

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有雅仕維傳媒集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



主要交易：
深圳地鐵4號線
廣告及媒體資源之
獨家代理經營權補充協議

2020年12月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「年度目標收入」	指	上海雅仕維與港鐵(深圳)根據獨家代理經營權協議就各協議期間所協定之目標收入
「雅仕維廣告」	指	雅仕維廣告媒體有限公司，於1993年8月5日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「雅仕維中國」	指	雅仕維中國媒體有限公司，於1999年5月11日在薩摩亞成立的有限公司，由林先生全資擁有
「Asiaray Connect Singapore」	指	Asiaray Connect (Singapore) Pte. Ltd.，於2014年6月27日在新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「雅仕維媒體」	指	雅仕維媒體有限公司，於2002年3月6日在香港成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京雅仕維」	指	北京雅仕維廣告有限公司，一間於1998年7月9日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「北京地鐵14號綫」	指	北京鐵路系統，設有37個站，連接北京東北與西南，全長47.3公里
「京港地鐵」	指	北京京港地鐵有限公司，於中國成立的有限公司
「四大會計師行」	指	德勤會計師事務所、安永會計師事務所、畢馬威會計師事務所及羅兵咸永道會計師事務所

釋 義

「億華」	指	億華國際有限公司，於2005年8月8日在薩摩亞成立的有限公司，並由林先生全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開放進行正常銀行業務之日 子，星期六或星期日或公眾假期除外
「主席」	指	本公司主席
「成都機場傳媒公司」	指	成都國際機場廣告傳媒有限公司，於中國成立的有限公司
「成都國際機場」	指	成都天府國際機場，興建以服務中國四川省省會成都之機場
「本公司」	指	雅仕維傳媒集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1993)
「特許經營費」	指	深圳雅鐵廣告有限公司根據獨家代理經營權補充協議須向港鐵(深圳)支付之特許經營費
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「獨家代理經營權協議」	指	上海雅仕維與港鐵(深圳)訂立日期為2020年6月15日之獨立代理經營權協議，內容有關(其中包括)上海雅仕維獲授予獨家權以營運、管理、維護及銷售由港鐵(深圳)營運之深圳地鐵4號線之廣告及媒體資源

釋 義

「Genesis Printing」	指	Genesis Printing and Production Limited，於2007年10月8日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州地鐵5號綫」	指	杭州之鐵路系統，設有38個站，全長51.5公里
「香港雅仕維」	指	香港雅仕維廣告有限公司，於1995年10月31日在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港貨倉A」	指	位於香港新界沙田山尾街15-17號峯山工業大廈9樓A室部分及地下C4停車位之物業
「香港貨倉B」	指	新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心二期4G室B區
「公里」	指	公里
「九巴」	指	九龍巴士(一九三三)有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「昆明機場」	指	昆明長水國際機場
「昆明機場公司」	指	昆明長水國際機場有限責任公司，於2012年4月11日在中國成立之公司，並由雲南機場公司全資擁有

釋 義

「昆明軌道」	指	昆明軌道交通集團有限公司，於中國成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	2020年12月21日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍運巴士」	指	龍運巴士有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「林先生」	指	林德興先生，為本公司主席、執行董事及控股股東
「港鐵(深圳)」	指	港鐵軌道交通(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司
「濠峰」	指	濠峰有限公司，於2011年3月29日在香港註冊成立之有限公司，由林先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「上海雅仕維」	指	上海雅仕維廣告有限公司，於1999年4月27日在中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「深圳機場雅仕維」	指	深圳機場雅仕維傳媒有限公司，於2013年9月29日於中國成立的有限公司，分別由上海雅仕維及深圳市機場股份有限公司擁有49%及51%權益
「深圳地鐵4號線」	指	深圳地鐵4號線，長約20.5公里(約12.7英里)，共設15個車站，其中福田口岸站經福田口岸連接香港東鐵線落馬洲站
「深圳地鐵4號線3期」	指	深圳地鐵4號線3期，長約10.8公里(約6.7英里)，共設8個車站
「深圳雅鐵廣告有限公司」	指	深圳雅鐵廣告有限公司，於2010年6月在中國成立之有限公司，並為上海雅仕維及本公司之間接全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新加坡陸路交通管理局」	指	新加坡陸路交通管理局，根據新加坡陸路交通管理局法(第158A章)成立的法人團體
「Space Management Limited」	指	根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司控股股東，於本通函日期持有本公司現有已發行股本8.03%以及根據認購第一批及第二批永久次級可換股證券的18,045,861股股份之換股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充年度目標收入」	指	上海雅仕維與港鐵(深圳)根據獨家代理經營權協議就各補充協議期間所協定之目標收入

釋 義

「補充特許經營費」	指	深圳雅鐵廣告有限公司根據獨家代理經營權補充協議須向港鐵(深圳)支付之特許經營費
「獨家代理經營權補充協議」	指	上海雅仕維與港鐵(深圳)訂立日期為2020年10月28日之獨家代理經營權補充協議，內容有關(其中包括)深圳雅鐵廣告有限公司獲授予獨家權以營運、管理、維護及銷售由港鐵(深圳)營運之深圳地鐵4號線3期之廣告及媒體資源
「TEL」	指	湯申—東海岸線為新加坡地鐵網絡的第六條地鐵線，將於2019年至2024年間分五階段通車
「增值稅」	指	增值稅
「溫州軌道交通S1綫」	指	溫州鐵路系統一期，西起溫州南站以南的潘橋鎮，東至半島二站，全長約51.9公里，設有20個車站
「溫州鐵路」	指	溫州市鐵路與軌道交通投資集團有限公司，於中國成立之有限公司
「雲南空港雅仕維」	指	雲南空港雅仕維信息傳媒有限公司，於2002年6月26日在中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「珠海雅仕維」	指	珠海雅仕維報業傳媒有限公司，於2017年12月20日在中國成立之有限公司，其60%權益由本集團持有
「%」	指	百分比

釋 義

就本通函僅作說明用途且除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00兌1.1628港元之匯率換算為港元。

就本通函僅作說明用途且除另有指明外，新加坡元乃按1.00新加坡元兌5.7港元之匯率換算為港元。



Asiaray Media Group Limited

雅仕維傳媒集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1993)

執行董事：

林德興先生(主席)

林家寶先生

非執行董事：

黃志堅先生

楊鵬先生

獨立非執行董事：

馬照祥先生

馬豪輝先生 *GBS JP*

麥嘉齡女士

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港鰂魚涌

康山道一號

康怡廣場辦公大樓16樓

敬啟者：

主要交易：

深圳地鐵4號線

廣告及媒體資源之

獨家代理經營權補充協議

緒言

茲提述本公司日期為2020年6月15日及2020年10月28日之公告，內容有關與獨家代理經營權協議及獨家代理經營權補充協議合併計算的主要交易，當中，本集團獲授予獨家權以營運、管理、維護及銷售由港鐵(深圳)營運之深圳地鐵4號線之廣告及媒體資源，並向港鐵(深圳)支付特許經營費。

董事會函件

(1) 獨家代理經營權協議之主要條款

- 日期 : 2020年6月15日
- 訂約方 : (i) 上海雅仕維
(ii) 港鐵(深圳)
- 主體事項 : 上海雅仕維獲授予獨家權以營運、管理、維護及銷售由港鐵(深圳)營運之深圳地鐵4號線之廣告及媒體資源，並向港鐵(深圳)支付特許經營費。
- 協議期間 : 2020年6月16日至2030年6月30日
- 期間1 : 2020年6月16日至2021年6月30日
期間2 : 2021年7月1日至2022年6月30日
期間3 : 2022年7月1日至2023年6月30日
期間4 : 2023年7月1日至2024年6月30日
期間5 : 2024年7月1日至2025年6月30日
期間6 : 2025年7月1日至2026年6月30日
期間7 : 2026年7月1日至2027年6月30日
期間8 : 2027年7月1日至2028年6月30日
期間9 : 2028年7月1日至2029年6月30日
期間10 : 2029年7月1日至2030年6月30日
- (各單獨稱為「協議期間」及合稱為「該等協議期間」)
- 特許經營費 : 各協議期間的特許經營費將根據上海雅仕維在獨家代理經營權協議下，營運深圳地鐵4號線的廣告及媒體資源產生的年度收入釐定。倘年度收入等於或低於年度目標收入，上海雅仕維同意支付最低保證費，而倘年度收入超過年度目標收入，則支付最低保證費加年度收入的一個協定百分比。

董事會函件

倘上海雅仕維在獨家代理經營權協議下，在各期間營運深圳地鐵4號線的廣告及媒體資源產生的年度收入，等於或低於各年度目標收入，所有該等協議期間之最低特許經營費(即最低保證費用之總和)約人民幣462,000,000(相當於約537,000,000港元)。

特許經營費總值乃獨家代理經營權協議訂約方經公平磋商後釐定，已考慮一名獨立專業估值師編製的獨家代理經營權協議下的使用權資產的估值，金額約人民幣390,000,000(相等於約453,000,000港元)。

付款 : 上海雅仕維須就每個月期間向港鐵(深圳)支付每月最低保證費，付款須於各曆月開始後5個工作日內作出。上海雅仕維將於每個月20個工作日內，向港鐵(深圳)提供每月廣告收入報告。上海雅仕維須按要求委聘四大會計師行之一，在各協議期間完結起計60日內，對上海雅仕維營運深圳地鐵4號線的廣告及媒體資源產生的年度收入，完成審核報告。最低保證費的任何額外特許經營費須於審核報告日期起計10個工作日內支付予港鐵(深圳)。

董事會函件

保證 : 上海雅仕維將向港鐵(深圳)以銀行擔保或寄存按金形式支付一筆約人民幣28,000,000 (相等於約33,000,000港元)的款項,作為獨家代理經營權協議的履約保證。該保證將於獨家代理經營權協議期間結束後三個月內,退回予上海雅仕維,前提是獨家代理經營權協議並無延長,也視乎有否根據獨家代理經營權協議對保證作出任何扣減。

(2) 獨家代理經營權補充協議之主要條款

日期 : 2020年10月28日

訂約方 : (i) 上海雅仕維
(ii) 港鐵(深圳)
(iii) 深圳雅鐵廣告有限公司

主體事項 : 訂約方同意 :

- (i) 深圳雅鐵廣告有限公司將承擔上海雅仕維於獨家代理經營權協議項下之所有權利、責任及義務;
- (ii) 深圳雅鐵廣告有限公司獲授予獨家權以營運、管理、維護及銷售深圳地鐵4號線3期之廣告及媒體資源,並向港鐵(深圳)支付特許經營費;及
- (iii) 獨家代理經營權補充協議將構成獨家代理經營權協議之一部分。

董事會函件

協議期間 : 2020年11月1日至2030年6月30日

期間1：2020年11月1日至2021年6月30日

期間2：2021年7月1日至2022年6月30日

期間3：2022年7月1日至2023年6月30日

期間4：2023年7月1日至2024年6月30日

期間5：2024年7月1日至2025年6月30日

期間6：2025年7月1日至2026年6月30日

期間7：2026年7月1日至2027年6月30日

期間8：2027年7月1日至2028年6月30日

期間9：2028年7月1日至2029年6月30日

期間10：2029年7月1日至2030年6月30日

(各單獨稱為「補充協議期間」及合稱為「該等補充協議期間」)

補充特許經營費 : 各補充協議期間之補充特許經營費將根據深圳雅鐵廣告有限公司在獨家代理經營權補充協議下營運深圳地鐵4號線3期之廣告及媒體資源產生之年度收入釐定。倘年度收入等於或低於年度目標收入，深圳雅鐵廣告有限公司同意支付最低保證費，而倘年度收入超過年度目標收入，則支付最低保證費加年度收入之一個協定百分比。

倘深圳雅鐵廣告有限公司在獨家代理經營權補充協議下在各期間營運深圳地鐵4號線3期之廣告及媒體資源產生之年度收入等於或低於各年度目標收入，所有該等補充協議期間之最低補充特許經營費(即最低保證費用之總和)約為人民幣103,000,000(相當於約120,000,000港元)。

董事會函件

補充特許經營費總額乃獨家代理經營權補充協議訂約方經公平磋商後釐定，已考慮一名獨立專業估值師編製的獨家代理經營權補充協議下的使用權資產之估值，金額約為人民幣90,000,000(相當於約105,000,000港元)。

獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下之特許經營費總額約為人民幣565,000,000(相當於657,000,000港元)。

付款

: 深圳雅鐵廣告有限公司須就每個月期間向港鐵(深圳)支付每月最低保證費，付款須於各曆月開始後5個工作日內作出。深圳雅鐵廣告有限公司將於每個月20個工作日內向港鐵(深圳)提供每月廣告收入報告。深圳雅鐵廣告有限公司須按要求委聘四大會計師行之一在各補充協議期間完結起計60日內對深圳雅鐵廣告有限公司營運深圳地鐵4號線3期之廣告及媒體資源產生之年度收入完成審核報告。最低保證費之任何額外特許經營費須於審核報告日期起計10個工作日內支付予港鐵(深圳)。

董事會函件

保證：上海雅仕維將向港鐵(深圳)以銀行擔保或寄存按金形式支付一筆約人民幣7,000,000(相當於約8,000,000港元)之款項，作為於簽訂獨家代理經營權補充協議起計20個工作日內履行獨家代理經營權補充協議之保證。該保證將於獨家代理經營權補充協議期間結束後三個月內退回予上海雅仕維，前提是獨家代理經營權補充協議並無延長，並視乎有否根據獨家代理經營權補充協議對保證作出任何扣減。

有關獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議訂約方之資料

本集團

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

上海雅仕維

上海雅仕維為於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。上海雅仕維主要於中國從事戶外廣告媒體服務。

港鐵(深圳)

港鐵(深圳)為於中國成立之有限公司。港鐵(深圳)主要於中國從事營運深圳地鐵4號線。港鐵(深圳)之最終實益擁有人為香港特別行政區政府。

深圳雅鐵廣告有限公司

深圳雅鐵廣告有限公司為於中國成立之有限公司，並為上海雅仕維及本公司之間接全資附屬公司。深圳雅鐵廣告有限公司主要於中國從事戶外廣告媒體服務。

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，港鐵(深圳)及香港特別行政區政府(為港鐵(深圳)的最終實益擁有人)均為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士之第三方。

訂立獨家代理經營權補充協議之理由及裨益

本集團為中國大陸及香港一家優秀之戶外媒體公司，策略重心定於機場、地鐵線及高鐵之廣告經營。本集團亦為香港兩家經營地鐵線廣告之戶外媒體公司之一。

深圳地鐵4號線位於中國廣東深圳市。深圳地鐵4號線長約20.5公里(約12.7英里)，共設15個車站，其中福田口岸站經福田口岸連接香港東鐵線落馬洲站。本集團由2010年6月起開始營運深圳地鐵4號線之廣告及媒體資源。深圳地鐵4號線3期包括額外8個車站，預期於2020年10月28日起開始營運。

董事相信，訂立獨家代理經營權補充協議將令本集團施展優勢，把握中國地鐵廣告市場之機遇，並為股東創造更佳之回報。

獨家代理經營權補充協議之條款乃經訂約方公平磋商後達成。董事認為獨家代理經營權補充協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於若干適用百分比率超過25%，故獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下擬進行之交易合併計算時將構成上市規則第14.07條項下本公司之主要交易。由於有關獨家代理經營權補充協議項下之代價與獨家代理經營權協議項下之總代價合併計算時之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，訂立獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

根據香港財務報告準則第16號，訂立獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議將令本集團需要將獨家權確認為使用權資產，經參考獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下固定租金付款之總現值計算之金額約為人民幣480,000,000(相當於約558,000,000港元)，故訂立獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議以及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議之價值乃基於按成本計量之使用權資產，包括：(i)租賃負債之初步計量金額；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租約條款及條件所規定狀態時產生之成本估計。

概無董事於獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議以及其項下擬進行之交易擁有重大權益，故概無董事須就批准獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議以及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。由於概無股東須放棄投票，根據上市規則第14.44條，就批准獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議而言，於批准交易之股東大會合共持有超過50%投票權之一名股東或一組有密切聯繫的股東之書面批准可被接納以代替召開股東大會。

本公司已接獲Media Cornerstone Limited(持有本公司全部已發行普通股股本約53.59%)有關獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下擬進行之交易之書面批准，以根據上市規則第14.44條取代舉行股東大會。

董事會函件

於本通函日期，Media Cornerstone Limited擁有本公司254,921,500股股份，佔本公司全部已發行普通股股本約53.59%。Media Cornerstone Limited的已發行股本由Shalom Trust(由林先生作為財產授予人而設立的全權信託，其中UBS Trustee (BVI) Limited作為受託人，受益人為林先生、其若干家庭成員及可能不時增加的其他人士)完全持有。本公司已接獲Media Cornerstone Limited有關獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下擬進行之交易之書面批准，以根據上市規則第14.44條取代舉行股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議以及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會推薦通過決議案以批准該等交易。

本公司已取得Media Cornerstone Limited有關獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議項下擬進行之交易之書面批准，以取代舉行股東大會，因此將不會召開股東大會以批准獨家代理經營權補充協議及獨家代理經營權協議以及其項下擬進行之交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
雅仕維傳媒集團有限公司
主席
林德興
謹啟

2020年12月24日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2020年6月30日止六個月以及截至2019年、2018年及2017年12月31日止三個年度各年的財務資料之財務資料於以下文件披露，而該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.asiaray.com/en/home/>)刊載，請參閱下列超連結：

- 本公司截至2020年6月30日止六個月之中報(第19至62頁)
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0928/2020092800988.pdf>
- 本公司截至2019年12月31日止年度之年報(第93至229頁)
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300544.pdf>
- 本公司截至2018年12月31日止年度之年報(第89至245頁)
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417288.pdf>
- 本公司截至2017年12月31日止年度之年報(第81至216頁)
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn20180427630.pdf>

2. 債務聲明

借款

於2020年10月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還銀行借款為303,291,000港元。為數2,210,000港元之銀行借款以本集團為數9,312,000港元之樓宇作抵押。於2020年10月31日，為數301,081,000港元之銀行借款並無抵押。於2020年10月31日，本集團之未動用銀行融資為248,879,000港元。

租賃負債

於2020年10月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之即期租賃負債為836,667,000港元，而非即期租賃負債則為2,604,434,000港元。

除上述者或本通函其他地方所提述者，以及集團內公司間之負債與日常業務過程中之正常應付貿易款項外，於2020年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、貸款資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，經考慮現有可得資源、本集團可獲得之銀行融資及內部產生資金以及完成建議交易後，本集團將具備充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來12個月所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團是一間於中國、香港、澳門及東南亞優秀的戶外媒體公司，策略重心定於機場及地鐵廣告。本集團亦為香港兩家經營地鐵綫廣告的戶外媒體公司之一。

全球經濟前景預料會受到多項事件影響，包括中美貿易戰及COVID-19於全球爆發。儘管此等不確定性，本集團相信抓緊重要的拓展機遇對未來發展是必不可少。

展望未來，儘管全球經濟因中美貿易戰及COVID-19疫情而面臨重大變數，中國市場仍預期將迅速恢復，乃有賴於嚴厲的預防措施及政府強而有力的政策之支持。因應疫情後之消費熱潮及預期出遊增多，本集團對其業務發展抱持樂觀態度。憑藉本集團於中國覆蓋一線到四線城市的全面網絡，本集團具備優勢緊捉國內不同地區的增長。本集團取得於新成都天府國際機場、昆明地鐵3號線、昆明站及麗江站的媒體資源之經營權，除於雲南屬業務重鎮外，此舉有助雅仕維將業務進駐中國西部，亦為本集團戰略性規劃的一部分。本集團亦會繼續採取長期措施，竭盡全力進一步拓展其業務版圖及增加其於中國市場的份額。

誠如董事會函件中「訂立獨家代理經營權補充協議之理由及裨益」一節所披露，訂立獨家代理經營權補充協議將令本集團施展優勢，把握中國地鐵廣告市場之機遇，並為股東創造更佳之回報。

董事會相信，本集團於2020年12月31日止財政年度表現將無可避免地受到COVID-19於全球爆發的影響。然而，董事會並不預期將對本集團整體營運及現金流量造成重大不利影響。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考綜合資產負債表乃按本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合資產負債表(經已就獨家代理經營權協議所產生的財務影響入賬)編製，並已就因獨家代理經營權補充協議所產生的主要交易(「該交易」)之影響作出調整，以闡述假設該交易已於2020年6月30日進行而可能對本集團財務狀況造成的影響。董事編製的未經審核備考財務資料僅供說明，而因其假設性質使然，其未必能反映倘該交易已於2020年6月30日或任何未來日期完成的本集團真實財務狀況。未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核綜合 備考資產 負債表 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	76,394	—	76,394
使用權資產	3,107,199	95,831	3,203,030
投資物業	9,973	—	9,973
無形資產	19,909	—	19,909
使用權益法入賬的投資	41,840	—	41,840
按公平值列入損益賬的金融資產	6,791	—	6,791
按公平值列入其他綜合收益的 金融資產	7,246	—	7,246
遞延所得稅資產	165,054	—	165,054
其他應收款項及按金	10,078	—	10,078
	<u>3,444,484</u>	<u>95,831</u>	<u>3,540,315</u>
流動資產			
存貨	2,156	—	2,156
應收賬款及其他應收款項	746,879	—	746,879
受限制現金	24,949	—	24,949
現金及現金等價物	291,424	—	291,424
	<u>1,065,408</u>	<u>—</u>	<u>1,065,408</u>
總資產	<u>4,509,892</u>	<u>95,831</u>	<u>4,605,723</u>

A. 本集團之未經審核備考財務資料(續)

	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核綜合 備考資產 負債表 千港元
負債			
非流動負債			
借款	150,981	—	150,981
租賃負債	2,661,227	89,925	2,751,152
遞延所得稅負債	2,435	—	2,435
	<u>2,814,643</u>	<u>89,925</u>	<u>2,904,568</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	245,465	—	245,465
合約負債	100,377	—	100,377
按公平值列入損益賬的金融負債	6,216	—	6,216
即期所得稅負債	3,290	—	3,290
借款	95,427	—	95,427
租賃負債	844,917	5,906	850,823
	<u>1,295,692</u>	<u>5,906</u>	<u>1,301,598</u>
總負債	<u>4,110,335</u>	<u>95,831</u>	<u>4,206,166</u>

附註：

1. 本集團於2020年6月30日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月之已刊發未經審核簡明綜合財務資料，包括根據獨家代理經營權協議就深圳地鐵4號線1期及2期確認使用權資產349,876,000港元及租賃負債351,680,000港元。
2. 就營運、管理、維持及銷售港鐵(深圳)根據獨家代理經營權補充協議營運的深圳地鐵4號線3期的廣告及媒體資源之獨家權(「目標資產」)而言，將根據香港財務報告準則第16號確認使用權資產。深圳地鐵4號線1期及2期之廣告及媒體資源之獨家權已於2020年6月授出，而3期之獨家權則已於2020年10月授出，有關獨家權乃獨立且互不相關。使用權資產及相應租賃負債將基於相關協議具體所指之租賃開始日期(即廣告及媒體資源可供使用當日)確認。

就編製未經審核備考財務資料而言，乃假設使用權資產已獲確認及目標資產之相關營運已於2020年6月30日開始。有關調整指分別確認約人民幣82,414,000(相當於約95,831,000港元)之使用權資產及租賃負債，指擴大租賃範圍而代價以與有關擴大之單獨價格相稱之金額增加，故就補充協議而言以獨立租賃入賬。根據本集團之會計政策，使用權資產及租賃負債乃以固定租賃付款之總現值並按本集團之增量借款利率貼現所計量。適用折讓比率約為3%。

3. 該交易之交易成本並不重大，於編製未經審核備考財務資料時並無被考慮。此外，本集團將根據補充協議以港鐵(深圳)為受益人透過使用可用銀行融資發出人民幣7,000,000(相當於約8,140,000港元)的銀行擔保，以擔保租賃付款。
4. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於2020年6月30日後之任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 本集團之未經審核備考財務資料報告

以下為自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲之報告，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致雅仕維傳媒集團有限公司列位董事

本所已對雅仕維傳媒集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及港鐵(深圳)營運的深圳地鐵4號線3期根據獨家代理經營權補充協議營運、管理、維持及銷售廣告及媒體資源(「目標資產」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標資產(「該交易」)而於本公司日期為2020年12月24日的通函中第II-1至II-3頁內所載有關於2020年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 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通函第II-1至II-6頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該交易對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該交易於2020年6月30日已經進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團於中期報告所載於截至2020年6月30日止期間的中期財務資料，而並無就此刊發審計或審閱報告。

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條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

本所的獨立性及品質控制

本所已遵守香港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規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港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及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

本所之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告本所之意見。就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本所於過往發出之任何報告而言，除於刊發報告日期對該等報告之發出對象所承擔責任外，本所概不承擔任何責任。

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

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

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如於為說明用途而選定之較早日期已發生該事件或已進行該交易。因此，本所無法保證於2020年6月30日進行該交易之實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而作出報告之合理核證委聘涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響提供合理基準，以及就下列各項提供充分恰當之憑證：

- 有關備考調整是否對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘狀況之理解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所獲得之憑證充分恰當地為本所之意見提供基礎。

意見

本所認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年12月24日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於證券之權益

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

於股份的好倉

董事姓名	身份/權益性質	股份數目	股本衍生 工具及 購股權	股份及 相關股份 總數	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
林先生	全權信託的創辦人及 於受控制法團的權益	293,121,500	18,045,861	311,167,361 ⁽¹⁾	65.41%

附註：

- 林先生為Space Management Limited（「**Space Management**」）的唯一股東。Space Management持有38,200,000股股份以及認購永久次級可換股證券（「永久次級可換股證券」）的換股權涉及的18,045,861股股份。此外，林先生為Shalom Trust（為一項由林先生以財產授予人身份成立的全權信託，受託人為UBS Trustee (BVI) Limited，受益人則為林先生本人、其若干家族成員及可能不時加入的其他人士）的創辦人，Shalom Trust間接持有Media Cornerstone全部已發行股本，而Media Cornerstone Limited（「**Media Cornerstone**」）持有254,921,500股股份。根據證券及期貨條例，彼被視為於Space Management及Media Cornerstone擁有權益的股份中擁有權益。

簡稱：「L」指好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事擁有或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條文所指登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附帶權利可於任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本之任何購股權：

於股份之好倉

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽⁶⁾
林先生	全權信託的創辦人及於受控制法團的權益	311,167,361 (L) ⁽¹⁾⁽²⁾	65.41%
Media Cornerstone Limited	實益擁有人	254,921,500 (L) ⁽¹⁾	53.59%
Shalom Family Holding Limited	於受控制法團的權益	254,921,500 (L) ⁽¹⁾	53.59%
UBS Trustee (BVI) Limited	Shalom Trust的受託人	254,921,500 (L) ⁽¹⁾	53.59%
Space Management Limited	實益擁有人	56,245,861 (L) ⁽²⁾	11.82%
Antfin (Hong Kong) Holding Limited	實益擁有人	35,675,676 (L) ⁽³⁾	7.5%

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽⁶⁾
杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676 (L) ⁽³⁾	7.5%
螞蟻科技集團股份有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676 (L) ⁽³⁾	7.5%
杭州雲鉞投資諮詢有限公司	於受控制法團的權益	35,675,676 (L) ⁽³⁾	7.5%
馬雲	第317(1)(a)條載述購股協議項下的一致行動人士	35,675,676 (L) ⁽³⁾⁽⁴⁾	7.5%
井賢棟	第317(1)(a)條載述購股協議項下的一致行動人士	35,675,676 ⁽⁴⁾	7.5%
蔣芳	第317(1)(a)條載述購股協議項下的一致行動人士	35,675,676 ⁽⁴⁾	7.5%
胡曉明	第317(1)(a)條載述購股協議項下的一致行動人士	35,675,676 ⁽⁴⁾	7.5%

附註：

- Media Cornerstone持有254,921,500股股份。Media Cornerstone由Shalom Family Holding Limited全資擁有，而Shalom Family則由全權信託Shalom Trust全資擁有，Shalom Trust由林先生作為財產授予人及UBS Trustees (BVI) Limited作為受託人成立，家族信託的全權受益人為林先生、其若干家族成員及可能不時加入的其他人士。根據證券及期貨條例，受託人被視為於Media Cornerstone擁有權益的股份中擁有權益。
- 林先生為Space Management唯一股東。Space Management於56,245,861股股份中擁有權益，包括38,200,000股股份(屬實際持有的股份)以及根據日期為2017年9月7日、2017年11月10日及2020年6月4日的認購協議及補充協議認購本金額為70,000,000港元之永久次級可換股證券(「永久次級可換股證券」)的換股權涉及的18,045,861股股份。認購事項分別於2017年12月28日、2019年6月28日及2020年11月10日完成。

3. Antfin (Hong Kong) Holding Limited 持有 35,675,676 股股份。Antfin (Hong Kong) Holding Limited 由杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司全資擁有，而杭州雲鏞企業管理諮詢有限公司則由螞蟻科技集團股份有限公司全資擁有。螞蟻科技集團股份有限公司由杭州君澳股權投資合夥企業(有限合夥)擁有約 20.66% 及由杭州君翰股權投資合夥企業(有限合夥)擁有約 29.86%，該兩間公司均由馬雲、井賢棟、胡曉明及蔣芳擁有的杭州雲鏞投資諮詢有限公司(「杭州雲鏞」)全資擁有。
4. 井賢棟、蔣芳及胡曉明各自向馬雲收購杭州雲鏞的 22% 權益。馬雲、井賢棟、蔣芳及胡曉明訂立一份協議，以監管(其中包括)行使杭州雲鏞的表決權及出售杭州雲鏞的權益。
5. 於最後實際可行日期，已發行股本為 475,675,676 股股份。

簡稱：「L」指好倉

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(董事及本公司主要行政人員以及(倘為本集團其他成員公司)本公司除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附帶權利可於任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益。

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

4. 有關董事及股東之安排及事宜

除下列交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其附屬公司為其中訂約方，且本公司董事或其關連實體於其中直接或間接持有重大權益之重大交易、安排及合約：

- (i) 本公司日期為 2020 年 7 月 2 日之公告所披露香港雅仕維(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與雅仕維中國(由林先生全資擁有)(作為業主)就從 2020 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日(包括首尾兩日)以每月人民幣 114,000 租賃上海辦公室為期兩年所訂立的租賃協議；
- (ii) 本公司日期為 2020 年 7 月 2 日之公告所披露香港雅仕維(作為租戶)與億華(作為業主)就從 2020 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日(包括首尾兩日)以每月人民幣 310,000 租賃北京辦公室為期兩年所訂立的租賃協議；

- (iii) 本公司日期為2020年7月2日之公告所披露Genesis Printing(本公司間接全資附屬公司,作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月38,000港元租賃香港貨倉及停車位為期兩年而訂立的租賃協議;
- (iv) 本公司日期為2020年7月2日之公告所披露香港雅仕維(本公司間接全資附屬公司,作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月10,000港元租賃香港貨倉為期兩年而訂立的租賃協議;及
- (v) 本公司日期為2020年7月2日之公告所披露珠海雅仕維(本公司持有60%權益的公司,作為租戶)與林先生(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月人民幣39,000租賃中國辦公室為期兩年而訂立的租賃協議。

於最後實際可行日期,概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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

5. 訴訟

於最後實際可行日期,概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或申索,董事亦無知悉有任何針對本集團任何成員公司提出的尚未了結或造成威脅的重大訴訟或申索。

6. 重大不利變動

截至最後實際可行日期,雖然本集團於2020年8月12日刊發盈利警告,惟董事確認本集團自2019年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

7. 服務合約

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

8. 重大合約

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

1. 上海雅仕維與杭州杭港地鐵五號綫有限公司訂立日期為2018年11月15日之廣告資源營運合約(總代價約為人民幣441,000,000(相當於約512,795,000港元))，據此，上海雅仕維獲授獨家代理經營權以營運杭州地鐵五號綫之廣告資源；
2. 上海雅仕維與京港地鐵訂立日期為2019年2月11日之獨家代理經營權協議(總代價約為人民幣166,000,000(相當於約193,025,000港元))，據此，京港地鐵同意向上海雅仕維授予獨家代理經營權以營運、管理、維護及銷售位於北京地鐵14號綫之廣告及媒體資源；
3. 上海雅仕維與溫州鐵路訂立日期為2019年3月22日之獨家代理經營權協議(總代價約為人民幣227,090,000(相當於約264,060,000港元))，據此，上海雅仕維獲授獨家權以使用及營運由溫州鐵路營運之溫州軌道交通S1綫之廣告及媒體資源，並向溫州鐵路支付特許經營費；
4. 昆明機場公司與雲南空港雅仕維訂立日期為2019年7月9日之獨家代理經營權協議(總代價約為人民幣919,033,000(相當於約1,068,652,000港元))，內容有關(其中包括)向雲南空港雅仕維授出使用及營運昆明機場1號客運大樓之廣告及媒體資源之獨家代理經營權；
5. Asiaray Connect Singapore與新加坡陸路交通管理局就營運及管理位於TEL的若干廣告資源之獨家權訂立日期為2019年9月24日的獨家代理經營權協議，總代價約為140,000,000新加坡元(相當於約798,000,000港元)；
6. 雅仕維廣告與九巴訂立日期為2019年11月19日之獨家代理經營權協議(總代價約為797,996,000港元)，內容有關(其中包括)雅仕維廣告獲授予獨家權，以於九巴的巴士之外部及內部廣告空間營銷、裝設、展示及維持廣告；

7. 雅仕維廣告與龍運訂立日期為2019年11月19日之特許經營權協議(總代價約為8,061,000港元)，內容有關(其中包括)雅仕維廣告獲授予獨家權，以於龍運巴士的巴士之外部及內部廣告空間營銷、裝設、展示及維持廣告；
8. 本公司(作為發行人)與Antfin (Hong Kong) Holding Limited(作為認購人)就以每股認購股份4.10港元認購35,675,676股每股面值0.10港元的股份與Antfin (Hong Kong) Holding Limited訂立日期為2019年11月20日的認購協議；
9. 上海雅仕維與深圳機場雅仕維訂立日期為2020年3月31日之廣告協議，內容有關深圳寶安國際機場三號航站樓不時之媒體資源，並向深圳機場雅仕維支付服務費；以及位於深圳寶安國際機場以外地點不時的媒體資源，並向本集團支付服務費；
10. Space Management Limited與本公司訂立日期為2020年6月4日之認購協議，內容有關認購本金額為20,000,000港元的永久次級可換股證券，可按初步換股價每股換股股份5.1港元(可予調整)轉換為換股股份，面值為20,000,000港元；
11. 獨家代理經營權協議；
12. Genesis Printing(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)租賃香港貨倉A而訂立日期為2020年7月2日的租賃協議，總代價約為912,000港元；
13. 雅仕維媒體(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)租賃香港貨倉B而訂立日期為2020年7月2日的租賃協議，總代價約為240,000港元；
14. 香港雅仕維(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與雅仕維中國(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)租賃上海辦公室而訂立日期為2020年7月2日的租賃協議，總代價約為人民幣2,736,000；

15. 香港雅仕維(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與億華(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)租賃北京辦公室而訂立日期為2020年7月2日的租賃協議，總代價約為人民幣7,440,000；
16. 珠海雅仕維(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與林先生(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)租賃珠海辦公室而訂立日期為2020年7月2日的租賃協議，總代價約為人民幣936,000；
17. 上海雅仕維與成都機場傳媒公司訂立日期為2020年8月7日之代理經營權協議(總代價為人民幣317,138,000(相當於約368,768,000港元))，內容有關由成都機場傳媒公司營運之成都國際機場之2號客運大樓之廣告及媒體資源之使用及營運權，須向成都機場傳媒公司支付特許經營費；
18. 上海雅仕維與成都機場傳媒公司訂立日期為2020年8月10日之代理經營權協議(總代價約為人民幣59,027,000(相當於約68,637,000港元))，內容有關由成都機場傳媒公司營運之成都國際機場之1號客運大樓之廣告及媒體資源之使用及營運權，須向成都機場傳媒公司支付特許經營費；
19. 獨家代理經營權補充協議；及
20. 上海雅仕維與昆明軌道訂立日期為2020年12月9日之代理經營權協議(總代價約為人民幣207,302,000(相當於約241,051,000港元))，內容有關由昆明軌道營運之昆明地鐵3號線之廣告及媒體資源之使用及營運權，須向昆明軌道支付特許經營費。

9. 備查文件

於2020年12月24日至2021年1月7日(包括首尾兩日)，下列文件副本於任何工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間內在本公司主要營業地點(地址為香港鰂魚涌康山道一號康怡廣場辦公大樓16樓，雅仕維傳媒集團有限公司)可供查閱：

- (a) 獨家代理經營權補充協議；
- (b) 獨家代理經營權協議；

- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 本附錄「8.重大合約」一節所述重大合約；
- (e) 本公司分別截至2018年及2019年12月31日止兩個年度之年報；
- (f) 本集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) Media Cornerstone Limited日期為2020年10月23日之書面批准；
- (h) 本通函；
- (i) 估值報告；
- (j) 本附錄「11.專家資格及同意書」一段所指之專家書面同意；及
- (k) 日期為2020年9月8日的通函，內容有關認購永久次級可換股證券的關連交易。

10. 一般資料

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

11. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或提述之意見或建議之專家之資格：

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

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

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

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自2020年6月30日（即本集團最近期刊發之未經審核綜合中期財務資料之結算日）起收購、處置或租賃，或擬收購、處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以下第IV-1至IV-12頁為獨立專業估值師旗艦資產評估顧問有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。

意見函件

參考編號：FC202010086

敬啟者：

關於：使用權資產之估值

吾等從雅仕維傳媒集團有限公司(「貴公司」)得悉，透過全資附屬公司上海雅仕維廣告有限公司(「上海雅仕維」)，貴公司於2020年6月15日與港鐵軌道交通(深圳)有限公司(「港鐵」)訂立有關獨家代理經營權協議的協議(「原協議」)。根據原協議，上海雅仕維獲授予獨家權(「獨家權」)以營運、管理、維護及銷售深圳地鐵4號線1期及2期之廣告及媒體資源，並支付特許經營費。

於原協議後，深圳雅鐵廣告有限公司(「承租人」)，為貴公司之間接全資附屬公司)已與港鐵及上海雅仕維就深圳地鐵4號線1期、2期及3期的獨家權訂立補充協議(「補充協議」)(連同原協議，該等協議統稱為「該等協議」)。根據補充協議，1期、2期及3期的獨家權已授予深圳雅鐵廣告有限公司。

由於訂立該等協議，使用權資產已被視為由貴公司取得。吾等獲委聘以計量該等協議的使用權資產之價值。就原協議而言，估值日期已定為2020年6月9日(「首個估值日期」)。就補充協議而言，估值日期則定為2020年10月20日(「第二個估值日期」)(統稱「估值日期」)。

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

本估值委聘乃根據國際估值準則進行。估值委聘得出之估計價值以估值結論表達。

根據吾等之分析，誠如本估值報告所述，原協議及補充協議項下的資產於各自估值日期的使用權之價值估計如下：

	估值日期	使用權資產價值 (包括增值稅) 人民幣千元	使用權資產價值 (不包括增值稅) 人民幣千元
原協議	2020年6月9日	390,043	372,191
補充協議	2020年10月20日	90,150	82,414
總計		480,193	454,605

本結論因本報告所述之假設、限制條件及一般服務細則之聲明而改變。吾等並無責任於本報告日期後更新本報告或吾等對所得悉資料之估值結論。

此 致

香港 鰂魚涌
康山道一號
康怡廣場辦公大樓16樓
雅仕維傳媒集團有限公司
董事會 台照

代表
旗艦資產評估顧問有限公司
董事
劉偉傑
CFA, FRM
謹啟

2020年10月28日

目錄

1. 執行摘要	IV-4
2. 緒言	IV-4
3. 服務範圍	IV-5
4. 價值基準	IV-5
5. 資料來源	IV-5
6. 該等協議之主要條款	IV-6
7. 估值方法	IV-6
8. 主要假設	IV-7
9. 限制條件	IV-7
10. 結論	IV-8
附件A — 一般服務條件聲明	IV-9
附件B — 參與員工履歷	IV-9
附件C — 釐定貼現率	IV-10

1. 執行摘要

規管準則：	國際估值準則		
	香港財務報告準則第16號「租賃」		
目的：	內部參考		
價值標準：	使用權資產		
客戶名稱：	雅仕維傳媒集團有限公司		
經評估資產：	與該等協議有關的使用權資產		
估值方法：	收入法		
估值日期：	(1) 2020年6月9日		
	(2) 2020年10月20日		
報告日期：	2020年10月28日		
估值結論：	原協議	約人民幣390,043,000 (包括增值稅)	約人民幣372,191,000 (不包括增值稅)
	補充協議	約人民幣90,150,000 (包括增值稅)	約人民幣82,414,000 (不包括增值稅)

2. 緒言

截至首個估值日期，貴公司與港鐵訂立原協議，據此，港鐵將獲授深圳地鐵4號線1期及2期的獨家權，為期10年。貴公司將合共向港鐵支付約人民幣461,876,000(包括增值稅)作為期內的代價。

截至第二個估值日期，貴公司與港鐵訂立補充協議，據此，港鐵將獲授深圳地鐵4號線3期的獨家權，為期10年。貴公司將合共向港鐵支付約人民幣102,854,000(包括增值稅)作為期內的代價。

於此特定情況下，為促進管理層瞭解該等協議對其財務報表之潛在影響，吾等獲委聘根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之規定進行估值，而市場數據及資料之參考日期將分別為2020年6月9日及2020年10月20日。

3. 服務範圍

吾等獲管理層委聘，以就該等協議中的使用權資產於估值日期之價值進行獨立評估，供內部參考用途。

4. 價值基準

該等協議之價值將按使用資產基準，而根據香港財務報告準則第16號，有關價值須符合以下標準：

於開始日期，承租人須按成本計量使用權資產。使用權資產之成本包括：

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

5. 資料來源

在吾等的分析中使用的數據來源包括但不限於以下各項：

- 承租人與港鐵未註明日期的草擬服務合約；及
- 彭博。

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

6. 該等協議之主要條款

原協議：

出租人	港鐵軌道交通(深圳)有限公司(「港鐵」)
承租人	深圳雅鐵廣告有限公司
資產	深圳地鐵4號線1期及2期範圍內的廣告資源
付款條款	10年合約期約為人民幣461,876,000(包括增值稅)，並將每月結算付款。

補充協議：

出租人	港鐵
承租人	深圳雅鐵廣告有限公司
資產	深圳地鐵4號線3期範圍內的廣告資源
付款條款	10年合約期約為人民幣102,854,000(包括增值稅)，並將每月結算付款。

7. 估值方法

根據香港財務報告準則第16號，於開始日期，承租人須按成本計量使用權資產。使用權資產之成本包括：

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

根據上述規定，使用權資產之成本於此特定情況下屬於未來付款流。因此，為計量使用權資產之價值，收入法為唯一可符合規定之方法。因此，吾等於此估值使用收入法。

收入法：資產之價值為未來經濟利益來源的現值之總和。於此情況下，未來經濟利益來源指該等協議項下之未來付款。

8. 主要假設

吾等於估值中採納以下假設。

- (i) 市場數據及資料之參考日期分別為2020年6月9日及2020年10月20日；
- (ii) 現金流量乃根據該等協議而產生；及
- (iii) 首個估值日期的貼現率為3.24%，而第二個估值日期的貼現率則為2.61%。有關釐定貼現率的詳情，請參閱附件C。

9. 限制條件

吾等並未調查 貴公司之所有權或任何負債，對此亦概不承擔任何責任。

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

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

10. 結論

總括而言，根據上述分析，誠如估值報告所述，該等協議項下的資產於各自估值日期的使用權之價值估計如下：

	估值日期	使用權資產價值 (包括增值稅) 人民幣千元	使用權資產價值 (不包括增值稅) 人民幣千元
原協議	2020年6月9日	390,043	372,191
補充協議	2020年10月20日	90,150	82,414
總計		480,193	454,605

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

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

此 致

代表
 旗艦資產評估顧問有限公司
 董事
 劉偉傑
CFA, FRM
 謹啟

附件A — 一般服務條件聲明

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

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

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

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

附件B — 參與員工履歷

劉偉傑, *CFA, FRM*

董事

劉先生在業務諮詢行業擁有八年以上經驗，專注於業務估值服務。彼現時擔任旗艦資產評估顧問有限公司的董事職務，負責領導估值團隊就交易及財務報告目的提供業務及無形資產估值服務。彼曾參與有關多種行業的委聘工作，包括金融服務、航空、資訊科技、建築、礦業及製造業。

盧卓倫

高級分析師

盧先生持有愛荷華大學之經濟學理學學士學位，副修數學。彼現時擔任旗艦資產評估顧問有限公司之高級分析師，就交易及財務報告目的為不同估值評估(包括金融工具及業務估值)提供協助。

陳嘉駿

分析師

陳先生於2016年獲授楊百翰大學夏威夷分校的金融理學士學位。彼現時擔任旗艦資產評估顧問有限公司的分析師職務，就交易及財務報告目的協助多項估值評估。

附件C — 釐定貼現率

貼現率為無風險比率、信貸風險溢價、國家風險溢價及流動資金風險溢價的函數。

- (a) 無風險比率：吾等參考於估值日期具有類似條款的香港10年期政府債券的到期收益率；
- (b) 信貸評級：吾等已履行財務比率分析以根據標準普爾的信貸評級標準估計 貴公司的信貸評級；
- (c) 信貸風險溢價：吾等搜尋具有類似信貸評級的可資比較債券以估計信貸息差；
- (d) 國家風險溢價：吾等參考Aswath Damodaran之研究，其後計算中國及香港之息差；及
- (e) 流動資金風險溢價：吾等假設 貴公司將與金融機構協商及相應負債將不會於市場上掛售。

原協議於首個估值日期的估計貼現率計算如下：

無風險比率	0.55%
信貸風險溢價	1.76%
國家風險溢價	0.44%
流動資金風險溢價	<u>0.50%</u>
貼現率	<u><u>3.24%</u></u>

* 已作出約整

補充協議於第二個估值日期的估計貼現率計算如下：

無風險比率	0.45%
信貸風險溢價	1.23%
國家風險溢價	0.44%
流動資金風險溢價	<u>0.50%</u>
貼現率	<u><u>2.61%</u></u>

* 已作出約整