

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之經紀或其他持牌證券交易商、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本公司全部股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



## **Kato (Hong Kong) Holdings Limited** **嘉濤（香港）控股有限公司**

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：2189)**

### **主要交易** **收購目標公司**

---

除非文義另有所指，本首頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定的詞彙具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。

本公司已就收購事項而言向持有本公司逾50%已發行股本的股東取得不可撤回及無條件的書面同意。因此，根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會藉以批准收購事項。本公司寄發本通函予股東，僅供彼等作參考之用。

二零二一年五月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標集團管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審計備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1

---

## 釋 義

---

除非文義另有所指，下列詞彙於本通函內應具以下涵義：

「會計師報告」	指	目標集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二
「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售債務
「董事會」	指	董事會
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	嘉濤(香港)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於聯交所主板上市之有限公司(股份代號：2189)
「完成」	指	收購事項根據買賣協議完成，將於二零二一年二月二十六日下午一時正或之前或賣方與買方書面協定的其他日期落實
「先決條件」	指	完成之先決條件
「代價」	指	240,000,000港元之款項(即本公司根據買賣協議將予支付的購買價格)
「代價調整」	指	具有本通函「董事會函件」一節「代價調整」一段所界定的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「按金」	指	於簽署買賣協議或之前將支付予賣方的48,000,000港元之按金，作為代價的一部分

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經完成收購事項擴大的本公司及其附屬公司
「該屋邨」	指	興田邨，位於香港九龍連德道8號的屋邨
「金彰」	指	金彰集團有限公司，一間根據香港法例註冊成立並由目標公司全資擁有的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或其各自之聯繫人且與其並無關連之第三方
「獨立估值師」	指	中誠達行(香港)有限公司，本公司就進行該物業的估值而言委聘的獨立估值師
「房委會綜合設施」		<p>於香港土地註冊處的註冊摘要編號第05122000560470號的轉讓契約所夾附的恩田樓之地下平面圖、美田樓之地下平面圖及彩田樓之地下平面圖上以粉紅色部分標示的房委會綜合設施的所有有關部分。</p> <p>就董事所知悉，房委會綜合設施主要包括於恩田樓、美田樓及彩田樓之地下提供或建造的公共空間，以使用作商業、福利、停車及其他設施之用途。</p>

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月十七日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「流動資產淨值」	指	目標集團之(a)貿易及其他應收款項；(b)按金及預付款項；及(c)預付利得稅之總額，減目標集團之(d)貿易及其他應付款項；(e)已收取按金；(f)預先收取租金；(g)應計款項；及(h)稅項撥備之總額
「備考完成賬目」	指	統指金彰由二零二零年四月一日(包括該日)至完成日期(包括該日)期間之未經審計資產負債表及損益表；及(ii)由一間執業會計師事務所編製目標公司由二零二零年四月一日(包括該日)至完成日期(包括該日)期間之未經審計資產負債表及損益表
「該物業」	指	位於新九龍內地段第6377號(「該地段」)之物業，包括(i)興田邨(「該屋邨」)熟食攤位及綜合商業大廈；(ii)房委會綜合設施；及(iii)該屋邨的泊車位
「買方」	指	嘉濤安老有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立並為本公司全資附屬公司的公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零二一年一月二十六日訂立之買賣協議
「銷售債務」	指	於完成時目標公司欠付賣方之貸款

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	目標公司中兩份股份，佔目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司普通股持有人
「股份」	指	本公司股份
「上鋒有限公司」	指	上鋒有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Rich Quest Asia Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為金彰之唯一股東
「目標集團」	指	目標公司及金彰
「賣方」	指	陳秉志先生及林子峰先生，各為銷售股份及銷售債務中50%之唯一法定及實益擁有人
「%」	指	百分比



**Kato (Hong Kong) Holdings Limited**  
**嘉濤（香港）控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2189)

執行董事：

魏嘉儀女士  
魏仕成先生

非執行董事：

鄭文德先生  
潘啟傑先生

獨立非執行董事：

趙麗娟女士  
柯衍峰先生  
王賢誌先生

註冊辦事處：

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

香港總部及主要營業地點：

香港  
新界  
屯門  
青菱徑3號  
東威閣1樓

敬啟者：

**主要交易**  
**收購目標公司**

**緒言**

本公司宣佈，於二零二一年一月二十六日(交易時段後)，買方(為本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立了買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓且買方有條件地同意

---

## 董事會函件

---

收購及承接銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)及銷售債務，代價為240,000,000港元。

由於就收購事項的一項或以上有關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故根據上市規則第14章須遵守申報、公告及股東批准等規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關目標集團財務資料之會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審計備考財務資料；及(v)上市規則規定刊載的其他資料。

### 買賣協議

日期： 二零二一年一月二十六日

訂約方： (1) 買方(為本公司一間全資附屬公司)；及  
(2) 賣方(作為出售人)。

就董事所深知、盡悉及確信，賣方均為獨立第三方人士。

標的物： 買方同意收購及承接，且賣方均同意出售及轉讓銷售股份及銷售債務，惟須遵守及按照買賣協議之條款及條件。

將予收購資產： 根據買賣協議，買方將予收購的資產包括銷售股份(即賣方法定及實益擁有之目標公司之全部已發行股本)及銷售債務(即於完成時目標公司欠付賣方之所有免息、無抵押及來索即付之貸款)<sup>(附註1)</sup>。



---

## 董事會函件

---

目標公司的主要資產為金彰所持有且位於新九龍內地段第6377號內的該物業，包括(i)該屋邨的熟食攤位及綜合商業大廈；(ii)房委會綜合設施；及(iii)該屋邨的泊車位。誠如本通函附錄五的物業估值報告所載，該物業的當前市值經獨立估值師評估為244,100,000港元。

代價：

代價金額為240,000,000港元(待按下文「代價調整」一段所載調整)，其將由買方按以下方式支付：

1. 48,000,000港元，為於簽訂買賣協議或之前應付按金(「按金」)；及
2. 192,000,000港元(待調整)，為代價之餘額，應於完成時支付。

代價乃經買方與賣方參考該物業的協定物業價值(約為240,000,000港元)後進行公平磋商而釐定。

於二零二一年二月二十六日，作為收購事項的一部分，為數54,871,000港元的未償還股東貸款(即銷售債務)獲轉讓予嘉濤安老有限公司。於收購事項之後，嘉濤安老有限公司豁免了全數股東貸款，其記作「視作股東注資」。銷售債務金額及嘉濤安老有限公司豁免等額款項對釐定代價均無影響。

---

## 董事會函件

---

董事認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

預期代價將以內部資源、銀行借款120,000,000港元及(作為本公司動用有關所得款項收購合適物業以建立護老院的計劃的一部分；有關本公司動用有關所得款項的最新計劃的詳情，請參照本公司日期為二零二一年一月四日的公告)上市所得款項提供資金。

代價調整：

買方就買賣銷售股份及銷售債務應付代價應為240,000,000港元，並將就以下項目作調整：

- (i) 倘流動資產淨值金額為正數，將根據備考完成賬目計算的流動資產淨值金額加入代價；或
- (ii) 倘流動資產淨值金額為負數，自代價扣減根據備考完成賬目計算的流動資產淨值金額之絕對值。

(「代價調整」)

於完成日期，流動資產淨值<sup>(附註2)</sup>為負數，金額為993,000港元。因此，買方應付的代價經調整後為239,007,000港元。

---

## 董事會函件

---

先決條件： 完成須待多項條件(包括但不限於下列者)獲達成，方會落實：

- (i) 賣方為銷售股份及銷售債務(如有)之法定及實益擁有人；
- (ii) 賣方須根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條，出示及證明該物業之業權；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上藉通過普通決議案而批准收購事項，或(待聯交所批准)本公司一名或一組股東根據上市規則的規定發出書面同意。

倘上述先決條件(i)或(ii)未能於完成日期或之前達成，則買方有權藉向賣方發出七(7)個營業日書面通知終止買賣協議，賣方將向買方悉數退還已付按金。買方或賣方概不得豁免上述先決條件(iii)。

完成： 待買賣協議之條件獲達成，收購事項完成將於二零二一年二月二十六日下午一時正或之前或買方與賣方書面協定的其他日期落實。

所有先決條件已獲達成，故收購事項已於二零二一年二月二十六日完成。

附註：

- (1) 於二零二一年二月二十六日，賣方與買方協定銷售債務為54,871,000港元。
- (2) 於二零二一年二月二十六日，經賣方與買方協定後，計算流動資產淨值時應計入目標集團現金及現金等價物約42,000港元。

### 收購事項之理由

經考慮到市場內可供收購的物業數目急升，以及樓價大幅下降後，董事會認為收購合適的物業並建立一間護理安老院，而非向第三方租賃以經營本集團的護理安老院，乃符合本公司及股東的最佳利益。董事認為，鑒於本集團預期在該物業建立一間護理安老院，收購事項對本集團有利。

根據本集團目前的計劃，將於該物業設立的護老院將自二零二二年第二或第三季度開始提供約三百個宿位，佔綜合商業大廈約三分一的面積。該物業的若干其他部分目前用作(其中包括)零售店、熟食攤位及停車場用途。該等部分並不會改裝為護老院，並會繼續產生租金收入。

經考慮上述因素，董事於進行公平磋商後認為買賣協議(包括代價)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合股東及本公司整體利益。

### 有關訂約方之資料

本集團為香港歷史悠久的安老院舍運營商，為長者提供全面的安老服務，包括：  
(i)提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃、康樂服務、長者社區護理服務及日間護理服務；及(ii)銷售保健及醫療產品及提供額外保健服務予院友。買方為本公司一間全資附屬公司，並為一間從事投資控股的公司。

目標公司為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，主要從事投資控股。於完成前，賣方擁有目標公司100%股權。於完成前，目標公司擁有金彰全部權益。金彰為一間於香港註冊成立之有限公司，並為該物業之註冊擁有人。

---

## 董事會函件

---

金彰持有位於新九龍內地段第6377號之物業，包括(i)該屋邨熟食攤位及綜合商業大廈；(ii)房委會綜合設施；及(iii)該屋邨的泊車位。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、目標公司及金彰均為獨立第三方。

### 收購事項的財務影響

於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，且其業務將綜合計入本集團的綜合財務報表。根據本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審計簡明綜合財務資料，本集團於二零二零年九月三十日的未經審計資產總額及負債總額分別為451,000,000港元及244,500,000港元。

未經審計備考財務資料載於本通函附錄四，僅供參考。未經審計備考財務資料乃根據經擴大集團的未經審計備考資產及負債報表編製，猶如收購事項已於二零二零年九月三十日完成。

根據本集團於二零二零年九月三十日的未經審計簡明綜合財務資料，本集團的資產淨值約為206,500,000港元。根據未經審計備考財務資料，本集團的資產總額將增加約127,300,000港元至約578,300,000港元。本集團資產總額之增加主要是由於收購金額為243,100,000港元的投資物業以及動用金額為118,300,000港元的短期銀行存款以清償該交易的代價之淨影響所致。主要鑒於為清償該交易的代價而計及金額為120,000,000港元的銀行借款，本集團的負債總額亦會增加約127,300,000港元至約371,800,000港元。因此，本集團的未經審計備考資產淨值約為206,500,000港元，保持不變。

本集團預期在該物業設立一間護老院，其將為本集團帶來收益。該物業的若干部分目前用作(其中包括)零售店、熟食攤位及停車場用途。該等部分並不會改裝為護老院，並會繼續產生租金收入。因此，於完成後，該物業將為本集團帶來租金收入，以及增加本集團的收益流。經計及將從該物業賺取的租金收入後(但不計及該物業公平值變

---

## 董事會函件

---

動所產生的潛在影響)，預期本集團的盈利會因收購事項而增加。有關目標集團的詳情，請參閱本通函「附錄二 — 目標集團會計師報告」及「附註三 — 目標集團管理層討論及分析」。

### 收購事項在上市規則項下之涵義

由於就收購事項的一項或以上有關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故根據上市規則第14章須遵守申報、公告及股東批准等規定。

根據上市規則，進行主要交易須取得股東批准。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其各自任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，故倘本公司須召開股東大會藉以批准收購事項，概無股東須放棄投票。

由於倘本公司須召開股東大會藉以批准收購事項，概無股東須放棄投票，故本公司已根據上市規則第14.44條的規定取得上鋒有限公司(於最後實際可行日期，其實益擁有624,000,000股股份，即本公司全部已發行股本的62.4%)股東的書面同意。於取得有關股東書面同意後，本公司毋須召開股東大會藉以批准收購事項。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司將召開股東特別大會藉以批准收購事項，則董事推薦股東就收購事項的相關普通決議案投贊成票。

由於本公司已取得上鋒有限公司就收購事項而言的書面同意，因此根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會藉以批准收購事項，故以上陳述僅供股東參考之用。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
嘉濤(香港)控股有限公司  
主席兼執行董事  
魏仕成  
謹啟

二零二一年五月二十六日

## 1. 財務資料

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年九月三十日止六個月的綜合財務報表連同相關附註，分別披露於本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程(第I-4至I-58頁)、本公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度及截至二零二零年三月三十一日止財政年度的年報分別第54至99頁及第60至113頁，以及本公司截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告(第22至46頁)，並已載入本通函以供參考。

上述招股章程、年報及中期報告已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.elderlyhk.com刊載及可查閱：

- 本公司於二零二零年十二月二日刊載的截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告  
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1202/2020120202104.pdf>)；
- 本公司於二零二零年七月八日刊載的截至二零二零年三月三十一日止年度的年報  
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0708/2020070800866.pdf>)；
- 本公司於二零一九年七月二十三日刊載的截至二零一九年三月三十一日止年度的年報  
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltn20190723530.pdf>)；及
- 本公司於二零一九年五月三十日刊載的日期為二零一九年五月三十日的招股章程  
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0530/ltn20190530015.pdf>)。

## 2. 經擴大集團的債務

於二零二一年三月三十一日(即就本債務報表而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有約120,000,000港元的未償還銀行借款(由目標集團的投資物業的固定抵押作擔保)以及約222,000,000港元的無抵押租賃負債。



除上文所披露者或本通函所披露者外以及日常業務過程中之集團間負債及正常貿易應付款項外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還以及已獲授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、其他借款或相似債務、承兌責任(正常貿易票據除外)或承兌信用責任、債券、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債(不論有否擔保或抵押)。

### 3. 或然負債

於最後實際可行日期，本集團概無任何重大或然負債。

### 4. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後，在計及收購事項的影響、經擴大集團營運活動產生的現金流量以及經擴大集團可得財務資源(包括內部產生資金、現有現金及銀行結餘、銀行借款以及可用銀行融資)後，認為倘無不可預見情況，經擴大集團具備足夠營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的現有需求。

### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況或前景自二零二零年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審計財務報表日期)以來概無任何重大不利變動。

### 6. 本集團的財務及交易前景

本集團為香港歷史悠久的安老院舍(「安老院舍」)運營商，為長者提供各式各樣的安老服務，包括：(i)提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃及康樂服務；(ii)銷售保健及醫療產品及提供額外保健服務予院友；及(iii)提供社區護理及日間護理服務。

本公司的主營業務目標為強化我們作為香港歷史悠久的私人安老院舍營運商之市場地位以及我們護理安老院業務的市場地位。

由於人口密集及老齡化、長者患上慢性病的情況越來越普遍及高入住率，香港對安老院服務的需求不斷上升。預期該趨勢在未來數十年將持續並進一步帶動安老院行業不斷增長的市場。

秉承本公司「優質服務，敬老樂業，以人為本，全身投入」的宗旨，本集團致力為院友提供優質的安老院服務。為了持續維持優質服務，本集團在整個護理安老院網絡實施標準化管理及營運程序和質量控制。

於二零二零年初爆發COVID-19疫情後，本集團已採取一系列防範及控制措施，包括限制訪客及增加清潔及消毒安老院舍次數等等，以維持一個乾淨衛生的環境及保障長者健康。鑒於收益架構穩定及本集團所採取防範措施，董事認為COVID-19疫情並無對本集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。本集團管理層將密切留意COVID-19疫情的發展情況，並就其影響進行評估，積極應變，以及採取所需的措施及策略。

憑藉本集團悠久的聲譽、本集團的規模及財務資源，以及本集團經營護理安老院網絡的彪炳往績等實力，董事相信本集團具備優勢來重現其現狀，進一步捕捉香港安老院服務需求殷切所帶來的新市場機遇。預期收購事項將會是達成本集團使命的其中一個里程碑，而經擴大集團的財務及貿易前景一片光明。

以下第II-4至II-43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，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致嘉濤(香港)控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Rich Quest Asia Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-43頁)，此等歷史財務資料包括於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日和二零二零年十二月三十一日的目標公司財務狀況表、於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日和二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止九個月(「往續記錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-43頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於嘉濤(香港)控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年五月二十六日有關 貴公司擬收購目標公司的通函(「通函」)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2.1所載的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。

作為歷史財務資料基礎的目標集團往績記錄期的財務報表(「**相關財務報表**」)，是由目標公司董事負責擬備。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「**會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表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2.1所載的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貴公司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，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映了目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年十二月三十一日的財務狀況，以及目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日和於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況，及目標集團於往績記錄期的綜合財務報表現及綜合現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年十二月三十一日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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2.1所載的擬備基準，擬備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2.1所載的擬備基準擬備。

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

#### 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年五月二十六日

## I. 目標集團歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

以下為歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料基於目標集團於往績記錄期間的財務報表編製。有關財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所根據由香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列。除另有所指外，所有數值均約整至最接近的千港元。

## 綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	5	9,307	9,996	10,831	7,922	7,945
其他收入		1	3	3	—	17
物業管理費、						
保安及清潔		(2,376)	(2,289)	(2,384)	(1,743)	(1,881)
維修及保養		(696)	(295)	(310)	(139)	(230)
公共設施		(197)	(205)	(194)	(151)	(103)
政府及差餉		(128)	(312)	(342)	(263)	(241)
其他營運開支		(605)	(567)	(916)	(366)	(639)
投資物業公平值變動	12	25,900	13,400	(7,000)	(7,200)	(6,200)
財務成本淨額	6	(1,444)	(2,250)	(2,449)	(1,834)	(1,311)
除稅前溢利／(虧損)	7	29,762	17,481	(2,761)	(3,774)	(2,643)
所得稅開支	9	(663)	(872)	(938)	(738)	(690)
年內／期內溢利／(虧損)及						
全面收益／(虧損)總額		<u>29,099</u>	<u>16,609</u>	<u>(3,699)</u>	<u>(4,512)</u>	<u>(3,333)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
傢俬、裝置及設備	11	102	40	—	—
投資物業	12	240,300	253,700	246,700	240,500
<b>非流動資產總額</b>		<u>240,402</u>	<u>253,740</u>	<u>246,700</u>	<u>240,500</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	13	346	406	467	351
按金	13	867	871	874	916
應收一名股東款項	20	34,564	32,762	33,272	34,648
現金及現金等價物	14	1,006	838	658	1,204
		<u>36,783</u>	<u>34,877</u>	<u>35,271</u>	<u>37,119</u>
<b>資產總額</b>		<u>277,185</u>	<u>288,617</u>	<u>281,971</u>	<u>277,619</u>
<b>權益及負債</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	15	—	—	—	—
保留盈利		171,821	188,430	184,731	181,398
<b>權益總額</b>		<u>171,821</u>	<u>188,430</u>	<u>184,731</u>	<u>181,398</u>
<b>非流動負債</b>					
租戶按金	16	569	484	1,012	320
遞延稅項負債	18	956	1,217	1,478	1,674
		<u>1,525</u>	<u>1,701</u>	<u>2,490</u>	<u>1,994</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	16	3,992	2,295	2,158	2,620
銀行借款	17	98,983	94,989	91,067	90,388
應付所得稅		864	1,202	1,525	1,219
		<u>103,839</u>	<u>98,486</u>	<u>94,750</u>	<u>94,227</u>
<b>負債總額</b>		<u>105,364</u>	<u>100,187</u>	<u>97,240</u>	<u>96,221</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>277,185</u>	<u>288,617</u>	<u>281,971</u>	<u>277,619</u>

## 目標公司財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
於一間附屬公司的投資		1	1	1	1
<b>資產總額</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	15	—	—	—	—
累計虧損		(33)	(41)	(47)	(55)
<b>虧絀總額</b>		<b>(33)</b>	<b>(41)</b>	<b>(47)</b>	<b>(55)</b>
<b>流動負債</b>					
應付一名股東款項	20	34	42	48	56
<b>負債總額</b>		<b>34</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>56</b>
<b>虧絀及負債總額</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



## 綜合權益變動表

	目標公司股東應佔		
	股本 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一七年四月一日	—	142,722	142,722
年內溢利及全面收益總額	—	29,099	29,099
於二零一八年			
三月三十一日及四月一日	—	171,821	171,821
年內溢利及全面收益總額	—	16,609	16,609
於二零一九年			
三月三十一日及四月一日	—	188,430	188,430
年內虧損及全面虧損總額	—	(3,699)	(3,699)
於二零二零年			
三月三十一日及四月一日	—	184,731	184,731
期內虧損及全面虧損總額	—	(3,333)	(3,333)
於二零二零年十二月三十一日	—	181,398	181,398
(未經審計)			
於二零一九年四月一日	—	188,430	188,430
期內虧損及全面虧損總額	—	(4,512)	(4,512)
於二零一九年十二月三十一日	—	183,918	183,918

## 綜合現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 九個月	
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動所得現金流量	19(a)	5,306	4,547	7,055	5,477	4,712
已付香港利得稅		(1,995)	(273)	(354)	—	(800)
已收利息		1	4	33	28	2
經營活動所得現金淨額		<u>3,312</u>	<u>4,278</u>	<u>6,734</u>	<u>5,505</u>	<u>3,914</u>
投資活動所得現金流量						
添置投資物業		(1,500)	—	—	—	—
向股東墊款		(38,102)	(1,218)	(916)	(616)	(1,758)
股東還款		3,538	3,020	406	6	382
投資活動(所用)/ 所得現金淨額		<u>(36,064)</u>	<u>1,802</u>	<u>(510)</u>	<u>(610)</u>	<u>(1,376)</u>
融資活動所得現金流量						
向股東還款		(13,434)	—	—	—	—
已付利息		(1,445)	(2,254)	(2,482)	(1,862)	(1,313)
銀行借款所得款項		100,000	—	—	—	—
償還銀行借款		(52,057)	(3,994)	(3,922)	(2,936)	(679)
融資活動所得/ (所用)現金淨額		<u>33,064</u>	<u>(6,248)</u>	<u>(6,404)</u>	<u>(4,798)</u>	<u>(1,992)</u>
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額		312	(168)	(180)	97	546
年初/期初現金及 現金等價物		694	1,006	838	838	658
年末/期末現金及 現金等價物	14	<u>1,006</u>	<u>838</u>	<u>658</u>	<u>935</u>	<u>1,204</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Rich Quest Asia Limited (「目標公司」) 於二零一四年三月二十七日在英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立為獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處地址為 OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司為一間投資控股公司。目標公司及其附屬公司 (統稱「目標集團」) 主要在香港從事物業投資及管理業務。於往績記錄期間，目標公司由其董事林子峰先生及陳秉志先生擁有。

於二零二一年二月二十六日，林子峰先生全面結清彼於截至二零二零年十二月三十一日應付的 34,648,000 港元，並進一步將一筆股東貸款轉撥至目標公司。其後，目標集團即時償還於截至二零二零年十二月三十一日的全部銀行借款結餘 90,388,000 港元。該等交易的結果為，目標集團不再持有任何未償還借款，惟股東貸款除外。

同日，於發生上述交易之後，嘉濤(香港)控股有限公司 (「貴公司」) 透過直接全資附屬公司嘉濤安老有限公司從林子峰先生及陳秉志先生收購目標公司全部股權 (「收購事項」)。作為收購事項的一部分，未償還股東貸款獲轉讓予嘉濤安老有限公司。於收購事項之後，嘉濤安老有限公司豁免了全數股東貸款，其記作「視作股東注資」。

於往績記錄期末，目標集團於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	已發行／已繳足 股本詳情	目標公司	
				直接應佔的 股權百分比	主要業務
金彰集團有限公司 (附註(a))	香港	二零一四年 二月二十八日	1,000 港元	100%	物業投資及管理

附註：

- (a) 該附屬公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一年度的法定財務報表乃由香港執業會計師耀進會計師事務所審計。

## 2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所用的重大會計政策載列如下。除另有所指外，該等政策已貫徹應用至所有呈列年度／期間。

### 2.1 編製基準

目標集團的歷史財務資料乃根據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。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並經按公平值計量的投資物業之重新估值修訂。

於二零二零年十二月三十一日，目標集團有57,108,000港元的流動負債淨額。於二零二一年二月二十六日，誠如上文附註1所述，目標集團全數償還所有銀行借款，而於收購事項之後，嘉濤安老有限公司豁免了目標集團應付的全部款項。因此，目標集團變為流動資產淨額狀況。貴公司董事已評估貴集團於二零二零年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流量預測，並認為目標集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，以及在財務責任於綜合財務狀況表日期起計未來十二個月內到期時履行有關責任。因此，貴公司董事信納，按持續經營基準編製目標集團的綜合財務報表屬適當做法。

根據香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計。其亦須管理層在應用目標集團的會計政策時行使判斷。涉及高度判決或複雜性的範圍，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範圍披露於附註4。

目標集團於往績記錄期間一直貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，並使用準則允許的實際權宜方法。

## 未經採納的新準則及現有準則修訂本

以下為於往績記錄期間已頒佈但未生效且並未獲目標集團提早採納的新準則及現有準則修訂本：

		於以下日期或之後 開始的會計年度生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	與Covid—19有關的租金優惠	二零二零年 六月一日
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第4號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段	二零二一年 四月一日
年度改進項目(修訂本)	對二零一八年至二零二零年香港財務 報告準則之年度改進	二零二二年 四月一日
香港財務報告準則第3號、香港會計 準則第16號及香港會計 準則第37號(修訂本)	小範圍修訂	二零二二年 四月一日
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引「共同控制合併之合併 會計法」	二零二二年 四月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債或非流動負債	二零二三年 四月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 四月一日
香港詮釋第5號(修訂本)	香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借 款人對含有按要求償還條款的定期 貸款的分類」	二零二三年 四月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

目標公司董事已評估對目標集團的財務影響，且認為該等新準則及現有準則修訂本預期概不會對目標集團的綜合財報表構成重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合

附屬公司指目標集團對其具有控制權之實體(包括結構性實體)。當目標集團因參與該實體而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權益，並有能力透過其對該實體之權力影響此等回報時，目標集團即控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及集團內公司間交易所引致之未變現收益均獲抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。如有需要，附屬公司的會計政策已作出更改，以確保其符合目標集團所採納的政策。

### 2.2.2 單獨財務報表

附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由目標公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘收取來自投資附屬公司的股息時，該股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入，或該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象的資產淨值(包括商譽)於歷史財務資料內的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

### 2.3 外幣換算

目標集團歷史財務資料所列的項目均採用目標集團經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以港元呈列，港元為目標公司之功能及呈列貨幣。

### 2.4 傢俬、裝置及設備

傢俬、裝置及設備按歷史成本減累計折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入目標集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

傢俬、裝置及設備的折舊乃採用直綫法按其估計可使用年期分攤其成本值至其剩餘價值。詳情如下：

傢俬、裝置及設備                      5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2.6)。

出售傢俬、裝置及設備的收益及虧損乃透過將所得款項與賬面值比較而釐定，並於綜合全面收益表內確認。

## **2.5 投資物業**

投資物業是指持作收取長期收益而非由目標集團佔用的物業。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。投資物業其後按公平值列賬。投資物業的公平值變動於綜合全面收益表確認。

其後開支僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目之成本能可靠計量時，才於資產之賬面值資本化。所有其他維修及保養成本乃於其產生的期間於綜合全面收益表支銷。

## **2.6 非金融資產減值**

須折舊之資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

## 2.7 金融資產

### 2.7.1 分類

目標集團將其金融資產分為按攤銷成本計量的資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量之合約條款而定。

目標集團當且僅當管理該等資產之業務模式變動時重新分類債務投資。

### 2.7.2 計量

在初始確認時，目標集團按公平值加上(若為公平值變動不計入損益(「按公平值計量具其變動計入損益」)的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。

債務工具之後續計量取決於目標集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。目標集團將其債務工具分類為已攤銷成本。

- 為收取合同現金流量而持有，且其現金流量僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的資產。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入「財務成本淨額」。於終止確認時產生的任何收益或虧損及減值虧損在損益單獨呈列。

### 2.7.3 終止確認

於收取金融資產所得現金流量的權利屆滿或已轉讓且 貴集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，即終止確認金融資產。

### 2.7.4 減值

目標集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的債務工具的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。



就貿易應收款項而言，目標集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該準則規定預期全期虧損須於應收款項初始確認時予以確認。倘合理預期不能收回款項，則貿易應收款項會被撇銷。顯示無合理預期收回款項的跡象包括(其中包括)債務人無法履行與目標集團訂立的還款計劃。

其他按攤銷成本列賬之金融資產之減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初步確認以來是否出現信貸風險大幅增加。倘一項應收款項自初步確認以來出現信貸風險大幅增加，則按全期預期信貸虧損計量減值。

## **2.8 抵銷金融工具**

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內呈報其淨額。該法定可強制執行權利必須不得依賴未來事項而定。在一般業務過程中以及倘目標集團或對手方出現違約、無償債能力或破產時，也必須具有法律約束力。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，概無抵銷任何金融資產及負債。

## **2.9 貿易應收款項**

貿易應收款項為就於日常業務過程中租賃投資物業而應收租戶的款項及管理費用。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運周期內)收回貿易應收款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關 貴集團的貿易應收款項的減值政策之描述，見附註2.7.4。

## **2.10 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行通知存款。

## **2.11 股本**

普通股分類為權益。

### 2.12 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項以公平值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

### 2.13 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額以實際利息法於借貸期間內在損益確認。

倘部分或全部融資將有機會被提取，則在設立貸款融資時支付的費用獲確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用將被遞延，直至融資被提取為止。倘無證據顯示部分或全部融資將有機會被提取，則費用會被資本化，作為流動資金服務的預付款項，並於相關融資期內攤銷。

除非 貴集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

### 2.14 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益支銷。

### 2.15 即期及遞延所得稅項

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，惟其與其他全面收入內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入內或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按目標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頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場，及以預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

(b) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務狀況表內的賬面值兩者的暫時差額作出確認。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不作記賬；倘遞延稅項初步確認交易（在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損的業務合併除外）中的資產或負債時產生，則不作記賬。遞延稅項採用在財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用的稅率（及稅法）而釐定。

遞延稅項資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項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可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

## 2.16 撥備

倘目標集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額已被可靠估計，則確認撥備。但不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則可根據責任類別整體考慮以釐定履行責任時可能耗用的資源。即使與同一責任類別中任何一個項目相關的資源流出可能性或較低，仍須確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

### 2.17 收益確認

#### (a) 零售店及市場攤位租金

經營租賃租金收入於租賃協議期內按直線法確認。或然租金收入(指超逾基礎租金之收入)(如銷售租金)在有關金額能可靠地計量時，在賺取有關租金的會計期內根據租賃協議的條款確認。所獲得的租賃優惠(如免租期)於租賃的有關期限內以直線法攤銷，並確認為租金收入的扣減。

#### (b) 管理費

提供服務時產生的管理費於提供該等服務時確認。

#### (c) 停車場租金

停車場租金根據停車場佔用時數按累計基準確認為收益。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

目標集團因自身活動而承受多種財務風險：市場風險(現金流量利率風險)、信貸風險及流動性風險。目標集團的整體風險管理方案專注於金融市場的不可預測性，並尋求最大程度降低對目標集團財務表現的潛在不利影響。

管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施。由於 貴集團財務架構及當前經營並不複雜，管理層並無進行任何對沖活動。

#### (a) 利率風險

目標集團承受的主要利率風險產生自以浮動利率計值的銀行借款。目標集團亦承受現金流量利率風險。

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，倘銀行借款的利率上升／下降50個基點，則除所得稅前溢利將分別減少／增加約332,000港元及484,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，倘銀行借款的利率上升／下降50個基點，則除所得稅前虧損將分別增加／減少約464,000港元、350,000港元及339,000港元。

(b) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要因貿易應收款項、存款及應收一名股東款項以及銀行現金而產生。該等結餘的賬面值代表目標集團就金融資產而言承受的最高信貸風險。

銀行借款存放於數間知名及信譽良好且無近期違約記錄之銀行。預期信貸虧損近乎零。

就與租戶有關的信貸風險而言，目標集團通過與大量的交易對手進行交易，並對未來的租戶進行信用審查，最大限度地降低了信用風險。目標集團已制定政策，確保在租約開始前要求租戶繳納租金保證金。其亦有其他監控程序，以確保採取後續行動，追回逾期債務。此外，目標集團會定期審閱各個貿易應收款項的可收回金額，以確保對不可收回金額計提充足的減值虧損。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團存在集中信貸風險，因為其貿易應收款項總額中分別有42%、60%、31%及58%應收最大貿易債務人的款項。目標公司董事認為，鑒於最大貿易債務人過去良好的還款記錄，最大貿易債務人的違約風險較低。

目標集團在初始確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，目標集團會將報告日期的資產違約風險與初始確認當日的違約風險進行比較，同時亦考慮可得的合理並提供支持證據的前瞻性資料。

(i) 貿易應收款項

目標集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則要求就所有貿易應收款項採用全期的預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項按共有信貸風險特徵及逾期天數分組。目標集團亦考慮可參閱、合理及有根據的前瞻性資料。所有貿易應收款項並無違約記錄且經考慮前瞻性資料後管理層預期不會出現重大信貸虧損。此外，目標集團已制定政策，以確保於租約開始之前，必定會向租戶收取租金保證金。因此，於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項的預期信貸虧損率評估接近零。對預期信貸虧損撥備的評估為就歷史財務資料而言並不重大，因此並無計提任何撥備。

(ii) 按金及應收一名股東款項

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就按金及應收一名股東款項的可收回性作出定期整體及個別評估。目標公司董事認為 貴集團該等應收款項的未償還結餘並無重大信貸風險。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，根據12個月預期虧損法，目標集團的評估結果為，該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此於往績記錄期間並無確認該等應收款項的虧損準備撥備。

(c) 流動資金風險

目標集團的政策是維持充足現金以滿足其流動資金及營運資金需要。

下表根據報告期末至合約到期日的剩餘期限，將目標集團的金融負債分析並歸類至相關到期組別。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

	於一年內或按要求還款			於
	於三月三十一日			二零二零年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	4,095	2,514	2,909	2,639
銀行借款	98,983	94,989	91,067	90,388
	<u>103,078</u>	<u>97,503</u>	<u>93,976</u>	<u>93,027</u>

下表概述根據貸款協議所載協定還款時間表應按要求償還的銀行借款的到期日分析。有關金額包括使用合約利率計算的利息付款。經計及目標集團的財務狀況後，目標公司董事認為銀行不會行使酌情權要求即時還款。董事認為有關銀行借款將會根據貸款協議所載的還款時間表償還。

	於三月三十一日			於
	於三月三十一日			二零二零年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	6,248	6,403	48,891	46,901
超過1年但少於2年	6,403	48,891	2,631	2,638
超過2年但少於5年	54,122	7,803	7,715	7,737
超過5年	45,090	42,518	39,974	41,327
	<u>111,863</u>	<u>105,615</u>	<u>99,211</u>	<u>98,603</u>

### 3.2 資本風險管理

目標集團管理資本時的目標是確保目標集團有能力持續經營，以為股東提供回報及為其他利益攸關者提供福利，並維持優化的資本架構，從而減少資本成本。

為維持或調整資本架構，目標集團可能會調整派付予股東的股息、退還資本予股東、發行新股份或出售資產以減少債務。

目標集團根據資產負債率監控其資本，而資產負債率為負債淨額除以資本總額所得百分比。負債淨額乃按照銀行借款總額與減現金及現金等價物計算得出。資本為綜合財務狀況表所列的權益總額。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日的資產負債率如下：

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日
銀行借款	98,983	94,989	91,067	90,388
減：現金及現金等價物	(1,006)	(838)	(658)	(1,204)
債務淨額	<u>97,977</u>	<u>94,151</u>	<u>90,409</u>	<u>89,184</u>
權益總額	<u>171,821</u>	<u>188,430</u>	<u>184,731</u>	<u>181,398</u>
資產負債比率	<u>57.0%</u>	<u>50.0%</u>	<u>48.9%</u>	<u>49.2%</u>

### 3.3 公平值估計

金融資產及金融負債的賬面值與其公平值合理相若。按公平值計量的投資物業的公平值估計載於附註12。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會持續予以評估，並以過往經驗及其他因素(包括在某些情況下對未來事件的合理預計)為依據。

目標集團對未來做出估計及假設。根據定義，所得的會計估計極少與相關實際結果相同。所作的估計及假設可能存在導致對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險，其於下文討論。



**(a) 投資物業的估計估值**

目標集團的投資物業按公平值入賬，並將公平值變動確認於損益。其至少每年獲得一次獨立估值。於各報告期末，管理層計及最近期的獨立估值，更新其對各物業的公平值評估。有關投資物業之假設、估值技術及公平值計量的資料，請參閱附註12。

**(b) 金融資產減值**

金融資產的虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率的假設得出。目標集團於作出假設及選擇減值計算時所用的輸入數據時，需要根據目標集團於各報告期末的過往記錄、現有市況以及於前瞻估計行使判斷。有關所用主要假設及輸入數據的詳情披露於附註3.1的圖表。

**(c) 即期所得稅及遞延所得稅**

釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。有很多交易和計算，最終稅項都是無法確定的。倘該等事情的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，則有關差異將影響作出有關判斷期間的即期所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差額及稅務虧損的遞延所得稅資產會獲確認，因為管理層認為未來應課稅溢利很可能可用作抵銷暫時差額或稅務虧損。倘預期數字與原有估計不同，有關差額將影響到該等估計出現變動的期內遞延所得稅資產及所得稅開支的確認方式。

## 5. 收益

	截至十二月三十一日				
	截至三月三十一日止年度			止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)				
經營租賃產生之收益：					
固定	6,458	6,822	6,830	5,107	4,954
可變	19	—	733	295	525
在香港財務報告準則第15號 範圍內隨時間確認的 客戶合約收益：					
管理費收入	1,848	2,263	2,397	1,857	1,559
停車場收益	982	911	871	663	907
	<u>9,307</u>	<u>9,996</u>	<u>10,831</u>	<u>7,922</u>	<u>7,945</u>

鑒於目標集團的穩定收益結構，COVID-19疫情並無於目標集團的經營業績造成重大不利影響。

以下租戶個別產生的收益貢獻目標集團總收益逾10%：

	截至十二月三十一日				
	截至三月三十一日止年度			止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)				
客戶A	2,332	2,593	2,619	1,963	1,995
客戶B	不適用	不適用	1,761	1,064	1,279
客戶C	<u>不適用</u>	<u>1,031</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

所有其他租戶個別佔目標集團於相關年內／期內少於10%的收益。

## 6. 財務成本淨額

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項利息收入	1	4	33	28	2
銀行借款利息開支	(1,445)	(2,254)	(2,482)	(1,862)	(1,313)
	<u>(1,444)</u>	<u>(2,250)</u>	<u>(2,449)</u>	<u>(1,834)</u>	<u>(1,311)</u>

(未經審計)

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除下列項目：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理費、保安及清潔	2,376	2,289	2,384	1,743	1,881
維修及保養	696	295	310	139	230
公共設施	197	205	194	151	103
政府租金及差餉	128	312	342	263	241
核數師酬金	30	30	30	—	—
其他法律及專業費用	128	8	153	150	1
傢俬、裝置及設備折舊(附註11)	62	62	40	33	—

(未經審計)

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，概無聘請任何僱員。

## 8. 董事福利及利益

- (i) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，目標公司董事概無以目標集團僱員身份自目標集團收取任何酬金。
- (ii) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，目標集團並無就董事作為目標集團董事之身份而向董事支付任何董事袍金，亦無向董事支付酬金作為吸引加入目標集團的酬金或作為離職的補償。
- (iii) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。並無就獲得董事服務而向第三方提供代價或由第三方收取代價。
- (iv) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，概無於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月結束時存續目標集團為訂約方且目標公司董事直接或間接擁有重大權益之與目標集團業務有關的重要交易、協議及合約。
- (v) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，除附註20所披露者外，概無董事或彼等之受控制法人團體及關聯實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易安排。

## 9. 所得稅開支

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，香港利得稅按目標集團的估計應課稅溢利的16.5%計提撥備。

所得稅開支分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
香港利得稅					
本年度	402	611	677	542	494
遞延稅項(附註18)	261	261	261	196	196
所得稅開支	<u>663</u>	<u>872</u>	<u>938</u>	<u>738</u>	<u>690</u>

(未經審計)

貴集團除稅前溢利／(虧損)的稅款與使用香港稅率所產生的理論金額之差額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 九個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>29,762</u>	<u>17,481</u>	<u>(2,761)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>(2,643)</u>
按16.5%稅率計算的稅項	4,911	2,884	(456)	(623)	(436)
不可扣稅開支	55	218	1,414	1,381	1,146
毋須扣稅收入	(4,273)	(2,210)	—	—	—
稅務優惠	<u>(30)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>
所得稅開支	<u>663</u>	<u>872</u>	<u>938</u>	<u>738</u>	<u>690</u>

(未經審計)

## 10. 按類別劃分的金融工具

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日
				千港元
按攤銷成本入賬的金融資產				
貿易應收款項(附註13)	346	406	467	351
按金(附註13)	867	871	874	916
應收一名股東款項(附註20)	34,564	32,762	33,272	34,648
現金及現金等價物(附註14)	1,006	838	658	1,204
	<u>36,783</u>	<u>34,877</u>	<u>35,271</u>	<u>37,119</u>
按攤銷成本入賬的金融負債				
貿易及其他應付款項(附註16)	4,095	2,514	2,909	2,639
銀行借款(附註17)	98,983	94,989	91,067	90,388
	<u>103,078</u>	<u>97,503</u>	<u>93,976</u>	<u>93,027</u>

## 11. 傢俬、裝置及設備

	傢俬、裝置及 設備 千港元
於二零一七年四月一日	
成本	308
累計折舊	(144)
賬面淨值	<u>164</u>
截至二零一八年三月三十一日止年度	
期初賬面淨值	164
折舊(附註7)	(62)
期末賬面淨值	<u>102</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	
成本	308
累計折舊	(206)
賬面淨值	<u>102</u>

	傢俬、裝置及 設備 千港元
<b>截至二零一九年三月三十一日止年度</b>	
期初賬面淨值	102
折舊(附註7)	(62)
期末賬面淨值	<u>40</u>
<b>於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日</b>	
成本	308
累計折舊	(268)
賬面淨值	<u>40</u>
<b>截至二零二零年三月三十一日止年度</b>	
期初賬面淨值	40
折舊(附註7)	(40)
期末賬面淨值	<u>—</u>
<b>於二零二零年三月三十一日、二零二零年四月一日及 二零二零年十二月三十一日</b>	
成本	308
累計折舊	(308)
賬面淨值	<u>—</u>
<b>(未經審計)</b>	
<b>截至二零一九年十二月三十一日止九個月</b>	
期初賬面淨值	40
折舊(附註7)	(33)
期末賬面淨值	<u>7</u>
<b>(未經審計)</b>	
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	
成本	308
累計折舊	(301)
賬面淨值	<u>7</u>

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，62,000港元、62,000港元、40,000港元、33,000港元及零的折舊開支分別已自「其他營運開支」扣除。

## 12. 投資物業

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日 千港元
按公平值計量的非流動資產				
期初結餘	212,900	240,300	253,700	246,700
升級投資物業時產生的 資本開支	1,500	—	—	—
公平值變動	25,900	13,400	(7,000)	(6,200)
期末結餘	<u>240,300</u>	<u>253,700</u>	<u>246,700</u>	<u>240,500</u>

## (a) 就投資物業確認於損益的金額

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營租賃產生的收益	6,477	6,822	7,563	5,402	5,479
管理費收入	1,848	2,263	2,397	1,857	1,559
停車場收益	982	911	871	663	907
產生自可賺取收益的投資物業的直 接營運開支：					
— 物業管理費、保安及清潔	(2,376)	(2,289)	(2,384)	(1,743)	(1,881)
— 公共設施	(197)	(205)	(194)	(151)	(103)
產生自並無賺取租金收入的物業的 直接營運開支：					
— 政府及差餉	(128)	(312)	(342)	(263)	(241)
— 維修及保養	(696)	(295)	(310)	(139)	(230)
經重估公平值收益／(虧損)	<u>25,900</u>	<u>13,400</u>	<u>(7,000)</u>	<u>(7,200)</u>	<u>(6,200)</u>



**(b) 租賃安排**

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金須每月支付。部分合約的租賃付款包括或然租金，其按相關租戶的營業額計算。為了減低信貸風險，目標集團會從各租戶收取租賃零售店及市場攤位之按金。

儘管集團於當前租賃屆滿時會面臨剩餘價值變動的風險，其一般會訂立新的經營租賃，故不會於該等租賃屆滿時即時變現剩餘價值的任何扣減金額。有關未來剩餘價值的預期數字反映於物業的公平值中。

有關投資物業租賃的最低租賃付款應收款項，請參閱附註21。

**(c) 估值過程**

目標集團的投資物業使用估值法按公平值入賬，並歸類到不同的公平值層級。公平值層級的各個定義如下：

- 相同資產在活躍市場內的報價(第一級)。
- 重大其他可觀察輸入數據(第二級)。
- 重大不可觀察輸入數據(第三級)。

由於一個或多個重大輸入數據並非以可觀察市場數據得出，故目標集團的投資物業被分類為第三級。

目標集團的政策是在事件發生當日或導致轉移的情況發生變化當日確認公平值層級之間的轉移。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團並無任何獲分類為第一級或第二級的投資物業，且於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零二零年十二月三十一日止年度／期間，第一級、第二級及第三級之間概無轉入轉出。

目標集團的投資物業乃由一名外部獨立專業合資格估值師中誠達行(香港)有限公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日進行估值。中誠達行(香港)有限公司持有認可相關專業資格，並對所估值的投資物業的位置和性質有近期估值經驗。就所有投資物業而言，其已根據最高及最佳用途進行估值，且有關估值可反映該等物業於估值日期的現況。

管理層已跟估值師進行討論，並已審閱估值師使用的所有重大輸入數據。管理層與估值師會在每個報告日期就估值過程及結果進行討論。

於各財政年度結束時，管理層會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與上一年度的估值報告作比較，從而評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

**(d) 估值技術**

就綜合商業大廈、零售店、鮮貨市場攤位、熟食攤位及儲物室(統稱為「店舖」)而言，估值乃根據收入資本化方法得出，而收入資本化方法主要使用不可觀察的輸入數據計算(如市場租金、回報率等)，並考慮到定期回報率的重大調整，以說明復歸時的風險及現有租賃屆滿後的估計空置率。

就停車場而言，估值乃經參考可得可資比較市場交易，按直接比較法得出。直接比較法乃根據類似停車場的市場可觀察交易計算，並經調整以反映標的停車場的狀況及位置。

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間所使用的估值技術維持不變。

## 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)之資料

物業	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍				不可觀察輸入數據與 公平值的關係
			二零一八年 三月三十一日	二零一九年 三月三十一日	二零二零年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	
商店	收入資本化 方法	1) 復歸回報率	5.5%-8.5%	5.5%-8.5%	5.8%-8.8%	5.8%-8.8%	復歸回報率越高，公平值越低。
		2) 有期回報率	5.0%-8.0%	5.0%-8.0%	5.3%-8.3%	5.3%-8.3%	有期回報率越高，公平值越低。
		3) 月租(港元/平方呎)	15.5港元至46.4港元	16.0港元至47.8港元	16.5港元至49.2港元	16.2港元至48.2港元	月租越高，公平值越高。
停車場	直接比較法	1) 市值(港元/單位)	800千港元至1,138 千港元	1,100千港元至 1,590千港元	980千港元至 1,330千港元	890千港元至 1,222千港元	市值越高，公平值越高。

**(e) 目標集團銀行借款的抵押品**

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團所有投資物業均抵押作為目標集團獲授銀行借款的抵押品(附註17)。

**(f) 合約責任**

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團就未來維修及保養概無未計提撥備的合約責任。

## 13. 貿易應收款項及按金

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	千港元
貿易應收款項	346	406	467	351
按金	867	871	874	916
	<u>1,213</u>	<u>1,277</u>	<u>1,341</u>	<u>1,267</u>

貿易應收款項及按金以港元計值。由於在短期內到期，該等應收款項的賬面值與其公平值相若。

目標集團的交易條款為預先付款。一般而言，並無給予租戶信貸期限。然而，租戶實際上在款項到期日後不久便會清償未償還的結餘。貿易應收款項全部由相關租戶繳付的租金按金支付。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年十二月三十一日，根據發票日期的目標集團貿易應收款項賬齡分析列載如下：

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	千港元
30日內	239	177	398	249
31至60日	75	100	66	102
61至180日	32	100	—	—
超過180日	—	29	3	—
	<u>346</u>	<u>406</u>	<u>467</u>	<u>351</u>

根據租賃，租戶須預先支付零售店及市場攤位每月的租金，而停車場的每日總收入則收取自停車場經營者拖欠的款項。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項包括停車場租金，金額分別為144,000港元、244,000港元、147,000港元及205,000港元。

目標集團透過將貿易應收款項的預期信貸虧損按其共同信貸風險特徵及逾期天數分組而計量。預期虧損率乃根據過往信貸虧損估計，並調整以反映收集過往資料的期內的經濟狀況與現有狀況、以及目標集團對前瞻經濟狀況的看法的差異。根據此基準，貿易應收款項的預期信貸虧損率評估接近為零，故被視為對歷史財務資料並不重大，因此，概無就貿易應收款項總額計提撥備。

貿易應收款項及按金所包括的其他類別的應收款項並不包括減值資產。

#### 14. 現金及現金等價物

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行現金及最高信貸風險	<u>1,006</u>	<u>838</u>	<u>658</u>	<u>1,204</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物以港元計值。由於在短期內到期，現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且並無近期違約記錄的銀行。

## 15. 股本

	普通股數目	股本 千港元
已發行及繳足每股1.00美元的普通股		
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日 以及二零二零年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>—</u> *

\* 相等於約16港元。

## 16. 貿易及其他應付款項

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	千港元
貿易應付款項	131	609	620	672
租戶按金	1,461	1,405	1,695	1,400
預收款項	117	109	94	148
應計項目及其他應付款項	2,852	656	761	720
	<u>4,561</u>	<u>2,779</u>	<u>3,170</u>	<u>2,940</u>
減：從租戶收取的非流動按金	(569)	(484)	(1,012)	(320)
	<u>3,992</u>	<u>2,295</u>	<u>2,158</u>	<u>2,620</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，由於貼現的影響並不重大，故貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析列載如下：

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
90日內	<u>131</u>	<u>609</u>	<u>620</u>	<u>672</u>

## 17. 銀行借款

銀行借款包括目標集團提取之分期貸款及定期貸款。經計及須按要求償還之條款後，目標集團之借款應在以下期內償還：

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借款—已抵押 —一年內或按要求	<u>98,983</u>	<u>94,989</u>	<u>91,067</u>	<u>90,388</u>

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，銀行借款分別以2.18%、2.33%、2.67%、2.66%及1.94%的實際年利率計息。

根據還款時間表，目標集團的銀行借款應在以下期內償還：

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日 千港元
1年內	3,994	3,921	47,415	46,237
超過1年但少於2年	3,921	47,415	2,000	2,000
超過2年但少於5年	51,415	6,000	6,000	6,000
超過5年	39,653	37,653	35,652	36,151
	<u>98,983</u>	<u>94,989</u>	<u>91,067</u>	<u>90,388</u>

有關銀行借款包括有期貸款及分期貸款。於二零二零年三月三十一日，45,410,000港元的有期貸款及45,657,000港元的分期貸款將分別於二零二零年十一月十四日及二零三七年十二月十二日到期。其還款期限已獲重續並延長十二個月。目標集團借款的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

目標集團的銀行借款以下列項目作抵押：

- (i) 目標集團持有的投資物業(附註12)；
- (ii) 目標公司董事林子峰先生的個人擔保；及
- (iii) 高士威(集團)有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，由林子峰先生全資擁有)的公司擔保。

於二零二一年二月二十六日，上述所有銀行借款於完成收購事項後已全面結清，而相關證券及擔保已獲解除。



## 18. 遞延稅項負債

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止九個月，目標集團的遞延稅項負債變動如下：

	投資物業的加速稅務折舊				
	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)				
年初／期初	695	956	1,217	1,217	1,478
自綜合全面收益表扣除 (附註9)	261	261	261	196	196
年末／期末	<u>956</u>	<u>1,217</u>	<u>1,478</u>	<u>1,413</u>	<u>1,674</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，概無任何重大未確認遞延稅項。

## 19. 綜合現金流量表附註

## (a) 經營活動所得現金流量

附註	截至十二月三十一日				
	截至三月三十一日止年度			止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)				
除稅前溢利／(虧損)	29,762	17,481	(2,761)	(3,774)	(2,643)
調整：					
利息收入	6	(1)	(33)	(28)	(2)
利息開支	6	1,445	2,254	1,862	1,313
折舊	11	62	40	33	—
投資物業公平值變動	12	(25,900)	7,000	7,200	6,200
		5,368	6,728	5,293	4,868
營運資金變動：					
貿易應收款項		(118)	(61)	43	116
按金		(18)	(3)	(2)	(42)
貿易及其他應付款項		74	391	143	(230)
經營活動所得現金 流量		<u>5,306</u>	<u>7,055</u>	<u>5,477</u>	<u>4,712</u>

**(b) 債務淨額對賬**

本節載列各呈列年度／期間的債務淨額及其變動之分析。

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日
				千港元
現金及現金等價物	1,006	838	658	1,204
銀行借款 — 浮動息率	(98,983)	(94,989)	(91,067)	(90,388)
債務淨額	<u>(97,977)</u>	<u>(94,151)</u>	<u>(90,409)</u>	<u>(89,184)</u>
	應付股東款項	銀行借款	總計	
	千港元	千港元	千港元	
於二零一七年四月一日	13,434	51,040	64,474	
現金流量淨額	<u>(13,434)</u>	<u>47,943</u>	<u>34,509</u>	
於二零一八年三月三十一日	—	98,983	98,983	
現金流量淨額	<u>—</u>	<u>(3,994)</u>	<u>(3,994)</u>	
於二零一九年三月三十一日	—	94,989	94,989	
現金流量淨額	<u>—</u>	<u>(3,922)</u>	<u>(3,922)</u>	
於二零二零年三月三十一日	—	91,067	91,067	
現金流量淨額	<u>—</u>	<u>(679)</u>	<u>(679)</u>	
於二零二零年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>90,388</u>	<u>90,388</u>	
<b>(未經審計)</b>				
於二零一九年四月一日	—	94,989	94,989	
現金流量淨額	<u>—</u>	<u>(2,936)</u>	<u>(2,936)</u>	
於二零一九年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>92,053</u>	<u>92,053</u>	

## 20. 關聯方結餘

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或於另一方作出財務及營運決策時施予重大影響力，則彼此被視為有關聯。倘雙方在共同控制之下，亦被視為關聯方。目標集團主要管理層成員及彼等之緊密家庭成員亦被視為關聯方。

以下人士為於往績記錄期間與目標集團錄得結餘的目標集團關聯方。

關聯方姓名	與目標集團的關係
林子峰先生	目標公司股東兼董事

## 應收一名股東款項

	於三月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	十二月三十一日
				千港元
林子峰先生	<u>34,564</u>	<u>32,762</u>	<u>33,272</u>	<u>34,648</u>
年內／期內最高未償還金額	<u>34,564</u>	<u>34,564</u>	<u>33,272</u>	<u>34,648</u>

上述股東結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。

於二零二一年二月二十六日，應收一名股東款項於完成收購事項後已全面結清。

**21. 未來最低租金應收款項**

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團在不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金收入應收款項總額之分析如下：

	於三月三十一日			於 二零二零年 十二月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	千港元
1年內	6,615	4,443	4,938	2,289
超過1年但少於2年	4,251	1,564	817	533
超過2年但少於3年	1,420	—	60	—
	<u>12,286</u>	<u>6,007</u>	<u>5,815</u>	<u>2,822</u>

**22. 報告期後事項**

除附註1及本報告其他地方所披露者外，目標公司或目標集團於二零二零年十二月三十一日之後概無發生任何重大後續事項。

**III. 後續財務報表**

目標公司或其附屬公司概無就於二零二零年十二月三十一日之後直至本報告日期任何期間編製任何經審計財務報表。目標公司或其附屬公司概無於二零二零年十二月三十一日之後任何期間內宣派或派付任何股息或分派。

以下為目標集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止各年度以及截至二零二零年十二月三十一日止九個月（「往績記錄期」）的管理層討論及表現分析。

## 概覽

目標公司為一間根據英屬處女島法律註冊成立的公司，主要從事投資控股。目標公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）主要於香港從事物業投資。

## 財務回顧

### 收益

目標集團的收益乃來自綜合商業大廈、零售店、鮮貨市場攤位、熟食攤位、儲物室及停車場的經營租賃租金收入及管理費收入，維持相對穩定，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零二零年十二月三十一日止九個月分別為9,300,000港元、10,000,000港元、10,800,000港元及7,900,000港元。

### 往績記錄期溢利／（虧損）淨額

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度以及截至二零二零年十二月三十一日止九個月的溢利／（虧損）分別約為溢利29,100,000港元、溢利16,600,000港元、虧損3,700,000港元及虧損3,300,000港元。溢利／（虧損）淨額的波動主要歸因於投資物業公平值變動所致。

### 分部資料

於往績記錄期間，目標集團僅有一個可呈報經營分部，即在香港的物業投資及管理分部。因此，概無呈列任何有關分部資料。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團的資產淨值分別約為171,800,000港元、188,400,000港元、184,700,000港元及181,400,000港元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物分別約為1,000,000港元、800,000港元、700,000港元及1,200,000港元，均以港元計值。

目標集團按資產負債比率(呈列為債務淨額除以資本總額的百分比)監察其資本。債務淨額按銀行借款減現金及現金等價物計算。資本總額指綜合財務狀況表所示的權益總額。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日的資產負債比率分別為57.0%、50.0%、48.9%及49.2%。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團所有銀行借款均以浮動息率計息，有關到期日(包括按要求償還條款)及貨幣概況載列如下：

	一年內或按要求			
	於三月三十一日			於二零二零年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十二月
	千港元	千港元	千港元	三十一日
				千港元
港元	<u>98,983</u>	<u>94,989</u>	<u>91,067</u>	<u>90,388</u>

於往績記錄期間，目標集團概無任何用作對沖用途的金融工具。

### 重大投資

目標集團於往績記錄期概無任何重大投資。

### 承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團概無任何重大資本承擔。

### 重大收購或出售附屬公司、聯屬公司或合營企業

於往績記錄期間，目標集團概無重大收購或出售任何附屬公司、聯屬公司及合營企業。

### 或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團概無任何重大或然負債。

### 外匯風險

目標集團僅在香港經營業務，所有交易以及現金及現金等價物均以港元計值。目標集團並無承受任何目標集團實體相關功能貨幣以外的貨幣的交易所產生的外幣風險。於往績記錄期，目標集團並無使用任何外幣對沖安排。

### 資產質押

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年十二月三十一日，目標集團所有投資物業均獲質押，作為目標集團獲授銀行借款的抵押品。

### 僱員及薪酬政策

於往績記錄期間概無聘請任何僱員。於往績記錄期間，目標集團的營運乃由一間為賣方關聯方的管理公司所管理。目標集團概無產生或被收取任何行政開支。



**A. 經擴大集團未經審計備考財務資料****緒言**

以下為經擴大集團的未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)，包括經擴大集團的未經審計備考綜合資產及負債表，其已根據下文所載附註編製，以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零二零年九月三十日完成。

未經審計備考財務資料已使用與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發年報，以及本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告中所採納的新訂或經修訂會計政策一致的會計政策編製。

未經審計備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供參考。鑒於其假設性的性質，其未必能夠真實反映倘收購事項已於二零二零年九月三十日(如適用)或任何未來日期完成時，經擴大集團應有的財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團未經審計備考綜合資產及負債表

	目標集團		備考調整				經擴大集團
	本集團於	於二零二零年	其他調整				
	二零二零年 九月三十日 (未經審計)	十二月 三十一日	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元	
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	16,800	—	—	—	—	16,800	
使用權資產	211,861	—	—	—	—	211,861	
投資物業	—	240,500	—	1,174	1,448	243,122	
預付款項及按金	4,292	—	—	—	—	4,292	
遞延稅項資產	1,970	—	—	—	—	1,970	
按公平值計量其變動計入其他 全面收益的金融資產	173	—	—	—	—	173	
<b>非流動資產總額</b>	<b>235,096</b>	<b>240,500</b>	<b>—</b>	<b>1,174</b>	<b>1,448</b>	<b>478,218</b>	
<b>流動資產</b>							
貿易應收款項	4,580	351	—	—	—	4,931	
預付款項、按金及其他應收款項	5,549	916	—	—	—	6,465	
應收一名股東款項	—	34,648	(34,648)	—	—	—	
短期銀行存款	133,924	—	—	(133,924)	—	—	
現金及現金等價物	71,880	1,204	—	15,612	—	88,696	
<b>流動資產總額</b>	<b>215,933</b>	<b>37,119</b>	<b>(34,648)</b>	<b>(118,312)</b>	<b>—</b>	<b>100,092</b>	
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	16,958	2,620	—	—	1,448	21,026	
合約負債	963	—	—	—	—	963	
應付一間關聯公司款項	182	—	—	—	—	182	
銀行借款	—	90,388	(90,388)	7,190	—	7,190	
租賃負債	23,086	—	—	—	—	23,086	
應付所得稅	8,587	1,219	—	—	—	9,806	
<b>流動負債總額</b>	<b>49,776</b>	<b>94,227</b>	<b>(90,388)</b>	<b>7,190</b>	<b>1,448</b>	<b>62,253</b>	
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	<b>166,157</b>	<b>(57,108)</b>	<b>55,740</b>	<b>(125,502)</b>	<b>(1,448)</b>	<b>37,839</b>	
<b>非流動負債</b>							
應計項目及其他應付款項	3,570	320	—	—	—	3,890	
銀行借款	—	—	—	112,810	—	112,810	
租賃負債	191,162	—	—	—	—	191,162	
遞延稅項負債	—	1,674	—	—	—	1,674	
<b>非流動負債總額</b>	<b>194,732</b>	<b>1,994</b>	<b>—</b>	<b>112,810</b>	<b>—</b>	<b>309,536</b>	
<b>資產淨值</b>	<b>206,521</b>	<b>181,398</b>	<b>55,740</b>	<b>(237,138)</b>	<b>—</b>	<b>206,521</b>	

## 經擴大集團未經審計備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自載於本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告的本集團未經審計簡明綜合財務報表。
2. 有關金額乃摘錄自載於本通函附錄二的目標集團歷史財務資料。
3. 就編製未經審計備考財務資料而言，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)的規定，由於收購事項並無產生任何業務程序，本公司董事認為收購事項為收購資產。經參考獨立估值師中誠達行(香港)有限公司於二零二零年十二月三十一日編製的估值報告後，本公司董事認為本公司毋須在進行收購事項後根據香港財務報告準則第3號的規定對投資物業的公平值進行調整。

由於投資物業於完成日期的實際公平值可能與於編製未經審計備考財務資料時所用的數值有重大差異，故投資物業的最終金額亦可能與上文所示的估計金額有重大差異。

4. 根據買賣協議，林子峰先生將全面結清彼於完成日期應付的款項，並進一步將一筆股東貸款轉撥至目標公司，以償還目標集團於完成日期的全部銀行借款。該等交易的結果為，目標集團不再持有任何未償還借款，惟股東貸款(即銷售債務)除外。於完成日期，作為收購事項的一部分，銷售債務將獲轉讓予嘉濤安老有限公司(本公司的全資附屬公司)。因此銷售債務將變為一筆應由目標集團支付予嘉濤安老有限公司的款項，並已在未經審計備考財務資料合併入賬時抵銷。請見下文附註5。為編製未經審計備考財務資料，銷售債務乃根據目標集團於二零二零年十二月三十一日應收股東款項34,648,000港元及銀行借款90,388,000港元計算。

於完成日期，銷售債務的實際金額有別於在二零二零年十二月三十一日(即目標集團最近期編製經審計財務資料的財政期間)編製未經審計備考財務資料時所用的金額。有關最終協定的銷售債務金額，請參閱本通函第7頁。

5. 根據買賣協議，就銷售股份及銷售債務而言應付賣方的代價應為240,000,000港元，並須進行代價調整，調整金額等同於目標集團於完成日期的流動資產淨值的金額。

就編製未經審計備考財務資料而言，代價調整乃根據目標集團於二零二零年十二月三十一日的資產及負債金額計算。

#### 代價調整

	千港元
現金代價	240,000
減：流動資產淨值	(1,688)
貿易應收款項	351
按金	916
現金及現金等價物	1,204
貿易及其他應付款項	(2,620)
應付所得稅	(1,219)
租戶按金	(320)
進行代價調整後的代價	<u>238,312</u>

就未經審計備考財務資料而言，進行代價調整後的代價238,312,000港元被假定以118,312,000港元的現金及120,000,000港元的銀行借款償付，且本公司董事已將所有短期銀行存款轉換為現金，以為收購事項提供資金。

在香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」項下，收購事項並不構成業務合併，並作為收購資產入賬。因此，進行代價調整後的代價與目標集團可識別資產及負債淨額之間的任何差額，將在資產收購項下的資產(即投資物業)之公平值中反映出來。

投資物業增加1,174,000代表進行代價調整後的代價238,312,000港元超出目標公司所收購的可識別資產淨值及所承擔的負債237,138,000港元(包括銷售債務)於二零二零年十二月三十一日的差額。

於完成日期，目標集團的流動資產淨值的實際金額及進行代價調整後的代價的最終金額有別於在二零二零年十二月三十一日(即目標集團最近期編製經審計財務資料的財政期間)編製未經審計備考財務資料時所用的數值。有關進行代價調整後的代價的最終金額，請參閱本通函第8頁。

6. 有關調整乃為反映估計交易成本的應計項目而作出，如收購事項直接應佔的專業費用及印刷成本約1,448,000港元。有關金額將被資本化及用於投資物業。
7. 概無對未經審計備考財務資料作出任何其他調整，以反映 貴集團於二零二零年九月三十日之後訂立的任何交易或其結果。除另有指明外，上述調整並不具有經常性影響。

**B. 經擴大集團未經審計備考財務資料之報告**

以下第IV-1至IV-5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)就經擴大集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告**

致嘉濤(香港)控股有限公司列位董事

本所已對嘉濤(香港)控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)，以及Rich Quest Asia Limited及其附屬公司(「**目標集團**」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「**貴公司董事**」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「**收購事項**」)而於刊發日期為二零二一年五月二十六日的通函(「**通函**」)中第IV-1至IV-5頁內所載有關於二零二零年九月三十日的未經審計備考綜合資產和負債表以及相關附註(「**未經審計備考財務資料**」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1至IV-5頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二零年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於二零二零年九月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零二零年九月三十日止六個月期間的中期財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，且並無就財務資料刊發審計或審閱報告。

### 董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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(「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」)，編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、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所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」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貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計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任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，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，我們不對收購事項於二零二零年九月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計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
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

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、與編製未經審計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計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。



意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 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)條所披露的未經審計備考財務資料而言，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，二零二一年五月二十六日

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就其於二零二一年三月三十一日對嘉濤(香港)控股有限公司收購的物業進行之估值出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

中誠達行(香港)有限公司

香港特區

九龍尖沙咀

河內道5號

普基商業中心

7樓706室

電話：+852 2180 6460



[www.valquestadv.com](http://www.valquestadv.com)

關於：位於香港九龍連德道8號興田邨的綜合商業大廈、其他住宿設施及泊車位等多個部分(「該物業」)的估值

指示、目的及估值日期 吾等遵照嘉濤(香港)控股有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)建議收購的該物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年三月三十一日(「估值日期」)之市場價值的意見。

## 估值基準

該物業乃按「市值」基準進行估值。就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)而言,「市值」定義為「資產或負債經過適當推銷後,自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

市場價值被理解為資產或負債之估計價值,當中不計及買賣(或交易)成本、且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市場價值亦為賣方可合理獲得之最高價格及買方可合理獲得之最有利價格。此估計具體不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別對價或優惠,或僅為特定業主或買方提供之任何價值因素)影響而上升或下跌之估價。

吾等確認相關估值及報告均根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、香港測量師學會頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、皇家特許測量師學會頒佈並於二零二零年一月三十一日生效之《皇家特許測量師學會估值—環球準則》(包含國際估值標準委員會之國際估值準則)進行。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈成為「全球大流行」的新型冠狀病毒已為全球金融市場帶來影響。吾等估值的報告基準採用《皇家特許測量師學會估值 — 環球準則》之「VPS3 估值報告」及「VPGA10 可能導致重大估值不確定性之事宜」之「重大估值不確定性」，故相關估值應較一般情況減少確定性和提高警惕程度。鑒於新型冠狀病毒疫情對日後房地產市場的影響尚未明朗，吾等建議指示方應時常檢討該物業的估值。

#### 一般估值假設

於估值過程中，吾等假設可轉讓土地使用權已以象徵式年度土地使用費授予該物業，並已全數繳清所有必要的土地出讓金。該物業擁有人於整個未屆滿土地使用權年期擁有法定及可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該物業的自由及不受中斷的權利。

吾等亦已進一步假設已就發展該物業向相關政府機關取得的所有同意、批准及許可證，而該物業的設計、建設及佔用符合當地規劃法規並已獲相關機關批准。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

#### 估值方法

吾等已採用市場法對該物業的泊車位進行估值，當中參考標的位置的可資比較物業的銷售交易，並調整以反映該物業及可資比較物業的差異(如有需要)。

就該物業的餘下部分(包括綜合商業大廈、零售店、鮮貨市場攤位、熟食攤位及儲物室)而言，吾等已採用收入資本化方法進行估值，方式為將該物業有關部分的租金收入資本化(以閣下向吾等提供的當前租賃時間表為準)，並就該物業的復歸收益潛力計提撥備。

#### 資料來源

吾等在相當程度上倚賴貴集團就該物業所提供之資料，並已接納有關該物業識別、年期、樓面面積、落成年份、佔用情況、租賃詳情、規劃批文、法定通知、地役權等事項及所有其他相關事項之意見。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已向貴集團尋求確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

#### 業權調查

吾等已就該物業在香港土地註冊處進行搜索，並作出相關查詢。然而，吾等並無調查原始文件以確定業權或核實可能未出現在給予吾等的副本中的任何修訂。所有文件僅用作參考。

#### 視察地盤

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等注意到該物業的維修狀況就其樓齡及用途而言大致上合理。然而，概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，但吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。概無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業地盤面積之準確性，惟已假設 貴集團向吾等提供之文件及／或正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

**貨幣及匯率**

除另有指明外，本報告中所列款額均為港元（「港元」）。

**確認獨立身份**

吾等謹此確認中誠達行(香港)有限公司及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該物業之估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

吾等之估值概述如下並隨函附奉估值報告。

此致

香港  
新界屯門  
青菱徑3號  
東威閣1樓  
嘉濤(香港)控股有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達行(香港)有限公司  
董事總經理  
聶志勇  
中國註冊房地產估價師  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零二一年五月二十六日

附註：聶志勇先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會、皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼於大中華區、香港及其他海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾23年經驗。

## 估值概要

## 目標集團於香港持作投資的物業

編號	物業	截至 二零二一年 三月三十一日 在現有狀況下的 市值 港元	購入 百分比	截至 二零二一年 三月三十一日 在現有狀況 下 貴集團 應佔的市值 港元
1.	位於香港九龍連德道8號興田邨 的綜合商業大廈、其他住宿設 施及泊車位等多個部分	244,100,000	100%	244,100,000
	(詳情請見估值報告附註1)			
總計：		<u>244,100,000</u>		<u>244,100,000</u>

## 估值報告

## 目標集團於香港持作投資的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	截至
			二零二一年 三月三十一日 在現有狀況下的 市值 港元
位於香港九龍連德道8號興田邨的綜合商業大廈、其他住宿設施及泊車位等多個部分	該物業由大約於一九八七年落成的公共屋邨「興田邨」內的綜合商業大廈及其他住宿設施等多個部分組成。	該物業(停車場除外)受多份租約所約束，最遲於二零二二年十月屆滿，於估值日期，總月租收入為488,870港元。於估值日期，該物業(停車場除外)的平均佔用率約為79%。	244,100,000  (港幣貳億肆仟肆佰壹拾萬圓整)
(就該物業多個部分而言，佔新九龍內地段第6377號149,828份之5,699份，惟停車場除外；以及就該物業的停車場而言，佔新九龍內地段第6377號149,828份之9,871份之中的4,068份之276份)	該物業的詳情如下：		
	部分	銷售面積 (平方呎)	
	鮮貨市場	3,689	
	綜合商業大廈	23,997	
	熟食攤位	3,792	
	店舖	7,333	
	儲物室	1,098	
(詳情請見附註1)	總計	<u>39,909</u>	
	該物業亦包括位於標的發展項目內C座A層停車場的23個泊車位。	於估值日期，該物業的停車場以時租形式出租。	
	該物業在政府租賃項下持有，期限由二零零一年二月八日起計為期50年。政府租金等同於該物業現時的課稅價值的百分之三。		
	該物業在《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14/22》上劃分為「住宅(甲類)」地帶。		



附註：

- (1) 該物業包括以下項目：
  - a. 香港九龍連德道8號興田邨的綜合商業大廈(佔新九龍內地段第6377號149,828份之3,808份)；
  - b. 香港九龍連德道8號興田邨的熟食攤位(佔新九龍內地段第6377號149,828份之540份)；
  - c. 香港九龍連德道8號興田邨的部分房委會綜合設施(於註冊摘要編號第05122000560470號的轉讓契約所夾附的恩田樓、美田樓及彩田樓之地下平面圖上以粉紅色部分標示)(佔新九龍內地段第6377號149,828份之1,351份)；及
  - d. 香港九龍連德道8號興田邨停車場大樓之停車場C之A層A1至A23號泊車位(合計佔新九龍內地段第6377號149,828份之9,871份之中的4,068份之276份)。
- (2) 該物業的註冊擁有人為金彰集團有限公司，詳情請參見日期為二零一四年七月三十一日的註冊摘要編號14082901640093。該物業的代價(構成於二零一四年購入的物業的一部分)為210,000,000港元。
- (3) 該物業受限於以下項目：
  - a. 日期為二零零一年四月二日的大廈公契，詳情請參見註冊摘要編號UB8363003；
  - b. 以恒生銀行有限公司為受益人且為獲授一般銀行融資而言抵押所有款項及有關利息的日期為二零一四年七月三十一日的按揭(內容有關停車場)，詳情請參見註冊摘要編號14082901640108；
  - c. 以恒生銀行有限公司為受益人的日期為二零一四年七月三十一日的租約轉讓契(內容有關停車場)，詳情請參見註冊摘要編號14082901640115；
  - d. 日期為二零一五年三月十六日的部分解除上述按揭的安排(內容有關停車場)，詳情請參見註冊摘要編號15040801730015；
  - e. 日期為二零一五年三月十六日的大廈公契之分契(內容有關停車場)，詳情請參見註冊摘要編號15033001340025；
  - f. 以中信銀行(國際)有限公司為受益人且為獲授一般銀行融資(部分)而言抵押所有款項的日期為二零一七年十二月十二日的三方法定抵押/按揭，詳情請參見註冊摘要編號18010401440034；及
  - g. 以中信銀行(國際)有限公司為受益人的日期為二零一七年十二月十二日的租約轉讓契，詳情請參見註冊摘要編號18010401440048。
- (4) 該物業乃由朱漢榮先生檢測。於二零二零年一月二十三日，彼為一名有3年房地產估值經驗的估值師。
- (5) 該物業為一個當地的零售中心，服務對象主要是標的住宅發展項目的居民。在估值過程中，吾等已參考於估值日期最近期出租物業的當前現有租金，以及該物業適用的市場收益率。所採用的單位租金介乎每月每平方呎16.2港元至48.2港元(以銷售面積計算)，而所採用的市場收益率則介乎5.8%至8.8%。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)遵照上市規則規定，旨在提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內所載資料在所有重大方面均屬正確完整及並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

### (A) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證或本公司或任何其他相聯法團的任何指明事務的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份 數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發 行股本的股權 百分比 <sup>(5)</sup>
魏嘉儀女士(「魏女士」)	家族信託財產授予人	624,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.4
魏仕成先生(「魏先生」)	家族信託受益人	624,600,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.5

董事姓名	權益性質	所持股份 數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發 行股本的股權 百分比 <sup>(5)</sup>
趙麗娟女士	實益擁有人	400,000 (L)	0.04
鄭文德先生(「鄭先生」)	受控法團權益	5,000,000 (L) <sup>(3)</sup>	0.50
潘啟傑先生(「潘先生」)	實益擁有人	8,912,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.89

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份的好倉。
- (2) 該等股份由上鋒有限公司(「上鋒」)持有，其由家族信託(即，根據二零一八年三月十九日的信託契據成立的鄭氏及魏氏家族信託，經日期為二零一八年七月十七日的移除受益人的修訂契據修訂及補充(「家族信託」)的受託人Shi Fung (PTC) Limited(「受託人」)全資擁有。魏女士為家族信託的財產授予人，而魏先生為家族信託的唯一受益人。根據證券及期貨條例，魏女士及魏先生被視為於上鋒持有的股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由Dynasty Power Limited持有，其由鄭先生全資擁有。
- (4) 於最後實際可行日期，概約百分比乃根據1,000,000,000股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司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登記(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(B) 本公司主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證或本公司或任何其他相聯法團的任何指明事務的權益及淡倉**

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）將於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉：

姓名／名稱	權益性質	所持股份 數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發 行股本的股權 百分比 <sup>(4)</sup>
上鋒	實益擁有人	624,000,000 (L)	62.4
受託人	受託人	624,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.4
魏曉玲女士 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	624,600,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.5
林罡先生	實益擁有人	52,246,000 (L)	5.2

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份的好倉。
- (2) 該等股份由上鋒持有，上鋒則由受託人全資擁有。魏女士為家族信託的財產授予人，而魏先生為家族信託的唯一受益人。根據證券及期貨條例，受託人、魏女士及魏先生視為於上鋒持有的股份擁有權益。
- (3) 魏曉玲女士為魏先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於魏先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 於最後實際可行日期，概約百分比乃根據已發行股份1,000,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司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披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉，及／或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。

### **(C) 董事於本集團資產的權益**

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審計綜合財務報表日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### **(D) 董事於本集團合約的權益**

本集團成員公司概無訂立任何於最後實際可行日期存續、董事於其擁有重大權益且對本集團業務屬重大的合約或安排。

## **3. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## **4. 競爭權益**

於最後實際可行日期，董事、控股股東及彼等各自之緊密聯繫人士概無被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，惟董事、控股股東或彼等各自之緊密聯繫人士獲委任以代表本公司及／或本集團的權益之業務則除外。

## 5. 重大合約

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 本集團業務的其他資料 — 9.重大合約概要」一節所披露者外，以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內並非於一般業務過程中所訂立的重大合約或可能屬重大的合約：

- (a) 買賣協議。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉有任何針對本集團任何成員公司的未決或可能面臨的重大訴訟或申索。

## 7. 重大收購事項

自二零二零年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審計綜合財務報表日期）直至最後實際可行日期期間，除收購事項外，本集團概無進行任何重大收購事項。

## 8. 專家資格及同意書

以下為本通函中引述其名稱或載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
中誠達行(香港)有限公司	合資格測量師

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時之形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審計財務報表日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他資料

- (a) 本公司的公司秘書為郭志勤先生。彼為香港執業會計師以及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。
- (c) 本公司的總部及主要營業地點位於香港新界屯門青菱徑3號東威閣1樓。
- (d) 本公司的開曼群島股份過戶及登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶及登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (f) 如本通函的中英文版本有歧義，應以英文版本為準。

**10. 備查文件**

以下文件副本將於本通函日期起計14天期間內任何工作天(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港新界屯門青菱徑3號東威閣1樓可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程，以及本公司二零一九年及二零二零年的年報以及二零二零年中期報告；
- (c) 目標集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團未經審計備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 該物業的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「5.重大合約」一段所提述的重大合約；
- (g) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所提述的專家同意書；及
- (h) 本通函。