的事件，惟在各情況下本招股章程另行披露者除外。

未來計劃

有關我們的未來計劃及業務策略，請參閱本招股章程「業務－未來發展策略」一節。

上市的理由

董事相信，上市將有助推行我們的業務策略，以繼續增長及進一步拓展業務，從而增加我們的收入並實現收入多元化。為繼續利用香港房地產投資市場樂觀的前景，我們打算(i)擴大我們的投資物業投資組合；(ii)繼續利用我們的物業增強能力；(iii)擴大及加強我們的增值物業管理服務。

為達到該等目標，董事認為，考慮到以下各項，我們將需要額外資金：(i)物業投資為一項資本密集型活動，設定了較高的進入門檻，但在香港市場競爭力；(ii)我們的競爭優勢；及(iii)董事相信，倘我們能夠在適當機會出現時加強現有的經營和財務資源，本集團可進一步發展我們的物業管理業務，並承擔較大型的物業。

於二零一七年六月三十日，我們的現金及銀行結餘約為2.0百萬港元，未償還借款約為330.0百萬港元，已全數用於在二零一六年第四季收購投資物業。我們一直依靠內部產生的資金、來自最終控股公司的墊款及借款來支持我們的資本要求。作為一家私人公司，可用的來自最終控股公司的墊款金額有限。此外，私人公司的借貸融資成本通常相對較高，而銀行通常要求股東就擔保債務融資提供擔保。因此，本集團依賴借貸為我們營運提供資金將增加我們的開支。儘管上市開支約28.5百萬港元(相當於股份發售所得款項總額約14.1%(按指示性發售價範圍的中位數計算))，但董事認為，上市將降低我們的融資成本。於上市後，本集團將在與潛在賣家、買家、租戶及／或供應商及／或業務合作夥伴的談判條款方面以相對較優惠的條款及更高的議價能力獲得更多的槓桿。然而，本集團可能在債務融資時須遵守若干限制性契諾及償還責任，由此將限制我們的經營靈活性。因此，董事認為，儘管本集團在進行股權融資時將產生以佣金及費用形式的融資成本，股權融資和債務融資相結合將對本集團更有利，因其可最大化我們股東的回報。董事相信，全球發售所得款項淨額將為我們提供必要的額外資金，以實現我們的業務戰略。此外，董事認為，上市對本公司及我們的股東整體而言重要且有益，原因如下：

1. 公開上市地位將提升我們的品牌、企業形象和認同度，從而為投資物業的潛在賣

未來計劃及所得款項用途

- 家和買家、物業管理客戶、我們現有租戶及新租戶以及商業夥伴提供更高的信心；公開上市地位亦提供最佳的企業管治、具透明度的財務披露和監管監督；
2. 公開上市地位將有助我們在市場上保持競爭力，因為董事亦考慮到我們在香港房地產投資市場的一些競爭對手亦在聯交所上市；
 3. 人是我們業務的重要資產，吸引和挽留足夠及高質素房地產投資和管理人才對我們很重要，且董事相信，我們於上市後提供股權激勵計劃的能力將有助我們實現此目標；
 4. 上市將加強我們股份在聯交所自由買賣的流動性，而作為私人公司我們股份的流動性有限；及
 5. 上市將為本公司提供更廣泛的股東基礎，可導致我們股份買賣更流動的市場。

所得款項用途

假設發售價為 1.12 港元(即指示性發售價範圍的中間價)，並假設超額配股權並無獲行使，我們估計，從全球發售所得款項淨額(扣除包銷費用及我們就全球發售的估計應付開支後)(「所得款項淨額」)合共約為 173.1 百萬港元。目前我們有意按以下方式應用所得款項淨額：

- 約 155.8 百萬港元(或 90%)將用於收購新投資物業，並將其納入現有投資物業組合中。我們正積極於若干來源(包括代理、經紀及潛在賣家)尋找投資機會，而我們已於二零一七年上半年遞交標書，並已考慮包括內部研究報告方式進行調查之租金、佔用率、租金回報、物業規模、最新評估、市價、利率及與香港物業市場相關之政府政策等因素。在選擇收購目標時，本集團主要集中在收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。於最後實際可行日期，董事確認我們並無辨識任何目標投資物業以作收購用途。此外，我們並無定立擬達到的物業收購數量的目標，我們亦無就投資於辦公室、零售及工業物業的固定比率；
- 約 8.7 百萬港元(或 5%)將用作擴大及加強我們的增植物業管理服務；及

未來計劃及所得款項用途

- 約8.7百萬港元(或5%)將用作營運資金及作其他一般企業用途。

倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限或下限，並假設超額配股權並無獲行使，所得款項淨額將會分別增加至約194.0百萬港元或減少至約152.1百萬港元，在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少將用作上述用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為1.12港元(即建議發售價範圍的中間價)，所得款項淨額將增加至約202.4百萬港元。倘發售價定為建議發售價範圍的上限或下限，則所得款項淨額(包括自超額配股權獲行使所得款項)將分別增加至約226.5百萬港元或減少至約178.3百萬港元；在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少分配作上述用途的所得款項淨額。

倘所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過多種途徑撥付結餘，包括經營所得現金、銀行貸款及其他借款(如適用)。倘董事決定將所得款項的擬定用途重新大幅分配至本集團其他業務計劃及／或新項目，及／或對上述所得款項用途作出任何重大修訂，我們將會於適當時間刊發適當公告。

倘全球發售所得款項淨額毋須即時撥作上述用途，且獲適用法律及規例允許下，若我們未能如預期實行未來計劃的任何部分，我們或將該等資金存入香港的銀行作短期活期存款。

全球發售包銷商

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

凱基金融亞洲有限公司

香港包銷商

凱基金融亞洲有限公司

東興證券(香港)有限公司

同方證券有限公司

長雄證券有限公司

包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在上述條款及條件規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議成為無條件且並無予以終止，方可作實。待聯交所上市委員會批准本招股章程所述我們已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及達成香港包銷協議中所載的若干其他條件，香港包銷商已個別同意認購或促使認購人認購香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生下列任何事件，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可向本公司發出(口頭或書面)通知即時終止香港包銷協議：—

(a) 發展、發生或出現下列事件：—

- (i) 任何新法例或法規或任何現有的法例或法規出現變動，或香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權

區的任何法院或其他主管機構對法例或法規的詮釋或應用有任何變動，或任何其他類似事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為對本集團的業務或財務狀況或前景有或很可能會有重大不利影響或可能預期對本集團的業務或財務狀況或前景有重大不利影響；或

- (ii) 在香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權區出現的國家、地區、國際、金融、軍事、工業或經濟狀況或前景、股票市場、財政或政治狀況、監管或市場狀況及事宜的任何變動(不論是否永久)及／或災難，或任何其他類似事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為對本集團的業務或財務狀況或前景有或很可能會有重大不利影響或可能預期對本集團的業務或財務狀況或前景在重大方面有不利影響；或
- (iii) 在不影響上段第(i)分段的原則下，因特殊金融情況或其他情況在聯交所對證券買賣全面施行任何暫禁、暫停或重大限制；或
- (iv) 任何超出香港包銷商控制範圍的事件或連串事件(包括但不限於政府措施、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民變、戰爭或天災或意外)對本集團任何成員公司或其現有或未來股東作為股東身份會有或可能有重大不利影響；或
- (v) 發生涉及香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或本集團任何成員公司所屬任何其他司法權區的稅務或外匯管制未來重大不利變動的任何重大變動或發展，或實施任何外匯管制，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為將會或可能會對本集團任何成員公司或我們的任何現有或未來股東作為股東身份在重大方面會有或可能有重大不利影響；或
- (vi) 對本集團成員公司威脅提出或提出對本集團的業務、財務或營運具重要性的任何訴訟或申索；或
- (vii) 在香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權區施加任何形式、直接或間接的經濟制裁；或
- (viii) 在任何相關司法權區的任何政府或監管委員會、管理委員會、組織、主管當局或機構，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管當局，或任何法

院、法庭或仲裁員，不論屬於國立、中央、聯邦、省級、州立、區域、市級、地方、境內或境外，或政治組織或機構，針對任何本集團成員公司或董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意進行調查或採取其他行動；或

- (ix) 下令或呈請任何本集團成員公司清盤或任何本集團成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或任何本集團成員公司訂立債務償還安排或任何本集團成員公司通過任何清盤決議案或對任何本集團成員公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或任何本集團成員公司發生任何類似事件；
- (x) 而任何該等事件，個別或合計而言，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為，(i)對全球發售的成功或香港公開發售的申請情況或國際發售的踴躍情況有或可能有重大不利影響；或(ii)對本集團整體的資產、負債、業務、前景、交易或財務狀況有或將有或可能有重大不利影響；或(iii)使全球發售不宜進行或不實際可行；或(iv)具有或將會或可能具有使香港包銷協議(包括包銷)任何部分未能根據其條款履行或阻止根據全球發售或根據其包銷安排處理申請及／或付款的效果。
- (b) 獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲悉任何事宜或事件，顯示香港包銷協議所載的任何聲明及保證失實或不準確，或倘緊隨上述情況出現後重複該等聲明及保證會令獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為在任何重大方面屬嚴重失實或不準確，或顯示本公司或保證人根據香港包銷協議表明須承擔或施加的任何責任或承諾，按獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為在任何重大方面(其全權認為屬重大)未獲遵守；或
- (c) 獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲悉本公司或香港包銷協議任何條文的任何承諾人在獨家全球協調人認為(為其本身及代表香港包銷商合理地認為屬重大)的任何重大方面出現任何嚴重違約情況；或
- (d) 獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為，向獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)、聯交所、獨家全球協調人及包銷商的法律顧問以及參

包 銷

與全球發售的任何其他各方提供的本招股章程、通知、廣告、公告、申請版本招股章程、聆訊後資料集、呈交材料、文件或資料內所載的任何聲明陳述在任何重大方面已成為或發現屬失實、不正確、不完整或誤導；或

- (e) 已發生或被發現獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為倘本招股章程、通告、廣告、公告、申請版本招股章程、聆訊後資料集將於當時刊發，會構成重大遺漏該等資料的事件；或
- (f) 本集團的業務或財務或營運狀況或前景發生任何獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為屬重大的任何重大不利變動或前景重大不利變動；或
- (g) 在上市日期上午八時正(香港時間)或之前，聯交所上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行或出售的股份及根據資本化發行將予發行的股份上市及買賣(惟受慣常條件限制者除外)，或(若已授出批准)其後批准被撤回、有所保留(因慣例者條件)或撤銷；或
- (h) 本招股章程載有所發出意見或建議的任何專家，於刊發本招股章程前撤回就刊發招股章程發出的相關同意書，該同意書中表示同意按招股章程現有形式及涵義載入其報告、函件、意見或建議及引述其名稱；或
- (i) 本公司撤回本招股章程(及／或關於全球發售已刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (j) 獨家全球協調人或任何包銷商得悉任何重要資料、事宜或事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為：
 - (i) 與任何董事根據全球發售在有關董事的聲明及承諾(表格B)內所提供的任何資料重大不符；或
 - (ii) 會對任何董事的誠信或聲譽或本集團的聲譽產生任何嚴重質疑。

根據上市規則作出的承諾

本公司承諾

根據上市規則第 10.08 條，於上市日期起計六個月內，我們不會發行其他股份或可轉換為我們股本證券的證券（不論是否為已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論是否將於上市日期後六個月內完成有關股份或證券發行），惟根據全球發售、超額配股權、購股權計劃或上市規則第 10.08 條所述任何情況發行則除外。

控股股東承諾

根據上市規則第 10.07(1) 條，控股股東緊接全球發售完成前已向聯交所承諾，除根據全球發售或上市規則允許外，未經聯交所事先書面同意或除非符合上市規則規定，彼等各自不會並將促使相關控股股東擁有實益權益的任何其他股份登記持有人（如有）不會：

- (a) 於本招股章程作出控股股東股權披露之日起至股份在聯交所開始買賣之日後滿六個月之日止期間（「首六個月期間」）內，處置或訂立任何協議處置本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份或證券或以其他方式就有關股份或證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於首六個月期間屆滿之日起六個月期間（「第二個六個月期間」）內，處置或訂立任何協議處置本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份或證券或以其他方式就有關股份或證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨該處置或行使或強制執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第 10.07(2) 條註釋 3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間：

- (i) 倘其以認可機構（定義見香港法例第 155 章銀行業條例）為受益人就真誠商業貸款質押或抵押其所實益擁有的任何股份，彼等將即時通知本公司有關質押或抵押以及已質押或抵押的股份或證券數目；及

- (ii) 倘其接獲任何將處置已質押或抵押股份或證券的受質人或承押人的口頭或書面指示，彼等將即時通知本公司有關指示。

任何控股股東如就上述任何事宜(如有)知會本公司，我們亦將盡快通知聯交所，並於獲控股股東如上知會後，根據上市規則第 2.07C 條的公告規定在可能情況下盡快以公告方式披露有關事宜。

控股股東的自願承諾

根據上市規則第 10.07(1) 條，控股股東各自已進一步共同或個別向本公司自願承諾：

- (a) 其不得並須促使其聯繫人或由其控制的公司及以信託方式代其持股的代名人或受託人於第二個六個月期間後 12 個月期間(「**下一個 12 個月期間**」)，不會出售或訂立任何協議出售其、其任何聯繫人或受其控制的公司或以信託方式代其持股的代名人或受託人持有的任何股份或以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而導致緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，或全體控股股東權益將少於本公司已發行股本的 30%；及
- (b) 於下一個 12 個月期間屆滿前，倘出售、轉讓或出售任何股份或本公司的任何其他證券或當中的任何權益，其會採取所有合理措施確保該出售、轉讓或出售不會導致本公司股份或其他證券出現市場混亂或虛假市場。

上述自願承諾不可撤銷且不可獲得豁免。

根據香港包銷協議作出的承諾

控股股東承諾

各控股股東謹此共同及個別向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售提呈發售及銷售發售股份(包括符合上市規則第10.07(3)條的規定，根據超額配股權、穩定價格操作人的任何穩定價格行動及 Thing On Group 根據借股協議借出任何股份)外，未經獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則的規定，控股股東不會，並促使其緊密聯繫人概不會：

- (i) 於首六個月期間，(a) 出售、提呈出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售任何股份或本公司的任何其他證券或當中的任何權益(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利(倘適用))，或以其他方式予以轉讓或處置或設立產權負擔，或同意予以轉讓或處置或設立產權負擔(不論直接或間接、有條件或無條件)(上述限制明確協定禁止控股股東從事任何對沖或其他旨在或可合理預期導致銷售或處置任何股份的交易，即使有關股份將分別由控股股東以外的其他人士處置。有關禁止對沖或其他交易將包括(但不限於)有關任何股份或有關任何證券(包括、關於或衍生自該等股份之任何重大部分價值)之任何認沽或認購期權)；或(b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓股份或本公司任何其他證券擁有權或當中的任何權益之全部或部分經濟後果(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利)；或(c) 訂立與上文(a)或(b)所指的任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d) 提呈或同意或宣佈有意作出上文(a)、(b)或(c)所指的任何交易，不論上文(a)、(b)或(c)所指的任何交易以交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式結算(不論股份或其他證券的發行是否將於上述期間內完成)；

- (ii) 於首六個月期間屆滿日期起計18個月期間(「下一個十八個月期間」)的任何時間，其將不會訂立與上文(i)段(a)、(b)或(c)所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意作出任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或根據該等交易行使或強

包 銷

制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則）或不再於受其及／或其任何緊密聯繫人所控制而又擁有上述股份或權益的任何公司中直接或間接持有超過30%或收購守則不時指定的較低數額（即觸發強制性全面收購建議的數額）的控股權益；及

- (iii) 下一個十八個月期間屆滿前，倘若其訂立上文(i)段(a)、(b)或(c)條所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。

於首六個月期間，除根據全球發售（包括根據超額配股權）發售及出售發售股份及根據本招股章程所披露的資本化發行及重組而發行及配發股份外，本公司謹此向獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾，在未經獨家全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意的情況下及除非符合上市規則的規定，本公司不會：

- (i) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售任何股份或本公司任何其他證券，或任何前述者的任何權益（包括（但不限於）任何可轉換為或交換或行使以獲取任何股份或代表收取任何股份，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利）或以其他方式予以轉讓或出售或設立產權負擔或同意予以轉讓或出售或設立產權負擔（不論是直接或間接，有條件或無條件）；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓股份或本公司任何其他證券擁有權或於任何前述者的任何權益的任何經濟後果（包括（但不限於）任何可轉換為或交換或行使以獲取任何股份或代表收取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份的權利的證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利）；或
- (iii) 訂立與上文(i)及(ii)段所指的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的任何交易，

且在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易是否以交付股份或本公司任何其他證券，或以現金或其他方式結算(不論發行股份或該等其他證券是否將於上述期間內完成)。倘於第二個六個月期間內，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司會採取一切合理措施，確保將不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。本公司、我們的控股股東及我們的執行董事各自向獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守本段作出的承諾。

根據香港包銷協議，本公司、我們的控股股東及我們的執行董事各自向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾，除獲獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意外，本集團內的公司於首六個月期間內概不會認購買本公司任何證券。

在不影響上文所述者的前提下，控股股東各自向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾：

- (i) 除非獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲事先書面同意及在上市規則許可的範圍下，否則其不會，亦將促使其緊密聯繫人不會於本招股章程內披露控股股東的股權當日起計至上市日期後滿12個月當日止期間質押或抵押由其本身或彼等任何緊密聯繫人擁有，或其或彼等任何緊密聯繫人於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有權益的任何股份或任何權益(或來自或源自資本化發行或以股代息或其他的任何其他股份或本公司證券或權益)，或其或彼等任何緊密聯繫人控制的任何公司的任何股份或權益，且彼或其任何緊密聯繫人為上述該等股份或有關權益(或來自或源自資本化發行或以股代息或其他形式的任何其他股份或公司證券或權益)的(直接或間接)實益擁有人，或就此增設任何其他權利或產權負擔；及
- (ii) 倘獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲知會，而其或其任何緊密聯繫人須質押或抵押上文第(i)項所指的任何股份或權益或就此增設任何產權負擔或其他權利，其將須於不少於兩個營業日前向聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)發出事先書面通知，提供股份數目、身為該等股份的實益擁有人的公司股份、或上述權益、承押人或增設質押、抵押、產權負擔或權益的受惠人士(「承押人」)身份的詳情，及倘其或彼等任何緊密聯繫人

包 銷

得悉或接獲承押人的指示或通知(不論口頭或書面)，表明承押人將出售或轉讓上文第(i)項所指的任何股份或權益，其將即時以書面知會聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)該等指示，並按聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的要求向彼等提供有關出售或轉讓的詳情。

本公司向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾，本公司於獲知會上文(b)段所述的事宜後，將立即以書面通知獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)及聯交所，倘聯交所或上市規則要求，本公司亦將以公佈形式披露該等事宜，並遵守聯交所的所有規定。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司與國際包銷商將訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，本公司將提呈發售國際發售股份，以供專業、機構及其他投資者根據國際包銷協議及配售文件所載條款及條件並在其規限下認購及購買，並於認購及購買時按應付發售價悉數以港元支付。預期國際包銷商將同意個別包銷國際發售股份。

佣金

香港包銷商將收取其包銷香港發售股份總發售價2.0%的佣金，而國際包銷商將收取其包銷國際發售股份總發售價2.0%的佣金，彼等將以該等佣金支付任何分包銷佣金。

獨家保薦人將額外收取保薦費及文件費。假設發售價為1.12港元(即發售價範圍每股發售股份1.0港元至每股發售股份1.24港元的中位數)，包銷佣金、財務顧問及文件費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同有關全球發售的印刷及其他開支合計估計約為28.5百萬港元(假設超額配股權並無獲行使)。

香港包銷商於本公司的權益

凱基金融亞洲有限公司已獲委任為本公司的合規顧問，自上市日期起生效，直至寄發上市日期後我們首個財政年度全年的經審核綜合財務業績為止，我們將就其提供服務按上市規則規定的範圍向凱基金融亞洲有限公司支付協定的費用。

除彼等於包銷協議項下的權益及責任外，獨家保薦人、獨家全球協調人或包銷商概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益的權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利(不論是否可依法強制執行)或購股權。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，董事將確保於資本化發行及全球發售完成後，全部已發行股份中最少有25%由公眾人士持有。

全球發售的架構及條件

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。凱基金融亞洲有限公司為股份在聯交所上市的獨家保薦人以及全球發售的獨家賬簿管理人及獨家全球協調人。

全球發售初步包括(視乎超額配股權而定)：

- (i) 根據本節下文「香港公開發售」一段所述在香港進行香港公開發售的 18,000,000 股股份(可按下文所述予以調整)；及
- (ii) 根據S規例在美國境外進行國際發售的 162,000,000 股發售股份(可予重新分配及視乎下文所述超額配股權而定)。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或表示有意(如符合資格)根據國際發售申請發售股份，惟不可同時提出兩項申請。本公司將採取合理措施，識別並拒絕已根據國際發售獲得發售股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別並拒絕已根據香港公開發售申請香港發售股份的投資者表示參與國際發售的意向。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據S規例在香港及美國境外其他司法權區向預期對該等發售股份有大量需求的專業、機構及其他投資者選擇性營銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的公司實體。國際包銷商正洽詢有意投資者對購入國際發售項下發售股份的興趣。有意的專業、機構及其他投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。預期此項名為「累計投標」的過程將會持續至香港公開發售申請截止日期或前後。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目可予重新分配，而僅就國際發售而言，則視乎本招股章程本節「國際發售—超額配股權及穩定價格行動」分節所述的超額配股權獲行使與否而定。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待本公司與獨家全

全球發售的架構及條件

球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。本公司預期於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。包銷安排的詳情於本招股章程「包銷」一節概述。

全球發售的條件

根據全球發售提出的發售股份所有申請須待達成(其中包括)以下條件後方獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將予發行的發售股份以及因超額配股權以及可能根據購股權計劃授予的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣；
- (ii) 於定價日或前後協定發售價；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 於相關協議指定日期及時間或之前，包銷商於香港包銷協議及國際包銷協議各自項下的責任成為及仍然為無條件且並無根據相關協議條款終止，

上述各項均須於包銷協議指定日期及時間或之前達成(惟該等條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日。

發售股份按照預期由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定的發售價發售，定價日預期為二零一八年一月八日(星期一)或前後。

倘於二零一八年一月十二日(星期五)前獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一發售成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間之前尚未達成或獲豁免，則全球發售將會失效，且須立即知會聯交所。我們會於香港公開發售失效後的下個營業日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及聯交所網站 www.hkexnews.hk 以及我們的網站 www.toenterprise.com 刊

全球發售的架構及條件

登有關香港公開發售失效的公佈。在此情況下，所有申請款項將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。與此同時，所有申請款項將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行戶口。

發售股份的股票預期將於二零一八年一月十五日(星期一)發行，惟僅於(i)全球發售於各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷—包銷安排及費用—終止理由」一節所述終止權未獲行使的情況下，方於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者如於取得股票之前或股票成為有效所有權證明前買賣股份，須自行承擔全部風險。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司按發售價在香港初步發售18,000,000股發售股份供公眾認購，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%(假設超額配股權並無獲行使)。視乎下文所述於(i)國際發售；與(ii)香港公開發售之間重新分配股份的情況，香港發售股份數目將相當於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本的約25.0%(假設超額配股權並無獲行使)。

香港公開發售須待本招股章程本節「全球發售的條件」一段所載條件達成後，方告完成。

分配

向投資者分配香港公開發售項下的發售股份時僅按所接獲香港公開發售的有效申請數目釐定。分配基準可能會因應申請人有效申請認購的香港發售股份數目而不同。香港發售股份的分配可(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售項下可供認購的發售股份總數(計及任何在香港公開發售與國際發售間重新分配的發售股份)將分為兩組(須就碎股作出調整)進行分配：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配

全球發售的架構及條件

予申請香港發售股份總價格為5,000,000港元以上(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將撥往另一組以應付該組需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付價格(不計及最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而非從兩組同時兼得，亦僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。

甲組或乙組中或同時涉及甲、乙兩組的重複或疑屬重複申請，以及認購超過香港發售股份於甲組及乙組初步可供認購之50%的申請將不獲受理。

重新分配

發售股份在香港公開發售與國際發售之間的分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步提呈可供認購的發售股份數目(i) 15倍或以上但少於50倍；(ii) 50倍或以上但少於100倍；及(iii) 100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將分別增至54,000,000股發售股份(情況(i))、72,000,000股發售股份(情況(ii))及90,000,000股發售股份(情況(iii))，分別相當於全球發售初步提呈可供認購發售股份的30%、40%及50%(行使任何超額配股權之前)。在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目，將按獨家全球協調人認為適合的方式相應減少。此外，在若干指定情況下，獨家全球協調人可全權酌情將其認為合適的國際發售股份數目，由國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的全部或部分有效超額申請。

倘香港發售股份不獲悉數認購，則獨家全球協調人可全權酌情按其認為合適的比例，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

獨家全球協調人(代表包銷商)可要求在國際發售中獲提呈發售股份並在香港公開發售中提出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供充分資料，以讓彼等識別在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於香港公開發售的任何股份申請之外。

全球發售的架構及條件

香港公開發售的每名申請人亦須在所遞交的申請表格上作出承諾及確認，申請人及其代為申請的受益人均並無亦不會根據國際發售申請或認購或表示有興趣申請或認購任何發售股份，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，或申請人根據國際發售已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)發售股份，則該等申請人的申請將不獲受理。

發售股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價每股發售股份1.24港元，另加就每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按本招股章程本節「全球發售的定價」分節所述方式最終釐定的發售價低於最高價每股股份1.24港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請款項的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

提呈的發售股份數目

根據國際發售初步提呈以供認購的發售股份數目為162,000,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%(可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定)。視乎於國際發售與香港公開發售之間任何重新分配發售股份的情況，國際發售股份將相當於緊隨全球發售完成後我們經擴大已發行股本的22.5%(假設超額配股權並未獲行使)。

國際發售須受本招股章程本節「全球發售的條件」分節所載相同條件規限。

分配

國際發售將包括根據S規例在香港及美國境外其他司法權區向預期對該等發售股份有大量需求的專業、機構及其他投資者選擇性營銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及經常投資股份及其他證券的公司實體。

全球發售的架構及條件

國際發售的發售股份將根據本招股章程本節「全球發售的定價」分節所述累計投標程序進行分配，並基於多項因素(包括需求數目及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份)。上述分配旨在為建立鞏固的專業及機構股東基礎而分銷股份，使本公司及股東整體受惠。

超額配股權

就全球發售而言，本公司向獨家全球協調人授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情行使。

根據超額配股權，獨家全球協調人有權於定價日至遞交香港公開發售申請截止日期後30日期間內，隨時要求本公司按國際發售每股股份的相同價格配發及發行最多27,000,000股額外股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%，以補足國際發售項下的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將佔緊隨全球發售完成及行使超額配股權後我們經擴大股本約3.61%(但並無計及因可能根據超額購股權計劃授予的任何購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)。倘超額配股權獲行使，本公司會根據上市規則刊發公佈。

穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場促銷證券的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購入新證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的市價跌至低於發售價。該等交易可於所有獲准進行有關交易的司法權區進行，惟須遵守一切適用法律、規則及法規(包括香港法律、規則及法規)。香港嚴禁進行意圖降低市價的活動，而進行穩定價格行動的價格不得高於發售價。

我們已根據證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則委任獨家全球協調人為全球發售的穩定價格操作人。就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可在香港或其他地方的適用法律允許下，於上市日期起預期至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止的有限期間內超額分配或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市價高於公開市場的當前價格水平。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進

全球發售的架構及條件

行，惟須遵守所有適用法律及監管規定，包括證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)。股份可於任何證券交易所(包括聯交所、任何場外交易市場或其他市場)購買，惟須符合所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可全權酌情進行，並可隨時終止。任何此類穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。可能超額分配的股份數目，將不超過本公司根據超額配股權而可能配發及發行的股份數目，即合共27,000,000股股份，相當於全球發售初步可供認購股份的15%。

根據證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則可在香港進行的穩定價格行動包括：(i)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而超額分配股份；(ii)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；(iii)根據超額配股權認購或同意認購股份，以將根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)僅為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將由於該等購買行動而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提出或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何行動。穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可於穩定價格期間在香港採取上述全部或任何穩定價格行動。

特別是，股份的有意申請人及投資者應注意下列事項：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士可就採取穩定價格行動而持有股份好倉，而穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代其行事的人士所持好倉的數額及時間並不確定。投資者應注意，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何其他代其行事的人士將好倉平倉可能產生的影響，此舉可能對股份市價構成不利影響；
- 採取支持股份價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期間，即由上市日期起至預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。該日後，當不得再採取任何穩定價格行動時，股份需求可能下跌，故股份價格亦可能下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證在穩定價格期間或之後股份價格可維持於或高於發售價；及

全球發售的架構及條件

- 在採取穩定價格行動期間，任何穩定價格買入或交易可能以相等於或低於發售價的價格進行，即穩定價格買入或交易的價格可能低於我們股份的申請人或投資者支付的價格。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則刊發公佈。

就全球發售而言，獨家全球協調人可超額分配最多合共27,000,000股額外股份，並透過由獨家全球協調人全權酌情行使超額配股權或以不超過發售價的價格於二級市場購買或透過借股安排或綜合以上各項補足超額分配。

全球發售的定價

預期獨家全球協調人與本公司將於定價日協定發售價。定價日預期為二零一八年一月八日(星期一)或前後，惟無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈(詳情見下文)，否則發售價不會超過每股發售股份1.24港元，且預期不低於每股發售股份1.00港元。

有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。

根據有意認購的機構及專業投資者以及其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度，倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)認為全球發售所提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍為不恰當，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可在取得本公司同意的情況下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，隨時將根據全球發售提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出有關調減決定後在實際可行情況下盡快，且無論如何不遲於二零一八年一月八日遞交香港公開發售申請截止日期上午前於我們的網站 www.toenterprise.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關調減全球發售所提呈發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告，並在作出有關調減決定後在實際可行情況下盡快刊發補充招股章程，為投資者提供更改全球發售提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的最新消息、延長香港公開發售申請的時間，以供潛在投資者有足夠時間考慮認購或重新考慮已提交的認購，並

全球發售的架構及條件

使已申請香港發售股份的潛在投資者有權撤回香港公開發售的申請。有關公告及補充招股章程亦將包括本招股章程「概要」一節現時所載全球發售數據的確認或修訂(如適用)，以及有關調減可能導致的任何其他財務資料變動。申請人提交香港發售股份的申請前應注意，調減全球發售所提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告可能於遞交香港公開發售申請截止日期的最後一日作出。發售價(倘經協定)將定於有關經修訂發售價範圍內。倘於遞交香港公開發售申請截止日期或之前並無刊發調減本招股章程所載全球發售所提呈發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何通告，則發售價(倘經協定)在任何情況下不會定於本招股章程所載發售價範圍以外。香港公開發售及國際發售將提呈的發售股份在若干情況下可由獨家全球協調人酌情在兩者之間重新分配。國際發售項下的國際發售股份分配將由全球協調人根據多個因素釐定，包括需求數目及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期相關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。上述分配或會向專業、機構或企業投資者作出，旨在為建立鞏固的股東基礎而分銷發售股份，使本公司及股東整體受惠。向香港公開發售的投資者分配香港發售股份將根據接獲的有效香港公開發售認購水平而作出。分配基準或會因應申請者有效申請香港發售股份的數目而有所不同。香港發售股份的分配可(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。適用發售價、香港公開發售認購水平、國際發售認購踴躍程度、香港發售股份的分配基準、獲接納香港公開發售申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將如本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節所載透過多種途徑可供查閱。

借股協議

為方便解決有關全球發售的超額分配，獨家全球協調人(或任何代其行事的人士)可選擇根據借股安排向本公司股東借取股份或透過其他渠道(包括行使超額配股權)收購股份。

穩定價格操作人將與一名控股股東 Thing On Group 訂立借股協議，據此，穩定價格操作人可按以下條件向 Thing On Group 借取股份：

全球發售的架構及條件

- (a) 借股僅可由穩定價格操作人就解決有關國際發售的超額分配而進行；
- (b) 向 Thing On Group 借取的股份數目以最多 27,000,000 股股份為限，即於超額配股權獲全面行使時本公司可予配發及發行的股份最高數目；
- (c) 向 Thing On Group 借取的相同數目股份必須在不遲於下列各項日期後第三個營業日(以較早者為準)(i) 超額配股權可予行使的最後日期；(ii) 超額配股權獲全面行使以及須於超額配股權獲行使時配發及發行的股份已配發及發行當日；或(iii) Thing On Group 與穩定價格操作人可能書面協定的較早時間歸還予 Thing On Group 或其代名人(視乎情況而定)；
- (d) 借股安排將於符合一切適用上市規則、法律及其他監管規定的前提下進行；及
- (e) 穩定價格操作人不會就該等借股安排向 Thing On Group 支付任何款項。

借股協議將遵照一切適用法律、規則及監管規定執行。只要借股安排符合上市規則第 10.07(3) 條所載規定，則不受上市規則第 10.07(1)(a) 條的限制約束。穩定價格操作人或其代理人不會就該等股份向 Thing On Group 支付任何款項。

買賣

假設香港公開發售於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期發售股份將於二零一八年一月十六日(星期二)上午九時三十分開始在聯交所買賣，每手買賣單位為 2,000 股股份，股份代號為 2292。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站 www.hkeipo.hk 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人或網上白表服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上透過網上白表服務提出申請，除以上條件外， 閣下亦須：(i) 擁有有效的香港身份證號碼；及(ii) 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

如何申請香港發售股份

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.hkeipo.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的下列地址：

凱基金融亞洲有限公司
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場41樓

如何申請香港發售股份

東興證券(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場6805-6806A室

同方證券有限公司
香港
中環
德輔道中188號
金龍中心21樓2102-3室

長雄證券有限公司
香港
德輔道中99-105號
大新人壽大廈18樓

(ii) 永隆銀行有限公司的下列任何分行：

地區	分行	地址
港島	總行	德輔道中45號
九龍	旺角分行 尖沙咀分行	彌敦道636號永隆銀行中心地庫 加拿分道4號
新界	荃灣分行	沙咀道251號

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)索取黃色申請表格及招股章程。

如何申請香港發售股份

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「永隆銀行受託代管有限公司－晉安實業公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

二零一七年十二月二十八日(星期四)	－	上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月二十九日(星期五)	－	上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月三十日(星期六)	－	上午九時正至下午一時正
二零一八年一月二日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
二零一八年一月三日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
二零一八年一月四日(星期四)	－	上午九時正至下午五時正
二零一八年一月五日(星期五)	－	上午九時正至下午五時正
二零一八年一月六日(星期六)	－	上午九時正至下午一時正
二零一八年一月八日(星期一)	－	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一八年一月八日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

如何申請香港發售股份

- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、香港包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、香港包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及香港包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；

如何申請香港發售股份

- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、獨家全球協調人及香港包銷商將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」所載條件的個人可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站 www.hkeipo.hk 申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)上午十一時三十分，透過 www.hkeipo.hk (每日24小時，申請截止當日除外)向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向網上白表服務發出以申請香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

如何申請香港發售股份

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及本公司的香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - （如為閣下的利益而發出電子認購指示）聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
 - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

如何申請香港發售股份

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定;及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價,安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入 閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且不獲受理。

如何申請香港發售股份

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一七年十二月二十八日(星期四)	–	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一七年十二月二十九日(星期五)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一七年十二月三十日(星期六)	–	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零一八年一月二日(星期二)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一八年一月三日(星期三)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一八年一月四日(星期四)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一八年一月五日(星期五)	–	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一八年一月六日(星期六)	–	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零一八年一月八日(星期一)	–	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

1. 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表服務**申請香港發售股份亦僅為**網上白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家賬簿管理人、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i) 遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii) 於二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表服務**發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及

- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出香港發售股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站 www.hkeipo.hk 所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱「全球發售的架構及條件」一節。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於二零一八年一月八日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

如何申請香港發售股份

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午九時正至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一八年一月八日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在本公司網站 www.toenterprise.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一八年一月十五日(星期一)前登載於本公司網站 www.toenterprise.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 的公告查閱；
- 於二零一八年一月十五日(星期一)上午八時正至二零一八年一月二十一日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的股份登記處網站 www.tricor.com.hk/ipo/result，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十八日(星期四)(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午六時正致電查詢熱線(852) 3691 8488查詢；
- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十七日(星期三)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件限制或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.24港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前向 閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

如何申請香港發售股份

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示我們的香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如何申請香港發售股份

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一八年一月十五日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如何申請香港發售股份

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)以上文「公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一八年一月十五日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。一俟香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一八年一月十五日(星期一)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照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」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致晉安實業有限公司列位董事及凱基金融亞洲有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

我們謹此就晉安實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-73頁)，此等歷史財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況報表、貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況報表，以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月(「往績記錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-73頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於二零一七年十二月二十八日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯

誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況和 貴集團於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的可比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年六月三十日止六個月合併全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，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1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註 12，該附註說明晉安實業有限公司並無就往績記錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年十二月二十八日

I 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下載列構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)(歷史財務資料乃據此編製)已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

除另有說明外，歷史財務資料以港元(「港元」)呈列。

合併全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年	
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元	
收益	5	36,751	37,478	41,294	19,622	23,696
銷售成本	7	(5,610)	(4,636)	(4,305)	(1,961)	(3,884)
毛利		31,141	32,842	36,989	17,661	19,812
其他收入、收益／虧損淨額	6	160	19	2,297	2,297	11,180
出售投資物業收益	14	—	64,838	—	—	—
投資物業公允價值變動	14	77,622	115,541	214,266	72,500	77,863
一般及行政開支	7	(4,144)	(5,280)	(7,648)	(3,977)	(9,209)
經營溢利		104,779	207,960	245,904	88,481	99,646
融資收入／(開支)	10	11,503	2,727	(44)	—	(1,557)
除所得稅前溢利		116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
所得稅開支	11	(6,972)	(5,180)	(5,015)	(2,352)	(2,679)
年／期內溢利		109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
其他全面收入		—	—	—	—	—
貴公司擁有人應佔溢利 及總全面收入		109,310	205,507	240,845	86,129	95,410

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
		千港元	千港元	千港元	二零一七年 千港元
資產					
非流動資產					
投資物業	14	1,385,900	1,305,020	1,639,100	1,584,833
物業、廠房及設備	15	12,879	12,596	12,328	12,194
遞延所得稅資產	16	1,016	—	—	—
預付款項		—	551	—	—
		<u>1,399,795</u>	<u>1,318,167</u>	<u>1,651,428</u>	<u>1,597,027</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	420	3,593	—	—
預付款項、按金及其他					
應收款項		753	517	792	2,145
應收關聯公司款項	18	202,553	22,150	—	—
稅務預付款項		344	1,530	437	27
現金及銀行結餘	19	2,558	2,207	30,946	2,036
		<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>32,175</u>	<u>4,208</u>
分類為持作銷售的 出售組別資產	25	—	—	505,216	—
		<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>537,391</u>	<u>4,208</u>
總資產		<u><u>1,606,423</u></u>	<u><u>1,348,164</u></u>	<u><u>2,188,819</u></u>	<u><u>1,601,235</u></u>
權益					
合併股本	20	—	—	—	—
儲備	22	558,899	764,406	1,005,251	1,100,661
貴公司擁有人應佔總權益		<u><u>558,899</u></u>	<u><u>764,406</u></u>	<u><u>1,005,251</u></u>	<u><u>1,100,661</u></u>

附註	於十二月三十一日			於	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日	
	千港元	千港元	千港元	二零一七年 千港元	
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	16	1,029	1,014	1,134	1,188
借款	26	—	—	330,000	330,000
		<u>1,029</u>	<u>1,014</u>	<u>331,134</u>	<u>331,188</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	23	11,690	11,051	64,533	16,219
應付最終控股公司款項	24	1,034,516	570,330	781,693	150,853
應付稅項		289	1,363	2,202	2,314
		<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>848,428</u>	<u>169,386</u>
分類為持作銷售的 出售組別負債	25	—	—	4,006	—
		<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>852,434</u>	<u>169,386</u>
總負債		<u>1,047,524</u>	<u>583,758</u>	<u>1,183,568</u>	<u>500,574</u>
流動負債淨額		<u>(839,867)</u>	<u>(552,747)</u>	<u>(315,043)</u>	<u>(165,178)</u>
權益及負債總額		<u>1,606,423</u>	<u>1,348,164</u>	<u>2,188,819</u>	<u>1,601,235</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 六月三十日 千港元
資產			
流動資產			
現金及銀行結餘		39	47
總資產		<u>39</u>	<u>47</u>
權益			
股本	21	—	—
累計虧損		(21)	(378)
貴公司擁有人應佔總虧絀		<u>(21)</u>	<u>(378)</u>
負債			
流動負債			
應付最終控股公司款項		60	425
總負債		<u>60</u>	<u>425</u>
流動負債淨額		(21)	(378)
權益及負債總額		<u>39</u>	<u>47</u>

合併權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔		
	合併股本 (附註20)	儲備 (附註22)	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日	—	449,589	449,589
年內溢利	—	109,310	109,310
年內總全面收入	—	109,310	109,310
於二零一四年十二月三十一日	—	558,899	558,899
於二零一五年一月一日	—	558,899	558,899
年內溢利	—	205,507	205,507
年內總全面收入	—	205,507	205,507
於二零一五年十二月三十一日	—	764,406	764,406
於二零一六年一月一日	—	764,406	764,406
年內溢利	—	240,845	240,845
年內總全面收入	—	240,845	240,845
於二零一六年十二月三十一日	—	1,005,251	1,005,251
於二零一六年一月一日	—	764,406	764,406
期內溢利(未經審核)	—	86,129	86,129
期內總全面收入(未經審核)	—	86,129	86,129
於二零一六年六月三十日(未經審核)	—	850,535	850,535
於二零一七年一月一日	—	1,005,251	1,005,251
期內溢利	—	95,410	95,410
期內總全面收入	—	95,410	95,410
於二零一七年六月三十日	—	1,100,661	1,100,661

合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年	
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元	
經營活動現金流量						
經營所得現金	28	22,946	24,288	33,410	13,393	10,991
已付香港利得稅		(492)	(4,291)	(3,055)	(1,517)	(2,018)
經營活動所得現金淨額		<u>22,454</u>	<u>19,997</u>	<u>30,355</u>	<u>11,876</u>	<u>8,973</u>
投資活動現金流量						
購買投資物業		—	—	(527,685)	(1,381)	—
出售投資物業所得款項	28(d)	—	230,118	—	—	—
出售附屬公司現金流出淨額	6	—	—	(63)	(63)	(1,021)
添置投資物業預付款項		—	(551)	—	—	—
投資活動所得／(所用) 現金淨額		<u>—</u>	<u>229,567</u>	<u>(527,748)</u>	<u>(1,444)</u>	<u>(1,021)</u>
融資活動現金流量						
最終控股公司 (預付款項)／墊款	28	(21,485)	(249,915)	197,457	(9,270)	(37,234)
借款所得款項	26	—	—	330,000	—	—
已付上市開支		—	—	(228)	(171)	(725)
融資活動(所用)／所得 現金淨額		<u>(21,485)</u>	<u>(249,915)</u>	<u>527,229</u>	<u>(9,441)</u>	<u>(37,959)</u>

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
年／期內現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	969	(351)	29,836	991	(30,007)
年／期初現金及現金等價物	1,589	2,558	2,207	2,207	32,043
年／期末現金及現金等價物	<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	19	2,558	30,946	3,198	2,036
分類為持作銷售資產的 現金及銀行結餘	25(a)	—	1,097	—	—
		<u>2,558</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於二零一六年五月十九日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9007, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資及管理(「上市業務」)。貴公司的最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立的Thing On Group Limited(「Thing On Group」)。貴集團的最終控股股東為王聰德先生(「王先生」)。

1.2 重組

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴集團及貴集團現時旗下其他公司進行重組(「重組」)，據此，貴公司成為貴集團現時旗下其他公司的控股公司。為實施重組而採取的主要步驟如下：

(i) 貴公司註冊成立

貴公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，包括7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股，其中1股繳足股款認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。

(ii) 股份轉讓

作為重組的一部分，於二零一七年十二月十五日，貴公司就Thing On Group向貴公司轉讓Asset Partners Group Limited、Branding Good Limited、Excellent Generation Limited、Fancy Terrace Limited、Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Power Net Properties Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited及Wealth Range Limited各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，貴公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的普通股。轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。

於二零一七年十二月十五日重組完成後，貴公司成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。最終控股股東仍為王先生。

於重組完成後及於本報告日期，貴公司於以下主要附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務
				於十二月三十一日			於二零一七年 六月三十日		
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
直接擁有附屬公司：									
Asset Partners Group Limited (附註(2)、 (4)、(5))	二零零一年 八月九日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Branding Good Limited (附註(5))	二零一六年 十月二十六日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	向集團公司 提供金融服務
Excellent Generation Limited (附註 (5)及(7))	二零一六年 八月八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	物業投資
Fancy Terrace Limited (附註 (2)、(4)、(5))	二零一三年 六月十一日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Fession Group Limited (附註(5)及(13))	二零一二年 九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	—	—	投資控股
Fresh One Inc. (附註(5)及(13))	二零一六年 三月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	—	—	物業投資
Fulltow Investments Limited (附註(5))	二零一二年 十月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Integral Grow Limited (附註 (5)、(9)及(13))	二零一三年 十月三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	100%	—	—	—	物業投資
Lightway Group Limited (附註(5))	二零一二年 九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	主要業務
				於十二月三十一日					
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
Pop Act Limited (附註(5)及(13))	二零一五年 九月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	—	—	投資控股
Power Net Properties Limited (附註(5)及(7))	二零一六年 七月二十日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	物業投資
Super Express Properties Limited (附註 (5)、(6)及(7))	二零一三年 十月二十九日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	100%	100%	100%	100%	物業投資
Thing On Investment (China) Limited (附註(5))	二零零一年 九月六日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Value Shine Limited (附註(5))	二零零九年 五月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Wealth Range Limited (附註 (2)、(4)及(5))	二零一三年 二月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
間接擁有附屬公司：									
暉誼有限公司 (附註(11)、(12) 及(13))	二零零九年 五月二十二日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
浩茂發展有限 公司(附註(1) 及(3))	一九九四年 一月二十七日	香港	100股繳足至 100港元的 普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
勤業工業有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零零五年 六月二十九日	香港	10,000股繳足 至10,000港元 的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	主要業務
				於十二月三十一日					
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
栢德投資發展 有限公司 (附註(11)、 (12)及(13))	二零一零年 三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
富國置業有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零零九年 二月十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
信文投資有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零一零年 三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
達亞控股有限 公司(附註(1)、 (8)及(13))	二零零零年 二月十六日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	—	—	物業投資
晉安集團有限 公司(附註(3) 及(10))	一九八五年 九月二十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	香港物業管理
高輝香港發展 有限公司 (附註(11)、 (12)及(13))	二零零九年 六月一日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
標尚有限公司 (附註(1)及(3))	二零一零年 三月三日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 成立國家/地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	主要業務
				於十二月三十一日					
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
愉田發展有限 公司(附註(1) 及(3))	一九九零年 三月二十日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資

附註：

- (1) 該等香港註冊成立公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據私營企業香港財務報告準則(「私營企業香港財務報告準則」)編製，並由香港執業會計師張李吳會計師行有限公司審核。
- (2) 該等英屬處女群島註冊成立公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據私營企業香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師張李吳會計師行有限公司審核。
- (3) 該等香港註冊成立公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，該等公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (4) 該等公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，截至二零一六年十二月三十一日止年度的非法定財務報表尚未刊發。
- (5) 由於該等公司毋須根據其註冊成立地點的法定規定刊發經審核財務報表，故並無就該等公司刊發法定財務報表。
- (6) 並無就 Super Express Properties Limited 刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表。截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (7) 截至二零一六年十二月三十一日止年度的非法定財務報表將根據香港財務報告準則編製，並將由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，非法定財務報表尚未刊發。
- (8) 達亞控股截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。達亞控股有限公司於二零一七年一月二十五日被出售，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的核數師尚未委任。

- (9) 並無就Integral Grow Limited刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表。截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表將根據香港財務報告準則編製，並將由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，非法定財務報表尚未刊發。
- (10) 由於晉安集團有限公司截至二零一四年十二月三十一日止年度暫停業務，故並無刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- (11) 該等香港註冊成立公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度的法定財務報表根據中小型實體財務報告準則(「中小型實體財務報告準則」)編製，並由香港執業會計師馮緯恒會計師事務所審核。截至二零一七年三月三十一日止年度的核數師尚未委任。
- (12) 除該等採納三月三十一日為其財政年結日的附屬公司(因於二零一六年方獲收購)外，貴集團旗下各公司均採納十二月三十一日作為其財政年結日。
- (13) 附屬公司於往績記錄期被出售。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，上市業務由Thing On Group持有。上市業務主要透過Asset Partners Group Limited、Branding Good Limited、Excellent Generation Limited、Fancy Terrace Limited、Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Power Net Properties Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited及Wealth Range Limited(均為Thing On Group擁有100%權益的附屬公司)進行。根據重組，上市業務轉讓予貴公司並由其持有。貴公司於重組前並無涉足任何其他業務且不符合業務的定義。重組僅僅是上市業務的重組，該業務的管理層並無變化，上市業務的最終控股股東保持不變。

歷史財務資料已透過載入從事上市業務、於緊接重組前及緊隨重組後受王先生共同控制且現時組成貴集團的公司的歷史財務資料而編製，猶如現有集團架構於整個呈列期間或合併公司首次受王先生控制日期起期間(以較短期間為準)一直存續。

合併公司的資產淨值從王先生角度以現有公允價值合併得出。概無就商譽或者收購公司於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超過共同控制下業務合併之時成本的部分確認數額(以控制方權益存續為限)。

此外，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無反映於組成上市業務的法人實體的財務報表內的與經營上市業務有關的僱員福利開支(包括董事酬金)已特別識別並反映於本歷史財務資料中。

關於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止期間自第三方收購或向第三方出售的公司而言，其自收購或出售日期起計入或不再計入 貴集團合併財務報表。

集團內公司間交易及集團公司間結餘於合併時對銷。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於根據下文所載由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製歷史財務資料。歷史財務資料已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團的流動負債較其流動資產分別多出839,867,000港元、552,747,000港元、315,043,000港元及165,178,000港元。流動負債淨額主要包括應付最終控股公司款項。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團應付最終控股公司款項分別為1,034,516,000港元、570,330,000港元、781,693,000港元及150,853,000港元。經計及應付最終控股公司款項154,264,000港元於二零一七年十二月十五日在上市前資本化及根據指示性貸款條款細則將取得的銀行融資(金額最多為 貴集團所持物業的市場價值50%)以讓 貴集團能夠於債項到期應付時還款，董事認為， 貴集團將有能力持續經營，因此乃按持續經營基準編製歷史財務資料。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

於二零一七年六月三十日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與 貴集團營運有關但於往績記錄期尚未生效且並無被 貴集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂：

		於下列日期或之後開始 的年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易 之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅的不確定因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號	修訂投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售 或注資	待公佈

香港財務報告準則第9號 – 金融工具

香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有的，公允價值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收入中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他全面收入內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入了一個新模型－預期信用損失（「預期信用損失」）模型，構成香港會計準則第39號中已產生虧損模型的變動。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

於往績記錄期，貴集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值，而實施香港財務報告準則第9號預期不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號－與客戶所訂合約的收益

香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定確認收益時間及金額：(1) 識別客戶合約；(2) 識別合約中的獨立履約責任；(3) 釐定交易價格；(4) 分配交易價格至履約責任及(5) 於完成履約責任時確認收益。此準則的核心原則為公司應按能反映貴公司預期可用以交換已約定貨品或服務的代價金額確認收益，藉以述明向客戶移交該等貨品或服務。此準則由以風險及回報轉移為方向的收益確認模式，轉移至以控制權轉移為方向的收益確認模式。

香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：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，以及有關收益確認的相關詮釋包括：

國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第13號客戶忠誠度計劃、國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第15號有關建造房地產之協議、國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第18號從客戶轉移資產及常設詮釋委員會－第31號收益－涉及廣告服務之易貨交易。

貴集團有兩大收益來源，即(i) 租金收入及(ii) 物業管理費收入。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第15號不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。同時，香港財務報告準則第15號採納後將產生額外的披露要求。香港財務報告準則第15號自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義以及其確認及計量，並就對財務報表使用者設立報告有用資訊(關於承租人及出租人雙方租賃活動)的原則。香港財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號主要對承租人造成影響，其就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於資產負債表外將若干租賃入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)形式於資產負債表確認。租期為十二個月或以下的短期租賃及低值資產租賃獲豁免有關報告責任。因此，新準則將致使需於資產負債表確認使用權資產及租賃負債增加。在損益中，租賃開支將以折舊及利息開支代替。

貴集團的主要業務為物業投資及管理業務。貴集團擔當多項辦公室物業、零售物業及工業物業的出租人。貴集團並無以承租人身份訂立任何經營租賃承擔。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第16號不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除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號外，貴集團正評估首次應用上述其他新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據貴公司董事的初步評估，管理層預期，採納現有準則以上其他修訂後，不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2.2 綜合

(i) 附屬公司

附屬公司為貴集團控制下的所有實體。倘貴集團因其參與該實體而對可變回報承擔風險或享有權利及有能力通過其對於該實體的權力影響該等回報，則貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團之日被全面合併，自控制權終止之日起終止合併。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認的集團內公司間交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已作出必要調整，以確保與貴集團所採納的政策貫徹一致。

貴集團採用收購法將業務合併(重組除外)入賬。收購一間附屬公司轉讓的代價為被收購公司的前擁有人所轉讓資產、所產生的負債及貴集團發行的股本權益的公允價值。所

轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以其於收購日期的公允價值計量。

貴集團按逐項收購基準以公允價值或非控制性權益按比例應佔的被收購公司可識別資產淨值確認被收購公司中的任何非控制性權益。除非香港財務報告準則規定另一計量基準，否則非控制性權益的所有其他組成成份按其收購日期的公允價值計量。

收購相關的成本於產生時支銷。

轉讓代價、被收購公司中任何非控制性權益的金額及被收購公司中任何先前股權於收購日期的公允價值超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。在議價購買的情況下，倘所轉讓代價、已確認的非控制性權益及已計量的先前持有權益總額少於所收購的附屬公司資產淨值的公允價值，則差額於合併全面收益表中確認。

(ii) *不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動*

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) *出售附屬公司*

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在合併全面收益表確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

(iv) *獨立財務報表*

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按股息及應收款項入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的全面收入總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於歷史財務資料內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按向主要經營決策者內部報告的相同方式呈列。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並被指定為作出策略性決定的執行董事。

2.4 外幣

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表所載項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料乃以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期的適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌收益及虧損，於合併全面收益表確認。

(iii) 集團公司

貴集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (1) 於各財務狀況表呈列的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (2) 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算，除非該平均數並非交易日期適用匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算；及
- (3) 所有匯兌差額於其他全面收入內確認。

收購外國實體所產生的商譽及公允價值調整，乃作為該外國實體的資產及負債處理，並按收市匯率折算。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。

2.5 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值的物業(包括以此為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入合併全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於該項目被終止確認的期間計入合併全面收益表。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務用途或用作行政用途的樓宇、傢俱、裝置及辦公室設備)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損(如有)於歷史財務資料列賬。

折舊則按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法及經考慮其估計剩餘價值攤銷其成本如下：

根據融資租賃持有的租賃土地	租期50年
樓宇	50年
傢俱、裝置及辦公室設備	4年

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的收益或虧損均按該資產的銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定並於損益賬中確認。

2.7 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃於一般業務過程中應收客戶租金收入及物業管理費收入。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明貴集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項計提減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，而有關撥備金額則在合併全面收益表中確認。倘一項貿易應收款項無法收回，則會與貿易應收款項內的撥備賬撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，則在合併全面收益表中撥回。

倘貿易及其他應收款項預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

2.9 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚不可供使用的無形資產)無需作攤銷，惟須每年測試減值。需作攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的事件或情況變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於合併全面收益表中確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本與使用價值兩者中較高者為準。

為評估減值，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

2.10 非流動資產或持作出售組別

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過銷售交易收回且實現銷售的可能性極高，則分類為持作出售，並按賬面值與公允價值減銷售成本兩者中較低者列賬。分類為持作出售的投資物業會繼續根據附註2其他部分所載政策計量。

2.11 其他應付款項

其他應付款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘款項於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

2.12 借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

2.13 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.14 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，而其存在僅就 貴集團控制範圍以外的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。或然負債亦可能是因已發生的事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在歷史財務資料附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生的資產，而其存在僅就 貴集團控制範圍以外的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。

或然資產並不確認，惟在可能有經濟利益流入時於歷史財務資料附註中披露。倘經濟利益流入實質上可確定，則確認資產。

2.15 即期及遞延所得稅

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴集團經營及產生應課稅收入所在國家於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於歷史財務資料中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供暫時差額抵銷的情況下，方會確認遞延所得稅資產。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.16 收益確認

收益按就 貴集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對銷 貴集團內銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入 貴集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收取付款權利時確認。

2.17 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員年假權利於權利歸屬僱員時確認。年假估計負債撥備乃因僱員截至財務狀況表日期所提供的服務而計提。僱員病假及產假權利於休假時方會確認。

(ii) 花紅計劃

倘 貴集團因僱員所提供服務而負有當前法定或推定責任且有關責任能可靠估計，則會確認花紅計劃撥備。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃作出的供款於發生時支銷。

2.18 經營租賃

貴集團作為經營租賃出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產根據資產性質計入資產負債表。租賃收入按直線法於租期內確認。

2.19 股息分派

向 貴公司股東作出的股息分派在股息經 貴公司股東／董事(倘適當)批准的財務期間內於財務報表內列為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務面對各類財務風險：信貸風險、利率風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低可能對 貴集團財務表現產生的不利影響。 貴集團的政策乃不就投機目的訂立衍生工具交易。

貴集團根據董事會所批准的政策及程序制訂財務風險管理政策。董事會識別及評估 貴集團經營單位所涉及密切合作中的任何財務風險，並就整體風險管理提供書面準則。

(i) 信貸風險

貴集團信貸風險主要來自貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及於銀行及金融機構存款。

存款主要存放於高信用質素的金融機構。就客戶的信貸風險而言，貴集團已制訂政策以評估客戶的信貸記錄，並跟進逾期款項以減低信貸風險。貴集團由於擁有大量客戶，故並無重大信貸集中風險。

管理層通過定期檢討關聯公司的財務資料以評估應收關聯公司款項的信貸風險以盡量降低信貸風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

(ii) 利率風險

貴集團利率風險來自長期借款。按浮動利率獲得的借款使貴集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團浮動利率借款以港元計值。

貴集團按動態基準分析其利率風險。貴集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，貴集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，年度及期間稅後溢利將會減少／增加1,650,000港元及1,650,000港元(二零一五年及二零一四年：無)，主要由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

(iii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。貴集團的政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。貴集團亦備有足夠的未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將 貴集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量(包括根據合約利率計算的利息付款)。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示其合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	5,645	3,194	838
應付最終控股公司款項	1,034,516	—	—
小計	<u>1,040,161</u>	<u>3,194</u>	<u>838</u>
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	7,462	1,536	290
應付最終控股公司款項	570,330	—	—
小計	<u>577,792</u>	<u>1,536</u>	<u>290</u>
於二零一六年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	9,850	2,087	798
應付最終控股公司款項	781,693	—	—
借款	4,070	4,026	333,982
小計	<u>795,613</u>	<u>6,113</u>	<u>334,780</u>
於二零一七年六月三十日			
其他應付款項及應計費用	10,327	2,371	1,104
應付最終控股公司款項	150,853	—	—
借款	3,202	3,201	331,587
小計	<u>164,382</u>	<u>5,572</u>	<u>332,691</u>

3.2 公允價值估計

由於 貴集團的流動金融資產及負債於短期內到期，故該等資產及負債的賬面值與其公允價值相若。有關按公允價值計量的投資物業披露，請參閱附註14，而有關借款的披露，請參閱附註26。

3.3 資本風險管理

貴集團管理資本的目的在於保障 貴集團持續經營的能力，旨在為擁有人帶來回報並維持最佳資本結構，從而降低資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本結構，確保最佳資本結構，並長期提升股東價值。資本結構包括合併財務狀況表所列權益總額及借款。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整派付予股東的股息金額、返還資本予擁有人或發行新股份。

貴集團以資產負債比率為基準監察資本。資產負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括合併財務狀況表所列「非流動借款」但不包括「應付最終控股公司款項」)減銀行及手頭現金計算。如合併財務狀況表所披露，權益總額指合併資本與儲備之和。

	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一七年 六月三十日
	千港元	千港元
借款總額(附註26)	330,000	330,000
減：銀行及手頭現金(附註19)	(30,946)	(2,036)
債務淨額	<u>299,054</u>	<u>327,964</u>
權益總額	<u>1,005,251</u>	<u>1,100,661</u>
資產負債比率(附註)	<u>29.70%</u>	<u>29.80%</u>

附註：由於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無外部借款，故資產負債比率計算並不適用於有關年度。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團持續對估計及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

貴集團就未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的巨大風險的估計及假設。

4.1 投資物業公允價值估計

投資物業的公允價值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註14。公允價值乃根據一家獨立專業估值師行運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設的有利或不利變動或會導致貴集團投資物業公允價值變動，並相應調整於合併全面收益表中確認的收益或虧損金額。

4.2 即期稅項及遞延稅項

根據香港會計準則第12號(修訂本)，以公允價值模式計算的投資物業賬面值將透過出售方式收回的假設可推翻。貴集團並無推翻該項假設，因此，鑒於在香港概無資本收益稅，並無就投資物業公允價值變動計提遞延稅項撥備。

5 收益及分部資料

貴公司執行董事為貴集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

貴集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。貴集團的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
分部收益總額					
租金收入－辦公室物業	23,956	23,268	23,503	11,530	12,269
租金收入－零售物業	4,373	5,524	6,810	3,602	5,125
租金收入－工業物業	4,800	4,800	6,758	2,400	3,782
物業管理費收入	3,622	6,948	8,687	4,200	5,030
減：分部間收益					
物業管理費收入	—	(3,062)	(4,464)	(2,110)	(2,510)
	<u>36,751</u>	<u>37,478</u>	<u>41,294</u>	<u>19,622</u>	<u>23,696</u>

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而貴集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及於未分配公司收入／開支等項目並無具體分配至個別可呈報分部前的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入分別為3,062,000港元、4,464,000港元及2,510,000港元。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指應收關聯公司款項及其他公司應收款項。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置(附註14)。

(a) 於二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
收益	23,956	4,373	4,800	3,622	<u>36,751</u>
分部溢利	74,098	20,912	6,808	2,988	104,806
未分配公司收入及開支淨額					<u>11,476</u>
除所得稅前溢利					116,282
所得稅開支					<u>(6,972)</u>
年內溢利					<u>109,310</u>
其他項目					
折舊(附註15)	(35)	—	—	(268)	<u>(303)</u>

於二零一四年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,088,691	199,430	102,071	12,882	1,403,074
未分配資產					<u>203,349</u>
資產總值					<u>1,606,423</u>
分部負債	(9,268)	(1,674)	(2,066)	(4,171)	(17,179)
未分配負債					<u>(1,030,345)</u>
負債總額					<u>(1,047,524)</u>
投資物業的添置	—	18,378	—	—	<u>18,378</u>

(b) 於二零一五年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	23,268	5,524	4,800	6,948	40,540
減：分部間收益	—	—	—	(3,062)	(3,062)
收益	23,268	5,524	4,800	3,886	<u>37,478</u>
分部溢利	180,493	13,005	11,738	2,752	207,988
未分配公司收入及開支淨額					<u>2,699</u>
除所得稅前溢利					210,687
所得稅開支					<u>(5,180)</u>
年內溢利					<u>205,507</u>
其他項目					
折舊(附註15)	(15)	—	—	(268)	<u>(283)</u>

於二零一五年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	952,726	246,380	114,166	12,773	1,326,045
未分配資產					<u>22,119</u>
資產總值					<u>1,348,164</u>
分部負債	(7,807)	(2,809)	(2,791)	(6,220)	(19,627)
未分配負債					<u>(564,131)</u>
負債總額					<u>583,758</u>
投資物業的添置	—	38,179	4,500	—	<u>42,679</u>

(c) 於二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	23,503	6,810	6,758	8,687	45,758
減：分部間收益	—	—	—	(4,464)	(4,464)
收益	23,503	6,810	6,758	4,223	41,294
分部溢利	165,272	28,835	49,858	2,714	246,679
未分配公司收入及開支淨額					(819)
除所得稅前溢利					245,860
所得稅開支					(5,015)
年內溢利					240,845
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	(268)	(268)

於二零一六年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	933,810	485,800	250,350	12,805	1,682,765
分類為持作銷售的 出售組別資產	505,216	—	—	—	505,216
未分配資產	1,439,026	485,800	250,350	12,805	2,187,981
資產總值					2,188,819
分部負債	(59,834)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(75,082)
分類為持作銷售的 出售組別負債	(4,006)	—	—	—	(4,006)
未分配負債	(63,840)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(79,088)
負債總額					(1,183,568)
投資物業的添置	330,070	199,856	99,908	—	629,834

(d) 於二零一六年六月三十日及截至該日止六個月(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	11,530	3,602	2,400	4,200	21,732
減：分部間收益	—	—	—	(2,110)	(2,110)
收益	11,530	3,602	2,400	2,090	<u>19,622</u>
分部溢利	46,547	8,176	33,333	990	89,046
未分配公司收入及開支淨額					<u>(565)</u>
除所得稅前溢利					88,481
所得稅開支					<u>(2,352)</u>
期內溢利					<u>86,129</u>
其他項目					
折舊	—	—	—	(134)	<u>(134)</u>

於二零一六年六月三十日的分部資產與負債以及截至當日止期間投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	987,302	251,864	231,430	13,107	1,483,703
未分配資產					<u>607</u>
資產總值					<u>1,484,310</u>
分部負債	(8,049)	(2,888)	(3,872)	(30)	(14,839)
未分配負債					<u>(618,936)</u>
負債總額					<u>(633,775)</u>
投資物業的添置		—	92,700	—	<u>92,700</u>

(e) 於二零一七年六月三十日及截至該日止六個月

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,269	5,125	3,782	5,030	26,206
減：分部間收益	—	—	—	(2,510)	(2,510)
收益	12,269	5,125	3,782	2,520	23,696
分部溢利	77,478	12,146	13,957	1,147	104,728
未分配公司收入及開支淨額					(6,639)
除所得稅前溢利					98,089
所得稅開支					(2,679)
期內溢利					95,410
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	(134)	(134)

於二零一七年六月三十日的分部資產與負債以及截至當日止期間投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	961,875	498,719	126,133	12,869	1,599,596
未分配資產					1,639
資產總值					1,601,235
分部負債	(9,507)	(3,766)	(2,428)	(50)	(15,751)
未分配負債					(484,823)
負債總額					(500,574)
投資物業的添置	—	—	—	—	—

按地域劃分的來自外部客戶收益乃基於客戶的地理位置計算。貴集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的收益源自客戶所在地香港。

貴集團主要客戶(單個外部客戶為 貴集團收益作出10%或以上的貢獻)的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
客戶A	11,447	12,199	12,237	6,119	不適用
客戶B	4,800	4,800	4,800	2,400	2,400
客戶C	不適用	4,104	4,934	2,465	2,468

上述主要客戶貢獻的收益主要歸於香港的辦公室物業分部及物業管理分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，客戶C及客戶A分別並無向 貴集團貢獻10%或以上的收益。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別有1,398,779,000港元、1,318,167,000港元、1,651,428,000港元及1,597,027,000港元的非流動資產(遞延所得稅資產除外)位於香港。

6 其他收入、收益／虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
沒收按金	160	—	—	—	—
雜項	—	19	—	—	85
出售一間附屬公司的收益 (附註(a)至(c))	—	—	2,297	2,297	11,095
	<u>160</u>	<u>19</u>	<u>2,297</u>	<u>2,297</u>	<u>11,180</u>

附註(a)

於二零一六年五月二十七日， 貴集團與第三方訂立協議，出售其於 貴集團全資附屬公司Integral Grow Limited(「Integral Grow」)的全部權益。Integral Grow直接擁有香港的一個工業物業單位。該交易已於二零一六年六月二十八日完成。 貴集團確認截至二零一六年十二月三十一日止年度的出售所得收益2,297,000港元。

下表概述出售 Integral Grow 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表 貴集團收取者 (附註 28(c))	8,380
已收代價總額	8,380
已出售淨資產的公允價值	6,083
出售產生的收益	<u>2,297</u>

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業— Honour Industrial Centre (附註 14)	6,020
現金及銀行結餘	63
已出售資產淨值	<u>6,083</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(63)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	<u>(63)</u>

附註 (b)

於二零一六年十一月七日，貴集團與第三方訂立協議，出售其於 貴集團的全資附屬公司 Fession Group Limited 及其附屬公司 (「Fession Group」) 的全部權益。Fession Group 間接擁有香港的一個辦公室物業單位。該交易已於二零一七年一月二十五日完成。貴集團確認截至二零一七年六月三十日止期間的出售產生的收益 8,225,000 港元。

下表概述出售 Fession Group 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	<u>千港元</u>
已收代價：	
— 最終控股公司代表 貴集團收取者 (附註 28(c) 及 28(e))	509,503
已收代價總額	509,503
已出售淨資產的公允價值	501,278
出售產生的收益	<u>8,225</u>

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	<u>千港元</u>
投資物業—統一中心 (附註 14)	504,000
其他應收款項／(應付款項)淨額	(2,825)
現金及銀行結餘	103
已出售資產淨值	<u>501,278</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	<u>千港元</u>
已出售現金及現金等價物	(103)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	<u>(103)</u>

附註 (c)

於二零一七年五月二日，貴集團與第三方訂立協議，出售其於貴集團的全資附屬公司 Pop Act Limited 及其附屬公司及 Fresh One Inc. (「Pop Act」) 的全部權益。Pop Act 間接擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一七年五月十六日完成。貴集團確認截至二零一七年六月三十日止期間的出售產生的收益 2,870,000 港元。

下表概述出售 Pop Act 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	<u>千港元</u>
已收代價：	
－最終控股公司代表 貴集團收取者(附註28(c))	<u>135,326</u>
已收代價總額	135,326
已出售淨資產的公允價值	<u>132,456</u>
出售產生的收益	<u><u>2,870</u></u>

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	<u>千港元</u>
投資物業－港貿中心(附註14)	132,130
其他應收款項／(應付款項)淨額	(592)
現金及銀行結餘	<u>918</u>
已出售資產淨值	<u><u>132,456</u></u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	<u>千港元</u>
已出售現金及現金等價物	<u>(918)</u>
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	<u><u>(918)</u></u>

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
產生租金收入的投資物業					
所產生的直接經營					
開支(附註(a))	1,170	637	242	84	1,241
物業管理費開支	2,972	2,594	2,526	1,184	1,808
差餉及地稅	1,468	1,405	1,537	693	835
物業、廠房及設備					
折舊(附註15)	303	283	268	134	134
僱員福利開支					
(包括董事酬金)(附註8)	3,630	4,395	5,504	3,002	3,429
上市開支	—	—	760	554	5,067
核數師薪酬：					
審計服務	70	200	250	80	85
非審計服務	—	—	—	—	—
其他開支	141	402	866	207	494
銷售成本與一般及					
行政開支總額	<u>9,754</u>	<u>9,916</u>	<u>11,953</u>	<u>5,938</u>	<u>13,093</u>

附註(a)：產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支包括清潔開支、佣金開支、修理及維修開支。

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
工資、薪金及紅利	3,508	4,238	5,312	2,904	3,325
向界定供款計劃的供款	122	157	192	98	104
	<u>3,630</u>	<u>4,395</u>	<u>5,504</u>	<u>3,002</u>	<u>3,429</u>

9 董事及五名最高薪人士的酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
袍金	—	—	—	—	—
工資及其他酬金	1,283	1,543	1,625	875	900
向界定供款計劃的供款	17	32	33	17	18
	<u>1,300</u>	<u>1,575</u>	<u>1,658</u>	<u>892</u>	<u>918</u>

貴公司董事指 貴集團有權利及責任規劃、指導及控制 貴集團活動的主要管理人員。

(a) 董事酬金

(i) 各董事截至二零一四年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利	其他福利	僱主對退休金 計劃的供款	身為董事 的離職補償	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：					
王家揚	—	—	—	—	—
非執行董事：					
王聰德	1,283	—	17	—	1,300

(ii) 各董事截至二零一五年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	261	—	14	—	275
非執行董事：					
王聰德	1,282	—	18	—	1,300

(iii) 各董事截至二零一六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	325	—	15	—	340
非執行董事：					
王聰德	1,300	—	18	—	1,318

(iv) 各董事截至二零一六年六月三十日止六個月的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	175	—	8	—	183
非執行董事：					
王聰德	700	—	9	—	709

(v) 各董事截至二零一七年六月三十日止六個月的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對退休金 計劃的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	175	—	8	—	183
陳彩雲	25	—	1	—	26
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
非執行董事：					
王聰德	700	—	9	—	709
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，

- (1) 貴集團並無向任何董事、監事或高級管理層支付任何酬金作為加入 貴集團或加入之後的獎勵或離職補償。
- (2) 概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何酬金、退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。概無就獲提供董事服務而給予第三方或第三方應收之代價。
- (3) 概無以董事、其受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。
- (4) 除歷史財務資料其他部分所披露者外，概無 貴集團參與訂立而 貴公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存續的有關 貴集團業務的任何重大交易、安排及合約。
- (5) 概無 貴公司董事放棄任何薪酬。

陳彩雲女士於二零一七年六月六日獲委任為 貴公司的執行董事。於委任日期前，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，彼作為 貴集團僱員獲得的酬金分別為435,100港元、452,000港元、485,000港元、295,700港元及279,900港元。

陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生於二零一七年十二月十五日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期，獨立非執行董事尚未獲委任，故並無以獨立非執行董事的身份獲得任何酬金。

(b) 五名最高薪人士的酬金

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止相應六個月，貴集團內酬金最高的五名人士(二零一四年1名董事、二零一五年2名董事、二零一六年2名董事、二零一六年2名董事及二零一七年2名董事)的酬金反映在上述分析中。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，身為貴公司董事及僱員的第五及第六高薪人士可享受相同金額的酬金。截至十二月三十一日止各年度及截至六月三十日止相應期間，應付二零一四年餘下4名人士、二零一五年餘下3名人士及二零一六年餘下4名人士及二零一六年餘下4名人士及二零一七年餘下4名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
基本工資、住房補貼、 其他津貼及 實物福利與紅利	1,126	1,039	1,862	1,035	1,279

酬金介於以下範圍內：

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
零至1,000,000港元	1,126	1,039	1,862	1,035	1,279
1,000,001港元至 2,000,000港元	—	—	—	—	—
2,000,001港元至 3,000,000港元	—	—	—	—	—

10 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
融資開支					
借款的利息開支	—	—	(44)	—	(1,557)
融資收入					
應收關聯方款項的					
利息收入(附註29(b))	11,503	2,727	—	—	—
融資收入／(開支)	<u>11,503</u>	<u>2,727</u>	<u>(44)</u>	<u>—</u>	<u>(1,557)</u>

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期所得稅					
香港利得稅	422	4,179	4,895	2,298	2,625
過往年度超額撥備	(60)	—	—	—	—
遞延所得稅開支(附註16)	6,610	1,001	120	54	54
	<u>6,972</u>	<u>5,180</u>	<u>5,015</u>	<u>2,352</u>	<u>2,679</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，香港利得稅乃按16.5%的稅率就年度估計應課稅溢利撥備。概無計算海外利得稅，原因為集團公司於英屬處女群島或開曼群島註冊成立並獲豁免繳納稅項。

有關 貴集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
按稅率16.5%計算	19,187	34,763	40,567	14,599	16,185
毋須課稅收入	(12,808)	(29,808)	(35,761)	(12,344)	(14,858)
不可扣稅開支	604	50	146	96	1,096
未確認稅項虧損	—	239	189	137	189
未確認暫時差額	49	76	14	4	67
過往年度超額撥備	(60)	—	—	—	—
稅項扣減	—	(140)	(140)	(140)	—
所得稅開支	<u>6,972</u>	<u>5,180</u>	<u>5,015</u>	<u>2,352</u>	<u>2,679</u>

12 股息

貴公司自其註冊成立以來概無派付或宣派股息，且截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團現時旗下各公司並無向其權益持有人派付或宣派任何股息。

13 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是載入有關資料就歷史財務資料而言被認為意義不大，此乃由於 貴集團的重組及上文附註 1.3 披露的按匯總基準呈列往績記錄期的業績。

14 投資物業

	千港元
公允價值	
於二零一四年一月一日	1,289,900
添置	18,378
投資物業公允價值變動	<u>77,622</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,385,900
添置	42,679
出售(附註(f))	(239,100)
投資物業公允價值變動	<u>115,541</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,305,020
添置(附註(d)及附註(e))	629,834
轉撥至分類為持作銷售的出售組別(附註(c)、附註6及附註25)	(504,000)
出售一間附屬公司(附註6)	(6,020)
投資物業公允價值變動	<u>214,266</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	(132,130)
投資物業公允價值變動	<u>77,863</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>1,584,833</u></u>

(a) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，上述投資物業概無抵押作擔保。

- (b) 貴集團投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按其賬面值所作分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在香港				
中期租賃(10至50年)	<u>1,385,900</u>	<u>1,305,020</u>	<u>1,639,100</u>	<u>1,584,833</u>

- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，轉撥至分類為持作銷售的出售組別的504,000,000港元投資物業與Fession Group Limited持有的資產有關(附註25)。

- (d) 收購灣仔商業中心的辦公室物業

於二零一六年十二月三十日，貴集團收購位於香港灣仔莊士敦道194-204號灣仔商業中心的多個辦公室物業單位(「灣仔商業中心單位」)，代價為368,526,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為397,870,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間29,344,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (e) 收購東亞銀行港灣中心的辦公室物業

於二零一六年十一月二十八日，貴集團收購位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心16樓的一個辦公室物業單位(「東亞銀行港灣中心單位」)，代價為160,461,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為169,600,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間9,139,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (f) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售辦公室物業

於二零一五年三月十八日及二零一五年五月七日，貴集團向同德證券(香港)有限公司(Tung Tak Securities (H.K.) Company Limited)出售辦公室物業，代價分別為82,120,000港元及221,818,000港元。出售投資物業的收益分別為11,020,000港元及53,818,000港元，於合併全面收益表內確認。

(g) 貴集團估值程序

貴集團於各報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司是與貴集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

貴集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)》的規定。

貴集團的財務團隊審核獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每年會就估值程序及結果進行討論。於各報告期末，貴集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

公允價值計量的不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未調整)(第1級)。
- 第1級內報價之外，可直接(即價格)或間接地(即自價格引伸)觀察的有關資產或負債的輸入數據(第2級)。
- 並非依據可觀察市場數據的有關資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第3級)。

下表載列於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日使用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公允價值計量的 貴集團投資物業：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允價值計量				
投資物業				
— 辦公室—香港	1,084,900	945,100	903,700	960,700
— 零售—香港	199,000	245,900	485,270	498,133
— 工業—香港	102,000	114,020	250,130	126,000
	<u>1,385,900</u>	<u>1,305,020</u>	<u>1,639,100</u>	<u>1,584,833</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，第1、2及3級之間並無發生轉移。

(h) 估值技術及輸入數據

- 香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，估值技術概無發生任何變動。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可資比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。
- 估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。
- 關鍵輸入數據為市價單價，市價單價的大幅上升／下跌會導致物業的公允價值大幅上升／下跌。

(i) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量資料(第3級)

說明	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	1,084,900	直接比較	單位售價	16,224 港元/ 平方呎至 41,351 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	199,000	直接比較	單位售價	6,008 港元/ 平方呎至 60,303 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	102,000	直接比較	單位售價	2,735 港元/ 平方呎至 3,048 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,385,900</u>				

說明	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	945,100	直接比較	單位售價	17,303 港元/ 平方呎至 47,249 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	245,900	直接比較	單位售價	6,195 港元/ 平方呎至 148,305 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	114,020	直接比較	單位售價	3,065 港元/ 平方呎至 6,179 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,305,020</u>				

說明	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	903,700	直接比較	單位售價	11,525 港元/ 平方呎至 50,839 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	485,270	直接比較	單位售價	5,746 港元/ 平方呎至 135,241 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	250,130	直接比較	單位售價	3,032 港元/ 平方呎至 15,995 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,639,100</u>				

說明	於二零一七年 六月三十日的 公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	960,700	直接比較	單位售價	12,486 港元/ 平方呎至 66,730 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	498,133	直接比較	單位售價	6,857 港元/ 平方呎至 106,752 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	126,000	直接比較	單位售價	3,417 港元/ 平方呎至 3,754 港元/ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,584,833</u>				

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，經常性第3級公允價值計量(其中一個或多個重大輸入數據乃基於不可觀察輸入數據)結餘的變動如下：

	辦公物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	1,027,200	163,200	99,500	1,289,900
添置	—	18,378	—	18,378
投資物業公允價值變動	57,700	17,422	2,500	77,622
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,084,900</u>	<u>199,000</u>	<u>102,000</u>	<u>1,385,900</u>
於二零一五年一月一日	1,084,900	199,000	102,000	1,385,900
添置	—	38,179	4,500	42,679
出售	(239,100)	—	—	(239,100)
投資物業公允價值變動	99,300	8,721	7,520	115,541
於二零一五年十二月三十一日	<u>945,100</u>	<u>245,900</u>	<u>114,020</u>	<u>1,305,020</u>
於二零一六年一月一日	945,100	245,900	114,020	1,305,020
添置	330,070	199,856	99,908	629,834
轉撥至分類為持作銷售的出售 組別(附註25)	(504,000)	—	—	(504,000)
出售一家附屬公司(附註6)	—	—	(6,020)	(6,020)
投資物業公允價值變動	132,530	39,514	42,222	214,266
於二零一六年十二月三十一日	<u>903,700</u>	<u>485,270</u>	<u>250,130</u>	<u>1,639,100</u>
於二零一七年一月一日	903,700	485,270	250,130	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	—	—	(132,130)	(132,130)
投資物業公允價值變動	57,000	12,863	8,000	77,863
於二零一七年六月三十日	<u>960,700</u>	<u>498,133</u>	<u>126,000</u>	<u>1,584,833</u>

15 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一四年一月一日、二零一四年 十二月三十一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年六月三十日	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零一四年一月一日	268	3,119	3,387
年內開支	268	35	303
於二零一四年十二月三十一日	536	3,154	3,690
年內開支	268	15	283
於二零一五年十二月三十一日	804	3,169	3,973
年內開支	268	—	268
於二零一六年十二月三十一日	1,072	3,169	4,241
期內開支	134	—	134
於二零一七年六月三十日	1,206	3,169	4,375
賬面值			
於二零一四年十二月三十一日	12,864	15	12,879
於二零一五年十二月三十一日	12,596	—	12,596
於二零一六年十二月三十一日	12,328	—	12,328
於二零一七年六月三十日	12,194	—	12,194

樓宇的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
於香港 中期租賃	12,864	12,596	12,328	12,194

物業、廠房及設備的折舊開支於合併全面收益表內的一般及行政開支支銷。

16 遞延所得稅資產／(負債)

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延所得稅資產	1,016	—	—	—
遞延所得稅負債	(1,029)	(1,014)	(1,134)	(1,188)
	<u>(13)</u>	<u>(1,014)</u>	<u>(1,134)</u>	<u>(1,188)</u>

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機構，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。遞延所得稅資產預期於逾十二個月後收回，而遞延所得稅負債預期於逾十二個月後結付。貴集團於年內的遞延所得稅資產及負債的變動(於在同一稅務司法權區抵銷結餘前)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損
	千港元
於二零一四年一月一日	7,527
於合併全面收益表扣除	(6,492)
於二零一四年十二月三十一日	1,035
於合併全面收益表扣除	(1,023)
於二零一五年十二月三十一日	12
於合併全面收益表扣除	(12)
於二零一六年十二月三十一日	—
於合併全面收益表扣除	—
於二零一七年六月三十日	<u>—</u>

遞延所得稅負債

	累計稅項折舊 千港元
於二零一四年一月一日	(930)
於合併全面收益表扣除	<u>(118)</u>
於二零一四年十二月三十一日	(1,048)
計入合併全面收益表	<u>22</u>
於二零一五年十二月三十一日	(1,026)
於合併全面收益表扣除	<u>(108)</u>
於二零一六年十二月三十一日	(1,134)
於合併全面收益表扣除	<u>(54)</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>(1,188)</u></u>

於二零一四年十二月三十一日，貴集團並無產生自未動用稅項虧損的未確認遞延所得稅資產。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團並無就稅項虧損1,446,000港元、2,594,000港元及3,740,000港元分別確認遞延稅項資產239,000港元、428,000港元及617,000港元。該等稅項虧損並無到期日。

17 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
關聯公司(附註29(c))	<u>420</u>	<u>3,593</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易應收款項的發票日期與發票到期日相同。按發票日期計的已逾期但未獲減值的貿易應收款項的賬齡分析載列如下。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6個月以下	420	2,470	—	—
6個月至1年	<u>—</u>	<u>1,123</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>420</u>	<u>3,593</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項概無出現減值。

貴集團的貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若及以港元計值。

18 應收關聯公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期				
關聯公司(附註29(c))	<u>202,553</u>	<u>22,150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，結餘按介乎4.5%至7.0%的年利率計息，為按要求償還且屬非貿易性質。應收關聯公司款項的賬面值以港元計值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，款項已悉數結清。

19 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>30,946</u>	<u>2,036</u>

貴集團的現金及銀行結餘的賬面值與其公允價值相若，並按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	2,556	2,205	30,944	2,034
美元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>30,946</u>	<u>2,036</u>

20 合併股本

歷史財務資料已獲編製，猶如現時集團架構於整個截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月或自合併公司首次由王先生控制的日期(以較短者為準)起一直存在。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表所呈列的合併股本指 貴集團現時旗下公司的股本總額。

21 貴公司的股本

貴公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為380,000港元，包括7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股。於二零一六年五月二十日，1股股份由Elian Nominees (Cayman) Limited按面值0.00005港元配發、發行及繳付，該股份於同日轉讓予Thing On Group。

有關股本的變動，請參閱下文。

法定股份：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)、		
二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日	<u>7,600,000</u>	<u>380</u>

已發行及繳足普通股：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)		
發行股份(附註a)	—	—
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>

附註a：1股股份按面值0.00005港元獲發行及配發予Thing On Group。

22 儲備

	重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
貴集團			
於二零一四年一月一日	3,990	445,599	449,589
年內溢利及全面收益總額	—	109,310	109,310
於二零一四年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>554,909</u>	<u>558,899</u>
於二零一五年一月一日	3,990	554,909	558,899
年內溢利及全面收益總額	—	205,507	205,507
於二零一五年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>760,416</u>	<u>764,406</u>
於二零一六年一月一日	3,990	760,416	764,406
年內溢利及全面收益總額	—	240,845	240,845
於二零一六年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>1,001,261</u>	<u>1,005,251</u>
於二零一七年一月一日	3,990	1,001,261	1,005,251
期內溢利及全面收益總額	—	95,410	95,410
於二零一七年六月三十日	<u>3,990</u>	<u>1,096,671</u>	<u>1,100,661</u>

23 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
租賃按金	9,600	8,994	10,619	10,958
預收租金	2,013	1,763	531	816
應計費用及其他應付款項	77	294	2,160	4,445
就出售附屬公司的預收款項 (附註 a)	—	—	51,223	—
	<u>11,690</u>	<u>11,051</u>	<u>64,533</u>	<u>16,219</u>

租賃按金的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

附註 a：就出售附屬公司的預收款項指最終控股公司代表 貴集團就出售 Fession Group Limited 所收取的按金。有關交易的詳情，請參閱歷史財務資料附註 25。

24 應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
最終控股公司(附註29(c))	<u>1,034,516</u>	<u>570,330</u>	<u>781,693</u>	<u>150,853</u>

應付最終控股公司款項屬無擔保、免息、按要求償還及非貿易性質。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。如附註2.1所述，應付最終控股公司款項已於二零一七年十二月十五日資本化。

25 持作銷售的出售組別資產及負債

與Fession Group Limited(貴集團的全資附屬公司)有關的資產及負債於貴集團管理層及擁有人於二零一六年十一月七日批准將Fession Group Limited出售予Delight Keen Limited(一名獨立第三方)後列作持作銷售。於二零一六年十二月三十一日，款項為51,222,500港元的按金已由最終控股公司代表貴集團獲收取及該款項分類為流動負債。交易已於二零一七年一月二十五日完成。

(a) 分類為持作銷售的出售組別資產

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
投資物業	504,000
現金及銀行結餘	1,097
其他流動資產	109
稅務預付款項	<u>10</u>
總計	<u>505,216</u>

(b) 分類為持作銷售的出售組別負債

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
其他應付款項及應計費用	<u>4,006</u>

投資物業的公允價值使用直接比較法得出，該方法為假設物業按其現狀出售並參考相關市場可得的可資比較市場交易。有關詳情，請參閱附註14。

26 借款

借款指來自一家金融機構的長期貸款，而其將於二零一九年到期及於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按1.22%及0.97%的年實際利率計息(二零一四年及二零一五年：無)。貸款由王先生提供無限個人擔保。無限個人擔保將於 貴公司上市後解除及由 貴公司擔保替代。

貴集團應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
2至5年	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

貴集團借款對利率變動的敞口及於年底合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6個月或以下	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

由於折舊的影響微不足道，故 貴集團借款的賬面值與其公允價值相若。

貴集團借款的賬面值均以港元計值。貴集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日概無任何未提取借款融資。

27 承擔

(a) 就添置投資物業的資本承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備	—	200	—	—

(b) 未來租金收入

貴集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
不超過一年	27,619	31,139	31,468	27,961
超過一年但不超過五年	24,540	14,358	23,947	27,214
	<u>52,159</u>	<u>45,497</u>	<u>55,415</u>	<u>55,175</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團的經營租賃的期限為1至3年。

28 合併現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
利息收入	(11,503)	(2,727)	—	—	—
利息開支	—	—	44	—	1,557
物業、廠房及設備折舊	303	283	268	134	134
投資物業公允價值變動	(77,622)	(115,541)	(214,266)	(72,500)	(77,863)
出售投資物業收益	—	(64,838)	—	—	—
出售附屬公司收益	—	—	(2,297)	(2,297)	(11,095)
營運資金變動前的 經營現金流量	27,460	27,864	29,609	13,818	10,822
營運資金變動：					
— 貿易應收款項	(420)	(3,173)	—	—	—
— 按金及其他應收款項	(52)	236	(60)	(210)	(593)
— 其他應付款項及應計費用	(4,042)	(639)	3,861	(215)	762
經營所得現金	<u>22,946</u>	<u>24,288</u>	<u>33,410</u>	<u>13,393</u>	<u>10,991</u>

融資活動所產生負債的對賬如下：

	應付最終 控股公司款項	借款	總計
	千港元	千港元	千港元
截至二零一三年十二月三十一日	1,072,286	—	1,072,286
融資活動的現金流出	(21,485)	—	(21,485)
非現金變動			
— 購買投資物業(附註(a))	16,677	—	16,677
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(21,459)	—	(21,459)
— 結算應收關聯公司款項的 利息收入(附註10)	(11,503)	—	(11,503)
截至二零一四年十二月三十一日	<u>1,034,516</u>	<u>—</u>	<u>1,034,516</u>
截至二零一四年十二月三十一日	1,034,516	—	1,034,516
融資活動的現金流出	(249,915)	—	(249,915)
非現金變動			
— 購買投資物業(附註(a))	38,179	—	38,179
— 收購一間附屬公司連同投資物業(附註(a))	4,500	—	4,500
— 出售投資物業的所得款項(附註(d))	(73,820)	—	(73,820)
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(180,403)	—	(180,403)
— 結算應收關聯公司款項的 利息收入(附註10)	(2,727)	—	(2,727)
截至二零一五年十二月三十一日	<u>570,330</u>	<u>—</u>	<u>570,330</u>
截至二零一五年十二月三十一日	570,330	—	570,330
融資活動的現金流入	197,457	330,000	527,457
非現金變動			
— 出售附屬公司的預收款項(附註(e))	(51,223)	—	(51,223)
— 收購附屬公司連同投資物業(附註(a))	99,252	—	99,252

	應付最終 控股公司款項	借款	總計
	千港元	千港元	千港元
— 出售一間附屬公司的所得款項(附註(c))	(8,380)	—	(8,380)
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(22,150)	—	(22,150)
— 應收款項結算	(3,593)	—	(3,593)
截至二零一六年十二月三十一日	781,693	330,000	1,111,693
截至二零一六年十二月三十一日	781,693	330,000	1,111,693
融資活動的現金流出	(37,234)	—	(37,234)
非現金變動			
— 出售附屬公司的所得款項(附註(c))	(593,606)	—	(593,606)
截至二零一七年六月三十日	150,853	330,000	480,853

附註：

主要非現金交易：

- (a) 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，購買投資物業款項分別為16,677,000港元及38,179,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度，收購 貴集團附屬公司Integral Grow Ltd.連同一項投資物業的代價為4,500,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購Pop Act Limited及其附屬公司及Fresh One Inc.(貴集團的附屬公司)連同投資物業及其他資產和負債的代價為99,252,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。
- (b) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，應收關聯公司款項分別為21,459,000港元、180,403,000港元及22,150,000港元，乃由最終控股公司代關聯公司結清。
- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，出售附屬公司的所得款項為8,380,000港元及593,606,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團收取。
- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售投資物業的部分所得款項(303,938,000港元當中的73,820,000港元)，乃由最終控股公司代 貴集團收取及餘下所得款項乃以現金直接向 貴集團結清。
- (e) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，就出售Fession Group Limited的預收款項為51,223,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團收取。

29 關聯方交易

除歷史財務資料其他各處所披露者外，貴集團與關聯方進行以下交易，貴公司董事認為，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 貴公司董事認為，與貴集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司(前稱晉利鑽石有限公司)	附註
晉安證券有限公司	附註
晉發財務有限公司	附註

附註：該等關聯公司由王先生共同控制。

(b) 與關聯公司的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
租金收入及物業管理費收入 (附註(i))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>1,680</u>	<u>3,570</u>	<u>4,934</u>	<u>2,468</u>	<u>2,468</u>
利息收入(附註(ii))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>11,503</u>	<u>2,727</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
管理費開支(附註(iii))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>—</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。
- (ii) 利息收入按各方協定的固定利率(附註18)收取。
- (iii) 管理費開支按各方協定的固定款項收取。
- (c) 與關聯公司的結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項(附註17)	420	3,593	—	—
應收以下各項款項：				
由王先生共同控制關聯公司 (附註18)	202,553	22,150	—	—
應付以下各項款項：				
最終控股公司(附註24)	1,034,516	570,330	781,693	150,853

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括 貴集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他薪酬	1,701	2,091	2,470	875	900
向界定供款計劃供款	34	56	66	17	18
	1,735	2,147	2,536	892	918

30 期後事項

- (i) 重組已於二零一七年十二月十五日完成，詳情於附註 1.2 概述。
- (ii) 於二零一七年十月三十一日，約 154,264,000 港元的應付最終控股公司款項已於二零一七年十二月十五日資本化。一股每股面值 0.00005 港元的普通股已予發行，作為資本化的代價。
- (iii) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案及待 貴公司的股份溢價賬因建議發售 貴公司股份而錄得進賬後， 貴公司將向現有股東發行額外 539,999,997 股繳足股款股份。
- (iv) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案， 貴公司有條件採納一項購股權計劃，據此，董事會可向 貴集團的經挑選參與者授出購股權，以認購 貴公司股份。截至本報告日期，概無授出購股權。

III 其後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一七年六月三十日直至本報告日期後任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一七年六月三十日後任何期間宣派或派付股息。

本附錄所載資料並不構成附錄一所載由申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載列於此僅作說明之用。

未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為作說明之用的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按照上市規則第4.29條編製，以闡明全球發售對二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一七年六月三十日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表的編製僅作說明用途，由於其假設性質，未必真實反映於二零一七年六月三十日或全球發售以後任何未來日期的本集團合并有形資產淨值。本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃基於本公司的會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)載列的二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團經審核合并有形資產淨值編製，並經調整如下。

	二零一七年 六月三十日 本公司股權 持有人應佔 本集團經審核 合并有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	應付最終控股 公司款項 資本化 ⁽³⁾	二零一七年 六月三十日 本公司股權 持有人應佔 本集團未經 審核備考經 調整有形 資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值 ⁽⁴⁾
	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
按發售價每股					
股份1.00港元計算	1,100,661	157,766	150,853	1,409,280	1.96
按發售價每股股份					
1.24港元計算	1,100,661	200,102	150,853	1,451,616	2.02

附註：

- (1) 二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團經審核合并有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的本公司會計師報告，乃基於二零一七年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團經審核合并資產淨值約1,100,661,000港元。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價分別每股股份1.00港元及1.24港元(經扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支(不計及於二零一七年六月三十日前已計入本集團合併全面收益表的上市開支約5.8百萬港元))計算，且並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 根據重組，於二零一七年十月三十一日本集團應付最終控股公司款項的未償還結餘已轉讓予本公司，並於二零一七年十二月十五日資本化。於二零一七年六月三十日，應付最終控股公司款項的未償還結餘約為150,853,000港元。概無作出調整以反映二零一七年六月三十日後未償還結餘的其他變動。
- (4) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整後，按假設全球發售及資本化發行已於二零一七年六月三十日完成後的720,000,000股已發行股份(無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份)的基準計算。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一七年六月三十日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

**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的鑑證報告**

致晉安實業有限公司列位董事

本所已對晉安實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於二零一七年十二月二十八日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二零一七年六月三十日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於二零一七年六月三十日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一七年六月三十日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

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(「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。

我們的獨立性和品質控制

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

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所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。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考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保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於二零一七年六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鑑證業務，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，以呈列該事項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該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年十二月二十八日

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於二零一七年九月三十日所進行估值之函件全文及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對晉安實業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

除物業29外，吾等採用直接比較法評估物業權益，即假設物業權益在其現況下可即時交吉／視乎租約出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。

就物業29而言，吾等在估值中採用收入法對物業權益進行估值，當中計及於現有市場中可取得的物業租金收入，將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市場價值。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

對 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契在香港持有的物業權益進行估值時，吾等已考慮《英國政府與中華人民共和國政府就香港問題的聯合聲明》附件三及《一九八八年新界土地契約(續期)條例》所載規定，該等政府租契可在毋須補地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，惟由續期日起計每年須繳付按應課差餉租值之百分之三的地租。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零一七年四月三日，馬普華先生及袁翠余女士進行了實地視察。馬普華先生為特許測量師，擁有8年香港物業估值經驗。袁翠余女士為香港測量師學會見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為港元。

吾等的估值概述於下文並隨附估值證書。

此致

晉安實業有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心17樓
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年十二月二十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

貴集團在香港持有的物業權益

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
1.	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室A單位及洗手間	404,000,000
2.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 16樓	188,800,000
3.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 17樓及位於2樓的18、19及20號泊車位	197,200,000
4.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室A	9,260,000
5.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室B	13,190,000
6.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室C	9,950,000

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
7.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 A	9,290,000
8.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 B	13,230,000
9.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8樓辦公室 C	9,990,000
10.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 A	9,340,000
11.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 B	13,310,000
12.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室 C	10,050,000
13.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 A	9,660,000

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
14.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 B	13,760,000
15.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 C	10,380,000
16.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17樓辦公室 A	9,710,000
17.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17樓辦公室 B	13,840,000
18.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 17樓辦公室 C	10,450,000
19.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18樓辦公室 A	9,800,000
20.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18樓辦公室 B	13,900,000

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
21.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 18 樓辦公室 C	10,500,000
22.	九龍 九龍城 城南道 63 號、63A 號、65 號、67 號、69 號及 71 號城南大樓 地下 4 號商舖(城南道 67 號)及 5 號商舖(城南道 69 號) 一樓 1 室(城南道 63 號前座部分)、 2 室、3 室、4 室、5 室、6 室、7 室及 8 室 二樓 3 室(城南道 67 號前座部分)及 4 室(城南道 69 號前座部分)	67,500,000
23.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 A 單位連後院	25,900,000
24.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 B 單位連後院	28,100,000
25.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 C 單位	8,000,000
26.	香港 北角 春秧街 128 號 港逸軒 地下 D 單位	8,400,000

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
27.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下E單位連後院	29,900,000
28.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下F單位連後院	26,200,000
29.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 廣告位	200,000
30.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地下C商舖	102,800,000
31.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地庫、4樓後平台屋頂、屋頂及上層屋頂	89,600,000 (Excellent Generation Limited 應佔權益： 29,867,000)
32.	香港 灣仔 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 2樓	89,600,000
33.	九龍旺角 砵蘭街139號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及閣樓(包括簷篷)	40,000,000

編號	物業	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
34.	香港 灣仔 駱克道146及148號及柯布連道2A號 地下C商舖3部分	23,100,000
35.	九龍 觀塘 馬蹄徑3號 麗裕大廈 地下A商舖	21,900,000
36.	香港 柴灣 安業街3號 新藝工業大廈 2樓C單位、3樓A、B、C、D、E、F及G單位、 地下V2、V4及V18號泊車位	128,000,000
總計：		<u><u>1,678,810,000</u></u>
		貴集團 應佔權益： <u><u>1,619,077,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
1.	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室 A單位及洗手間 內地段 第8432號 2,003 / 123,000 份之 621 / 1,000份	該物業包括位於一座於一九八零年竣工的29樓(加一個地庫)商業樓宇第24樓的一間辦公單位及洗手間。 該物業有實用面積約8,065平方呎(或749.26平方米)。 該物業根據批地條件第UB11187號持有，自一九七八年四月十五日開始為期75年，並可續新75年，惟須就該地段每年支付政府租金1,000港元。	於估值日期，該物業分間為5個單位，分別為單位2401、2406、2407、2408及2409，且租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註5)	404,000,000

附註：

1. 該標的樓宇位於德輔道中與畢打街交叉路口東北面。此地區以高層商業樓宇為特點。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司愉田發展有限公司，參見日期為二零零五年六月三十日的註冊摘要第05071902070027號。
3. 根據日期為二零一六年十一月十一日的中區分區計劃大綱圖第S/H4/16號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 單務契約，參見日期為一九七八年五月二十六日的註冊摘要第UB1528329號；
 - b. 補充單務契約，參見日期為一九八一年四月二十五日的註冊摘要第UB2078669號；
 - c. 公契，參見日期為一九八一年四月二十四日的註冊摘要第UB2078671號；
 - d. 合格證明書，參見日期為一九八零年十一月二十五日的註冊摘要第UB2733826號；
 - e. 公契分契，參見日期為二零零二年六月二十四日的註冊摘要第UB8737544號；
 - f. 單務契約，參見日期為二零一五年五月七日的註冊摘要第15051302290016號；及
 - g. 公契分契，參見日期為二零一五年五月七日的註冊摘要第15060102060143號。

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
- a. 以高祿集團有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一五年六月一日的註冊摘要第15061600380169號)，自二零一五年七月三日開始至二零一八年七月二日屆滿為期3年，每月租金為232,470港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及其他開支。(關於：2401單位)；
 - b. 以金煌(亞太區)有限公司(新租戶)為受益人的更替契據(參見日期為二零一六年三月十五日的註冊摘要第16042201010248號)，自二零一五年七月三日開始至二零一八年七月二日屆滿為期3年，每月租金為232,470港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及其他開支(關於：2401單位)；
 - c. 以 So Kwok Mong Trading As Marlin Trading Co. 為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月二十四日的註冊摘要第17020201530285號)，自二零一七年三月十五日開始至二零一九年三月十四日屆滿為期2年，每月租金為76,510港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及其他開支(關於：2406單位)；
 - d. 以格林國際集團有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月十九日的註冊摘要第17020201530329號)，自二零一七年二月十五日開始至二零二零年二月十四日屆滿為期3年，每月租金為256,270港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及所有其他開支(關於：2407單位)；
 - e. 以友福國際有限公司為受益人的租賃協議(參見日期為二零一七年一月十九日的註冊摘要第17020201530297號)，自二零一七年二月十五日開始至二零二零年二月十四日屆滿為期3年，每月租金為150,500港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及所有其他開支(關於：2408單位)；及
 - f. 以中晟資本(香港)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年四月二十日開始至二零二零年四月十九日屆滿為期三年，每月租金為154,400港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及所有其他開支(關於：2409單位)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於中環區商業地段，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九八七年至一九九一年間落成的其他甲級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎41,000港元／平方呎至52,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為50,093港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
2.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行 港灣中心16樓 內地段 第2818號 餘段、內地段 第2818號D段 餘段、內地段 第2817號F段及 內地段 第2817號M段 餘段之624,908/ 19,581,678份	該物業包括位於一座於一九九零年竣工的31樓商業樓宇第16樓的整層辦公室。 該物業有實用面積約6,327平方呎(或587.79平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二九年五月二十五日(就內地段第2818號而言)及一九二九年三月二十六日(就內地段2817號而言)開始為期99年，並可續新99年，惟須就該等地段每年支付政府租金302港元。	於估值日期，該物業租予2名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註5)	188,800,000

附註：

1. 該標的樓宇位於告士打道南面，東鄰與盧押道的交叉路口。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司Power Net Properties Limited，參見日期分別為二零一六年十一月二十八日及二零一七年二月九日的註冊摘要第16120201670054號及第17062601700049號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H111/90號，參見日期為一九九零年十月三十一日的註冊摘要第UB4676952號；
 - b. 以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人的公契及管理協議，參見日期為一九九一年一月三日的註冊摘要第UB4699812號及第UB4942689號；及
 - c. 第一太平銀行有限公司樓宇名稱變更備忘錄，參見日期為二零零二年三月十五日的註冊摘要第UB8646782號。

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Portline International Limited 為受益人的租賃協議(參見日期為二零一六年十一月二十八日的註冊摘要第 16120201670063 號)，自二零一六年十一月二十九日開始至二零一九年十一月二十八日屆滿為期 3 年，每月租金為 195,000 港元，附有進一步續新 3 年的選擇權，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及所有其他開支(關於：16 樓 16A 號辦公室)；及
 - b. 以昌利(控股)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十六日開始至二零一九年一月十五日屆滿為期 3 年，每月租金為 190,560 港元，不包括差餉、管理費、空調費及所有其他開支(關於：16 樓 16B 號辦公室)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔商業區及鄰近該物業，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九七七年至一九八七年間落成類似質素的其他寫字樓的辦公單位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎 26,000 港元／平方呎至 31,000 港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為 29,840 港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
3.	香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行 港灣中心 17樓及位於 2樓的18、19 及20號泊車位 內地段第2818 號餘段、內地段 第2818號D段 餘段、內地段 第2817號F段及 內地段第2817 號M段餘段之 725,672/ 19,581,678份	該物業包括位於一座於一九九零年 竣工的31樓商業樓宇第17樓的整 層辦公室及第2樓的3個泊車位。 該辦公室單位有實用面積約6,327 平方呎(或587.79平方米)。 該物業根據政府租契持有，自 一九二九年五月二十五日(就內地 段第2818號而言)及一九二九年 三月二十六日(就內地段2817號而 言)開始為期99年，並可續新99 年，惟須就該等地段每年支付部分 政府租金302港元。	於估值日期，該 物業其中部分出 租作辦公室用 途。(請參閱附 註5) 該物業餘下部分 由貴公司佔用 作辦公室用途。	197,200,000

附註：

1. 該標的樓宇位於告士打道南面，東鄰與盧押道的交叉路口。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司浩茂發展有限公司，參見日期為二零一一年六月三十日的註冊摘要第11072900820016號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H111/90號，參見日期為一九九零年十月三十一日的註冊摘要第UB4676952號；

- b. 以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人的公契及管理協議，參見日期為一九九一年一月三日的註冊摘要第UB4699812號及第UB4942689號；及
 - c. 第一太平銀行有限公司樓宇名稱變更備忘錄，參見日期為二零零二年三月十五日的註冊摘要第UB8646782號。
5. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 據 貴公司表示，該物業可出租面積為5,849平方呎的部分乃出租予 貴集團的控股股東Thing On Group的附屬公司Thing On Capital Limited，為期2.5年，自二零一七年七月一日起至二零一九年十二月三十一日止，每月租金為400,000港元，不包括地租、差餉、管理費、公冊事業收費及其他開支。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔商業區及鄰近該物業，於二零一六年至二零一七年間成交，是該標的樓宇及一九七七年至一九八七年間落成同類質素的其他寫字樓的辦公單位及停車位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎26,000港元／平方呎至31,000港元／平方呎，停車場每個泊車位介乎2,300,000港元至2,800,000港元。按實用面積釐定該物業辦公室的假定單價為29,983港元／平方呎以及停車場泊車位假定單價2,500,000港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
4.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 A 海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇的第 7 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業分間為 2 個單位，分別是 701 及 701A，且租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	9,260,000
附註：				
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="272 1157 1409 1229">1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。 <li data-bbox="272 1278 1409 1351">2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。 <li data-bbox="272 1400 1409 1472">3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。 <li data-bbox="272 1521 1409 1906">4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限： <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="336 1598 1409 1670">a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號； <li data-bbox="336 1719 1409 1749">b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號； <li data-bbox="336 1798 1409 1906">c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)； 				

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以League Castle Company為受益人的租賃協議，自二零一五年十月二十日開始至二零一七年十月十九日屆滿為期2年，每月租金為15,624港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費(關於：701單位)；及
 - b. 以標緻音樂事務所有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十六日開始至二零一七年十一月十五日屆滿為期2年，每月租金為8,302.5港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費(關於：701A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元/平方呎至16,000港元/平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,685港元/平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
5.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 B 海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 7 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎(或 96.62 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業分間為 2 個單位，分別是 702 及 702A，且租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	13,190,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以資源中心有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十月二日開始至二零一八年十月一日屆滿為期3年，每月租金為20,835港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(關於：702單位)；及
 - b. 以Chan Emily (以Smartup Learning Centre進行交易)為受益人的租賃協議，自二零一六年四月十二日開始至二零一八年四月十一日屆滿為期2年，每月租金為13,342.5港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(關於：702A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元/平方呎至16,000港元/平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,683港元/平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
6.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 7樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第7樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約785平方呎(或72.93平方米)。	於估值日期，該物業空置。	9,950,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段及 A段餘段之 4/291份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
 6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,675港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
7.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 A 海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業分間為 2 個單位，分別為 801 及 801A，且租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	9,290,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Dahlzhen International Company為受益人的租賃協議，自二零一七年一月一日開始至二零一八年十二月三十一日屆滿為期2年，每月租金為15,624港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(關於：801單位)；及
 - b. 以Chi Ming Electrical Engineering Company Limited為受益人的租賃協議，自二零一七年九月十六日開始至二零二零年九月十五日屆滿為期3年，每月租金為8,500港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費(關於：801A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元/平方呎至16,000港元/平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,726港元/平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
8.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 B 海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎(或 96.62 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業分間為 2 個單位，分別為 802 及 802A，且租予多名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	13,230,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以學峯教育有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月二十六日開始至二零一七年十一月二十五日屆滿為期2年，每月租金為21,252港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費(關於：802單位)；及
 - b. 以俊慧智能發展中心有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年四月十七日開始至二零一八年四月十六日屆滿為期2年，每月租金為13,046港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(關於：802A單位)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,721港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
9.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 8 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 8 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	9,990,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以康甫(香港)有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月八日開始至二零一八年二月七日屆滿為期2年，每月租金為26,424港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,726港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
10.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 9 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 730 平方呎(或 67.82 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	9,340,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以浚意設計有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月一日開始至二零一八年一月三十一日屆滿為期2年，每月租金為52,685港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(包括物業11)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,795港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
11.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9樓辦公室B	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第9樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約1,040平方呎(或96.62平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註6)	13,310,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段及 A段餘段之 4/291份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		
	<i>附註：</i>			
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。 2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。 3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。 4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限： <ol style="list-style-type: none"> a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號； b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號； c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)； 			

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以浚意設計有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年二月一日開始至二零一八年一月三十一日屆滿為期2年，每月租金為52,685港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支(包括物業10)。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,798港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
12.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 9 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 9 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途。(請參閱附註 6)	10,050,000
	海旁地段第 108 號 1 分段 B 段餘段、3 分段餘段、4 分段餘段、5 分段餘段及 A 段餘段之 4/291 份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3)條發出命令第 DR00320/HK/05 號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Landmark Worldwide Hong Kong Limited為受益人的租賃協議，自二零一七年五月七日開始至二零一九年五月六日屆滿為期2年，每月租金為27,525港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為12,803港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
13.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第16樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約730平方呎(或67.82平方米)。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作辦公用途(請參閱附註6)	9,660,000
	海旁地段第108號1分段B段餘段、3分段餘段、4分段餘段、5分段餘段及A段餘段之4/291份	該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人是 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以光虹有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十五日開始至二零一七年十一月十四日屆滿為期2年，每月租金為21,668.5港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,233港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
14.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 B	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇的第 16 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 1,040 平方呎(或 96.62 平方米)。	於估值日期, 該物業出租予一名獨立第三方, 作辦公用途。(請參閱附註 6)	13,760,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有, 由一八五九年十月十一日開始為期 999 年, 惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側, 西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited, 參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號, 該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄, 該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號, 參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約, 參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出的命令第 DR00320/HK/05 號, 參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以時至燈飾有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十四日開始至二零一七年十一月十三日屆滿為期2年，每月租金為31,016.5港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,231港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
15.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 16 樓辦公室 C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的 22 樓(加一個地庫)商業樓宇第 16 樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約 785 平方呎(或 72.93 平方米)。	於估值日期, 該物業出租予一名獨立第三方, 作辦公用途。(請參閱附註 6)	10,380,000
	海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 4/291 份	該物業根據政府租契持有, 由一八五九年十月十一日開始為期 999 年, 惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側, 西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited, 參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號, 該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄, 該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號, 參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 公契及批地契約, 參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第 28(3) 條發出的命令第 DR00320/HK/05 號, 參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第 06022100710572 號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以光虹有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月十五日開始至二零一七年十一月十四日屆滿為期2年，每月租金為22,570.5港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,223港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
16.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號灣仔 商業中心 17樓辦公室 A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第17樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約730平方呎(或67.82平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作辦公用途。(請參閱附註6)	9,710,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段及 A段餘段 之4/291份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側(與灣仔道的交叉路口)。該位置建有高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Village Holdings Limited為受益人的租賃協議，自二零一五年十月十五日開始至二零一七年十月十四日屆滿為期2年，每月租金為23,254港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,301港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
17.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號灣仔 商業中心17樓 辦公室B	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第17樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約1,040平方呎(或96.62平方米)。	於估值日期, 該物業出租予一名獨立第三方, 作辦公用途。(請參閱附註6)	13,840,000

海旁地段
第108號1分段
B段餘段、
3分段餘段、
4分段餘段、
5分段餘段
及A段餘段
之4/291份

該物業根據政府租契持有, 由一八五九年十月十一日起開始為期999年, 惟須就該地段每年支付政府租金80港元。

附註:

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側, 西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited, 參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號, 該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄, 該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限:
 - a. 佔用許可證第H44/84號, 參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號;
 - b. 公契及批地契約, 參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號;

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以科研資訊系統有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十五日開始至二零一八年一月十四日屆滿為期2年，每月租金為31,773港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,308港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
18.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第17樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約785平方呎(或72.93平方米)。	於估值日期，該物業處於閒置狀態。	10,450,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段及 A段餘段 之4/291份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
 6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,312港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
19.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室A	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第18樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約730平方呎(或67.82平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作辦公用途。(請參閱附註6)	9,800,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段 及A段餘段 之4/291份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以聯訊電業工程有限公司為受益人的租賃協議，自二零一五年十月四日開始至二零一七年十月三日屆滿為期2年，每月租金為22,725.5港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,425港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
20.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室B 海旁地段第108 號1分段B段餘 段、3分段餘段、 4分段餘段、5分 段餘段及A段餘 段之4/291份	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第18樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約1,040平方呎(或96.62平方米)。 該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作辦公用途。(請參閱附註6)	13,900,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以Velocity Solutions Limited為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月一日開始至二零一七年十月三十一日屆滿為期2年，每月租金為33,286港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,365港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
21.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室C	該物業包括位於一座於一九八四年竣工的22樓(加一個地庫)商業樓宇第18樓的一間辦公單位。 該物業有實用面積約785平方呎(或72.93平方米)。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方，作辦公用途。(請參閱附註6。)	10,500,000
	海旁地段 第108號1分段 B段餘段、 3分段餘段、 4分段餘段、 5分段餘段 及A段餘段 之4/291份	該物業根據政府租契持有，由一八五九年十月十一日開始為期999年，惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南側，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：
 - a. 佔用許可證第H44/84號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號；
 - b. 公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；

- d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設吾等已遵守上述命令以令建築事務監督滿意及並無撥備任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以聯訊電業工程有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年三月十六日開始至二零一八年三月十五日屆滿為期2年，每月租金為23,671.5港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔區住宅及商業地段及鄰近該物業，於二零一七年成交，是一九七五年至一九九五年間落成的乙級寫字樓的辦公單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎12,000港元／平方呎至16,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為13,376港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元										
22.	九龍 九龍城 城南道63號、 63A號、65號、 67號、69號及 71號城南大樓 地下4號商舖 (城南道67號)及 5號商舖 (城南道69號) 一樓1室(城南 道63號前座 部分)、2室、 3室、4室、 5室、6室、7室 及8室二樓3室 (城南道67號前 座部分)及4室 (城南道69號 前座部分) 新九龍內地段第 1933、2156、 2157、2158及 2159號餘段之 12/79份	該物業包括位於一座於一九六六年竣工的10層高出租住宅地下的2個商舖單位、第1樓的8個商舖單位及第2樓的2個連平台住宅單位。 該物業有實用面積約5,985平方呎(或556.02平方米)加庭院面積約157平方呎(或14.59平方米)及平台面積約200平方呎(或18.58平方米)。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實用面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>1,580</td> </tr> <tr> <td>第1樓</td> <td>3,602</td> </tr> <tr> <td>第2樓</td> <td>803</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>5,985</td> </tr> </tbody> </table> 該物業根據政府租契持有，自一八九八年七月一日開始為期75年，並可續期24年，此後可依法延長至二零四七年七月三十日止，並無任何溢價，惟須每年按該等地段當時的應課差餉租值的3%支付政府租金。	樓層	實用面積 (平方呎)	地下	1,580	第1樓	3,602	第2樓	803	總計	5,985	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方並持作老年中心。(請參閱附註5)	67,500,000
樓層	實用面積 (平方呎)													
地下	1,580													
第1樓	3,602													
第2樓	803													
總計	5,985													
	附註：													
	1.	該標的樓宇位於城南道西側，北側靠近與賈炳達道的交叉路口。該位置建有中層出租住宅。												
	2.	該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司愉田發展有限公司，參見日期為一九九四年三月十日的註冊摘要第UB5977799號。												
	3.	根據日期為二零一六年四月十五日的馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/22號，該物業地盤獲分區為「住宅(A類)2」。												
	4.	根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔所規限：												
	a.	公契，參見日期為一九六六年八月五日的註冊摘要第UB544123號。												

5. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
 - a. 以 See Yan Elderly Centre Limited 為受益人的租賃協議，自二零一六年四月二十日開始至二零一八年四月十九日屆滿為期2年，每月租金為120,000港元(不包括差餉、管理費及空調費及所有其他開支)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析於具有與標的物業相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於九龍城住宅區及鄰近該物業。位於地下的可資比較物業於二零一六年及二零一七年成交，是一九五二年至一九八三年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，位於一樓的可資比較物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年成交，是一九七九年至一九九四年間落成的綜合用途樓宇一樓的一般零售單位。高樓層的可資比較物業於二零一六年及二零一七年成交，是一九六三年至一九六八年間落成的一般住宅單位。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎18,000港元／平方呎至27,000港元／平方呎(就地下而言)及7,000港元／平方呎至9,000港元／平方呎(就高樓層而言)。按實用面積釐定該物業地下單位的假定單價為22,722港元／平方呎及高樓層單位的假定平均單價為7,174港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及

 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
23.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下A單位 連後院 內地段 第6715、 6716、6717 及6718號之 715/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約548平方呎(或50.91平方米)加庭院面積約78平方呎(或7.25平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金10,440港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	25,900,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以標記食品廠有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年一月十五日開始至二零一九年一月十四日屆滿為期2年，每月租金為47,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及空調費及所有其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為47,263港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及

 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
24.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下B單位 連後院 內地段 第6715、6716、 6717及6718號 之821/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約622平方呎(或57.79平方米)加庭院面積約53平方呎(或4.92平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金13,320港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	28,100,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以復興貿易發展有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年三月十七日開始至二零二零年三月十六日屆滿為期3年，每月租金為51,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及空調費及所有其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為45,177港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及

 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
25.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下C單位 內地段第6715、 6716、6717 及6718號 之201/43,500份	該物業包括位於一座於二零零三年竣工的25樓綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業有實用面積約147平方呎(或13.66平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金4,464港元。	於估值日期，該物業出租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	8,000,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南側，靠近與糖水路交叉路口。該位置建有多座高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員(Government of the HKSAR by the District Lands Officer/Hong Kong East))；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Chong Shuk Hing為受益人的租賃協議，自二零一六年一月十六日開始至二零一九年一月十五日屆滿為期3年，每月租金為25,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及空調費及所有其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為54,422港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
26.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下D單位 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之199/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約153平方呎(或14.21平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金4,428港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	8,400,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Yuen Wai Cheung為受益人的租賃協議，自二零一六年十二月十日開始至二零一九年十二月九日屆滿為期3年，每月租金為25,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及空調費及其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為54,902港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值
				港元
27.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下E單位 連後院 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之909/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約684平方呎(或63.55平方米)，加庭院面積約62平方呎(或5.76平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金22,320港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	29,900,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Leung Sing Wai為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月九日開始至二零一八年十一月八日屆滿為期3年，每月租金為100,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費及空調費及其他開支(包括物業28)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下低層的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為43,713港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
28.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 地下F單位 連後院 內地段第 6715、6716、 6717及6718號 之724/43,500份	該物業包括位於一幢二零零三年落成之25層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的總實用面積約554平方呎(或51.47平方米)，加庭院面積約73平方呎(或6.78平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二一年九月五日開始為期75年，並可續期75年，惟須每年支付政府租金22,320港元。	據指示方告知，於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	26,200,000

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Leung Sing Wai 為受益人的租賃協議，自二零一五年十一月九日開始至二零一八年十一月八日屆滿為期3年，每月租金為100,000港元，不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及其他開支(包括物業27)。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九五八年至一九七五年間落成的住宅樓宇地下的一般零售單位，該物業則於二零零三年落成。該等可資比較物業的單價範圍按實用面積基準計算介乎43,000港元／平方呎至47,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業的假定單價為47,292港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及

 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
29.	香港 北角 春秧街128號 港逸軒 廣告位	該物業包括一幢二零零三年落成之 25層高綜合樓宇的廣告位。 該物業的總表面積約298平方呎(或 27.68平方米)。	於估值日期，該 物業空置。	200,000
	內地段第 6715、6716、 6717及6718號	該物業根據政府租契持有，自 一九二一年九月五日開始為期75 年，並可續期75年，惟須每年支付 之10/43,500份政府租金90港元。		

附註：

1. 該標的樓宇位於春秧街南面，靠近與糖水路交叉口。該位置建有多幢高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司標尚有限公司，參見日期為二零一二年九月三日的註冊摘要第12092601940014號。
3. 根據日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號，該物業地盤獲分區為「商業／住宅」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第HK2/2003號，參見日期為二零零三年一月九日的註冊摘要第UB8879386號；
 - b. 不反對通知書，參見日期為二零零三年四月一日的註冊摘要第UB8914721號(參考：來自香港特區政府港島東分區地政專員)；
 - c. 包括管理協議的公契，參見日期為二零零三年四月十五日的註冊摘要第UB8922210號；及
 - d. 不反對通知書，參見日期為二零零六年六月二十一日的註冊摘要第06062900860089號(參考：來自香港特別行政區政府總部總產業測量師)。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關租賃憑證。該等選定的可資比較物業位於北角住宅區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年租出，是綜合用途樓宇的廣告招牌。該等可資比較物業的每月牌照費介乎550港元至3,500港元。釐定該物業的每月假定牌照費為1,780港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析。吾等參考同類物業的市場收益率(8%至10%不等)，假設市場收益率為10%。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
30.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204號 灣仔商業中心 地下C商舖	該物業包括位於一幢一九八四年落成之22層(加一層地庫)高商業樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約1,520平方呎(或141.21平方米)。	於估值日期,該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註6)	102,800,000
	海旁地段第108號1分段B段餘段、3分段餘段、4分段餘段、5分段餘段及A段餘段之6/291份	該物業根據政府租契持有,自一八五九年十月十一日開始為期999年,惟須就該地段每年支付政府租金80港元。		

附註:

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面,西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Excellent Generation Limited,參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第17011001330012號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號,該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄,該物業受(其中包括)以下產權負擔規限:
 - a. 佔用許可證第H44/84號,參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第UB2576343號;
 - b. 大廈公契及批地契約,參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號;

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以明雅投資有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十一月一日開始至二零一九年十月三十一日屆滿為期3年，每月租金為138,000港元，包括政府租金，但不包括差餉及樓宇管理費。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六七年至一九八零年間落成的綜合及商業樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎50,000港元／平方呎至90,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為67,632港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
31.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 地庫、4 樓後 平台、屋頂及 上層屋頂 海旁地段第 108 號 1 分段 B 段 餘段、3 分段餘 段、4 分段餘 段、5 分段餘段 及 A 段餘段之 21/291 份	該物業包括位於一幢一九八四年落成之 22 層(加一層地庫)高商業樓宇的地庫(包括地下主要入口通往地庫的前梯及地下通往地庫的兩個後梯)、4 樓後平台、屋頂及上層屋頂。 該地庫的實用面積合共約 4,840 平方呎(或 449.65 平方米)。該物業的後平台面積 185 平方呎(或 17.18 平方米)、屋頂面積 1,841 平方呎(或 171.03 平方米)及上層屋頂的面積 1,724 平方呎(或 160.16 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註 6)	89,600,000 (Excellent Generation Limited 應佔權益 (1/3 份) : 29,867,000)

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited (共享權益人，1/3 份)；三元置業有限公司(共享權益人，1/3 份)；及安隆置業有限公司(共享權益人，1/3 份)，分別參見日期為一九八四年六月一日及二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 UB2594871 及第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；

- b. 大廈公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第UB2594872號；
 - c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以牛奶有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年七月一日開始至二零二零年六月三十日屆滿為期3年，每月租金為252,000港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 就地庫、4樓後平台、屋頂及上層屋頂而言，共享權益人(1/3份) Excellent Generation Limited於估值日期的應佔權益為29,867,000港元。
8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六六年至一九八五年間落成的綜合及商業樓宇地下低層、一樓及二樓的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎15,000港元／平方呎至30,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為18,512港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
32.	香港 灣仔 莊士敦道 194-204 號 灣仔商業中心 2 樓商舖 海旁地段 第 108 號 1 分段 B 段餘段、 3 分段餘段、 4 分段餘段、 5 分段餘段及 A 段餘段 之 12/291 份	該物業包括位於一幢一九八四年落成之 22 層(加一層地庫)高商業樓宇的 2 樓(可經由地下通往三樓的公共樓梯直達莊士敦道街道正面)的一間商舖。 該物業的實用面積約 4,600 平方呎(或 427.35 平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一八五九年十月十一日開始為期 999 年，惟須就該地段每年支付政府租金 80 港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註 6)	89,600,000

附註：

1. 該標的發展項目位於莊士敦道南面，西面靠近與灣仔道之交匯處。該位置建有高層商業樓宇及住宅樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Excellent Generation Limited，參見日期為二零一六年十二月三十日的註冊摘要第 17011001330012 號。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/27 號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(綜合用途)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 佔用許可證第 H44/84 號，參見日期為一九八四年四月二十八日的註冊摘要第 UB2576343 號；
 - b. 大廈公契及批地契約，參見日期為一九八四年六月一日的註冊摘要第 UB2594872 號；

- c. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出命令第DR00320/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十二日的註冊摘要第06022100710572號(關於：僅限於公用部分)；
 - d. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR00323/HK/05號，參見日期為二零零五年十二月二十三日的註冊摘要第06022100710585號(關於：僅限於公用部分)；及
 - e. 有關命令第DR00323/HK/05號的完工通知信函，參見日期為二零一一年三月九日的註冊摘要第15082000700202號。
5. 於吾等的估值中，吾等已假設上述命令已獲遵守並令建築事務監督信納且不允許任何補救費用(倘有)。
6. 於估值日期，該物業須受下列租賃規限：
- a. 以轟炸機•運動有限公司為受益人的租賃協議，自二零一七年八月一日開始至二零二零年七月三十一日屆滿為期3年，每月租金為165,000港元，包括政府租金，但不包括差餉、樓宇管理費及空調服務費及所有其他開支。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六六年至一九八五年間落成的綜合及商業樓宇地下低層、一樓及二樓的一般零售單位，該物業則於一九八四年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎15,000港元/平方呎至30,000港元/平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為19,478港元/平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
33.	九龍旺角 砵蘭街139號 台山汶村商務中 心大廈地下 (包括天井及 洗手間)及閣樓 (包括簷篷) 九龍內地段 第9400號 之7/18份	該物業包括位於一幢一九七六年落成之6層高出租住宅的地下的一間商舖連同閣樓。 該物業的實用面積約734平方呎(或68.19平方米)，加閣樓面積約372平方呎(或34.56平方米)及庭院面積約254平方呎(或23.60平方米)。 該物業根據賣地條件第10194號持有，自一九六二年十二月二十五日開始為期75年，惟須就該地段每年支付政府租金70港元。	於估值日期，該物業空置。	40,000,000

附註：

1. 該標的樓宇位於砵蘭街西面，向南靠近與登打士街交叉口。該位置建有多幢中層出租住宅及高層商業樓宇。
2. 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Super Express Properties Limited，參見日期分別為二零一五年十一月四日及二零一七年四月一日的註冊摘要第15111301590034號及第17061600900024號。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日的旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業地盤獲分區為「住宅(甲類)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)以下產權負擔規限：
 - a. 公契，參見日期為一九七六年九月十七日的註冊摘要第UB1313332號；
 - b. 更改大廈名稱備忘錄，參見日期為二零一五年十月九日的註冊摘要第15101502300070號；及

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於旺角商業區及住宅區且鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六四年至一九九二年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九七六年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎40,000港元／平方呎至60,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為54,496港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
34.	香港 灣仔 駱克道146 及148號及 柯布連道2A號 地下C商舖 3部分 內地段第2797 號G段及餘段 3/45份之4/10份	該物業包括位於一幢一九六五年落成之11層(加閣樓層)高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約215平方呎(或19.97平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九二九年五月二十五日開始為期99年，並可續期99年，惟須就該地段每年支付部分政府租金102港元。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	23,100,000

附註：

1. 該標的樓宇位於駱克道與柯布連道交叉口南面。該位置建有多幢中層綜合樓宇及高層商業樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Fancy Terrace Limited，參見日期為二零一四年九月三十日的註冊摘要第14102801430111號，代價為17,000,000港元。
3. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業地盤獲分區為「商業」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 保證契約，參見日期為一九六五年二月十一日的註冊摘要第UB477868號。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以Pantry Essentials Limited為受益人的租賃協議自二零一七年二月十日開始至二零一九年二月九日屆滿為期2年，每月租金為55,000港元，包括政府租金，但不包括水電費、空調費及燃氣費、差餉及管理費。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於灣仔住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一六年及二零一七年成交，是一九六七年至一九八七年間落成的綜合用途樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九六五年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎 82,000 港元／平方呎至 106,000 港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為 107,442 港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
35.	九龍 觀塘 馬蹄徑3號 麗裕大廈 地下A商舖 觀塘內地段第 88號之56/5,760 份	該物業包括位於一幢一九九零年落成之29層高綜合樓宇的地下的一間商舖。 該物業的實用面積約505平方呎(或46.92平方米)。 該物業根據政府租契持有，自一九五九年七月一日開始為期21年，並可續期17年，此後可依法延長至二零四七年七月三十日止，並無任何溢價，惟須按該地段當時的應課差餉租值的3%支付政府租金。	於估值日期，該物業租予一名獨立第三方作商舖用途。(請參閱附註5)	21,900,000

附註：

1. 該標的樓宇位於馬蹄徑及近牛頭角道交叉口。該位置建有多幢高層綜合樓宇。
2. 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Asset Partners Group Limited，參見日期為二零一三年四月二十二日的註冊摘要第13050602370026號，代價為17,800,000港元。
3. 根據日期為二零一五年八月二十一日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖第S/K14S/20號，該物業地盤獲分區為「住宅(甲類)」。
4. 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - a. 租賃變更契據，參見日期為一九八八年二月二十九日的註冊摘要第UB3640716號；
 - b. 修訂書，參見日期為一九九零年一月二十日的註冊摘要第UB4313772號；及
 - c. 公契及管理協議，參見日期為一九九零年七月七日的註冊摘要第UB4496720號。
5. 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - a. 以 Yu Jinkun 為受益人的租賃協議，參見日期為二零一五年三月二十日的註冊摘要第15041602400075號，年期為5年，自二零一五年三月二十日至二零一八年三月十九日期間每月租金為50,000港元，自二零一八年三月二十日至二零二零年三月十九日期間每月租金為55,000港元。所有租金均不包括政府租金、差餉、管理費、空調費及其他開支。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於觀塘住宅及商業區及鄰近該物業，於二零一五年至二零一七年成交，是一九六一年至二零一一年間落成的住宅及商業樓宇地下的一般零售單位，該物業則於一九九零年落成。該等可資比較物業單價範圍按實用面積基準計算介乎31,000港元／平方呎至44,000港元／平方呎。按實用面積釐定該物業假定單價為43,366港元／平方呎時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值 港元
36.	香港 柴灣 安業街3號 新藝工業大廈 2樓C單位、 3樓A、B、C、 D、E、F及 G單位、地下 V2、V4及V18 號泊車位	該物業包括一幢一九七七年落成之 14層高工業樓宇2樓的一間工業單 位、3樓的7間工業單位及地下的3 個泊車位。 該工業單位的總實用面積約34,980 平方呎(或3,249.72平方米)。	據 貴公司告 知，於估值日 期，該物業租予 一名獨立第三方 作工業及泊車用 途。(請參閱附 註5)	128,000,000
		樓層	實用面積 (平方呎)	
	柴灣內地段	2樓	3,380	
	第30號B段	3樓	31,600	
	之253/2,450份	總計	34,980	

該物業根據換地條件第8730號持有，自一九六三年一月一日開始為期75年，並可續期75年，惟須就該地段每年支付政府租金718港元。

附註：

- 該標的樓宇位於安業街南面，靠近與新業街交叉口。該位置建有多幢中高層工業樓宇。
- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Wealth Range Limited，參見日期為二零一三年十一月二十九日的註冊摘要第13122400460270號。
- 根據日期為二零一七年九月十五日的柴灣分區計劃大綱圖第S/H20/23號，該物業地盤獲分區為「其他指定用途(商貿)」。
- 根據土地查冊記錄，該物業受(其中包括)下列產權負擔規限：
 - 公契，參見日期為一九七八年一月三日的註冊摘要第UB1477186號。
- 於估值日期，該物業受下列租賃規限：
 - 以新科製藥有限公司為受益人的租賃協議，自二零一六年十一月二十九日開始至二零一七年七月二十八日屆滿為期8個月，每月租金為400,000港元，不包括差餉、政府租金、管理費及其他開支。據 貴公司告知，該物業目前按相同租金按月租予同一租戶。

6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析與標的物業具有相若特點的地點的多個相關銷售憑證。該等選定的可資比較物業位於標的樓宇內，於二零一七年成交。該等可資比較物業(工業單位)及停車場泊車位的單價範圍按實用面積基準計算介乎3,500港元／平方呎至3,900港元／平方呎及1,300,000港元至2,000,000港元。按實用面積釐定二樓的有關工業單位、三樓工業單位及停車場泊車位的假定單價分別為3,910港元／平方呎、3,480港元／平方呎及1,500,000港元時，已考慮就可資比較物業與標的物業於地點、規模及其他特點的差異作出適當調整及分析；及
 - b. 該物業的單價在合理範圍內符合該等可資比較物業的單價。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一六年五月十九日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(大綱)及其經修訂及重列的組織章程細則(細則)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限,而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司),且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份,行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力,而因本公司為獲豁免公司,故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

2. 組織章程細則

細則已於二零一七年十二月十五日獲有條件採納並將於上市日期生效。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下,倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份,任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定),可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意,或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會,惟除續會外,所需法定人數不得少於兩名合共持

有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並為該等股份附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；(g)更改其股本面額的幣值；及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上厘印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利(及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，以及不附帶任何留置權。

(v) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖買而購回可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則須全體股東均可參與競價。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付

款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協議)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉(獲董事會推薦參選者除外)，除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能就損失提出的任何索償)，且本公司可通過普通決議案委任另一名人士替任其職位。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；

(dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；

(ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；

(ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或

(hh) 被董事所需過半數或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會（不論全部或部分及就人士或目的而言），惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定（如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定）的有關權利或限制（不論在股息、投票、發還資本或其他方面）下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島公司法、細則及（倘適用）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、代價、條款及條件提呈發售、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

(v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協議設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利,包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適,可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款,就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押,或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外),其任期及條款由董事會釐定,並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外,就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東,且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權,依據其認為合適的方式在各方面行使,包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格,而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷,任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的受信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司

訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i) 董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii) 任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於通過任何特別決議案後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」是指在股東大會(須及時發出大會通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a) 如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b) 如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決的結果前或當時可按下述人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步證明事實而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

(iv) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東(即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(v) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會(不包括續會)而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文書須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文書(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

(f) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼群島公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則的條文有權接收本公司股東週年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協議。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會中宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配發；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司可根據董事會的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配發收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有

關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還清盤開始時的全部已繳足股本，則超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

在開曼群島公司法並無禁止及在其他情況須遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討開曼群島公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同條文。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履

行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼群島公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文書或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在償付能力測試(如開曼群島公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以利潤支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無作出其他公司資產分派（無論以現金或以其他方式）（包括清盤時向其股東分派資產）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例（尤其是 *Foss v. Harbottle* 案的規則及該案例的例外情況），准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東（由對本公司擁有控制權者執行）或須獲認可（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過（即並未獲大多數股東通過）的行為。

倘公司（並非銀行）的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法（開曼群島法庭通常遵循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i) 公司所有收支款項；(ii) 公司所有貨品買賣；及 (iii) 公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（二零一三年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

(i) 於開曼群島制定就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，

支付就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由上市日期起有效期為20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文書支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(二零一三年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員的姓名變動)必須於30天內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過自動清盤的決議案，則清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i) 公司並無或可能並無償債能力；或(ii) 就出資人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何抵押及須給予何種抵押；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

(r) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已在香港設立主要營業辦事處，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓，且我們於二零一七年一月十一日根據香港公司條例第16部在香港註冊為一間非香港公司。王家揚先生(居於香港渣甸山谷柏道6號)已獲委任為我們的代理，代為在香港接受法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故我們的營運須遵守組織章程大綱、組織章程細則及公司法。組織章程大綱及組織章程細則若干部分以及公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立之日，本公司法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值為0.00005港元的股份。

下列為本公司自本公司註冊成立當日至本招股章程日期的股本變動：

- (a) 於註冊成立日期，本公司一股繳足認購人股份按面值配發及發行予初始認購人。於二零一六年五月二十日，上述認購人的股份按面值以現金代價轉讓予Thing On Group，而該項股份轉讓於同日依法完成。
- (b) 作為重組的一部分，於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Group向本公司轉讓Thing On Investment (China)、Asset Partners、Value Shine、Lightway Group、Fulltow Investments、Wealth Range、Super Express、Fancy Terrace、Excellent Generation、Power Net及Branding Good各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，本公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的股份。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。
- (c) 於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Group(作為轉讓人)向本公司(作為受讓人)轉讓Thing On Investment (China)、Asset Partners、Value Shine、Lightway Group、Fulltow Investments、Wealth Range、Super Express、Fancy Terrace、Excellent Generation及Power Net各自結欠的總金額154,264,463港元的全部股東貸款(「該等貸款」)與Thing On Group訂立轉讓契據。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。一股股份已配發及發行予Thing On Group，作為資本化該等貸款的代價。

假設全球發售成為無條件，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使及並無計及因購股權計劃獲行使而將予發行的股份)，本公司的已發行股本將為36,000港元，分為720,000,000股已繳足或入賬列作繳足的股份，而6,880,000,000股股份仍為未發行。

除上文所披露者及本招股章程「5. 我們唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」所載者外，本公司自其註冊成立以來概無股本變動。

3. 我們附屬公司的股本變動

除本節所披露者及本招股章程「4. 重組」及「歷史、重組及公司架構」所載者外，本公司的任何附屬公司於緊接本招股章程日期前2年內並無任何股本變動。

4. 重組

有關重組的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 我們唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案

我們唯一股東的書面決議案已於二零一七年十二月十五日獲通過，以批准(其中包括)下列事項：

- (a) 採納大綱並即時生效；
- (b) 細則已有條件獲採納，自上市起生效；
- (c) 待(aa)上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將予配發及發行的股份(包括因超額配股權獲行使及根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)上市及買賣；(bb)於本招股章程所示日期發售價已獲正式釐定且香港包銷協議已簽立及交付；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)對任何條件的豁免)且並無根據該協議條款(或本招股章程所示任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議所示日期及時間或之前達成(除非有關條件於有關日期及時間前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於本招股章程日期起計30日：
 - (i) 全球發售及本公司授出的超額配股權已獲批准，而董事獲授權(aa)根據全球發售配發及發行發售股份及因超額配股權獲行使而須將予配發及發行的該數目股份；(bb)實行全球發售及股份於聯交所上市；及(cc)就有關全球發售及上

市或其附帶事宜作出一切事情及簽立一切文件，並作出董事可能認為屬必要或合適的有關修訂或修改(如有)；

- (ii) 購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「購股權計劃」一段)獲批准及採納，而董事獲授權在可接納或聯交所並無反對的情況下，批准修改購股權計劃規則，以及全權酌情決定授出購股權以據此認購有關股份及配發、發行及買賣因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的股份，以及採取彼等認為就執行購股權計劃屬必要或適宜的一切行動；
- (iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬中進賬金額26,999.99985港元撥充資本，將該數額用以按面值繳足合共539,999,997股股份，藉此向名列本公司股東名冊的股東，按彼等當時於本公司的股權比例(以不涉及零碎股份為原則盡可能接近，致使不會配發及發行零碎股份)配發及發行股份，故根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與本公司當時存在的已發行股份享有同等權益，致使我們根據本決議案將予配發及發行的股份在所有方面與當時存在的已發行股份享有相同權利；
- (iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力(包括作出要約或協議或授出證券(將會或可能收購將予配發及發行的股份)的權力)配發、發行及買賣股份(以供股、以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份現金股息的類似安排除外)，或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或根據全球發售或資本化發行或超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份，惟該等股份的總面值不得超過(aa)本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值的20%(惟不包括因根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發及發行的股份)；(bb)根據下文第(vi)分段所述授予董事的授權本公司可能購回的本公司股本的總面值，此

項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)；

- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，有關股份數目最多為緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10% (惟不包括因根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)；及
- (vi) 擴大上文第(iv)分段所述的一般無條件授權於董事根據此項一般授權而將予配發或同意配發的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文第(v)分段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額，前提是經擴大金額不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的10%，但不包括因根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份。

6. 購回股份

本段載有聯交所規定須加入本招股章程的有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 股東批准

於聯交所上市公司的所有建議購回證券(倘為股份，必須悉數繳足股款)，必須由股東藉普通決議案給予一般授權或就個別交易給予特別批准事先批准。

根據唯一股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案，董事獲授予購回授權，授權本公司在聯交所或在本公司證券可能上市而證監會及聯交所為此而認可的任何其他證券交易所購回股份，有關面值總額不得超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已

發行股本面值總額的10%，但不包括因超額配股權及購股權計劃獲行使而將予發行的任何股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則、公司法或適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力之時(以最早發生者為準)屆滿。

(b) 資金來源

根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律，購回須以合法可用作該用途的資金支付。上市公司不可以非現金的代價或聯交所買賣規則規定的支付方法以外的方法在聯交所購回其本身的證券。在不違反前述規定的情況下，本公司可用作購回的資金為原可供派發股息或作出分派的資金，或就購回而新發行股份的所得款項。購回所須支付款項超過將購回股份面值的任何溢價金額必須以原可供派發股息或作出分派的資金，或自我們股份溢價賬的進賬金額撥付。

(c) 購回原因

董事相信本公司股東給予董事一般授權以使本公司可於市場上購回股份符合本公司及本公司股東的最佳利益。視乎當時的市況及集資安排，有關購回可能改善每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅將於董事認為該項購回有利於本公司及本公司股東時進行。

(d) 購回資金

於購回證券時，本公司僅可應用根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金支付。

基於於本招股章程所披露我們目前的財務狀況並計及我們目前的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全數行使，將對我們的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(相比本招股章程所披露的狀況而言)。然而，倘在行使購回授權將對我們的營運資金要求或董事不時認為對我們而言屬合適的資產負債水平構成重大不利影響的情況下，則董事並不建議行使購回授權。

(e) 一般事項

就董事作出一切合理查詢後所深知，概無董事或彼等任何聯繫人目前有意向我們或其附屬公司銷售任何股份。董事已向聯交所承諾，在上市規則、組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島任何其他適用法律可能適用的情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。

倘若某一股東於投票權的比例權益因任何股份購回而有所增加，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。故此，倘某一股東或某組一致行動的股東因而取得或鞏固對我們的控制權，則根據收購守則規則26有責任提出強制性收購要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而將產生的收購守則項下的任何後果。

倘若購回會導致公眾人士持股數目低於已發行股份總數25%（或上市規則規定為最低公眾持股量的其他百分比），則董事將不會行使購回授權。

概無本公司關連人士已通知我們其現時有意向本公司銷售任何股份，或已承諾倘購回授權獲行使將不會向本公司銷售任何股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（於日常業務過程中訂立的合約除外）：

- (a) 股份交換協議；
- (b) 轉讓契據；
- (c) 不競爭契據；
- (d) 彌償保證契據；及
- (e) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們為下列我們認為對業務屬重要的商標的註冊擁有人：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	商標編號	屆滿日期
1.	<p>A. </p> <p>B. </p>	36、39	晉安集團	香港	303784465	二零二六年 五月二十二日
2.	<p>A. </p> <p>B. </p>	36、39	晉安集團	香港	303784474	二零二六年 五月二十二日
3.	<p>A. </p> <p>B. Thing On Enterprise</p> <p>C. THING ON ENTERPRISE</p> <p>D. thing on enterprise</p>	36、39	晉安集團	香港	303785716	二零二六年 五月二十三日

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們為下列我們認為對業務屬重要的域名的註冊擁有人，我們將於其各自的屆滿日期後重續：

編號	域名	註冊擁有人	屆滿日期
1	toenterprise.com	晉安實業有限公司	二零一八年五月十八日
2	toenterprise.co	晉安實業有限公司	二零一八年五月十七日
3	toenterprise.net	晉安實業有限公司	二零一八年五月十八日
4	toenterprise.org	晉安實業有限公司	二零一八年五月十八日

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無對我們業務而言屬重要的其他知識產權。

C. 有關我們董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 我們董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益

下表載列緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份)，董事於本公司或我們的任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後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的權益(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或於股份上市後根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所指登記冊的權益，或於股份上市後根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益：

董事／ 最高行政人員姓名	身份／權益性質	相關公司	所持股份數目	全球發售後的 概約股權百分比 (假設超額配股權 並無獲行使且 並無計及因根據 購股權計劃授出的 購股權獲行使而 將予發行的股份)
王聰德先生 (太平紳士)	受控法團權益(附註)	本公司	540,000,000	75.0%

附註：

王聰德先生(太平紳士)及晉安集團為我們的控股股東。王聰德先生(太平紳士)擁有晉安集團的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王聰德先生(太平紳士)被視為於晉安集團持有的該等股份中擁有權益。

(b) 主要股東於本公司股本或相關股份中的權益及／或淡倉

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份)，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)將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 分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在一切情況下在本公司任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值中擁有 10% 或以上的權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	相關公司	所持股份數目	全球發售後的概約股權百分比(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份)
晉安集團	實益擁有人(附註)	本公司	540,000,000	75.0%

附註：

王聰德先生(太平紳士)及晉安集團為我們的控股股東。王聰德先生(太平紳士)擁有晉安集團的全部已發行股本。

2. 服務合約及委任函詳情

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年(惟在若干情況下可按相關服務協議規定予以終止)。

本集團應付執行董事及非執行董事的年度薪酬(不包括任何酌情花紅)如下：

姓名	概約年薪 (港元)
王家揚先生	650,000
陳彩雲女士	650,000
王聰德先生(太平紳士)	1,300,000

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年(惟在若干情況下可按相關委任函規定予以終止)。每名獨立非執行董事均有權享有年度薪酬120,000港元。

除本招股章程所披露者外，概無董事與或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函(於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的協議除外)。

3. 董事薪酬

本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月應向董事支付的薪酬總額(包括薪金、住房及其他實物福利、界定供款福利計劃(包括退休金)供款與酌情花紅)分別約為1.3百萬港元、1.6百萬港元、1.7百萬港元及0.9百萬港元。

根據現行安排，我們估計於截至二零一七年十二月三十一日止年度應付董事的合共薪酬以及董事應收的實物福利(不包括酌情花紅)將約為3.0百萬港元。

4. 董事的競爭性權益

除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因購股權計劃獲行使而將予發行的股份)，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或我們的任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或於股份上市後根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或於股份上市後根據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的權益或淡倉；
- (b) 據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃獲行使而將予發行的股份)，概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)將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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在一切情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益；
- (c) 本附錄「E.其他資料—7.專家資格」所指的董事或專家概無於本公司的發起過程中，或緊接本招股章程日期前兩年內在本集團任何成員公司的買賣或租賃的任何資產中，或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (d) 本附錄「E.其他資料—7.專家資格」所指的董事或專家概無在對本集團整體業務而言屬重大的於本招股章程日期存續的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (e) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或於本公司已發行股本中擁有5%以上權益的股東擁有本集團五大客戶及／或五大供應商的任何權益。

D. 購股權計劃

以下為唯一股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要，其條款符合上市規則第十七章的規定。下列概要不構成，亦不擬成為購股權計劃的一部分，並概不視作影響購股權計劃規則的詮釋。

1. 購股權計劃的條款概要

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的為確保本集團向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。

購股權計劃將有助於激勵參與者優化其表現及效率，並吸引及挽留那些對本集團的長期增長及盈利能力作出重大貢獻的參與者。

(b) 可參與的人士及符合資格的基準

董事會可按其全權酌情及按照其認為適合的條款邀請本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人、顧問、商業夥伴或服務供應商接納購股權，使彼等可按下文第(c)段計算的價格認購根據購股權計劃的條款其可能釐定的該等股份數目。就購股權計劃而言，購股權可能授予屬於任何上述類別參與人的一名或多名人士全資擁有的任何公司。

任何參與者可獲授任何購股權的資格基準須由董事會(或視情況而定，獨立非執行董事)不時根據其對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻釐定。

(c) 股份認購價

行使根據購股權計劃授出的購股權的每股認購價，須為完全由董事會釐定並通知參與者的價格，但不得低於下列最高者：(i)股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於購股權授出日期的面值，前提是就計算認購價而言，當本公司於聯交所上市少於五個營業日時，新發行價將被用作為上市前的期間任何營業日的收市價。

(d) 接納購股權

授出購股權的要約必須於發出有關要約日期(包括當日)起七日內接納。承授人須於接納要約時向本公司支付1.00港元作為承授的代價。

(e) 股份數目上限

- (i) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使的全部發行在外購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。如本公司根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後將會導致超過上述30%的上限，則不得授出購股權。
- (ii) 在下文第(iii)及(iv)分段的規限下，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限(就此而言，不包括因行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款授出但已失效的購股權而可予發行的股份)，合共不得超出於上市日期全部已發行股份的10%。因此，預期本公司可根據購股權計劃向參與者授出最多達72,000,000股股份(或因不時拆細或合併該72,000,000股股份而產生的股份數目)的購股權。
- (iii) 上文(ii)段所述的10%上限可隨時經取得股東在股東大會上批准後重新，但因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而可能發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份的10%。計算經更新的10%上限時，之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權或已行使購股權)不會計算在內。一份載有上市規則就此規定資料的通函，必須寄發予股東。
- (iv) 本公司亦可尋求在股東大會上獲股東另行批准，以授出超逾10%上限的購股權，但超過10%上限的購股權僅可授予徵求上述批准前已獲本公司具體指明的承授人。在此情況下，本公司必須向股東寄發通函，載述該等承授人的資料、向其授出購股權的數目及條款，並解釋購股權條款如何可達到向其授出購股權的目的，以及載列上市規則規定的有關其他資料。
- (v) 倘本公司於股東大會批准10%的限額後進行股份合併或股份拆細，則按緊接及緊隨該合併或拆細前後日期已發行股份總數的10%限額比例計算，因行使根據購股

權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出的全部購股權而可予發行的股份數目上限應相同。

(f) 各參與者可享有的最高數額

截至授出日期止的任何12個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如額外授出超逾該上限的購股權，必須經股東於股東大會上另行批准，該承授人及其緊密聯繫人(或倘承授人為關連人士，則其聯繫人)必須於股東大會上放棄投票。在此情況下，本公司必須向股東寄發通函，載述承授人的身份、該承授人將獲授(及之前已獲授)的購股權數目與有關條款以及上市規則規定的所有其他資料。將予授出的購股權數目及條款(包括認購價)，必須於獲股東批准前釐定，而就計算認購價而言，建議額外授出購股權而舉行董事會會議之日，將視為授出日期。

(g) 向若干關連人士授出購股權

- (i) 向董事、本公司最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權，均須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。
- (ii) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權而導致在截至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，上述人士因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已獲授及將予獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數：

A. 合共超過已發行股份0.1%；及

B. 根據股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元，

則額外授出購股權須經股東在本公司股東大會上批准，而表決將以投票方式進行。本公司必須向股東寄發通函，載述上市規則就此規定的所有資料。承授人、其聯繫人以及本公司的所有核心關連人士均須在該股東大會上放棄投贊成票。向

主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何變動，亦須經股東以上述方式批准。

(h) 授出購股權的時間限制

(i) 本公司不可於知悉內幕消息後授出任何購股權，直至彼已公佈有關消息為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月，本公司不可授出任何購股權：

A. 於批准本公司的任何年度、半年、季度或任何其他中期期間(不論是否上市規則規定)業績的董事會會議日期(根據上市規則，應為首先知會聯交所的日期)；及

B. 本公司根據上市規則公佈任何年度、半年、季度或任何中期期間(不論是否上市規則規定)業績的最後限期，

並於業績公佈日期結束。

(ii) 除上文(i)段所述限制外，根據上市規則所規定上市公司董事進行證券交易的標準守則或本公司所採納任何相關守則或證券買賣限制，在禁止上市發行人董事進行股份交易的期間內，不得向董事授出任何購股權。

(i) 行使購股權的時限

承授人可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟不得超過授出日期起計10年，並受有關提前終止條文所規限。

(j) 表現目標

除董事會另行全權酌情決定並知會參與者外，參與者於行使任何購股權前毋須達成任何表現目標。

(k) 股份地位

因購股權獲行使所配發的股份受當時有效的組織章程細則全部條文所規限，且在各方面與配發日期的已發行繳足股份享有同等地位，因此持有人將有權參與配發日期後支付或作出的所有股息或其他分派，惟記錄日期在配發日期或之前所宣派或擬派或議決支付的任

何股息或作出的其他分派除外。因行使任何購股權而配發的股份將不會附帶任何投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

(l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬購股權承授人個人所有，一概不得轉讓或指讓。

(m) 因身故而終止受聘的權利

倘承授人身故(惟於身故前三年內並無出現下文第(n)項所述事項成為終止受聘的理由，在此情況下，則在此情況下董事會可隨時即時以書面通知其遺產代理人終止承授人的購股權(以尚未失效或行使者為限)且購股權應於相關董事會決議案日期當日失效)，則承授人的法定遺產代理人可於承授人身故日期起計12個月內行使於承授人身故當日上述承授人享有的購股權(以可行使及尚未行使者為限)，惟倘於承授人身故前或身故日期起計12個月內發生第(q)、(r)及(s)項所述任何事項，則其法定遺產代理人可於當中所載的不同期間行使有關購股權。

(n) 因解僱而終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或因任何涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪等任何一項或以上的理由或(倘董事會決定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而終止聘用的任何其他理由，隨後不再為本集團的僱員，則所持尚未行使的購股權將於承授人不再受僱於本集團當日自動失效。

(o) 因其他原因終止受聘的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，並隨後因身故或上文第(n)項所述一項或多項理由以外的任何原因而不再為本集團僱員或終止受聘，則購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)將於終止受聘日期起計三個月內失效，而該日須為承授人實際任職本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，而不論有否支付代通知金。

(p) 股本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間因本公司利潤或儲備資本化、供股、公開售股、合併、拆細或削減股本(為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外)而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目以及／或者認購價須作出相應調整(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認(視乎情況而定)該等調整符合上市規則相關條文或聯交所不時發出的任何指引或補充指引，並屬公平合理(倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關證明或確認)，惟任何變動須使承授人盡可能享有其之前所享有的相同比例的已發行股本，且任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

(q) 全面收購要約的權利

倘向全體股東(或要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或連同要約人或與要約人一致行動的任何人士以外的所有股份持有人)提出全面收購要約(不論以收購要約、債務償還安排或其他相似方式)，而該要約成為或宣佈成為無條件，則承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)可於收購要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權(以尚未失效或行使者為限)。

(r) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發上述通告當日或其後盡快知會所有承授人，而承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)可早於建議舉行本公司股東大會日期前不少於兩個營業日前任何時間，隨時以書面通知本公司行使其全部或任何購股權(以尚未失效或行使者為限)，並附上就發出該通知書涉及股份的總認購價全數股款。屆時本公司將盡快向承授人配發入賬列為繳足的有關股份，而無論如何不得遲於緊接上述建議舉行股東大會日期前營業日配發。

(s) 訂立債債協議或安排的權利

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或本公司與任何其他公司合併的計劃提呈債債協議或安排，則本公司須於向股東或其債權人發出大會通告以考慮該債債協議或安排同日向所有承授人(或視情況而定，其法定遺產代理人)發出有關通知，而購股權(以尚未失效或行使者為限)可最遲於法院指示須予召開以考慮該債債協議或安排的股東大會日期前兩個營業日(「暫停日」)，透過向本公司發出書面通知，連同就發出該通知

所涉及股份的總認購價的全數股款匯款而全部或部份行使，而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日下午三時正，向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該償債協議或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會須盡最大努力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，就該償債協議或安排而言，於有關生效日期成為本公司已發行股本的一部份，而該等股份在各方面均須受該償債協議或安排規限。倘因任何原因，該償債協議或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將由法院頒佈法令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可予行使(但受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾提呈該償債協議或安排，而任何承授人不得因該建議而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員索償，惟任何有關損失或損害乃因本公司或其任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違規而導致者除外。

(t) 購股權失效

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效：

- (i) 上文第(i)段所述期限屆滿時；
- (ii) 董事會以承授人違反上文第(l)段為由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權的日期；
- (iii) 有關期間屆滿或發生上文第(m)、(n)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關事項；
- (iv) 受上文(r)段所規限，本公司清盤開始的日期；
- (v) 承授人破產、無力償債或與債權人全面訂立任何償債協議或安排或承授人因涉及其品格或誠信的刑事罪行被定罪；

(vi) 倘承授人僅為本集團任何成員公司的主要股東，則承授人不再為本集團該成員公司的主要股東的日期；及

(vii) 若第(s)段所述償債協議或安排生效，則於有關償債協議或安排生效當日。

(u) 註銷已授出但尚未行使的購股權

註銷已授出但未獲行使的購股權，須根據董事會全權認為合適且以符合所有有關註銷的適用法律規定的形式下，與有關承授人可能協定的條款進行。

倘本公司註銷購股權及向同一名購股權持有人發行新購股權，該等發行僅可根據購股權計劃及按照上文(e)段所述於股東批准的上限內可供發行的未發行購股權(以尚未授出者為限及不包括已註銷的購股權)作出。

(v) 購股權計劃期間

購股權計劃將從採納日期起計的十年期間內有效，除非股東在股東大會上提早終止，否則將於緊接購股權計劃十週年前一個營業日的營業時間結束時屆滿。

(w) 修訂購股權計劃

(i) 購股權計劃任何內容均可透過董事會決議案作出修訂，惟購股權計劃條文，不得就上市規則第17.03條所規管的事項作出有利於購股權計劃參與者的修改，惟事先獲得股東於股東大會上批准除外。

(ii) 對購股權計劃的任何條款及條件作出任何重大修訂或對已授出購股權的條款作出任何更改均須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂則除外。

(iii) 董事會修訂購股權計劃條款的權力有任何變更，均須經股東在股東大會上批准。

(iv) 對購股權計劃或已授出購股權的任何條款作出任何修訂，均須符合上市規則第十七章的有關規定。

(x) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案，隨時終止實施購股權計劃，在此情況下，將不得再行提呈授出購股權的建議，惟在終止前已授出的購股權，則將繼續有效，並可根據購股權計劃的條文行使。於終止後，根據購股權計劃已授出購股權（包括已行使或尚未行使的購股權）及（倘適用）因終止而失效及不可行使的購股權詳情，必須於致股東的通函內披露，以尋求批准於終止後設立首項新計劃。

(y) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)通過採納購股權計劃的必要股東決議案；(ii)上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的任何購股權而可能發行的股份上市及買賣後；及(iii)股份開始在聯交所買賣後，方可作實。

2. 購股權計劃的現況

本公司已向上市委員會提出申請批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

E. 其他資料

1. 稅項、遺產稅及其他彌償保證

控股股東（統稱「彌償保證人」）已根據本附錄「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節第(d)段所述彌償契據就（其中包括）下列各項向本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）共同及個別作出彌償保證：(a)本集團任何成員公司根據或憑藉香港法例第111章《遺產稅條例》第35條及第43條的條文或香港以外任何相關司法權區的任何其他類似法例因於全球發售成為無條件日期或之前向本集團任何成員公司轉讓任何財產而可能應承擔因於任何時間任何人士身故所產生的任何香港遺產稅責任；(b)本集團任何成員公司就(i)於全球發售成為無條件當日或之前，賺取、應計或收取，或被視作已賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益；或(ii)於全球發售成為無條件當日或之前，發生或被視作發生任何行動、遺漏或事件，或該等行動、遺漏或事件所產生的後果可能應付的任何稅項；(c)本集團任何成員公司因或就全球發售成為無條件當日或之前的事件提起或被提起任何不合規事件、瑕疵、行政命令、訴訟、仲裁、索賠（包括反索賠）、投訴、要求及／或法律訴訟而遭

到或承擔的任何罰款、索償、法律行動、要求、法律程序、裁決、損失、責任、損害、成本、徵費、費用、開支及任何性質的罰款。然而，根據彌償保證契據，彌償保證人並不就下列情況(其中包括)承擔任何稅務責任：

- (a) 本集團任何成員公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月於經審核合併財務報表就該稅務責任作出的具體撥備、儲備或準備；或
- (b) 於全球發售成為無條件當日之後，因法律出現具追溯效力的變動或稅率出現具追溯效力的增幅，而引起或產生的稅務責任；或
- (c) 於二零一七年六月三十日後及直至全球發售成為無條件當日(包括該日)，於本集團日常業務過程中產生的責任。

董事獲告知，本集團毋須承擔遺產稅的任何重大責任。

2. 訴訟

除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或我們的任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，我們亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索，以致會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

3. 開辦開支

本公司就註冊成立產生的開辦開支約為40,000港元，已由我們支付。

4. 發起人

本公司並無就上市規則而言的發起人。

5. 申請上市

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述待發行股份及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，確保證券獲納入中央結算系統。

6. 獨家保薦人

獨家保薦人根據上市規則第3A.07條獨立於本公司。本公司應付獨家保薦人的費用總額為4.0百萬港元。

7. 專家資格

於本招股章程內曾提供意見及／或名列本招股章程的專家的資格如下：

名稱	資格
凱基金融亞洲有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
Ogier	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
Lee Yee Hung 先生	大律師

8. 專家同意書

前段所列專家各自已分別就刊發本招股章程發出其同意書，同意按現時的格式及涵義轉載其報告、函件或意見(視乎情況而定)及引述其名稱或意見概述，且迄今並無撤回其同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(罰則除外)的效力。

10. 無重大不利變動

董事確認，直至本招股章程日期，自二零一七年六月三十日起本集團的財務或經營狀況或前景並無出現任何重大不利變動，且自二零一七年六月三十日起並無發生可能會對我們載於本招股章程附錄一會計師報告的合併財務報表的資料產生重大影響的事件，惟在各情況下本招股章程另行披露者除外。

11. 其他事項

除本招股章程另有披露外：

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無發行或同意發行可擬發行任何繳足或部分繳足的本公司或其任何附屬公司股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (b) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (c) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促成認購或同意促成認購本公司的任何股份而支付或應付佣金(支付予包銷商的包銷佣金除外)；
- (d) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (e) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；
- (f) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (i) 本集團的業務於緊接本招股章程日期前12個月內並無出現任何中斷，以致可能或已對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (j) 除就包銷協議外，本附錄「專家資格」一段所列專家概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或選擇權(不論可否依法強制執行)；及
- (k) 本招股章程及申請表格的中英文文本如有歧義，概以各自的英文文本為準。

12. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所定的豁免分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

送呈公司註冊處處長文件

隨附本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各項重大合約副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一段所述的書面同意書。

備查文件

以下文件副本將自本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間內，在金杜律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一「會計師報告」；
- (c) 本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的經審核合併財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其文本載於本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製有關本集團物業權益的物業估值報告，其文本載於本招股章程附錄三「物業估值報告」；
- (f) 本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所示由Ogier編製概述開曼群島公司法若干方面的意見函件；
- (g) 法律顧問就與本集團有關的香港法例若干方面編製的意見函件；

- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的行業研究報告，其文本載於本招股章程「行業概覽」一節；
- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」所述書面同意書；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關我們董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料－2.服務合約及委任函詳情」所述服務合約及委任函；
- (l) 公司法；及
- (m) 購股權計劃。

