
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之信德集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、註冊證券商或其他代理商，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購信德集團有限公司證券的邀請或要約。

信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

信德集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

關於收購目標公司
銷售股份的主要交易

除另有指明外，本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條經一批合共持有本公司已發行股本超過50%的有密切聯繫的股東書面批准(代替召開本公司股東大會)。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二零年八月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司歷史財務資料之會計師報告	II-1
附錄三 — A基金及B基金之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 擴大後集團之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

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「A 基金」	指	由 A 股實益擁有代表或得自或歸屬於物業之目標集團物業及資產
「A 股」	指	目標公司資本中之 A 類股份
「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方收購銷售股份及股東貸款
「實際資產淨值」	指	2,387,204,337 港元，即根據協議參照完成賬目(其中 A 基金應佔物業之價值為協定物業價值 4,668,000,000 港元)所計算之銷售股份於完成日期按應佔比例份額之資產淨值，亦即總代價
「協議」	指	買方、本公司及賣方就收購事項訂立之日期為二零二零年六月二十九日之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年六月二十九日有關收購事項的公告
「B 基金」	指	由 B 股實益擁有之目標公司資產
「B 股」	指	目標公司資本中之 B 類股份
「基本代價」	指	2,361,195,928 港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港結算銀行開門營業，以進行日常銀行業務交易之日子(星期六或星期日或在上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發出「黑色」暴雨警告訊號之日子除外)
「買方」	指	悅雅有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「C 基金」	指	由 C 股實益擁有之目標公司資產
「C 物業」	指	香港中環信德中心招商局大廈 10 樓、11 樓 1113-1115 室、12 樓、14 樓、16 樓、20 樓及 24 樓

釋 義

「C股」	指	目標公司資本中之C類股份
「本公司」	指	信德集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：242)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	根據協議條款所編製A基金及B基金於完成日期之綜合財務狀況表
「完成日期」	指	二零二零年六月三十日
「董事」	指	本公司董事
「擴大後集團」	指	經收購事項完成後擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月二十四日，即本通函付印前就確定其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
「完成後調整」	指	26,008,409港元，即根據實際資產淨值及基本代價調整總代價，詳情載於本通函「董事會函件」中「完成後調整」一節
「中國」	指	中華人民共和國，在本通函而言，不包括香港、澳門和台灣
「物業」	指	位於香港干諾道中168-200號之(i)信德中心(平台)地庫及1至4樓之若干單位，以及4、7及8樓平台；(ii)信德中心5及6樓之81個停車位；及(iii)信德中心西座38樓整層(除38樓3807-3811室外)及6樓15、16、17及18號車位連同其各自毗鄰之位置(如有)

釋 義

「銷售股份」	指	450股A股及450股B股，分別佔最後實際可行日期已發行A股及B股總額之45%及100%
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	目標公司及其股東所訂立之股東協議
「股東貸款」	指	根據目標公司於二零二零年四月三十日之未經審核綜合管理賬目，目標集團於A基金下應付賣方之款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	信德中心有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總代價」	指	基本代價(視乎完成後調整而定)
「賣方」	指	新世界酒店(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「書面批准」	指	本公司根據上市規則第14.44條的規定，為收購事項取得的股東書面批准
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「適用百分比率」、「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有聯交所不時修訂之上市規則所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整調整。

* 僅供識別之用



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED
信德集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

董事：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)

何厚鏘先生*

何柱國先生*

吳志文先生*

葉家祺先生*

何超鳳女士(副董事總經理)

何超蕙女士

岑康權先生

尹顯璠先生

註冊辦事處：

香港

干諾道中200號

信德中心西座

39頂樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

**關於收購目標公司
銷售股份的主要交易**

引言

茲提述內容有關收購事項的該公告。於二零二零年六月二十九日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為買方之擔保人)與賣方訂立協議，據此，(其中包括)根據協議之條款及條件，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，基本代價為2,361,195,928港元(可予完成後調整)。銷售股份(450股A股及450股B股)分別按比例享有A基金應佔目標集團溢利及組成A基金之目標集團淨資產，其包括位於香港中環之物業及享有B基金。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項及上市規則規定之其他資料。

協議之主要條款載列如下：

協議

日期

二零二零年六月二十九日

訂約方

- (1) 買方，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) 本公司，作為買方之擔保人；及
- (3) 賣方。

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，賣方及其最終控股公司均為獨立第三方。

標的事項

根據協議之條款及條件，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司之銷售股份(450股A股及450股B股)及股東貸款。有關銷售股份之詳情，請參閱下文「有關目標公司及物業之資料」一節。

本公司同意無條件及不可撤回地就買方履行其於協議項下之義務及責任向賣方作出擔保。

代價

收購事項之總代價是2,361,195,928港元基本價款(「**基本代價**」)，當中包括銷售股份之基本代價2,337,609,400港元(「**銷售股份之基本代價**」)(可予完成後調整)及股東貸款23,586,528港元。買方將按以下方式向賣方支付總代價：

- (a) 779,203,133港元之款項(即銷售股份之基本代價約33%)及經扣除賣方所分擔轉讓銷售股份之預計印花稅款項後，買方已於完成日期向賣方支付；
- (b) 779,203,133港元之款項(即銷售股份之基本代價約33%)(「**第二筆付款**」)及經扣除(如適用)賣方所分擔轉讓銷售股份之任何費用、成本或開支後，將由買方於二零二一年六月三十日或之前向賣方支付；及

董事會函件

- (c) 經完成後調整(如適用)的銷售股份之基本代價餘款(「**第三筆付款**」)及股東貸款將由買方於二零二二年六月三十日或之前向賣方支付。

此外，買方須(i)於支付第三筆付款時支付就完成日期起至其相應實際付款日期期間的第二筆付款及第三筆付款中各自包含的銷售股份之基本代價金額按年率2%計算之款項(「**遞延金額**」)，估計金額約為47,800,000港元；及(ii)以賣方為受益人就300股A股訂立股份質押，作為支付第二筆付款、第三筆付款及遞延金額的擔保。

完成後調整

根據協議，將委任一家會計師事務所於完成後盡快在實際可行情況下按照賣方與買方協定之程序審核完成賬目，以計算實際資產淨值。倘實際資產淨值為：

- (a) 高於基本代價，則買方將向賣方支付相等於有關差額之金額，以最高金額50,000,000港元為限；
- (b) 低於基本代價，則賣方將向買方支付相等於有關差額之金額，以最高金額50,000,000港元為限；或
- (c) 相等於基本代價，則無須調整。

於最後實際可行日期，完成賬目已經審核，實際資產淨值2,387,204,337港元已由賣方及買方釐定及協定。因此，完成後調整為26,008,409港元，即實際資產淨值與基本代價之間之差額，於計算第三筆付款時須計及在內。

基本代價之基準

銷售股份之基本代價乃經買方與賣方公平磋商，且經參考多種因素，包括但不限於(a) A基金應佔物業之估值及協定價值(由獨立專業估值師進行估值)分別為4,747,000,000港元及4,668,000,000港元；(b)根據目標集團於二零二零年四月三十日的未經審核綜合管理賬目，A基金應佔其他資產842,785,009港元及負債316,107,454港元；及(c) B基金所持現金4,500港元(即B基金於協議日期應佔之資產淨值)的相關部分。

股東貸款23,586,528港元為根據目標集團於二零二零年四月三十日的未經審核綜合管理賬目，目標公司於A基金下應付賣方之款項。

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件於完成日期或之前獲達成，方可作實：

- (a) 協議所載之賣方保證如在緊接完成前依據當時事實及情況重複作出，則在重要方面上仍屬真實準確且並無誤導成分；及
- (b) 就協議及其項下擬進行之交易取得股東之批准（倘上市規則要求須取得有關批准）。

賣方及買方均無權豁免上文(b)段所載之條件。買方可通過向賣方發出書面通知而自行決定豁免上文(a)段所載之條件。

完成

由於所有先決條件已於二零二零年六月三十日或之前達成，完成於二零二零年六月三十日落實。完成後，買方、賣方、目標公司及目標公司現有股東已就由買方替代賣方於有關銷售股份之股東協議項下之權利及義務而訂立股東協議之守約契據，自完成起生效。

進行收購事項之理由及裨益

憑藉擔任信德中心商場之租賃兼物業管理人的30年以上經驗，本集團擁有發展信德中心商場租戶之最佳組合（為使該物業潛在價值最大化的關鍵因素）所需的行業專業知識及市場知識。因此，收購事項為本集團提供機會獲取穩定經常性租金收入，以及從位於香港核心地段的零售物業把握長期的潛在資本增長。

經考慮進行收購事項之理由及對本公司之裨益，董事認為，協議之條款及其項下擬進行之交易（包括計算經訂約方公平磋商後達致之基本代價之基準）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，或須就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方及目標公司之資料

有關本公司及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司從事多種業務活動，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方為一間根據香港法例註冊成立之有限公司。賣方主要從事物業投資及投資控股。於最後實際可行日期，賣方為新世界發展有限公司之間接全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）。

有關目標公司及物業之資料

目標公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，目標公司已發行股本包括1,000股A股、450股B股及550股C股。收購事項完成後，本公司（透過買方）持有已發行A股總額之55%、已發行B股總額之100%及已發行C股總額之0%，合共為目標公司已發行股本總額之50%。目標公司將不會成為本公司之附屬公司。

根據目標公司之組織章程細則，目標公司之A基金乃專門歸屬於A股持有人、目標公司之B基金乃專門歸屬於B股持有人，而目標公司之C基金乃專門歸屬於C股持有人。該等基金各自由目標公司區分其他基金獨立經營及維護，為此各項基金均存置獨立之記錄及賬簿。

因此，銷售股份（450股A股及450股B股），連同買方原先持有之100股A股分別按比例享有A基金及B基金應佔目標集團相應溢利及組成A基金及B基金之淨資產。於最後實際可行日期，(i) A基金包括代表或得自或歸屬於物業之目標集團物業及資產，包括若干位於香港中環信德中心之零售商舖、辦公室單位及停車位；及(ii) B基金主要由現金4,500港元組成。

於最後實際可行日期，C基金主要包括C物業及得自或歸屬於C物業之資產。於最後實際可行日期，澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）持有450股A股及450股C股，佔已發行A股及C股總數分別45%及約81.8%。澳娛為一間投資控股公司，本集團持有該公司約15.7%之實際權益。

董事會函件

根據股東協議，目標公司之董事會應由最多九名董事組成，其中五名及四名董事應分別由買方及澳娛提名。買方或澳娛各自有權罷免其委任之任何董事，並委任另一名董事。除(i)有關B基金及C基金各自之事項，須經由B股持有人及C股持有人各自提名之董事批准，及(ii)若干保留事項，包括但不限於就法定或已發行股本作出之任何建議變更及轉讓目標公司股份予任何第三方，須經由所有股東批准，而目標公司之管理應歸於目標公司之董事會。

倘目標公司清盤，A基金、B基金及C基金各自於償還其相關負債後餘下之任何剩餘資產，應按A股、B股及C股持有人各自持有A股、B股及C股之持股比例獨家分配予該等持有人。

於最後實際可行日期，目標公司之董事會由五名董事組成，其中三名由買方提名，而另外兩名由澳娛提名。

A基金及B基金以及整體目標集團之財務資料

基於A基金之綜合賬目及B基金之賬目以及目標集團之綜合賬目，目標集團之財務資料載列如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 止年度 (經審核) 百萬港元	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 (經審核) 百萬港元
A基金及B基金應佔除稅前淨溢利	302.5	825.3
整體目標集團之除稅前淨溢利	656.4	2,172.5
A基金及B基金應佔除稅後淨溢利	270.9	794.3
整體目標集團之除稅後淨溢利	608.4	2,125.6

基於目標集團於二零二零年四月三十日之未經審核綜合管理賬目，A基金及B基金應佔以及整體目標集團之資產總值分別約為6,169百萬港元及約10,805百萬港元，而A基金及B基金應佔以及整體目標集團之資產淨值分別約為5,853百萬港元及約10,423百萬港元。

緊接收購事項完成前，本集團持有已發行A股總數之10%。收購事項完成後，本集團持有已發行A股總數之55%及已發行B股總數之100%。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，本公司透過買方持有目標公司已發行A股總額之55%、已發行B股總額之100%及已發行C股總額之0%。目標公司將不會成為本公司之附屬公司，以及目標公司之財務業績將不會併入本集團之財務業績，惟本公司於目標公司之權益將以權益會計法於本集團之綜合財務報表內入賬。有關擴大後集團之未經審計備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

資產和負債

根據本通函附錄四所載未經審計備考財務資料，假設完成於二零一九年十二月三十一日發生，本集團總資產按備考基準將由約65,328,800,000港元增加至約66,972,400,000港元，而本集團總負債按備考基準將由約24,868,200,000港元增加至約26,482,200,000港元。

盈利

誠如本通函附錄二目標公司歷史財務資料之會計師報告(按照香港財務報告準則編製)所載，於截至二零二零年六月三十日止年度，A基金的收入和稅後淨虧損分別約為183,100,000港元和673,400,000港元，而B基金的收入和稅後淨虧損則分別為零元及約40,000港元。

經考慮本集團於目標公司之權益將按權益會計法入賬且目標公司之財務業績將不會併入擴大後集團之財務報表，本公司認為緊隨收購事項完成後，擴大後集團的損益不會受到重大影響。

上市規則的涵義

由於有一個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，因此協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、刊發公告及取得股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准協議及其項下擬進行之交易，概無股東需要放棄表決權利；及(b)已自合共持有本公司已發行股本超過50%且有權出席批准協議及其項下擬進行之交易的股東大會並於會上投票的一名股東或一批有密切聯繫的股東獲得書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故此，倘須召開股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一批有密切聯繫的股東(彼等各自之股權載列如下)所給予的書面批准，這批股東合共持有1,632,901,912股股份(約佔本公司於協議日期已發行股份總數的54.0%)：

股東姓名／名稱	於最後實際 可行日期 所持股份數目	持股概約 百分比
何超瓊女士	534,664,564	17.7%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」) ⁽¹⁾	396,522,735	13.1%
信德船務有限公司(「信德船務」)及其附屬公司 ⁽²⁾	373,578,668	12.4%
何超鳳女士	223,999,816	7.4%
Renita Investments Limited (「Renita」) ⁽¹⁾	104,136,129	3.4%
總計	<u>1,632,901,912</u>	<u>54.0%</u>

附註：

- (1) Oakmount為Renita全資擁有的公司。何超瓊女士及何超鳳女士均為本公司董事，同時身兼Renita及Oakmount的董事，二人均持有Renita及Oakmount的實益權益。
- (2) 何超瓊女士及何超鳳女士均為信德船務的董事，二人均持有信德船務及其附屬公司的實益權益。

推薦建議

董事認為協議的條款按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准收購事項，董事會將推薦其股東於該等股東大會投票贊成批准收購事項的決議案。

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

代表董事會
信德集團有限公司
集團行政主席兼董事總經理
何超瓊
謹啟

二零二零年八月二十六日

本集團之財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情於本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年報中披露；該等資料連同相關附註於以下已刊發並登載於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.shuntakgroup.com>) 之文件中披露：

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一八年四月二十五日刊發的二零一七年年報第88至185頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425298_C.pdf)。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一九年四月二十五日刊發的二零一八年年報第100至197頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425534_C.pdf)。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零二零年四月二十七日刊發的二零一九年年報第107至209頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700842_c.pdf)。

本集團債務

於二零二零年六月三十日(即本通函付印前債務聲明之資料的最後實際可行日期)，本集團的未償還(i)銀行借貸約為184.771億港元，包括有抵押銀行貸款約91.921億港元及無抵押銀行貸款約92.850億港元；及(ii)來自非控股權益之無抵押貸款約為4.745億港元。有抵押銀行貸款由本集團若干資產及本集團若干附屬公司股份擔保。本集團未就來自非控股權益之無抵押貸款提供任何擔保。

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債約為8,200萬港元(包括於與持有待售資產直接相關之負債項下之租賃負債約1,370萬港元)，其中約3,970萬港元於一年內到期，約4,230萬港元則於一年後到期。

本集團已就許可協議項下合營企業欠第三方之款項向第三方提供擔保。於二零二零年六月三十日，本集團分佔或然負債約為20,000港元。

除上述及集團內負債外，本集團於二零二零年六月三十日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行及發行在外或已同意發行或以其他方式增設但尚未發行之任何借貸資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據(如有)除外)或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

本集團營運資金

經考慮收購事項之影響、內部財務資源及本集團現時備用銀行融資後，董事認為，在未發生不可預見事件之情況下，本集團擁有充裕之營運資金應付其現時及自本通函刊發之日起計至少十二個月內之需求。

本集團之財務及營業前景

本集團主要從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店、運輸及投資。至於物業發展和投資業務方面，本集團一直於多個地區物色及尋求投資機遇，冀能締造收入，為股東爭取更佳回報。本集團除於過去數年擴大於中國及新加坡之物業發展及投資業務外，亦尋求持續擴展該等業務於香港及澳門之市場份額。因此，收購事項符合本集團之業務策略，對本集團而言為具吸引力的投資機會，憑藉本集團於信德中心商場之租賃及管理的經驗，以發展信德中心商場租戶之最佳組合，從而使該物業潛在價值最大化。因此，收購事項為本集團提供機會獲取穩定經常性租金收入，以及從位於香港核心地段的零售物業把握長期的潛在資本增長。

本集團透過有效的資本及資產配置，致力把握業務增長機會，從而為股東創造價值。董事認為，本集團財務狀況良好，能隨時把握未來可能出現具長期價值潛力之潛在機會。同時，本集團將繼續優化現有業務組合，通過資產收購及變現實現價值，同時提升公司價值。

於二零一九年及二零二零年，由於大中華區各種社會狀況，本集團面臨多重挑戰，如二零一九年六月以來香港發生的政治動盪，以及自二零一九年年底的新型冠狀病毒疫情爆發，截至本通函日期繼續影響全球。由於新型冠狀病毒疫情爆發，(其中包括)香港、澳門及中國政府已推行多項應變措施，如實施旅遊限制及社交距離措施以控制疫情爆發，而疫情爆發對消費意慾、零售及旅遊方面均造成不利影響。由於新型冠狀病毒疫情，本集團的業務經營可能受到該等不利狀況影響。

儘管面臨艱難的社會環境，本集團保持警惕，在核心業務上採取務實態度，同時執行新項目，為未來的增長注入新動力。本集團將繼續致力發掘具有長期價值潛力的機會，為股東創造最佳回報。

以下為自本公司申報會計師崔卓然會計師事務所(香港執業會計師)收到之報告全文，乃供載入本通函。



特許會計師
執業會計師

香港德輔道中317-319號
啓德商業大廈19樓1901室
電話：2150 5888 傳真：3753 0050
電郵：info@chuicpa.com

致信德集團有限公司列位董事就歷史財務資料出具之會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就信德中心有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)載於第II-3至II-51頁的歷史財務資料作出報告，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六月三十日的綜合財務狀況表，以及截至該等日期止各期(「業績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告的組成部分，其擬備以供收錄於信德集團有限公司(「貴公司」)於二零二零年八月二十六日就有關 貴公司收購目標公司450股A股及450股B股之通函(「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所載的編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的目標集團於業績記錄期的綜合財務報表(「相關財務報表」)乃由 貴公司董事根據先前發佈的目標集團業績記錄期的綜合財務報表擬備。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「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」)(如適用)擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合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2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2所載的擬備基準真實而中肯地反映目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況，以及目標集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)下事項出具的報告**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

崔卓然會計師事務所**執業會計師****香港****二零二零年八月二十六日**

I. 目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列為歷史財務資料，其為本會計師報告之組成部分。

編製歷史財務資料所依據之相關財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。詳情請參閱附註28。

除另有說明外，歷史財務資料均以港元呈列。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
收益	8	310,964,566	315,332,285	277,396,328
其他收入	9	5,284,872	14,163,759	68,449,688
投資物業公平價值之變動	15	1,883,410,300	430,246,948	(1,233,400,000)
經營及行政開支		<u>(27,182,972)</u>	<u>(103,329,774)</u>	<u>(24,843,984)</u>
除稅前(虧損)/溢利	10	2,172,476,766	656,413,218	(912,397,968)
所得稅開支	11	<u>(46,885,326)</u>	<u>(48,048,415)</u>	<u>(49,247,529)</u>
各年度(虧損)/溢利		2,125,591,440	608,364,803	(961,645,497)
各年度其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
目標公司權益持有人應佔各年度 (虧損)/溢利及全面收入總額		<u><u>2,125,591,440</u></u>	<u><u>608,364,803</u></u>	<u><u>(961,645,497)</u></u>

第II-7至II-51頁之附註構成歷史財務資料之一部份。

綜合財務狀況表

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日

	附註	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
非流動資產				
物業、機器及設備	14	—	—	—
投資物業	15	10,610,000,000	10,280,400,000	9,047,000,000
		<u>10,610,000,000</u>	<u>10,280,400,000</u>	<u>9,047,000,000</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	16	26,966,140	24,244,762	37,816,108
按金及預付款	16	6,544,810	4,478,865	5,267,881
現金及銀行結餘	17	657,759,184	1,505,692,618	966,448,435
		<u>691,270,134</u>	<u>1,534,416,245</u>	<u>1,009,532,424</u>
流動負債				
應付股東款項	18	191,511,234	100,761,234	86,430,864
租戶押金		101,804,796	99,539,312	89,632,634
貿易及其他應付款項	19	57,728,999	54,368,570	9,121,417
當期稅項負債		47,390,724	47,856,530	49,577,422
		<u>398,435,753</u>	<u>302,525,646</u>	<u>234,762,337</u>
流動資產淨額		<u>292,834,381</u>	<u>1,231,890,599</u>	<u>774,770,087</u>
總資產減流動負債		10,902,834,381	11,512,290,599	9,821,770,087
非流動負債				
遞延稅項負債	20	103,909,291	105,000,706	108,063,084
淨資產		<u>10,798,925,090</u>	<u>11,407,289,893</u>	<u>9,713,707,003</u>
權益				
股本	21	110,000	110,000	110,000
累計溢利		10,798,815,090	11,407,179,893	9,713,597,003
權益總額		<u>10,798,925,090</u>	<u>11,407,289,893</u>	<u>9,713,707,003</u>

第II-7至II-51頁之附註構成歷史財務資料之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度

	目標公司權益持有人應佔		
	股本 港元	累計溢利 港元	總額 港元
於二零一七年七月一日	110,000	8,739,223,650	8,739,333,650
本年度溢利及其他全面收入總額	—	2,125,591,440	2,125,591,440
股息(附註13)	—	(66,000,000)	(66,000,000)
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	110,000	10,798,815,090	10,798,925,090
本年度溢利及其他全面收入總額	—	608,364,803	608,364,803
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	110,000	11,407,179,893	11,407,289,893
本年度虧損及其他全面收入總額	—	(961,645,497)	(961,645,497)
股息(附註13)	—	(731,937,393)	(731,937,393)
於二零二零年六月三十日	<u>110,000</u>	<u>9,713,597,003</u>	<u>9,713,707,003</u>

第II-7至II-51頁之附註構成歷史財務資料之一部份。

綜合現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
來自經營活動的現金流量				
經營活動產生的現金	22(a)	280,474,980	291,733,860	227,477,213
已付所得稅		<u>(40,055,625)</u>	<u>(46,491,194)</u>	<u>(44,464,259)</u>
經營活動產生的現金淨額		<u>240,419,355</u>	<u>245,242,666</u>	<u>183,012,954</u>
來自投資活動的現金流量				
支付投資物業後續費用		(4,589,700)	—	—
出售投資物業所得款項	22(b)	—	680,000,000	—
已收利息		<u>4,160,135</u>	<u>13,440,768</u>	<u>24,010,626</u>
投資活動產生／(動用)之現金淨額		<u>(429,565)</u>	<u>693,440,768</u>	<u>24,010,626</u>
來自融資活動的現金流量				
償還股東款項		—	(90,750,000)	(14,330,370)
已付股息		<u>(66,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>(731,937,393)</u>
融資活動動用之現金淨額		<u>(66,000,000)</u>	<u>(90,750,000)</u>	<u>(746,267,763)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額				
		173,989,790	847,933,434	(539,244,183)
年初之現金及現金等價物		<u>483,769,394</u>	<u>657,759,184</u>	<u>1,505,692,618</u>
年末現金及現金等價物	17	<u>657,759,184</u>	<u>1,505,692,618</u>	<u>966,448,435</u>

第II-7至II-51頁之附註構成歷史財務資料之一部份。

II. 歷史財務資料之附註

1. 一般資料

信德中心有限公司(「**目標公司**」)為一家於一九七二年十一月十四日在香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為香港干諾道中200號信德中心西座39樓。

目標公司的主要業務為物業投資及投資控股。附屬公司之主要業務於附註24披露。

於二零二零年六月二十九日，信德集團有限公司(「**本公司**」)宣佈以其全資附屬公司Pleasant Grace Limited(作為買方)與新世界酒店(集團)有限公司(作為賣方)訂立之收購協議，按基本收購代價2,361,195,928港元(可予調整)收購目標公司的450股A股及450股B股(「**收購事項**」)。收購事項已於二零二零年六月三十日(「**完成日期**」)完成。

2. 編製基準

- (a) 本報告所載之該等歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**《香港財務報告準則》**」)編製。歷史財務資料乃按歷史成本常規法編製，並已就按公平價值計量之投資物業經重新估值予以修訂。
- (b) 編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，這亦需要本公司董事於應用會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜之範疇，或有關假設和估計對歷史財務資料產生之重要影響之範疇，披露於附註5。
- (c) 截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，目標公司之已發行股本包括1,000股A股、450股B股及550股C股。

根據目標公司之組織章程細則，目標公司之A基金乃專門歸屬於A股持有人、目標公司之B基金乃專門歸屬於B股持有人，而目標公司之C基金乃專門歸屬於C股持有人。該等基金各自由目標公司區分其他基金獨立經營及維護，為此各項基金均存置獨立之會計記錄及賬簿。

因此，目標公司擬備之歷史財務資料已按照A股、B股及C股擁有人應佔之損益、儲備、撥備、負債及資產分別，分類及識別。

- (d) 目標公司歷史財務資料載列之有關截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之財務資料並不構成目標公司於該等年度之法定綜合年度財務報表，但來源自該等綜合財務報表。根據《香港公司條例》(第622章)第436條須予披露之有關該等法定綜合財務報表之相關進一步資料如下：
- (i) 因為目標公司並非公眾公司，故該公司毋須如香港《公司條例》(第622章)第662條及附表六第三部所規定向公司註冊處處長遞交其財務報表。
- (ii) 目標公司的核數師已對目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之綜合財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之提述；亦無載有根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出之陳述。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 截至二零二零年六月三十日止期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈新的香港財務報告準則及多項香港財務報告準則修訂，自目標集團的當前會計期間開始生效。其中，以下修訂與歷史財務資料有關：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅之不確定性處理
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司或合營企業之長期權益

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

採納該等修訂對歷史財務資料中目標集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋包括香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)第15號「經營租賃 — 激勵措施」及香港(準則詮釋委員會)第27號「評估涉及法律形式的租賃交易之實質」。其為承租人引入單一會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債(除租賃期為12個月或以下的租賃(「**短期租賃**」)及低價值資產租賃外)。出租人的會計處理方法繼續沿用《香港會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者得以評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

由於目標集團作為承租人並無任何重大租賃安排(除目標集團為擁有權益註冊擁有人的租賃土地及物業外)，目標集團認為該租賃安排對目標集團的業績(包括分部業績)、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納香港財務報告準則第16號後，目標集團先前會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

(i) 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《香港財務報告準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用(可能依據一定的使用量來釐定)來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

租賃定義的變更不會對目標集團的租賃安排產生任何重大影響。

(ii) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，目標集團於持有該等物業以賺取租金收入及／或資產增值(租賃投資物業)時，須將所有租賃物業作為投資物業入賬。採納香港財務報告準則第16號對目標集團的綜合財務報表並無重大影響，因為目標集團以往已選擇應用香港會計準則第40號，投資物業，將所有於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日以投資目的而持有的租賃物業入賬。因此，該等租賃投資物業繼續按公平價值列賬。

目標集團尚未採納任何截至二零二零年六月三十日止會計期間尚未生效的新準則及詮釋。

(b) 截至二零二零年六月三十日止年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

截至歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零二零年六月三十日止年度尚未生效且於歷史財務資料中尚未採納之修訂，包括可能與目標集團有關的下列內容。

**於以下日期或之後開始的
會計期間生效**

香港財務報告準則第3號之修訂本，業務的定義 二零二零年一月一日

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本，重大的定義 二零二零年一月一日

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 日期有待香港會計師公會釐定

目標集團正在評估該等修訂於初始應用期間的預期影響。迄今為止的結論為，採納該等修訂不可能對目標集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

除另有說明者外，下文載列的主要會計政策於「歷史財務資料」中呈列的所有年度貫徹應用。

(a) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

歷史財務資料所列之項目乃按目標集團經營所在的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報，港元為目標集團的功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的通行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及以報告期末之匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合損益表中確認。

(b) 綜合基準

附屬公司的業績自收購日期(即目標公司取得控制權之日期)開始綜合，直至有關控制權終止之日為止。目標公司內所有重大公司間交易及結餘已於綜合帳目時對銷。

(c) 附屬公司

附屬公司為目標集團所控制的實體。倘目標集團因參與一家實體的業務而可能或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。於評估目標集團是否有權力時，僅考慮實質權利。

(d) 收益確認

(i) 租金收入在租期內按直線法確認。

(ii) 利息收入根據未到期本金按時間基準及適用實際利率計算後確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。有關成本乃按其估計可使用年期，並經計及其估計餘值，按每年20%的比率以直線法作出折舊。

物業、機器及設備停止確認所產生之收益或虧損按出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額計算，並於綜合損益表內確認。

(f) 投資物業

投資物業指持作賺取租金或資本增值(或兩者兼備)的物業。該等物業不會計算折舊，初時按包括交易成本在內之成本計量，其後按於每個報告期末所進行之專業評估所釐定之公平價值列賬。公平價值之任何變動於綜合損益表確認。持作上述用途的營運租賃物業權益按投資物業進行分類及入賬。

其後支出僅於與該資產有關之未來經濟利益有可能流入目標集團，而該資產之成本能可靠計量時，才計入在該資產之賬面值。所有其他維修及保養成本在其產生之財務期間於綜合損益表內支銷。

投資物業於出售時或當投資物業之用途永久撤銷及預期不會獲得未來經濟利益時停止確認，投資物業停止確認所產生之收益或虧損，乃出售有關資產之所得款項淨額與其賬面值之差額，並於綜合損益表內確認。

(g) 金融工具

金融工具為致使某一實體產生財務資產，而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。

以攤銷成本計量的財務資產

目標集團初步按公平價值加交易成本之攤銷成本計量財務資產。不包含重大融資成分的應收賬款以交易價格計量。

倘達成以下兩項條件，目標集團按攤銷成本計量財務資產：

- (i) 財務資產按業務模式持有，持有目的為收取合約現金流量；及
- (ii) 財務資產的合約條款於指定日期產生的現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的財務資產其後採用實際利率法計量，並計量減值。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於綜合損益表內確認。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於綜合損益表內確認。

目標集團按攤銷成本計量的財務資產包括現金及現金等同、應收賬款及其他應收款項以及存款。

終止確認財務資產

財務資產在下列情況下將基本終止確認：

- (i) 從資產收取現金流之權利已屆滿；或
- (ii) 於一項交易中，目標集團已轉讓資產所有權的絕大部份風險及回報，或目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產之控制權時，則目標集團已轉讓收取現金流之權利。

當目標集團訂立交易以轉移其從資產中收取現金流的權利，但保留所轉讓資產的所有權的絕大部分風險及回報或控制權時，則目標集團以其持續參與程度為限繼續確認該資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債按反映目標集團所保留的權利及責任之基準進行計量。

財務資產減值

目標集團就所有以攤銷成本計量的財務資產計量的債務工具確認預期信貸虧損。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計，乃基於根據合約應付的合約現金流與目標集團預期收取的所有現金流之間的差額計量，按原實際利率相近值貼現。預期現金流將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流或其他信貸提升物品。

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初始確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，對因報告期末後十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，均須在風險餘下年期內就所有可能發生的違約事件產生的信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

就應收賬款而言，目標集團採納簡化方法計算預期信貸虧損。因此，目標集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告期末的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

當釐定財務資產的信貸風險自初始確認後有否大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料，包括根據目標集團的過往經驗、已知信貸評估及前瞻性資料得出的定量及定性資料及分析。

按攤銷成本計量的財務資產虧損撥備將從資產總賬面值中扣減。

當目標集團不可能全額收到未償還的合約金額時，目標集團認為財務資產已屬違約，而不考慮例如將抵押品(如持有)變現等行動。在計及目標集團持有的抵押品價值後，財務資產可歸類為違約而不計提信貸虧損撥備(即預期不會出現減值虧損)。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，財務資產會被撇銷。撇銷可以與整體財務資產或其中的一部分相關，並構成終止確認事件。

按攤銷成本列賬的財務負債

所有財務負債初步按公平價值確認，且倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

財務負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債包括欠付股東的款項、租戶按金以及其他應付款項及應計費用。利息開支及外匯損益於綜合損益內確認。終止確認的任何收益或虧損亦於綜合損益內確認。

終止確認財務負債

當負債項下責任已解除、取消或屆滿時，即終止確認財務負債。當現有財務負債被同一貸款人提供的另一項財務負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關取代或修訂被視為終止確認原有負債，同時確認新負債，且各自賬面值之間的差額於綜合損益內確認。

(h) 現金及現金等同

於綜合現金流量表中，現金及現金等同包括手頭現金、銀行結餘及存款以及原到期日為三個月或更短時間之其他短期高流動性投資。

(i) 當期及遞延所得稅

年內稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於綜合損益確認，惟倘稅項與確認於其他全面收益或直接確認於權益之項目有關則除外。在此情況下，有關稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期所得稅

當期所得稅支出根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算得出。管理層就適用稅務法規須作詮釋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繳納的稅款作出撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在歷史財務資料中的賬面值之間的暫時差額予以確認。然而，若遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益及應課稅損益，則不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能會有可供有關暫時差額抵銷的未來應課稅溢利時方予確認。

當有依法可強制執行之權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機構對同一應課稅實體或擬按淨額基準結算結餘之不同應課稅實體所徵收之所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(j) 非財務資產之減值

於各報告期末，除財務資產以外之資產在有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。當存在減值跡象時，目標集團估計資產之可收回金額，即該資產的公平價值減出售成本與其使用價值中的較高者。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額於綜合損益內確認。就減值評估而言，資產按可分開識別現金流量之最低層次(現金產生單元)分組。

倘用以釐定可收回金額之估計發生有利變化，則會將以往年度確認之減值虧損撥回。所撥回之減值虧損僅限於資產之賬面值不超過假設以往並無確認減值虧損時釐定之賬面金額。撥回的減值虧損計入綜合損益。

(k) 經營租賃

並無將資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人的租賃，入賬列為經營租賃。經營租賃之租金收入在相關租賃期內按直線法確認為收入。

(l) 撥備及或然負債

倘目標集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任將很可能會導致流出經濟利益，且可作出可靠估計，則會就該時間或金額不定之負債確認撥備。倘金錢時間價值之影響重大，則撥備乃按履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘不大可能流出經濟利益，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債；惟倘流出經濟利益之可能性極微則除外。須視乎一項或多項未來事件是否發生方能確定是否存在之潛在責任，亦會披露為或然負債；惟倘流出經濟利益之可能性極低則除外。

(m) 公平價值計量

目標集團於各報告期末按公平價值計入損益計量其投資物業。公平價值為於計量日期在市場參與者之間進行的有序交易中，就出售資產收取或轉讓負債支付的價格。公平價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易在該資產或負債的主要市場(或在不存在主要市場的情況下，則在對該資產或負債最有利的市場)進行而作出。該主要或最有利的市場須為目標集團可進入的市場。資產或負債的公平價值採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非財務資產之公平價值計量計及市場參與者通過以最高及最佳用途使用該資產或將其出售予以最高及最佳用途使用該資產之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

目標集團採用在當前情況下適用且有足夠可利用數據支持的估值技術計量公平價值，以盡量使用相關可觀察輸入數值及盡量避免使用不可觀察輸入數值。

計量或披露公平價值的所有資產及負債，均基於對公平價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入數值按下述公平價值架構層級分類：

第一層 — 基於相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)

第二層 — 基於對公平價值計量而言具有重要意義的最低層次輸入數值乃直接或間接可觀察的估值技術

第三層 — 基於對公平價值計量而言具有重要意義的最低層次輸入數值乃不可觀察的估值技術

就按經常性基準確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入數值)釐定各層級之間有否出現轉移。

5. 重大會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

目標集團對未來作出估計及假設。該等會計估計依照其定義極少與相關實際結果相符。具有致使下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

投資物業之公平價值估計

投資物業之公平價值乃採用收入法及市場法釐定。判斷及假設詳情披露於附註15。公平價值乃基於具備物業估值知識之專業估值師採用物業估值技術對該等物業之估值，其中涉及若干市況假設。鑒於房地產物業之複雜性質，可能導致目標集團投資物業之公平價值變動，並對綜合損益中確認之損益金額作出相應調整。

6. 分部報告

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度(「業績記錄期」)並無呈列分部資料，因為目標集團於該等年度之收益及經營業績僅來自其香港物業投資業務。

7. 目標集團A基金、B基金及C基金之整體財務資料

以下為A基金、B基金及C基金於往績記錄期的綜合財務報表以及相關解釋性附註。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
收益	208,750,851	—	102,213,715	310,964,566
其他收入	4,392,701	—	892,171	5,284,872
投資物業公平價值之變動	633,410,300	—	1,250,000,000	1,883,410,300
經營及行政開支	(21,214,405)	(44,588)	(5,923,979)	(27,182,972)
除稅前溢利/(虧損)	825,339,447	(44,588)	1,347,181,907	2,172,476,766
所得稅(開支)/抵免	(31,018,219)	7,357	(15,874,464)	(46,885,326)
本年度溢利/(虧損)	794,321,228	(37,231)	1,331,307,443	2,125,591,440
本年度其他全面收益	—	—	—	—
該等基金權益持有人應佔本年度溢利/ (虧損)及全面收益總額	<u>794,321,228</u>	<u>(37,231)</u>	<u>1,331,307,443</u>	<u>2,125,591,440</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
收益	210,393,121	—	104,939,164	315,332,285
其他收入	9,251,725	—	4,912,034	14,163,759
投資物業公平價值之變動	100,400,000	—	329,846,948	430,246,948
經營及行政開支	(17,467,609)	(46,292)	(85,815,873)	(103,329,774)
除稅前溢利／(虧損)	302,577,237	(46,292)	353,882,273	656,413,218
所得稅(開支)／抵免	(31,683,624)	7,638	(16,372,429)	(48,048,415)
本年度溢利／(虧損)	270,893,613	(38,654)	337,509,844	608,364,803
本年度其他全面收益	—	—	—	—
該等基金權益持有人應佔本年度溢利／ (虧損)及全面收益總額	<u>270,893,613</u>	<u>(38,654)</u>	<u>337,509,844</u>	<u>608,364,803</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
收益	183,131,084	—	94,265,244	277,396,328
其他收入	59,432,476	—	9,017,212	68,449,688
投資物業公平價值之變動	(863,400,000)	—	(370,000,000)	(1,233,400,000)
經營及行政開支	<u>(17,749,554)</u>	<u>(48,154)</u>	<u>(7,046,276)</u>	<u>(24,843,984)</u>
除稅前虧損	(638,585,994)	(48,154)	(273,763,820)	(912,397,968)
所得稅(開支)/抵免	<u>(34,847,907)</u>	<u>7,945</u>	<u>(14,407,567)</u>	<u>(49,247,529)</u>
本年度虧損	(673,443,901)	(40,209)	(288,171,387)	(961,645,497)
本年度其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
該等基金權益持有人應佔本年度虧損及 全面收益總額	<u>(673,443,901)</u>	<u>(40,209)</u>	<u>(288,171,387)</u>	<u>(961,645,497)</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	總計 港元
非流動資產					
物業、機器及設備	—	—	—	—	—
投資物業	5,510,000,000	—	5,100,000,000	—	10,610,000,000
	<u>5,510,000,000</u>	<u>—</u>	<u>5,100,000,000</u>	<u>—</u>	<u>10,610,000,000</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	16,116,252	—	11,128,788	(278,900)	26,966,140
按金及預付款	5,160,332	—	1,384,478	—	6,544,810
現金及銀行結餘	529,901,389	121,098	127,736,697	—	657,759,184
	<u>551,177,973</u>	<u>121,098</u>	<u>140,249,963</u>	<u>(278,900)</u>	<u>691,270,134</u>
流動負債					
應付股東款項	86,430,864	—	105,080,370	—	191,511,234
租戶按金	62,153,041	—	39,651,755	—	101,804,796
貿易及其他應付款項	53,814,531	—	4,193,368	(278,900)	57,728,999
往來款項	5,899,658	(5,899,658)	—	—	—
當期稅項負債	30,720,949	—	16,669,775	—	47,390,724
	<u>239,019,043</u>	<u>(5,899,658)</u>	<u>165,595,268</u>	<u>(278,900)</u>	<u>398,435,753</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>312,158,930</u>	<u>(6,020,756)</u>	<u>(25,345,305)</u>	<u>—</u>	<u>292,834,381</u>
總資產減流動負債	5,822,158,930	6,020,756	5,074,654,695	—	10,902,834,381
非流動負債					
遞延稅項負債	88,144,623	—	15,764,668	—	103,909,291
資產淨值	<u>5,734,014,307</u>	<u>6,020,756</u>	<u>5,058,890,027</u>	<u>—</u>	<u>10,798,925,090</u>
權益					
股本	100,000	4,500	5,500	—	110,000
累計溢利	5,733,914,307	6,016,256	5,058,884,527	—	10,798,815,090
權益總值	<u>5,734,014,307</u>	<u>6,020,756</u>	<u>5,058,890,027</u>	<u>—</u>	<u>10,798,925,090</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	總計 港元
非流動資產					
物業、機器及設備	—	—	—	—	—
投資物業	5,610,400,000	—	4,670,000,000	—	10,280,400,000
	<u>5,610,400,000</u>	<u>—</u>	<u>4,670,000,000</u>	<u>—</u>	<u>10,280,400,000</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	12,628,484	—	12,047,327	(431,049)	24,244,762
按金及預付款	4,439,927	—	38,938	—	4,478,865
現金及銀行結餘	702,543,503	204,806	802,754,235	190,074	1,505,692,618
	<u>719,611,914</u>	<u>204,806</u>	<u>814,840,500</u>	<u>(240,975)</u>	<u>1,534,416,245</u>
流動負債					
應付股東款項	86,430,864	—	14,330,370	—	100,761,234
租戶按金	60,908,839	—	38,630,473	—	99,539,312
貿易及其他應付款項	51,188,872	—	3,420,673	(240,975)	54,368,570
往來款項	5,777,296	(5,777,296)	—	—	—
當期稅項負債	30,483,822	—	17,372,708	—	47,856,530
	<u>234,789,693</u>	<u>(5,777,296)</u>	<u>73,754,224</u>	<u>(240,975)</u>	<u>302,525,646</u>
流動資產淨值	<u>484,822,221</u>	<u>5,982,102</u>	<u>741,086,276</u>	<u>—</u>	<u>1,231,890,599</u>
總資產減流動負債	6,095,222,221	5,982,102	5,411,086,276	—	11,512,290,599
非流動負債					
遞延稅項負債	90,314,301	—	14,686,405	—	105,000,706
資產淨值	<u>6,004,907,920</u>	<u>5,982,102</u>	<u>5,396,399,871</u>	<u>—</u>	<u>11,407,289,893</u>
權益					
股本	100,000	4,500	5,500	—	110,000
累計溢利	6,004,807,920	5,977,602	5,396,394,371	—	11,407,179,893
權益總值	<u>6,004,907,920</u>	<u>5,982,102</u>	<u>5,396,399,871</u>	<u>—</u>	<u>11,407,289,893</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	總計 港元
非流動資產					
物業、機器及設備	—	—	—	—	—
投資物業	4,747,000,000	—	4,300,000,000	—	9,047,000,000
	<u>4,747,000,000</u>	<u>—</u>	<u>4,300,000,000</u>	<u>—</u>	<u>9,047,000,000</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	20,402,624	—	17,556,559	(143,075)	37,816,108
按金及預付款	5,229,859	—	38,022	—	5,267,881
現金及銀行結餘	835,185,382	4,500	131,115,478	143,075	966,448,435
	<u>860,817,865</u>	<u>4,500</u>	<u>148,710,059</u>	<u>—</u>	<u>1,009,532,424</u>
流動負債					
應付股東款項	86,430,864	—	—	—	86,430,864
租戶按金	56,418,834	—	33,213,800	—	89,632,634
貿易及其他應付款項	7,599,027	—	1,522,390	—	9,121,417
當期稅項負債	33,366,033	—	16,211,389	—	49,577,422
	<u>183,814,758</u>	<u>—</u>	<u>50,947,579</u>	<u>—</u>	<u>234,762,337</u>
流動資產淨值	<u>677,003,107</u>	<u>4,500</u>	<u>97,762,480</u>	<u>—</u>	<u>774,770,087</u>
總資產減流動負債	5,424,003,107	4,500	4,397,762,480	—	9,821,770,087
非流動負債					
遞延稅項負債	92,529,088	—	15,533,996	—	108,063,084
資產淨值	<u>5,331,474,019</u>	<u>4,500</u>	<u>4,382,228,484</u>	<u>—</u>	<u>9,713,707,003</u>
權益					
股本	100,000	4,500	5,500	—	110,000
累計溢利	5,331,374,019	—	4,382,222,984	—	9,713,597,003
權益總值	<u>5,331,474,019</u>	<u>4,500</u>	<u>4,382,228,484</u>	<u>—</u>	<u>9,713,707,003</u>

8. 收益

目標集團之收益為來自購物商場、辦公室及停車場的租金收入。

	二零一八年			總計 港元
	A 基金 港元	B 基金 港元	C 基金 港元	
租金收入	198,697,235	—	102,213,715	300,910,950
停車場收入	10,053,616	—	—	10,053,616
	<u>208,750,851</u>	<u>—</u>	<u>102,213,715</u>	<u>310,964,566</u>

	二零一九年			總計 港元
	A 基金 港元	B 基金 港元	C 基金 港元	
租金收入	199,389,235	—	104,939,164	304,328,399
停車場收入	11,003,886	—	—	11,003,886
	<u>210,393,121</u>	<u>—</u>	<u>104,939,164</u>	<u>315,332,285</u>

	二零二零年			總計 港元
	A 基金 港元	B 基金 港元	C 基金 港元	
租金收入	173,902,903	—	94,265,244	268,168,147
停車場收入	9,228,181	—	—	9,228,181
	<u>183,131,084</u>	<u>—</u>	<u>94,265,244</u>	<u>277,396,328</u>

9. 其他收入

	二零一八年			總計 港元
	A 基金 港元	B 基金 港元	C 基金 港元	
利息收入	4,013,259	—	892,171	4,905,430
其他收入	379,442	—	—	379,442
	<u>4,392,701</u>	<u>—</u>	<u>892,171</u>	<u>5,284,872</u>

	二零一九年			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
利息收入	9,238,960	—	4,912,034	14,150,994
其他收入	12,765	—	—	12,765
	<u>9,251,725</u>	<u>—</u>	<u>4,912,034</u>	<u>14,163,759</u>
	二零二零年			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
利息收入	13,920,570	—	8,677,358	22,597,928
其他收入(附註)	45,511,906	—	339,854	45,851,760
	<u>59,432,476</u>	<u>—</u>	<u>9,017,212</u>	<u>68,449,688</u>

附註： 其他收入包括撥回其他應付款項合共45,301,917港元。

10. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃：

	二零一八年			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
經計入：				
投資物業之租金收入	208,750,851	—	102,213,715	310,964,566
減：投資物業產生之直接經營開支				
— 代理費	692,246	—	2,298,486	2,990,732
— 空調及管理費用	2,693,560	—	742,080	3,435,640
— 停車場開支	2,127,071	—	—	2,127,071
— 管理費	4,722,768	—	2,125,117	6,847,885
— 購物商場開支	6,582,280	—	—	6,582,280
— 其他開支	1,028,305	—	683,807	1,712,112
	17,846,230	—	5,849,490	23,695,720
	<u>190,904,621</u>	<u>—</u>	<u>96,364,225</u>	<u>287,268,846</u>
經扣除：				
核數師酬金	396,000	—	—	396,000
員工成本(附註12)	652,800	—	—	652,800
管理費	2,015,959	—	—	2,015,959
其他	303,416	44,588	74,489	422,493
	<u>3,368,175</u>	<u>44,588</u>	<u>74,489</u>	<u>3,487,252</u>

除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃：

	二零一九年			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
經計入：				
投資物業之租金收入	210,393,121	—	104,939,164	315,332,285
減：投資物業產生之直接經營開支				
— 代理費	731,206	—	1,524,660	2,255,866
— 空調及管理費用	2,789,573	—	898,704	3,688,277
— 停車場開支	2,017,989	—	—	2,017,989
— 管理費	4,584,779	—	2,140,707	6,725,486
— 出售投資物業之虧損淨額	—	—	79,846,948	79,846,948
— 購物商場開支	2,441,772	—	—	2,441,772
— 其他開支	1,256,582	—	1,243,704	2,500,286
	<u>13,821,901</u>	<u>—</u>	<u>85,654,723</u>	<u>99,476,624</u>
	<u>196,571,220</u>	<u>—</u>	<u>19,284,441</u>	<u>215,855,661</u>
經扣除：				
核數師酬金	410,600	—	—	410,600
員工成本(附註12)	652,800	—	—	652,800
管理費	2,255,551	—	2,000	2,257,551
其他	326,757	46,292	159,150	532,199
	<u>3,645,708</u>	<u>46,292</u>	<u>161,150</u>	<u>3,853,150</u>

除稅前虧損

除稅前虧損乃：

	二零二零年			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
經計入：				
投資物業之租金收入	183,131,084	—	94,265,244	277,396,328
減：投資物業產生之直接經營開支				
— 代理費	258,744	—	2,976,096	3,234,840
— 空調及管理費用	3,620,025	—	848,773	4,468,798
— 停車場開支	1,925,241	—	—	1,925,241
— 管理費	3,761,524	—	1,854,805	5,616,329
— 購物商場開支	890,125	—	—	890,125
— 其他開支	3,540,942	—	1,057,500	4,598,442
	13,996,601	—	6,737,174	20,733,775
	<u>169,134,483</u>	<u>—</u>	<u>87,528,070</u>	<u>256,662,553</u>
經扣除：				
核數師酬金	247,800	—	183,000	430,800
壞賬	327,719	—	—	327,719
員工成本(附註12)	652,800	—	—	652,800
管理費	2,217,087	—	4,800	2,221,887
其他	307,547	48,154	121,302	477,003
	<u>3,752,953</u>	<u>48,154</u>	<u>309,102</u>	<u>4,110,209</u>

11. 所得稅

- (a) 截至二零一八年六月三十日止年度，已按年內應課稅溢利的16.5%稅率計提香港利得稅。截至二零一九年及二零二零年六月三十日止兩個年度內，根據兩級利得稅稅率制度，合資格集團實體的應課稅溢利中首2,000,000港元將按8.25%的稅率徵稅，超出2,000,000港元的應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支為：

截至二零一八年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
當期稅項 —				
本年度稅項	29,000,118	(7,357)	14,911,313	43,904,074
上年度(超額)/不足撥備	<u>1,096</u>	<u>—</u>	<u>(15,152)</u>	<u>(14,056)</u>
	<u>29,001,214</u>	<u>(7,357)</u>	<u>14,896,161</u>	<u>43,890,018</u>
遞延稅項 —				
暫時性差異之產生及撥回	2,017,826	—	978,303	2,996,129
上年度超額撥備	<u>(821)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(821)</u>
	<u>2,017,005</u>	<u>—</u>	<u>978,303</u>	<u>2,995,308</u>
	<u><u>31,018,219</u></u>	<u><u>(7,357)</u></u>	<u><u>15,874,464</u></u>	<u><u>46,885,326</u></u>
截至二零一九年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
當期稅項 —				
本年度稅項	29,668,313	(7,638)	17,450,692	47,111,367
上年度超額撥備	<u>(154,367)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(154,367)</u>
	<u>29,513,946</u>	<u>(7,638)</u>	<u>17,450,692</u>	<u>46,957,000</u>
遞延稅項 —				
暫時性差異之產生及撥回	2,200,358	—	(1,078,263)	1,122,095
上年度超額撥備	<u>(30,680)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(30,680)</u>
	<u>2,169,678</u>	<u>—</u>	<u>(1,078,263)</u>	<u>1,091,415</u>
	<u><u>31,683,624</u></u>	<u><u>(7,638)</u></u>	<u><u>16,372,429</u></u>	<u><u>48,048,415</u></u>

截至二零二零年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
當期稅項 —				
本年度稅項	32,607,092	(7,945)	13,615,993	46,215,140
上年度(超額撥備)/撥備不足	<u>26,028</u>	<u>—</u>	<u>(56,017)</u>	<u>(29,989)</u>
	<u>32,633,120</u>	<u>(7,945)</u>	<u>13,559,976</u>	<u>46,185,151</u>
遞延稅項 —				
暫時性差異之產生及撥回	2,215,192	—	847,591	3,062,783
上年度超額撥備	<u>(405)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(405)</u>
	<u>2,214,787</u>	<u>—</u>	<u>847,591</u>	<u>3,062,378</u>
	<u>34,847,907</u>	<u>(7,945)</u>	<u>14,407,567</u>	<u>49,247,529</u>

(b) 綜合財務報表中所得稅支出/(抵免)與會計溢利/(虧損)之對賬如下：

截至二零一八年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
除稅前溢利/(虧損)	<u>825,339,447</u>	<u>(44,588)</u>	<u>1,347,181,907</u>	<u>2,172,476,766</u>
按適用稅率16.5%計算之名義稅項	136,181,009	(7,357)	222,285,014	358,458,666
毋須計稅之收入的稅項影響	(105,164,824)	—	(206,395,398)	(311,560,222)
未確認稅項虧損之稅務影響	21,759	—	—	21,759
稅項優惠	(20,000)	—	—	(20,000)
上年度(超額撥備)/撥備不足	<u>275</u>	<u>—</u>	<u>(15,152)</u>	<u>(14,877)</u>
所得稅支出/(抵免)	<u>31,018,219</u>	<u>(7,357)</u>	<u>15,874,464</u>	<u>46,885,326</u>

截至二零一九年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>302,577,237</u>	<u>(46,292)</u>	<u>353,882,273</u>	<u>656,413,218</u>
按適用稅率16.5%計算之名義稅項	49,925,243	(7,638)	58,390,575	108,308,180
兩級制利得稅稅率制度淨額的稅項優惠	(165,000)	—	—	(165,000)
毋須計稅之收入的稅項影響	(18,077,754)	—	(42,018,146)	(60,095,900)
未確認稅項虧損之稅務影響	21,182	—	—	21,182
稅項優惠	(30,000)	—	—	(30,000)
上年度撥備不足	<u>9,953</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,953</u>
所得稅支出／(抵免)	<u>31,683,624</u>	<u>(7,638)</u>	<u>16,372,429</u>	<u>48,048,415</u>
截至二零二零年六月三十日止年度	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
除稅前虧損	<u>(638,585,994)</u>	<u>(48,154)</u>	<u>(273,763,820)</u>	<u>(912,397,968)</u>
按適用稅率16.5%計算之名義稅項	(105,366,689)	(7,945)	(45,171,030)	(150,545,664)
毋須計稅之收入的稅項影響	140,168,715	—	59,634,614	199,803,329
未確認稅項虧損之稅務影響	20,258	—	—	20,258
稅項優惠	(20,000)	—	—	(20,000)
上年度(超額撥備)／撥備不足	<u>45,623</u>	<u>—</u>	<u>(56,017)</u>	<u>(10,394)</u>
所得稅支出／(抵免)	<u>34,847,907</u>	<u>(7,945)</u>	<u>14,407,567</u>	<u>49,247,529</u>

12. 僱員福利開支

(a) 員工成本是指 A 基金中一名董事的薪酬，分析如下：

	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
工資、津貼及花紅	624,000	624,000	624,000
退休金成本 — 定額供款計劃	28,800	28,800	28,800
	<u>652,800</u>	<u>652,800</u>	<u>652,800</u>

(b) 截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度之董事薪酬載列如下：

	已付或應付擔任目標公司董事之人士之服務酬金				總計 港元
	董事袍金 港元	工資、津貼 及實物福利 港元	酌情花紅 港元	退休金 計劃供款 港元	
截至以下止年度					
二零一八年六月三十日	<u>—</u>	<u>624,000</u>	<u>—</u>	<u>28,800</u>	<u>652,800</u>
二零一九年六月三十日	<u>—</u>	<u>624,000</u>	<u>—</u>	<u>28,800</u>	<u>652,800</u>
二零二零年六月三十日	<u>—</u>	<u>624,000</u>	<u>—</u>	<u>28,800</u>	<u>652,800</u>

(c) 董事的退休福利

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，任何董事概無就管理目標公司事務的其他服務而獲支付或應收任何退休福利。

(d) 董事的離職福利

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，概無就提前終止委任向董事支付任何補償款項。

(e) 就獲得董事服務向第三方提供之代價

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，概無就獲得董事服務向第三方支付任何款項。

(f) 有關以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人之貸款、准貸款及其他交易之資料

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，概無以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人之貸款、准貸款及其他交易。

(g) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

截至二零一九年六月三十日止年度，目標公司的C基金以680,000,000港元向澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的附屬公司出售其若干辦公室。由於目標公司為澳娛的關連公司，而何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為澳娛及目標公司的共同董事，故彼等被視為在該交易中擁有重大權益。

除上述者外，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度結束時或年內任何時間，目標公司董事概無於年末或年內任何時間存續之以目標公司作為訂約方且與目標公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有直接或間接重大權益。

13. 股息

	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
A基金 —	—	—	—
B基金 — 就截至二零二零年六月三十日止年度 支付之中期股息	—	—	5,937,393
C基金 — 就截至二零一八年六月三十日及二零 二零年六月三十日止年度支付之中 期股息	66,000,000	—	726,000,000
	<u>66,000,000</u>	<u>—</u>	<u>731,937,393</u>

截至二零一八年六月三十日止年度，C股董事會派付中期股息每股普通股120,000港元，合共66,000,000港元。

截至二零二零年六月三十日止年度，B股董事會派付中期股息每股普通股13,194港元，合共5,937,393港元。

截至二零二零年六月三十日止年度，C股董事會派付中期股息每股普通股1,320,000港元，合共726,000,000港元。

14. 物業、機器及設備

A基金

	傢私、設備 及裝置 港元
成本	
於二零一七年七月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日	103,187
累計折舊	
於二零一七年七月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日	103,187
賬面值	
於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及 二零二零年六月三十日	—

15. 投資物業

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
公平價值				
於二零一七年七月一日	4,872,000,000	—	3,850,000,000	8,722,000,000
資本化後續開支	4,589,700	—	—	4,589,700
公平價值變動	633,410,300	—	1,250,000,000	1,883,410,300
於二零一八年六月三十日	5,510,000,000	—	5,100,000,000	10,610,000,000
出售	—	—	(759,846,948)	(759,846,948)
公平價值變動	100,400,000	—	329,846,948	430,246,948
於二零一九年六月三十日	5,610,400,000	—	4,670,000,000	10,280,400,000
公平價值變動	(863,400,000)	—	(370,000,000)	(1,233,400,000)
於二零二零年六月三十日	4,747,000,000	—	4,300,000,000	9,047,000,000

目標集團投資物業的當前用途相當於其最高及最佳用途，並以下列獨立合資格估值師於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日評估的公平價值作為估值：

截至以下日期止年度	A 基金物業	C 基金物業
二零一八年六月三十日	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
二零一九年六月三十日	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
二零二零年六月三十日	戴德梁行有限公司	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

目標集團投資物業的公平價值被分類至三級公平價值層級中的第三級計量。年內並無發生公平價值層級之間的轉移。

估值師採用的估值方法如下所示：

截至以下日期止年度	A 基金物業		C 基金物業
	購物中心	停車位及辦公室	辦公室
二零一八年六月三十日	收益法	收益法	收益法
二零一九年六月三十日	收益法	收益法	收益法
二零二零年六月三十日	收益法	市場法	收益法

目標集團投資物業於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日的公平價值及公平價值計量所用的重大不可觀察輸入數據如下：

	於二零一八年六月三十日收益法			
	加權平均資本化率	A 基金 港元	C 基金 港元	總計 港元
購物商場	4.4%	4,600,000,000	—	4,600,000,000
停車位及辦公室	2.6% - 3.4%	910,000,000	5,100,000,000	6,010,000,000
		<u>5,510,000,000</u>	<u>5,100,000,000</u>	<u>10,610,000,000</u>

於二零一九年六月三十日收益法				
	加權平均資本化率	A基金 港元	C基金 港元	總計 港元
購物商場	4.4%	4,640,000,000	—	4,640,000,000
停車位及辦公室	2.25 — 2.6%	970,400,000	4,670,000,000	5,640,400,000
		<u>5,610,400,000</u>	<u>4,670,000,000</u>	<u>10,280,400,000</u>

於二零二零年六月三十日					
	加權平均 資本化率	收益法		市場法	總計 港元
		A基金 港元	C基金 港元	A基金 港元	
購物商場	4.3% — 4.8%	4,050,000,000	—	—	4,050,000,000
停車位及辦公室	2.6%	—	4,300,000,000	697,000,000	4,997,000,000
		<u>4,050,000,000</u>	<u>4,300,000,000</u>	<u>697,000,000</u>	<u>9,047,000,000</u>

收益法

收益法是將現有租賃的淨租金收入資本化，並適當考慮按個別物業的適當資本化率計算的複歸收入潛力。所採用的資本化率根據相關物業的類型及類別、位置及租戶類型而有所差異，乃參考最近可資比較物業投資交易分析得出的收益率釐定，並反映投資者對收入及資本增長的未來預期以及認為存在的風險。

目標集團投資物業的公平價值與資本化率呈負相關，資本化率按投資者對所估值物業的投資收益率、租金增長率及風險狀況的預期釐定。資本化率下降／(上升) 意味著物業價值上升／(下降)。

市場法

於二零二零年六月三十日，A基金的停車位及辦公室物業乃使用市場法進行估值。市場單價大幅上升／下降會導致於二零二零年六月三十日被分類為投資物業的物業的公平價值大幅上升／下降。主要輸入數據如下：

物業	市場價
停車位	每個3,500,000港元
辦公室	建築面積每平方呎29,000港元

市場法假設按現況出售物業，並參考相關市場可知的可資比較市場交易。不過，由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應有價格的質素差別作出適當調整。

該等估值已綜合考慮物業的特點，其中包括單價、景觀、樓層及其他因素，以釐定市場價。

16. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

貿易及其他應收賬款、按金及預付款中包括貿易應收賬款，指從未獲授予一般信貸條款的租戶收取的租金收入。租戶須根據相關租賃協議的條款及條件支付該等款項。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，應收賬款表現良好，並無減值資產。由於歷史記錄顯示違約可能性極微，因此並無就貿易應收賬款的全週期預期信貸虧損確認虧損撥備。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，租金及公用事業按金乃視為在正常經營週期內結清。因此，該等款項被分類為流動資產。

於報告期末之最大信貸風險為貿易及其他應收賬款及按金的賬面值。目標集團並無持有任何抵押品作為擔保。

目標集團的貿易及其他應收賬款及按金的賬面值均以港元計值。

17. 現金及銀行結餘

	於二零一八年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
銀行及手頭現金	45,901,389	121,098	22,736,697	—	68,759,184
原訂期限不超過三個月之銀行 存款	<u>484,000,000</u>	<u>—</u>	<u>105,000,000</u>	<u>—</u>	<u>589,000,000</u>
現金及現金等價物	<u>529,901,389</u>	<u>121,098</u>	<u>127,736,697</u>	<u>—</u>	<u>657,759,184</u>
最高信貸風險	<u>529,901,389</u>	<u>121,098</u>	<u>127,736,697</u>	<u>—</u>	<u>657,759,184</u>
	於二零一九年六月三十日				
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	總計 港元
銀行及手頭現金	32,543,503	204,806	20,171,685	190,074	53,110,068
原訂期限不超過三個月之銀行 存款	<u>670,000,000</u>	<u>—</u>	<u>782,582,550</u>	<u>—</u>	<u>1,452,582,550</u>
現金及現金等價物	<u>702,543,503</u>	<u>204,806</u>	<u>802,754,235</u>	<u>190,074</u>	<u>1,505,692,618</u>
最高信貸風險	<u>702,543,503</u>	<u>204,806</u>	<u>802,754,235</u>	<u>190,074</u>	<u>1,505,692,618</u>

	於二零二零年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
銀行及手頭現金	19,997,820	4,500	15,115,478	143,075	35,260,873
原訂期限不超過三個月之銀行存款	<u>815,187,562</u>	<u>—</u>	<u>116,000,000</u>	<u>—</u>	<u>931,187,562</u>
現金及現金等價物	<u>835,185,382</u>	<u>4,500</u>	<u>131,115,478</u>	<u>143,075</u>	<u>966,448,435</u>
最高信貸風險	<u>835,185,382</u>	<u>4,500</u>	<u>131,115,478</u>	<u>143,075</u>	<u>966,448,435</u>

上述銀行結餘均以港元計值。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，原訂期限不超過三個月之銀行存款的實際利率分別為 1.51%、2.48% 及 0.62%。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，原訂期限不超過三個月之銀行存款的平均原訂期限為 30 天。

目標集團並無持有任何抵押品作為其現金及銀行結餘的擔保。

18. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

19. 貿易及其他應付款項

	於二零一八年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
其他應付賬款	3,452,314	—	1,663,717	—	5,116,031
應付賬款及應計賬款	50,362,217	—	2,529,651	(278,900)	52,612,968
	<u>53,814,531</u>	<u>—</u>	<u>4,193,368</u>	<u>(278,900)</u>	<u>57,728,999</u>
	於二零一九年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
其他應付賬款	2,508,950	—	1,684,638	—	4,193,588
應付賬款及應計賬款	48,679,922	—	1,736,035	(240,975)	50,174,982
	<u>51,188,872</u>	<u>—</u>	<u>3,420,673</u>	<u>(240,975)</u>	<u>54,368,570</u>
	於二零二零年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
其他應付賬款	4,795,734	—	439,148	—	5,234,882
應付賬款及應計賬款	2,803,293	—	1,083,242	—	3,886,535
	<u>7,599,027</u>	<u>—</u>	<u>1,522,390</u>	<u>—</u>	<u>9,121,417</u>

上述應付賬款及其他應付賬款、應計賬款及租戶按金均以港元計值。

20. 遞延稅項

(a) 已確認遞延稅項資產及負債

綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額的組成部分以及於年內的變動如下：

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
於二零一七年七月一日	86,127,618	—	14,786,365	100,913,983
扣除自綜合損益表 —				
本年度	2,017,826	—	978,303	2,996,129
上年度超額撥備	(821)	—	—	(821)
於二零一八年六月三十日	88,144,623	—	15,764,668	103,909,291
扣除自/(計入)綜合 損益表 —				
本年度	2,200,358	—	(1,078,263)	1,122,095
上年度超額撥備	(30,680)	—	—	(30,680)
於二零一九年六月三十日	90,314,301	—	14,686,405	105,000,706
扣除自綜合損益表 —				
本年度	2,215,192	—	847,591	3,062,783
上年度超額撥備	(405)	—	—	(405)
於二零二零年六月三十日	<u>92,529,088</u>	<u>—</u>	<u>15,533,996</u>	<u>108,063,084</u>

遞延所得稅資產及負債於有法定強制執行權將當期所得稅資產與當期所得稅負債抵銷，且相關遞延稅項涉及同一稅務部門時予以抵銷。

已確認遞延稅項負債淨額：

	A基金		C基金	總計
	遞延稅項資產 港元	遞延稅項負債 港元	遞延稅項負債 港元	港元
於二零一八年六月三十日	<u>(897,963)</u>	<u>89,042,586</u>	<u>15,764,668</u>	<u>103,909,291</u>
於二零一九年六月三十日	<u>(940,725)</u>	<u>91,255,026</u>	<u>14,686,405</u>	<u>105,000,706</u>
於二零二零年六月三十日	<u>(983,485)</u>	<u>93,512,573</u>	<u>15,533,996</u>	<u>108,063,084</u>

(b) 未確認遞延稅項資產

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

A基金

	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
稅項虧損	<u>2,828,607</u>	<u>2,937,903</u>	<u>3,045,400</u>

根據現行稅務條例，該等稅項虧損並不設應用限期。

21. 股本

	股份數目			金額 港元
	A股	B股	C股	
已發行及繳足之普通股				
於二零一八年六月三十日	<u>1,000</u>	<u>450</u>	<u>550</u>	<u>110,000</u>
於二零一九年六月三十日	<u>1,000</u>	<u>450</u>	<u>550</u>	<u>110,000</u>
於二零二零年六月三十日	<u>1,000</u>	<u>450</u>	<u>550</u>	<u>110,000</u>

附註：

A股、B股及C股構成單獨的股份類別，並賦予其各自的持有人權利及特權，且受目標公司組織章程細則所載限制約束。A基金、B基金及C基金乃分別專門歸屬於A股、B股及C股的持有人。

22. 綜合現金流量表附註

(a) 經營活動產生的現金

	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
經營業務之現金流			
除稅前溢利／(虧損)	2,172,476,766	656,413,218	(912,397,968)
調整：			
投資物業公平價值之變動	(1,883,410,300)	(430,246,948)	1,233,400,000
利息收入	(4,905,430)	(14,150,994)	(22,597,928)
出售投資物業之虧損淨額	—	79,846,948	—
壞賬	—	—	327,719
	<u>284,161,036</u>	<u>291,862,224</u>	<u>298,731,823</u>
營運資金變動前之經營溢利	284,161,036	291,862,224	298,731,823
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 (增加)／減少	(2,261,797)	3,431,604	(15,311,763)
按金及預付款(增加)／減少	(82,477)	2,065,945	(789,016)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	510,270	(3,360,429)	(45,247,153)
租戶按金增加／(減少)	(1,852,052)	(2,265,484)	(9,906,678)
	<u>(1,852,052)</u>	<u>(2,265,484)</u>	<u>(9,906,678)</u>
經營活動產生的現金	<u>280,474,980</u>	<u>291,733,860</u>	<u>227,477,213</u>

(b) 出售投資物業之虧損分析

C基金

	二零一九年 港元
賬面值	759,846,948
出售投資物業之虧損	<u>(79,846,948)</u>
出售投資物業所得款項	<u><u>680,000,000</u></u>

23. 未來最低應收租金

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，目標集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金如下：

	於二零一八年六月三十日			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
不超過一年	143,620,908	—	71,276,122	214,897,030
超過一年但不超過五年	<u>96,318,669</u>	<u>—</u>	<u>44,031,080</u>	<u>140,349,749</u>
	<u><u>239,939,577</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>115,307,202</u></u>	<u><u>355,246,779</u></u>
	於二零一九年六月三十日			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
不超過一年	129,465,193	—	66,813,923	196,279,116
超過一年但不超過五年	<u>51,446,250</u>	<u>—</u>	<u>39,857,130</u>	<u>91,303,380</u>
	<u><u>180,911,443</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>106,671,053</u></u>	<u><u>287,582,496</u></u>

	於二零二零年六月三十日			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
不超過一年	79,342,004	—	63,492,199	142,834,203
超過一年但不超過五年	26,732,539	—	35,526,979	62,259,518
	<u>106,074,543</u>	<u>—</u>	<u>99,019,178</u>	<u>205,093,721</u>

24. 附屬公司

A基金於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日之附屬公司詳情如下：

於香港註冊成立的有限公司	已發行及繳足股本	所有權權益比例	主要業務
Easy Hope Company Limited	8股普通股： 800港元	100%	物業投資
Hotel Victoria Limited	2股普通股： 2港元	100%	沒有營運

25. 關連人士交易

除上述歷史財務資料附註18中披露的關連人士交易及結餘外，目標集團與關連人士發生以下重大交易：

- (a) 年內，目標集團與關連公司發生以下重大交易，而目標公司及其附屬公司的若干董事及／或其密切家庭成員於該等公司擁有控制權／共同控制權／重大影響／實益權益：

	截至二零一八年六月三十日止年度			總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	
租金收入	19,470,829	—	13,250,011	32,720,840
停車場費用	237,600	—	—	237,600
租賃中介費	692,246	—	1,901,126	2,593,372
管理費	6,359,989	—	2,125,117	8,485,106

截至二零一九年六月三十日止年度

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
租金收入	19,207,283	—	11,955,576	31,162,859
停車場費用	237,600	—	—	237,600
租賃中介費	543,414	—	1,029,909	1,573,323
管理費	6,390,697	—	2,140,707	8,531,404
出售投資物業所得款項	—	—	680,000,000	680,000,000

截至二零二零年六月三十日止年度

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
租金收入	17,972,598	—	12,288,816	30,261,414
停車場費用	237,600	—	—	237,600
租賃中介費	258,744	—	1,532,291	1,791,035
管理費	5,520,234	—	1,854,805	7,375,039

- (b) 貿易及其他應收賬款、租戶按金及應付賬款包括與關連公司的下列結餘，而目標公司及其附屬公司的若干董事及／或其密切家庭成員於該等公司擁有控制權／共同控制權／重大影響／實益權益：

於二零一八年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
貿易及其他應收款項	3,624,399	—	223,731	3,848,130
租戶按金	6,216,754	—	3,671,925	9,888,679
貿易及其他應付款項	1,674,876	—	1,025,138	2,700,014

於二零一九年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
貿易及其他應收款項	597,067	—	904,856	1,501,923
租戶按金	6,169,137	—	3,682,949	9,852,086
貿易及其他應付款項	1,057,376	—	326,870	1,384,246

於二零二零年六月三十日

	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	總計 港元
貿易及其他應收款項	736,726	—	485,404	1,222,130
租戶按金	5,678,032	—	3,985,274	9,663,306
貿易及其他應付款項	767,114	—	145,530	912,644

- (c) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日公平價值分別為530,000,000港元、562,400,000港元及415,000,000港元的辦公室物業及停車位由關連公司免費使用。目標公司的若干董事均視為於該等關連公司擁有實益權益。

26. 資本管理

目標集團的資本管理目標為保障其持續經營能力。就資本管理目的而言，目標公司董事將權益總額視為資本。

目標集團透過定期監察其當前及預期流動資金需要來管理資本，而非使用債務／權益比率分析。

27. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	於二零一八年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
財務資產 —					
按攤銷成本計量之 財務資產(包括現 金及銀行結餘)	551,156,753	6,020,756	140,239,033	(6,178,558)	691,237,984

財務負債 —					
按攤銷成本計量之 財務負債	204,845,780	—	147,261,776	(6,178,558)	345,928,998

	於二零一九年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
財務資產 —					
按攤銷成本計量之 財務資產(包括現 金及銀行結餘)	719,590,401	5,982,102	814,828,916	(6,018,271)	1,534,383,148
財務負債 —					
按攤銷成本計量之 財務負債	201,796,921	—	54,696,878	(6,018,271)	250,475,528

	於二零二零年六月三十日				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
財務資產 —					
按攤銷成本計量之財 務資產(包括現金 及銀行結餘)	860,770,717	4,500	148,699,391	—	1,009,474,608
財務負債 —					
按攤銷成本計量之財 務負債	145,595,795	—	34,297,042	—	179,892,837

(b) 財務風險管理

目標集團業務使其面臨多項財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險。目標集團的總體財務風險管理計劃側重於金融市場的不可預見性，力求減低目標集團財務表現所受的潛在不利影響。

(i) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自應收賬款以及銀行存款及結餘。該等財務資產的賬面值為最大信貸風險額。目標集團透過定期監察應收賬款的可收回性來管理其信貸風險。流動資金的信貸風險有限，原因是相關銀行為受香港銀行業條例監管的獲認可金融機構，具有高信用評級。

(ii) 流動性風險

目標集團面臨財務負債產生的流動性風險。目標集團政策為定期監察當前及預期流動資金需要，確保其保持足夠現金儲備以滿足短期及長期的流動資金需要。

財務負債的量化數據及合約期限分析概覽：

	賬面值及合約未貼現現金流量				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
於二零一八年六月三十日					
期限不超過一年或按要求					
應付股東之款項	86,430,864	—	105,080,370	—	191,511,234
租戶按金	62,153,041	—	39,651,755	—	101,804,796
貿易及其他應付款項	53,814,531	—	4,193,368	(278,900)	57,728,999

	賬面值及合約未貼現現金流量				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
於二零一九年六月三十日					
期限不超過一年或按要求					
應付股東之款項	86,430,864	—	14,330,370	—	100,761,234
租戶按金	60,908,839	—	38,630,473	—	99,539,312
貿易及其他應付款項	51,188,872	—	3,420,673	(240,975)	54,368,570

	賬面值及合約未貼現現金流量				總計 港元
	A基金 港元	B基金 港元	C基金 港元	基金間對銷 港元	
於二零二零年六月三十日					
期限不超過一年或按要求					
應付股東之款項	86,430,864	—	—	—	86,430,864
租戶按金	56,418,834	—	33,213,800	—	89,632,634
貿易及其他應付款項	7,599,027	—	1,522,390	—	9,121,417

(iii) 利率風險

按浮動利率計息的銀行結餘面臨現金流量利率風險。目標公司董事認為，目標集團面臨的利率風險極微。

(c) 公平價值

董事認為，所有財務資產及負債的賬面值與其於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日的公平價值相若。

28. 有關目標公司法定財務報表之資料

目標集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度經審計的法定綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之綜合財務報表之法定核數師為崔卓然會計師事務所。

29. 擔保及或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，目標集團並無任何重大擔保及或然負債。

30. 報告期後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情於二零二零年年初爆發，為經營環境帶來挑戰，對目標集團的業務經營產生不利影響。目標集團將密切關注疫情發展，並評估其對綜合財務報表的影響，評估仍在進行中，現階段無法合理估計相關影響。

31 報告期後財務報表

目標公司並無就二零二零年六月三十日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審計綜合財務報表。除本報告披露者外，目標公司並未在二零二零年六月三十日後的任何期間宣派或支付任何股息或分派。

鑒於(i)目標公司的財務業績將不會綜合至 貴集團業績， 貴公司於目標公司的權益將在 貴集團綜合財務報表中採用權益法列賬，(ii) 貴集團僅有權根據其持有的A股及B股比例獲分配A基金及B基金作出的分派及／或自其所持資產產生的任何溢利，而無權享有C基金作出的任何分派及／或自其所持資產產生的任何溢利，及(iii) 貴集團對與C基金有關的重大事項的決策沒有控制權，包括任何合約的變更或C基金所屬資產的出售、C基金的分派及C基金所經營業務的日常運營，以下管理層討論及分析僅涵蓋A基金及B基金，及基於本通函附錄二所載目標公司會計師報告中A基金及B基金截至二零二零年六月三十日止三個年度的財務資料。

業務回顧

目標公司為一間物業投資及投資控股公司，其已發行股本包括1,000股A股、450股B股及550股C股。根據目標公司之組織章程細則，目標公司之A基金乃專門歸屬於A股持有人、目標公司之B基金乃專門歸屬於B股持有人，而目標公司之C基金乃專門歸屬於C股持有人。該等基金各自由目標公司區分其他基金獨立經營及維護，為此各項基金均存置獨立之記錄及賬簿。於最後實際可行日期，歸屬於A基金的資產包括若干位於香港中環信德中心之零售商舖、辦公室單位及停車位以及現金，而歸屬於B基金的資產則僅包括現金。A公司的物業乃持作出租。

財務回顧

A 基金

(a) 財務表現

於截至二零二零年六月三十日止三個年度，A基金的收益及經營業績完全來自其於香港的物業投資業務，因此僅有一個可報告業務分部。A基金於截至二零二零年六月三十日止三個年度分別錄得收益約208.8百萬港元、210.4百萬港元及183.1百萬港元，乃來自其投資物業的租金收入及停車位收入。截至二零二零年六月三十日止年度收益減少的原因是，鑒於社會動蕩及新冠疫情，向租戶提供租金減免。

於截至二零二零年六月三十日止三個年度，A基金的其他收入分別約為4.4百萬港元、9.3百萬港元及59.4百萬港元，於截至二零一九年六月三十日止兩個年度主要包括手頭現金銀行存款產生的利息收入，截至二零二零年六月三十日止年度其他收入大幅增加，原因是與先前支付的裝修資金有關的其他應付賬款被一次性撥回。

截至二零一九年六月三十日止兩個年度，A 基金投資物業的公平價值增長約 633.4 百萬港元及 100.4 百萬港元。於截至二零二零年六月三十日止年度，A 基金投資物業的公平價值減少 863.4 百萬港元，此乃主要由於全球疫情產生的不確定性導致市場情緒低迷。

於截至二零二零年六月三十日止三個年度，A 基金的經營及行政開支分別約為 21.2 百萬港元、17.5 百萬港元及 17.7 百萬港元。經營及行政開支保持穩定，主要包括購物中心開支、管理費、空調及管理費以及停車位開支。

此外，A 基金錄得所得稅約 31.0 百萬港元、31.7 百萬港元及 34.8 百萬港元，乃來自即期稅項及遞延稅項開支。

基於上述分析，於截至二零一九年六月三十日止兩個年度，A 基金錄得淨溢利分別約 794.3 百萬港元及 270.9 百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止年度則錄得淨虧損約 673.4 百萬港元。

(b) 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金的非流動資產分別約為 5,510.0 百萬港元、5,610.4 百萬港元及 4,747.0 百萬港元。其錄得現金及銀行結餘分別約為 529.9 百萬港元、702.5 百萬港元及 835.2 百萬港元。於截至二零二零年六月三十日止三個年度，其流動負債主要包括應付股東款項、已收租戶按金、應付款項及當期稅項負債 239.0 百萬港元、234.8 百萬港元及 183.8 百萬港元。於二零二零年六月三十日流動負債減少主要是因為與先前支付的裝修資金有關的其他應付賬款被一次性撥回。於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，其長期負債僅包括遞延稅項負債分別約 88.1 百萬港元、90.3 百萬港元及 92.5 百萬港元。

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金並無維持任何已承諾借款額度或提取任何銀行貸款。於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，其資產並無任何抵押。

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金的權益總值分別為 5,734.0 百萬港元、6,004.9 百萬港元及 5,331.5 百萬港元。

(c) 資產負債率

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金的資產負債率(等於負債總額對資產總額的比率)分別約為 5.4%、5.1% 及 4.9%。

(d) 或然負債

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金並無任何重大或然負債。

(e) 財務風險管理

於截至二零二零年六月三十日止三個年度各年，A 基金主要面臨正常業務過程中產生的信貸、流動資金及利率風險。有關該等風險的詳情及 A 基金所採用的有關風險管理政策及實踐，請參閱本通函附錄二所載目標公司會計師報告附註 27(b)。

(f) 重大投資

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金並無持有任何重大投資。

(g) 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，A 基金分別擁有一、一及一名全職僱員。A 基金根據僱員的資歷、經驗、技能及表現進行招聘、晉昇及支付報酬。其為僱員提供培訓及有競爭力的薪酬方案，包括薪金及酌情花紅，以營造積極的工作環境。

B 基金**(a) 財務表現**

於截至二零二零年六月三十日止三個年度，B 基金並無錄得任何收益，原因是其僅持有現金，並無持有任何物業作為投資。

於截至二零二零年六月三十日止三個年度各年，其錄得輕微經營及行政開支約 45,000 港元、46,000 港元及 48,000 港元，以及即期稅項抵免約 7,000 港元、8,000 港元及 8,000 港元。

基於上述分析，於截至二零二零年六月三十日止三個年度，B 基金錄得淨虧損分別約 37,000 港元、39,000 港元及 40,000 港元。

(b) 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，B 基金並無錄得任何非流動資產。於二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日，其錄得現金及銀行結餘分別約 0.1 百萬港元及 0.2 百萬港元。於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，其錄得往來款項借方結餘分別約 5.9 百萬港元、5.8 百萬港元及零港元，且於相關時間並無任何負債。於向 B 基金股東支付截至二零二零年六月三十日止年度中期股息約 5.9 百萬港元後，於二零二零年六月三十日其錄得現金及銀行結餘 4,500 港元，乃完全來自其股本。

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，B 基金並無維持任何已承諾借款額度或提取任何銀行貸款。於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，其資產並無任何抵押。

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，B 基金的權益總值分別為 6.0 百萬港元、6.0 百萬港元及 4,500 港元。

(c) 或然負債

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，B 基金並無任何重大或然負債。

(d) 財務風險管理

於截至二零二零年六月三十日止三個年度各年，B 基金主要面臨正常業務過程中產生的信貸及利率風險。有關該等風險的詳情及 B 基金所採用的有關風險管理政策及實踐，請參閱本通函附錄二所載目標公司會計師報告附註 27(b)。

(e) 重大投資

於二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，B 基金並無持有任何重大投資。

A. 擴大後集團之未經審計備考綜合資產負債表

本附錄所載資料並不形成本通函附錄二所載的會計師報告的一部分，其包括在內僅作說明之用。

以下為擴大後集團之未經審計備考綜合資產負債表（「**未經審計備考財務資料**」），以供說明用途。未經審計備考財務資料乃按下文載述附註基準予以編製，以供根據上市規則第4.29(1)段說明收購事項對 貴集團之影響，供納入本通函。

未經審計備考財務資料已就說明收購事項於二零一九年十二月三十一日對 貴集團財務狀況的影響而編製，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日進行。

未經審計備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質所限，故未能提供擴大後集團於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期的收購事項完成後之真實財務情況。

未經審計備考財務資料應連同 貴公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發的年報以及本通函其他部分包含的其他財務資料所載的 貴集團歷史財務資料一併閱讀。

未經審計備考財務資料並不構成 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的法定年度綜合財務報表，惟相關數據乃摘自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

- (i) 貴公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表；及
- (ii) 貴公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何核數師在不作保留意見的情況下，以注意事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條所指的聲明。

擴大後集團之未經審計備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零一九年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表			擴大後集團 之未經審計 備考綜合 資產負債表 千港元
	千港元 (附註1)	備考調整		
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
非流動資產				
物業、機器及設備	3,652,657	—	—	3,652,657
使用權資產	855,823	—	—	855,823
投資物業	8,132,054	—	—	8,132,054
合資公司	12,734,445	—	—	12,734,445
聯營公司	3,141,999	2,393,167	6,000	5,541,166
無形資產	2,320	—	—	2,320
按公平價值計入其他全面收益 之財務資產	3,586,492	—	—	3,586,492
應收按揭貸款	1,187	—	—	1,187
遞延稅項資產	46,503	—	—	46,503
其他非流動資產	1,456,929	—	—	1,456,929
	<u>33,610,409</u>	<u>2,393,167</u>	<u>6,000</u>	<u>36,009,576</u>
流動資產				
用作發展或發展中物業	6,765,078	—	—	6,765,078
存貨	11,569,353	—	—	11,569,353
貿易及其他應收賬款、已付按 金及預付款	1,080,100	23,587	—	1,103,687
衍生財務工具	16,503	—	—	16,503
可收回稅項	6,489	—	—	6,489
現金及銀行結餘	12,280,902	(779,203)	—	11,501,699
	<u>31,718,425</u>	<u>(755,616)</u>	<u>—</u>	<u>30,962,809</u>

	貴集團於	備考調整		擴大後集團
	二零一九年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	之未經審計 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債				
貿易及其他應付賬款及已收				
按金	2,733,511	—	6,000	2,739,511
合約負債	666,084	—	—	666,084
租賃負債	47,278	—	—	47,278
銀行借貸	7,295,263	—	—	7,295,263
中期票據	3,170,586	—	—	3,170,586
僱員福利準備	11,231	—	—	11,231
應付稅項	1,021,385	—	—	1,021,385
非控股權益貸款	896,536	—	—	896,536
	<u>15,841,874</u>	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>15,847,874</u>
流動資產淨值	<u>15,876,551</u>	<u>(755,616)</u>	<u>(6,000)</u>	<u>15,114,935</u>
總資產減流動負債	<u>49,486,960</u>	<u>1,637,551</u>	<u>—</u>	<u>51,124,511</u>
非流動負債				
合約負債	24,164	—	—	24,164
租賃負債	69,830	—	—	69,830
銀行借貸	8,019,423	—	—	8,019,423
遞延稅項負債	912,951	—	—	912,951
其他非流動負債	—	1,608,001	—	1,608,001
	<u>9,026,368</u>	<u>1,608,001</u>	<u>—</u>	<u>10,634,369</u>
資產淨值	<u>40,460,592</u>	<u>29,550</u>	<u>—</u>	<u>40,490,142</u>

附註：

1. 貴集團截至二零一九年十二月三十一日的經審計綜合資產負債表摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(未經調整)。
2. 於二零二零年六月二十九日，買方(貴公司之全資附屬公司)與賣方訂立協議，以收購目標公司的450股A股及450股B股連同股東貸款約23,587,000 港元。於目標公司之投資計算如下：

	千港元
基本代價	2,361,196
完成後調整(附註a)	<u>26,008</u>
總代價(附註b)	2,387,204
股東貸款	(23,587)
議價購買(附註c)	<u>29,550</u>
於目標公司之投資(附註d)	2,393,167

- (a) 完成後調整按目標公司A基金及B基金的實際資產淨值(即總代價)與本通函董事會函件中所載的基本代價之間的差額計算。目標公司A基金及B基金的實際資產淨值計算如下，如本通函董事會函件部分所載，約為2,387,204,000港元。

	A基金 千港元	B基金 千港元	總計 千港元
本通函附錄二會計師報告所載， 於二零二零年六月三十日之 資產淨值	5,331,474	4	5,331,478
減：本通函附錄二會計師報告 所載，於二零二零年 六月三十日之投資物業	(4,747,000)	—	(4,747,000)
加：本通函董事會函件部分 所載，物業的協定價值	<u>4,668,000</u>	<u>—</u>	<u>4,668,000</u>
	5,252,474	4	5,252,478
收購已發行A股總額之45%及 全部已發行B股總額之100%	2,363,613	4	2,363,617
加：股東貸款	<u>23,587</u>	<u>—</u>	<u>23,587</u>
實際資產淨值	<u><u>2,387,200</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>2,387,204</u></u>

- (b) 如本通函董事會函件部分所載，將支付的總代價約為2,387,204,000港元。根據協議，約779,203,000港元已於二零二零年六月三十日向賣方支付，約779,203,000港元將於二零二一年六月三十日或之前向賣方支付，及其餘約828,798,000港元將於二零二二年六月三十日或之前向賣方支付。遞延代價按年率2%計息。
- (c) 總代價與目標公司A基金及B基金可識別資產及負債的公平價值之間的差額約29,550,000港元，於未經審計備考財務資料中列為議價購買。參考貴公司委派的獨立估值師戴德梁行有限公司編製的估值報告，目標公司A基金及B基金的投資物業於二零二零年六月三十日的估值約為4,747,000,000港元。已確認的議價購買為貴集團在投資物業公平價值與本通函董事會函件所載的物業協定價值約4,668,000,000港元之間的差額部分，並已計及收購事項直接應佔的估計法律及專業費用及其他開支約6,000,000港元。除目標公司A基金及B基金的投資物業外，董事認為其餘可識別資產及負債的賬面值與其公平價值相若。

- (d) 於收購事項完成後，貴集團將持有目標公司的已發行A股總額之55%及已發行B股總額之100%，並無持有C股。目標集團將根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港會計準則第28號「於聯營公司及合資公司之投資」在貴集團綜合財務報表中採用權益法列賬。於目標公司的全部投資成本須根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減值」，在有跡象顯示投資可能減值時作為單一資產進行減值評估，將其可收回金額與賬面值進行比較。董事認為，於目標公司之投資並無減值，因為目標集團的資產及負債於完成時乃按公平價值列賬。

於確定收購事項直接應佔的法律及專業費用最終金額（可能有別於編製未經審計備考財務資料所用的估計金額）後，收購事項之議價購買以及就收購事項於目標公司之投資或會有所變動。

3. 該調整為收購事項直接應佔的估計法律及專業費用及其他開支約6,000,000港元，董事確認該等款項將根據貴公司的會計政策悉數資本化至於目標公司之投資。
4. 於二零二零年三月六日，貴集團、香港中旅國際投資有限公司（「**香港中旅**」）及信德中旅船務投資有限公司（「**信德中旅**」）訂立一系列協議，據此(i) 貴集團有條件同意向香港中旅出售信德中旅的21%股本權益，現金代價為437百萬港元（可予調整）；(ii) 香港中旅有條件同意向信德中旅出售China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited（「**中旅旅運**」）及中旅旅運的股東貸款，現金代價為508百萬港元（可予調整）；及(iii) 貴集團有條件同意向信德中旅出售協能投資有限公司（「**協能**」），現金代價為55百萬港元（可予調整）（統稱為「**信德中旅交易**」）。有關信德中旅交易的更多詳情，包括信德中旅交易產生的預期財務影響，請參閱貴公司日期為二零二零年三月二十六日，名為「有關跨境運輸合營公司的主要交易及關連交易」之通函。信德中旅交易於二零二零年七月十六日完成。
5. 概未作其他調整（包括上文附註4所載之信德中旅交易）以反映擴大後集團於二零一九年十二月三十一日之後進行的任何交易結果或其他交易。

B. 擴大後集團之未經審計備考資產負債表報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就擴大後集團之未經審計備考財務資料而發出之報告全文，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鑑證報告

致信德集團有限公司列位董事

本所已對信德集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)，連同與信德中心有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱「**擴大後集團**」)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)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就收購目標公司的450股A股、450股B股及股東貸款(「**收購事項**」)而於刊發日期為二零二零年八月二十六日的通函(「**通函**」)中第IV-1至IV-6頁內所載有關於二零一九年十二月三十一日的未經審計備考綜合資產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-6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 貴集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如收購事項於二零一九年十二月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計的綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審計報告。

貴公司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(「**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**」)，編製未經審計備考財務資料。

本所的獨立性和質量控制

本所遵守香港會計師公會頒佈之「**職業會計師道德守則**」中對獨立性及其他職業道德之要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之關注、保密及專業行為之基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面之質量控制制度，包括制定與遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求相關的政策及程序守則。

申報會計師之責任

本所之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，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之任何財務資料而發出之報告，除於該等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。

本所根據香港會計師公會頒佈之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」執行本所之工作。該準則要求申報會計師計劃及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之會計指引第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之歷史財務資料之報告或意見，且在本業務過程中，本所並無就編製未經審計備考財務資料時所使用之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之影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇之較早日期發生。因此，本所不對收購事項於二零一九年十二月三十一日之實際結果會否如同呈報一樣發生提供任何保證。

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之合理保證鑑證業務，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之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之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 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。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對該公司性質之了解、與編製未經審計備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所所獲得之證據充足及適當地為本所之意見提供基礎。

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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之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，二零二零年八月二十六日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就信德集團有限公司於二零二零年五月三十一日持有或將予收購的物業的估值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)遵照信德集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於香港持有之物業及將予收購之物業(更多詳情載於隨附之估值報告)進行估值，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「**估值日期**」)之價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃指其市值，其根據由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)之定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

吾等確認，估值已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

吾等對每項物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該等物業的估值並不包括因特別條款或情況(例如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出之特許權，或僅特定擁有人或買家可得任何價值因素)所抬高或壓低之估計價格。

吾等的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假設各項物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

對物業1進行估值時，吾等已採用收入法將現有租約之租金收入資本化，並就有關物業之復歸收入潛力作出適當撥備。為作交叉核對，吾等亦參照可資比較銷售交易。

對物業2及3進行估值時，吾等已採用市場法，並假設參考相關市場可得之可比較銷售交易以現有狀況出售各項物業。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃審批、法定通知、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、租賃詳情、用地及樓面圖則及所有其他相關事宜的意見。

尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團所提供之文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴集團提供，且對估值而言乃屬重要之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，吾等所獲提供之資料中並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審視文件正本，以核實所有權或可能不會出現於給予吾等之副本上之任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地測量

吾等之估值師吳文仁(香港測量師學會會員)及黎彥汎(香港測量師學會之見習測量師)已於二零二零年六月視察該等物業外部及內部(如可行)。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。除非另有所指，吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件上所載之面積均屬準確無誤。

市場不確定性

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大的動盪，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對大流行的發展及金融市場變動非常敏感。市場不同行業所受影響程度各有不同，而物業營銷及議價銷售時間將比平常更長。估值持續時間以及物業價格會否在短時間內發生快速及重大波動將更難確定。吾等對該物業的估值僅在估值日期有效，並且無法計及估值日期後市況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬於訂立任何交易時參考吾等的估值，須謹記此段時間內市場的劇烈波動，且自估值日期起物業價值可能會或可能不會發生變動。

確認獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

敬請垂注隨附之估值概要及吾等的估值報告。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心
西座39頂樓
信德集團有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
香港估值及顧問服務
執行董事

黃儉邦
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深專業會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零二零年八月二十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾30年香港物業估值經驗。黃先生能夠勝任，並擁有估值工作所需之充足市場知識與技能。

估值概要

貴集團將予收購作投資之物業

物業	於二零二零年 五月三十一日 現時狀況之 市場價值 (港元)
1. 香港 上環 干諾道中168至200號 信德中心(基座平台) 地庫、地下、1樓、2樓、 3樓及4樓之單位以及4樓、7樓及8樓平台	4,050,000,000
2. 香港 上環 干諾道中168至200號 信德中心西座 38樓整層 (除38樓3807-3811室外)及 6樓15、16、17及18號車位 連同其各自毗鄰之位置(如有)	415,000,000
3. 香港 上環 干諾道中168至200號 信德中心 5及6樓之81個停車位	282,000,000
	<hr/>
	總計： 4,747,000,000

估值報告

貴集團將予收購作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現時狀況之 市場價值																										
1. 香港上環干諾道中168至200號信德中心(基座平台)地庫、地下、1樓、2樓、3樓及4樓之單位以及4樓、7樓及8樓平台 內地段第8517號33888份之7181份	<p>信德中心由建於兩個停車層及一個六層高(連地庫)商業／飛翼船碼頭基座平台上的兩幢辦公室大樓組成，於一九八六年落成。</p> <p>該物業包括位於該發展項目商業平台地庫、地下、1樓、2樓、3樓及4樓之多個商舖及商業單位。該物業的總可出租面積約為213,786平方呎(19,861.20平方米)，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">可出租面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>45,548</td> <td>4,231.51</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>7,123</td> <td>661.74</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>21,105</td> <td>1,960.70</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>64,711</td> <td>6,011.81</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>47,428</td> <td>4,406.17</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>27,871</td> <td>2,589.28</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>213,786</td> <td>19,861.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括位於該發展項目基座平台4樓、7樓及8樓的平台。</p> <p>該物業乃根據批地條件第UB11612號從政府持有，自一九八零年十二月三十一日起計75年，可再重續75年。該物業現時之應繳地租為每年1,000港元。</p>	樓層	可出租面積		平方呎	平方米	地庫	45,548	4,231.51	地下	7,123	661.74	1樓	21,105	1,960.70	2樓	64,711	6,011.81	3樓	47,428	4,406.17	4樓	27,871	2,589.28	總計	213,786	19,861.20	<p>於估值日期，可出租面積為約19,999平方呎(1,857.95平方米)的部分物業乃空置，該物業的餘下部分根據多項不同年期的租約出租，最後租約於二零二六年一月屆滿，大多不包括差餉、空調費及管理費。每月租金及特許使用權總收入約為13,800,000港元。</p>	4,050,000,000 港元 (肆拾億零伍仟萬 港元)
樓層	可出租面積																												
	平方呎	平方米																											
地庫	45,548	4,231.51																											
地下	7,123	661.74																											
1樓	21,105	1,960.70																											
2樓	64,711	6,011.81																											
3樓	47,428	4,406.17																											
4樓	27,871	2,589.28																											
總計	213,786	19,861.20																											

附註：

(1) 根據自土地註冊處取得之土地查冊記錄，該物業包括下列單位：

地庫	:	B01-B10 號鋪；
地下	:	G01 及 G01A 號鋪；
1 樓	:	101、102A、102B、102C 及 103 號鋪；
2 樓	:	201-212、215A、215-223、223A、225-231、232A、232B、 232-243、243A、245A-245C、245-298、298A-298F 及 299 號 鋪；
3 樓	:	301-304、305A、305-329、330A-330C、331-343 及 345-347 號 鋪；
4 樓	:	401、403 號鋪及平台；
7 樓	:	平台；
8 樓	:	平台；及

於地庫、地下、1 樓、2 樓、3 樓及 4 樓之酒店／公寓區域。

(2) 該物業之註冊擁有人為信德中心有限公司。

(3) 該物業屬於日期為二零一九年五月二十四日之中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/17 劃為「商業」之土地用途區域。

(4) 吾等於估值時使用的主要假設如下：

(i) 零售單位市場每呎租金	:	就可出租面積為每平方呎約 14 港元至 450 港元
(ii) 零售單位資本化率	:	4.30% 至 4.80%

估值報告

貴集團將予收購作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現時狀況之 市場價值
2. 香港上環干諾道中168至200號信德中心西座38樓整層(除38樓3807-3811室外)及6樓15、16、17及18號車位連同其各自毗鄰之位置(如有)	信德中心由建於兩個停車層及一個六層高(連地庫)商業／飛翼船碼頭基座平台上的兩幢辦公室大樓組成，於一九八六年落成。 該物業包括信德中心一幢31層商業樓宇(西座)之38樓之七個辦公室單位及信德中心6樓之四個有蓋私人車位。	於估值日期，該物業為業主自用物業。	415,000,000 港元 (肆億壹仟伍佰萬 港元)
內地段第8517號33888份之245份	該物業辦公室單位的總樓面面積約為13,827平方呎(1,284.56平方米)。 該物業乃根據批地條件第UB11612號從政府持有，自一九八零年十二月三十一日起計75年，可再重續75年。該物業現時之應繳地租為每年1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為信德中心有限公司。
- (2) 該物業屬於日期為二零一九年五月二十四日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17劃為「商業」之土地用途區域。
- (3) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方呎約24,770港元至33,000港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡、時間及其他相關因素進行調整後，吾等假設之每呎價格與相關可比較物業一致。

估值報告

貴集團將予收購作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現時狀況之 市場價值
3. 香港上環干諾道中168至200號信德中心5及6樓之81個停車位	信德中心由建於兩個停車層及一個六層高(連地庫)商業／飛翼船碼頭基座平台上的兩幢辦公室大樓組成，於一九八六年落成。	於估值日期，該物業按月或按小時出租，自二零一九年六月至二零二零年五月之	282,000,000 港元 (貳億捌仟貳佰萬 港元)
內地段第8517號33888份之324份	該物業包括位於該發展項目平台5樓及6樓之81個停車位。 該物業乃根據批地條件第UB11612號從政府持有，自一九八零年十二月三十一日起計75年，可再重續75年。該物業現時之應繳地租為每年1,000港元。	平均每月收入約為653,000港元，不包括管理費用、空調費及行政費用。	

附註：

(1) 該物業包括下列停車位：

5樓	:	13-52及60-64號停車位；及
6樓	:	19-54號停車位。

(2) 該物業之註冊擁有人為信德中心有限公司。

(3) 該物業屬於日期為二零一九年五月二十四日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17劃為「商業」之土地用途區域。

(4) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每個停車位約2,520,000港元至5,000,000港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡、時間及其他相關因素進行調整後，吾等假設之每呎價格與相關可比較物業一致。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事實，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須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有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		估已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)		
		個人權益 附註	公司權益 附註			
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—	0.04%	
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—	0.04%	
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937		368,620,627	(iv)	17.70%
	於已發行股份之權益	—		65,040,000	(vi)	2.15%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iii)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345		134,503,471	(v)	7.41%
	於已發行股份之權益	—		65,040,000	(vi)	2.15%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iii)	4.93%
何超蕙女士	於已發行股份之權益	38,901,203		31,717,012	(vii)	2.34%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377		—		0.19%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,021,479,785股。
- (ii) 指本公司授出之購股權涉及的相關股份權益，有關詳情於本公司日期為二零二零年三月二十七日之二零一九年年報中披露。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議(及其相關補充協議)之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議(「**西湖協議**」)將發行予Alpha Davis Investments Limited(「**ADIL**」)之代價股份之最高數目。ADIL由Megaprospers Investments Limited(「**MIL**」)擁有百分之五十三，MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之368,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited(「**BPL**」)持有之184,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited(「**CTDL**」)持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有(見上文附註(iii))。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蕙女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超蕙女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數之百分比 附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車 客運股份有限公司	1,500股股份	15.00%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共10,000股股份。

上文(a)及(b)段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份之好倉權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無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)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 主要股東及其他人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)根據證券及期貨條例第XV部第2部和第3部以及證券及期貨條例第336條之規定，於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，或曾或預期，直接或間接擁有本公司已發行股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質 附註	身份	好倉/ 淡倉	所持股份/ 相關股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Renita Investments Limited (「Renita」) 及其附屬公司	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	500,658,864	16.57%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.12%
信德船務有限公司 (「信德船務」) 及其附屬公司	(iii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	373,578,668	12.36%

股東名稱	權益性質 附註	身份	好倉/ 淡倉	所持股份/ 相關股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.10%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份之權益	受控法團 權益	好倉	65,040,000	2.15%
	(vi) 於未發行股份之權益	受控法團 權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,021,479,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士擁有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士均為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2部和第3部以及證券及期貨條例第336條之規定，於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，或曾或預期，直接或間接擁有本公司已發行股本面值5%或以上權益。

3. 董事於合約及安排中之權益

- (1) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生於澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）持有實益權益。何超瓊女士及岑康權先生為澳娛董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited（即澳娛一企業董事）之委任代表。何超蕙女士為本公司（即澳娛一企業董事）之委任代表。於二零一九年二月二十二日，本公司與澳娛訂立續訂總產品及服務協議（「續訂總產品及服務協議」），自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。續訂總產品及服務協議規定本集團不時按非獨家基準向澳娛集團（反之亦然）提供以下產品及服務框架。

- 本集團向澳娛集團提供之產品及服務包括以下各項：
 - (i) 銷售船票；
 - (ii) 銷售旅遊及運輸產品以及提供旅行社服務，包括但不限於酒店住宿、郵輪、出租車服務及票務；
 - (iii) 向澳娛集團所擁有之酒店及其他酒店物業及業務，包括但不限於金麗華酒店、鷺環海天度假酒店及澳門旅遊塔會展娛樂中心提供管理及運營服務；
 - (iv) 向澳娛集團所擁有之多項物業提供其他物業相關服務，包括但不限於物業管理、銷售、租賃、項目管理、清潔及其他服務；及
 - (v) 提供業務支援服務，包括但不限於洗衣、公司秘書服務、推廣及廣告、辦公室行政服務及禮賓服務。

- 澳娛集團向本集團提供之產品及服務包括以下各項：
 - (i) 向本集團所屬旅行社銷售旅遊產品，包括但不限於酒店住宿、旅遊景點門票、當地旅遊及直升機機票；及
 - (ii) 提供業務支援服務，包括但不限於拖船及相關的海上作業服務。
- (2) 於二零一九年十二月二十七日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司（「**美高梅**」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益）訂立一份經續訂總服務協議（「**經續訂美高梅協議**」），由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年。經續訂美高梅協議制定了提供產品及服務條款，包括但不限於美高梅及／或其附屬公司與本集團間之船票、旅遊產品及酒店客房租賃。

除本節所披露之合約外，概無董事於最後實際可行日期存續而就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排有重大權益。

4. 董事於資產之權益及其他權益

自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起至最後實際可行日期，本集團訂立或擬訂立：

- (i) 與澳娛簽訂一項租賃協議。本集團（作為承租人）及澳娛（作為出租人）就使用澳娛名下位於香港信德中心之若干物業訂立一項租賃協議，為期不超過三年，基本年租金總額約為1,450萬港元；及
- (ii) 與信德中心有限公司（「**信德中心**」）簽訂10份許可或租賃協議。於最後實際可行日期，何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心董事。本集團（作為特許權使用者）及信德中心（作為特許權許可者）就使用信德中心位於香港信德中心之若干物業訂立多項協議，為期不超過三年，基本年租金總額約為1,120萬港元。

除上文及本節所披露者外，於最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

5. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或威脅採取或面臨之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團已於緊接本通函日期前兩年期間訂立以下或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立者)：

- (1) 悅雅有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)、本公司(作為買方之擔保人)與方強有限公司(作為賣方)就收購100股信德中心A股訂立日期為二零一八年八月二十八日的買賣協議。100股信德中心A股股份，佔信德中心已發行A股總數之百分之十，基本代價為4.42億港元(可予調整)，詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十八日之公告；
- (2) 上海潼信投資有限公司(本公司擁有80%的合資公司)(作為買方)及深圳華僑城房地產有限公司(作為賣方)就收購上海華合房地產開發有限公司50%股權訂立日期為二零一九年十二月十八日的買賣協議，代價為人民幣22.28億元，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月四日的公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日的通函；
- (3) 上海蘇鑽投資有限公司(本公司擁有80%的合資公司)(作為買方)及深圳華僑城房地產有限公司(作為賣方)就收購上海華筵房地產開發有限公司50%股權訂立日期為二零一九年十二月十八日的買賣協議，代價為人民幣24.8425億元，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月四日的公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日的通函；
- (4) Interdragon Limited(本公司之非全資附屬公司)(作為賣方)與Dalmore Investments Limited(作為買方)就收購本公司非全資附屬公司信德中旅已發行股本21%訂立日期為二零二零年三月六日之買賣協議，代價約為4.37億港元(可予調整)，有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日的通函；

- (5) 信德中旅(作為買方)與信德旅遊投資控股有限公司(作為賣方)就收購協能投資有限公司之全部已發行股本訂立日期為二零二零年三月六日之買賣協議，代價約為5,500萬港元(可予調整)，有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日的通函；
- (6) 明迅有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)及Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.(作為賣方)就收購(i) Perennial Somerset Investors Pte. Ltd. 股本之已發行普通股總數30%、(ii) Perennial Somerset Investors Pte. Ltd. 股本之已發行可贖回優先股總數30%及(iii) Perennial Somerset Investors Pte. Ltd. 所發行之不記名債券總數30%訂立日期為二零二零年四月十六日之買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月十六日的公告；及
- (7) 本協議。

7. 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現時訂有或擬訂立任何服務合約(將於一年內由本公司終止而毋須賠償(法定補償除外)之合約除外)。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，以下各段所指之董事被視為擁有下列與本集團有直接或間接競爭，或可能構成競爭之業務之權益。

於最後實際可行日期，何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心之董事，信德中心亦參與物業投資業務。於最後實際可行日期，何超瓊女士及岑康權先生為澳娛之董事，澳娛亦參與物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超鳳女士為Lanceford Company Limited(澳娛一企業董事)之委任代表。何超蕙女士為本公司(澳娛一企業董事)之委任代表。

上述競爭業務由管理及行政均獨立之個別實體管理。董事認為，本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。於作出決定時，相關董事於履行其作為本公司董事之職責時，已經並將繼續為本集團的最佳利益行事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人於與本集團業務有直接或間接競爭或可能競爭，或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

9. 重大不利變動

董事認為，自本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期起，本集團之財務或營運狀況概無重大不利變動。

10. 專家及同意書

本通函中提述或提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)	執業會計師
崔卓然會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各位專家各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券，及自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審計賬目之編製日期)起，概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各位專家均已就刊發本通函各自發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發之日起14日期間(星期一至星期五上午十時正至下午一時正，以及下午二時正至下午五時三十分，公眾假期除外)，在本公司之註冊辦事處(地址為香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、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財政年度之年報；
- (c) 崔卓然會計師事務所就目標公司財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道就擴大後集團之未經審計備考財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；

- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本通函附錄五所述之物業估值報告；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家之書面同意書；
- (h) 日期為二零二零年三月二十六日有關收購兩家項目公司各 50% 股權的通函；
- (i) 日期為二零二零年三月二十六日有關跨境運輸合營公司的主要交易及關連交易的通函；及
- (j) 本通函。

12. 其他

- (a) 本公司秘書為曾美珠女士。彼為英國特許公司治理公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓。
- (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) 本通函備有英文及中文版本。如有任何歧異，本通函概以英文版本為準。