
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部永泰地產有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示不會就本通函全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WING TAI PROPERTIES LIMITED
永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)



主要交易
與**MANHATTAN GARMENTS HOLDINGS LIMITED**
成立合營企業
以收購倫敦物業之權益

二零一九年五月二十四日

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 — 澤西 SPV 集團之財務資料	II-1
附錄三 — 澤西 SPV 集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購澤西SPV之100%股權；
「該協議」	指	本公司、Manhattan、永泰附屬公司、Manhattan附屬公司及合營公司於二零一八年十一月二十二日訂立之股東協議，內容有關成立及管理合營公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港的持牌銀行於其正常營業時間開放處理一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期，及於上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日)；
「本公司」	指	永泰地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則；
「澤西SPV」	指	30 Gresham Street (Jersey) Limited，一家於澤西註冊成立之公司；
「澤西SPV集團」	指	澤西SPV及新加坡SPV；
「合營公司」	指	Kingswood Edge Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司；
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十六日，即於本通函付印前為確定本通函內所述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；
「主要股東」	指	Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.、Crossbrook Group Limited、合成資源有限公司、Pofung Investments Limited、Broxbourne Assets Limited、鄭維志及鄭維新；
「Manhattan」	指	Manhattan Garments Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司；
「Manhattan附屬公司」	指	Blisspeak Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為Manhattan之間接全資附屬公司；
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則；
「該物業」	指	位於30 Gresham Street, London EC2V 7PG之物業；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「購股協議」	指	合營公司與賣方於二零一八年十一月二十二日就收購事項訂立之協議；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股；
「新加坡SPV」	指	30 Gresham Street (Singapore) Private Limited，一家於新加坡共和國註冊成立之公司，為澤西SPV旗下全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易事項」	指	訂立該協議；

釋 義

「賣方」	指	Samsung Life Insurance Co., Ltd.，一家於大韓民國註冊成立之公司；
「永泰附屬公司」	指	Speedwell Global Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅作說明之用，英鎊兌港元按匯率1英鎊兌10.07港元換算，概無聲明表示任何以港元列示之金額已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

WING TAI PROPERTIES LIMITED
永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳家煒

非執行董事：

郭炳聯 *JP*
(郭顯禮為其替任董事)
康百祥
吳德偉
陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
鄭海泉 *GBS OBE JP*
林健鋒 *GBS JP*

敬啟者：

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East
友邦九龍大樓27樓

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要交易

與MANHATTAN GARMENTS HOLDINGS LIMITED

成立合營企業

以收購倫敦物業之權益

1. 緒言

茲提述本公司於二零一八年十一月二十三日就交易事項刊發有關該協議之公佈，據此，本公司、Manhattan、永泰附屬公司、Manhattan附屬公司及合營公司同意成立一家合營企業。合營公司分別由永泰附屬公司及Manhattan附屬公司擁有，各佔50%股權。合營公司隨後訂立購股協議，以收購澤西SPV之100%股權。澤西SPV間接持有該物業之租賃權益。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)交易事項及收購事項之資料,以及本集團之財務及一般資料。

2. 交易事項之詳情

該協議

日期

二零一八年十一月二十二日

訂約方

- (a) 本公司
- (b) Manhattan
- (c) 永泰附屬公司
- (d) Manhattan附屬公司
- (e) 合營公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,Manhattan、Manhattan附屬公司及其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方,且並非本公司之關連人士。

合營公司

永泰附屬公司及Manhattan附屬公司各自持有合營公司50%股權。合營公司作為進行收購事項之收購實體。

對合營公司出資

根據該協議,永泰附屬公司及Manhattan附屬公司須負責提供合營公司在(其中包括)收購事項、該物業營運及外部融資成本方面所需之資金,並平均攤分各種情況之所需資金。

永泰附屬公司及Manhattan附屬公司均已各自承諾向合營公司出資230,000,000英鎊(相當於約2,316,100,000港元)。出資額乃由該協議之訂約方經參考(其中包括)收購事項代價、該物業之預期營運開支、收購事項相關估計交易成本及外部融資成本後經公平磋商釐定。永泰附屬公司負責之出資額將以本集團內部資源及/或借款撥付。

擔保

根據該協議，永泰附屬公司之責任由本公司擔保，Manhattan附屬公司之責任由Manhattan擔保。

3. 收購事項之詳情

購股協議

日期

二零一八年十一月二十二日

訂約方

(a) 合營公司

(b) 賣方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方，且並非本公司之關連人士。

標的事項

根據購股協議，賣方同意出售及合營公司同意收購澤西SPV之100%股權。澤西SPV間接擁有該物業之租賃權益。

代價

收購事項之代價為約411,300,000英鎊(相當於約4,141,800,000港元)，乃參考以下兩項釐定：(i)澤西SPV集團之估計資產淨值，經扣除保養及責任保險供款約100,000英鎊(相當於約1,000,000港元)及賣方就若干租戶之剩餘「免租」期應付之租金補足金額約200,000英鎊(相當於約2,000,000港元)予以調整，及(ii)新加坡SPV結欠賣方之金額200,000,000英鎊(相當於約2,014,000,000港元)。完成賬目乃根據若干協定之會計原則及該物業之價值411,500,000英鎊(相當於約4,143,800,000港元)編製。

該物業之價值乃由賣方及合營公司經參考可作比較物業之租金收益及近期交易後，經公平磋商釐定。

董事會函件

於完成時支付代價

於完成時，合營公司已按以下方式向賣方支付現金總額411,300,000英鎊（相當於約4,141,800,000港元）：

- (i) 於訂立購股協議時向賣方支付訂金20,600,000英鎊（相當於約207,500,000港元）；及
- (ii) 於完成日期支付餘下款項390,700,000英鎊（相當於約3,934,300,000港元）。

完成

收購事項於二零一八年十二月二十日完成。

4. 該物業之資料

該物業為倫敦市中心一處標誌性建築，提供合共403,639平方呎之優質寫字樓、零售及配套設施，設有兩層地庫、地下低層、地下，以及上蓋八層樓層。兩層地庫內設有48個泊車位。

獨立估值師仲量聯行有限公司已於二零一九年三月三十一日對該物業進行估值。估值函件之全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄四。

澤西SPV集團所持該物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值與該物業於二零一九年三月三十一日之估值對賬如下：

	英鎊
該物業於二零一八年十二月三十一日之賬面淨值	308,280,400
為反映該物業於二零一八年十二月三十一日之市值而作出調整	<u>103,219,600</u>
該物業於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年三月三十一日之市值	<u><u>411,500,000</u></u>

5. 進行交易事項及收購事項之理由及裨益

物業投資乃本集團所從事之主要業務之一。董事相信，透過合營公司進行之收購事項，本集團有機會藉此拓展及多元化發展旗下物業投資組合，為本集團帶來穩定租金收入。

董事認為，交易事項及收購事項之條款屬公平合理，且訂立交易事項符合本公司及股東之整體利益。

6. 有關本公司及永泰附屬公司之資料

本公司乃一間投資控股公司。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理。永泰附屬公司為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

7. 有關MANHATTAN及MANHATTAN附屬公司之資料

Manhattan附屬公司為Manhattan旗下間接全資附屬公司。Manhattan及Manhattan附屬公司之主要業務為投資控股。Manhattan為一間私人持有之控股公司，於一九五八年在香港創立，其主要業務為房地產投資控股及物業發展，專門開發及租賃各種高檔住宅及商用物業。

8. 有關賣方之資料

賣方為一家於韓國交易所上市之保險公司，並為三星集團之附屬公司，其主要產品包括人壽保險、健康保險及年金。三星集團為一家韓國企業集團，主要從事電子行業。

9. 有關澤西SPV集團之資料

澤西SPV之主要業務為投資控股，其主要資產為新加坡SPV之100%股權。於收購事項前，賣方擁有澤西SPV之100%股權。

新加坡SPV之主要業務為投資控股，其直接持有該物業之租賃權益。新加坡SPV為澤西SPV之全資附屬公司。

澤西SPV集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之財務資料如下：

董事會函件

	二零一六年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)
收入(扣除租回開支)	17,880,979	17,809,703	17,823,320
除稅前純利	2,746,150	2,201,209	2,612,600
除稅後純利	2,746,150	2,201,209	2,176,039
資產總值	334,627,714	332,645,017	326,580,126
負債總值	212,353,860	212,976,566	268,143,631
資產淨值	122,273,854	119,668,451	58,436,495

上述資產淨值包括：

	二零一六年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 英鎊 (經審核)
投資物業	319,059,396	313,669,898	308,280,400
現金及等值現金	6,941,706	10,137,573	5,907,269
應收貨款及其他 應收款項	554,504	363,039	1,671,033
租賃優惠	6,294,194	6,934,781	8,894,901
來自最終控股公司 之貸款	200,000,000	200,000,000	256,891,944
應付貨款及其他 應付款項	725,771	974,506	1,003,089
預付租金	4,292,783	5,063,883	5,165,264

10. 交易事項及收購事項之財務影響

本集團承諾透過現金投資及就合營集團獲授之銀行融資安排(如有)提供按比例及個別擔保(視乎需要而定)，向合營公司出資230,000,000英鎊(相當於約2,316,100,000港元)。現金投資由本集團之內部現金及／或等值現金資源撥付資金。

根據本集團之會計政策，於合營企業之權益於綜合資產負債表內初步按成本確認後，以權益法入賬。倘上文所述本集團之承諾由本集團之內部現金及／或等值現金資源撥付資金，則交易事項將不會對本集團之資產總值或資產淨值產生任何重大影響。倘有關承諾以擔保方式兌現，則本公司之或然負債將增加。

11. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條就交易事項所界定之最高適用百分比率超過25%，且所有適用百分比率均低於100%，故交易事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之通知、公佈、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(1)概無現任股東於交易事項中擁有任何重大利益；及(2)若本公司就批准交易事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司可尋求並已取得主要股東(一批有密切聯繫的股東，其合共實益擁有本公司股本股份面值之50%以上，並有權出席本公司股東大會及於會上投票)之書面批准代替舉行股東大會以批准交易事項。

於最後實際可行日期，主要股東實益擁有以下股份：

主要股東名稱／姓名	直接持有 股份數目	持股 概約百分比
Brave Dragon Limited	141,794,482	10.48%
Crossbrook Group Limited	270,411,036	19.99%
Wing Tai Retail Pte. Ltd.	50,282,667	3.72%
合成資源有限公司	93,629,998	6.92%
Pofung Investments Limited	88,930,828	6.58%
Broxbourne Assets Limited	17,323,957	1.28%
鄭維志	13,568,566	1.00%
鄭維新	11,501,231	0.85%
合計	687,442,765	50.82%

鄭維志、鄭維新及鄭文彪為一項家族信託(「家族信託」)之受益人，而家族信託之資產包括間接擁有Wing Tai Holdings Limited股份之權益，而Wing Tai Holdings Limited則為Brave Dragon Limited、Crossbrook Group Limited及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之母公司。鄭維志、鄭維新、鄭文彪及家族信託之其他受益人共同擁有永泰(鄭氏)控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.之全部已發行股本，而該兩間公司則擁有合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited之控股權益。

12. 豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)條

背景

根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條，本公司須於本通函內載入根據上市規則第四章編製之有關澤西SPV集團之會計師報告。有關報告所依據之賬目須與截至本通函刊發前六個月或以下止之財政期間有關，且澤西SPV集團之財務資料須採用與本公司會計政策大致相同之會計政策編製。就此而言，本公司須根據上市規則第四章載入有關澤西SPV集團之會計師報告連同根據香港財務報告準則編製有關澤西SPV集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料。

此外，根據上市規則第14.67(6)(a)(ii)條，就構成主要交易之收購事項而刊發之通函必須載有(其中包括)按相同會計基準與澤西SPV集團資產及負債合併之本集團之備考資產及負債表，且有關備考財務資料須遵守上市規則第四章。

尋求豁免

基於以下理由，本公司已向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守第14.67(6)條有關根據上市規則第四章作出若干披露之規定：

1. 根據上市規則第四章委聘專業會計師就澤西SPV集團編製會計師報告，須花費大量時間，對本公司而言負擔過重，理由如下：
 - a. 澤西SPV集團之賬目乃根據國際財務報告準則編製並由Deloitte & Touche LLP審核，而根據上市規則第四章編製之會計師報告須採用與本公司會計政策大致相同之會計政策編製。德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)會根據澤西SPV之經審核賬目對會計師報告發表意見，並在會計政策及額外披露中納入就澤西SPV之經審核賬目與會計師報告之差異所作之重大調整。德勤位於英國、新加坡及香港的辦事處在編製會計師報告時會進行大量溝通，在規劃階段、現場工作階段及審核工作完成後亦會花費大量時間。

董事會函件

- b. **Deloitte & Touche LLP**並非根據香港《專業會計師條例》註冊，但該事務所及其會計師乃受新加坡會計與企業管制局規管，且其會計師為新加坡特許會計師協會會員。**Deloitte & Touche LLP**是德勤的一部分，而德勤是「四大」事務所之一，在全球提供審計及其他專業服務。
2. 在編製本集團之備考資產及負債表時，可能須使用本公司之最新賬目，即本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核賬目。由於該等經審核賬目已計入本公司於合營公司之權益，且已於本通函刊發日期前在本公司二零一八年年報內公佈，故載入本集團之備考資產及負債表對股東而言並無意義。

替代披露

根據上市規則第四章，本公司已於本通函內載入以下資料，作為會計師報告之替代披露：

1. 由**Deloitte & Touche LLP**根據國際財務報告準則審核之澤西SPV集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表，連同**Deloitte & Touche LLP**作出之審核意見，載於本通函附錄二；及
2. 就澤西SPV集團根據國際財務報告準則之會計政策與本公司根據香港財務報告準則之會計政策之差異而對澤西SPV集團之財務資料進行之對賬，以及就有關差異作出之解釋。有關對賬由德勤根據《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）呈報，如本通函附錄二所載。

有關備考財務資料之替代披露，請參閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註18(a)(ii)（如本公司二零一八年年報第119至121頁所載，當中載有（其中包括）合營公司之披露，以反映交易事項之影響）。

基於本公司提供之資料，聯交所已授出豁免嚴格遵守第14.67(6)條有關根據上市規則第四章作出若干披露之規定。

13. 推薦建議

董事認為，交易事項之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且訂立交易事項符合本公司及股東之整體利益。倘就批准交易事項召開股東大會，董事將建議股東於該股東大會投票贊成決議案，以批准交易事項。

14. 一般事項

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
永泰地產有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零一九年五月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報以及本公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之中期報告中披露。上述所有年報及中期報告均刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wingtaiproperties.com>)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一九年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團尚有未償還借貸合共約5,190,000,000港元，包括有抵押銀行貸款約3,157,000,000港元、無抵押定息債券約1,872,000,000港元及來自本集團非控股權益之其他無抵押長期貸款約161,000,000港元。該等無抵押定息債券均由本公司擔保。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資安排提供擔保，錄得或然負債約8,136,000,000港元。該等擔保乃按本集團所持合營企業之股權比例各別作出。

抵押及押記

於二零一九年三月三十一日，本集團為取得銀行貸款及信貸融資安排，已抵押本集團若干投資物業、待出售物業及按公平價值透過損益記賬之金融投資，賬面值分別約為3,901,000,000港元、3,931,000,000港元及328,000,000港元。

除本通函所披露者及集團內公司間負債，以及日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零一九年三月三十一日，本集團概無任何其他已發行或尚未償還、或已獲授權或以其他方式增設但尚未發行之重大債務證券、定期貸款、屬本集團借貸性質之其他借貸或債務(包括銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸或租購承擔)、按揭、押記、或然負債或擔保。

董事已確認，自二零一九年三月三十一日起，本集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。

3. 營運資金

為使營運資金足以應付本集團目前自本通函日期起計未來至少十二個月之所需，董事已假設本集團及其合營企業於本通函日期起計未來十二個月內到期償還總額約2,108,000,000港元之項目貸款融資安排將會正式重續或由同等金額之新融資安排取代。於最後實際可行日期，本集團及其合營企業正在就該等貸款融資安排與銀行進行磋商，目前尚未取得該等銀行書面確認有關融資安排將予重續，但基於過往經驗，董事認為，本集團及其合營企業將於本通函日期起計未來十二個月內取得上述重續或新融資安排。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有可動用之銀行結餘3,104,000,000港元，而來自各銀行之尚未動用已承諾循環融資約為1,790,000,000港元。此外，本集團擁有多種融資方式組合（例如銀行借貸、債券融資或股本）。因此，董事認為本公司擁有充足的財務能力，可應付上述重續或新融資安排。

經考慮本集團可動用之現有內部財務資源（包括內部產生之資金及現時可動用之銀行融資安排），以及基於有關上述項目貸款融資安排之假設，董事認為，於並無不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金，可應付目前自本通函日期起計未來至少十二個月之所需。

4. 本集團之財務及經營前景

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔未經審核綜合溢利約1,036,000,000港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月則為約450,000,000港元。溢利增長130%，主要由於出售附屬公司錄得收益693,000,000港元，但被投資物業及金融工具之公平價值收益減少以及物業發展之溢利下降所抵銷。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之未經審核總收入約為470,000,000港元，較截至二零一七年六月三十日止六個月之約546,000,000港元減少13.9%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔經審核綜合溢利約1,312,000,000港元，而二零一七年則為約1,982,000,000港元。溢利減少34%，主要由於二零一八年之投資物業及金融工具之公平價值收益254,000,000港元低於二零一七年之883,000,000港元。本集團之經審核總收入約為885,000,000港元，較二零一七年之約1,064,000,000港元減少17%。

英國脫歐將為全球經濟蒙上陰影，而亞洲在宏觀經濟前景不明朗的背景下，仍將是全球經濟的增長引擎。踏入下半年度，中美貿易糾紛升級帶來的不確定性，加上中國經濟增長放緩，以至政府連番出招冀為本地樓市降溫，董事預計香港經濟及地產市場仍然面臨挑戰。

董事認為，於合營公司完成收購事項時，本集團之物業投資組合將進一步擴大，為本集團帶來穩定租金收入。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

I. 澤西SPV集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表

- (1) 下文載列澤西SPV集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，該等財務報表乃根據國際財務報告準則編製。除另有說明外，該等財務報表乃以英鎊呈報。

DELOITTE & TOUCHE LLP致

30 GRESHAM STREET (JERSEY) LIMITED股東的獨立核數師報告

有關財務報表審核的報告

意見

我們已審核30 Gresham Street (Jersey) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 的隨附財務報表，包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度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，以及財務報表附註 (包括主要會計政策概要)。

我們認為，貴集團的隨附綜合財務報表按照國際財務報告準則 (「國際財務報告準則」)，在各重大方面均中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

意見的基礎

我們按照新加坡審計準則 (「新加坡審計準則」) 進行審計工作。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據會計與企業管制局 (「會企管制局」) 《註冊會計師及會計實體專業操守及道德守則》 (「會企管制局守則」)，以及新加坡任何與我們審計財務報表有關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已遵循該等要求及會企管制局守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

財務報表及其核數師報告以外的信息

管理層須對其他信息負責。其他信息包括董事會報告書。

我們對財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理層及董事就財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際財務報告準則擬備財務報表，並對其認為為使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需的內部控制負責。

在擬備財務報表時，管理層負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理層有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事的責任包括監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據新加坡審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- (a) 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- (b) 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- (c) 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- (d) 對管理層採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- (e) 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。
- (f) 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

DELOITTE & TOUCHE LLP

執業會計師及

特許會計師

新加坡

二零一九年五月十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
租金收入	5	21,439,408	21,426,624
租回開支	6	(3,616,088)	(3,616,921)
其他收入		1,470,268	1,354,801
利息收入		970	512
		<u>19,294,558</u>	<u>19,165,016</u>
物業相關開支	6	(1,233,277)	(1,419,663)
一般及行政費用	7	(1,567,103)	(1,654,299)
折舊及攤銷	10	(5,389,498)	(5,389,498)
財務費用	8	(8,490,812)	(8,500,000)
外匯交易虧損		(1,268)	(347)
		<u>(16,681,958)</u>	<u>(16,963,807)</u>
除稅前溢利		2,612,600	2,201,209
所得稅	9	(436,561)	—
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		<u><u>2,176,039</u></u>	<u><u>2,201,209</u></u>

見隨附之財務報表附註。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
資產			
非流動資產			
租賃優惠		7,905,892	6,276,018
投資物業	10	308,280,400	313,669,898
非流動資產總額		<u>316,186,292</u>	<u>319,945,916</u>
流動資產			
現金及等值現金		5,907,269	10,137,573
應收貨款及其他應收款項	11	1,671,033	363,039
預付款項	12	1,567,705	1,539,726
應收最終控股公司款項	20	258,818	—
租賃優惠		989,009	658,763
流動資產總額		<u>10,393,834</u>	<u>12,699,101</u>
資產總額		<u><u>326,580,126</u></u>	<u><u>332,645,017</u></u>
負債及權益			
股本及儲備			
股本	13	1,380,000	1,380,000
股份溢價	13	79,728,056	136,620,000
累計虧損		(22,671,561)	(18,331,549)
本公司擁有人應佔權益		<u>58,436,495</u>	<u>119,668,451</u>
非流動負債			
租賃按金		37,482	37,543
租回撥備	16	3,487,907	3,889,461
最終控股公司貸款	20(a)	—	200,000,000
非流動負債總額		<u>3,525,389</u>	<u>203,927,004</u>
流動負債			
預付租金		5,165,264	5,063,883
租賃按金		—	37,544
預付費用		309,444	317,856
租回撥備	16	401,554	401,554
應付貨款及其他應付款項	17	1,003,089	974,506
應付最終控股公司款項	20	270,264	1,746,512
最終控股公司貸款	20(a)、(b)	256,891,944	—
應計費用	18	140,122	507,707
應付所得稅		436,561	—
流動負債總額		<u>264,618,242</u>	<u>9,049,562</u>
負債及權益總額		<u><u>326,580,126</u></u>	<u><u>332,645,017</u></u>

見隨附之財務報表附註。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	股本 英鎊	股份溢價 英鎊	累計虧損 英鎊	權益總額 英鎊
於二零一七年一月一日之結餘		1,380,000	136,620,000	(15,726,146)	122,273,854
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		-	-	2,201,209	2,201,209
派付股息	15	-	-	(4,806,612)	(4,806,612)
於二零一七年十二月三十一日之結餘		1,380,000	136,620,000	(18,331,549)	119,668,451
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		-	-	2,176,039	2,176,039
派付股息	15	-	-	(6,516,051)	(6,516,051)
以股份溢價賬派付之股息	13	-	(56,891,944)	-	(56,891,944)
於二零一八年十二月三十一日之結餘		<u>1,380,000</u>	<u>79,728,056</u>	<u>(22,671,561)</u>	<u>58,436,495</u>

見隨附之財務報表附註。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
來自經營活動之現金流量			
來自租戶之現金收入		16,111,869	19,519,471
就租金按金退還之現金		(37,482)	—
向供應商及其他第三方支付之現金		(3,781,888)	(3,021,601)
經營所得現金		12,292,499	16,497,870
已付利息		(10,223,288)	(8,495,292)
已退還稅項		216,494	—
經營活動所得現金淨額		2,285,705	8,002,578
來自融資活動之現金流量			
已付股息	15	(6,516,051)	(4,806,612)
融資活動所用現金淨額		(6,516,051)	(4,806,612)
現金及等值現金(減少)／增加淨額		(4,230,346)	3,195,966
於年初之現金及等值現金		10,137,573	6,941,706
匯率變動對以外幣持有之現金結餘的影響		42	(99)
於年末之現金及等值現金		5,907,269	10,137,573

見隨附之財務報表附註。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 一般資料

30 Gresham Street (Jersey) Limited (「該公司」) 於二零一三年六月四日註冊成立，是一間於澤西註冊並根據澤西法例存續及營運的私人公司。該公司之註冊地為澤西，註冊辦事處地址為Second Floor No. 4 The Forum Grenville Street St Helier Jersey JE 24UF, Channel Islands。

於二零一八年十二月二十日前，該公司由Samsung Life Insurance Co., Ltd.全資擁有。Samsung Life Insurance Co., Ltd.乃根據大韓民國法例註冊成立之公司，其註冊辦事處地址為150 Taepyeongro 2-ga, Jung-Gu, Seoul, Korea, Republic of South Korea。

於二零一八年十二月二十日，該公司之股份已出售予Kingswood Edge Limited。Kingswood Edge Limited乃一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其註冊地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Kingswood Edge Limited乃永泰地產有限公司及Manhattan Garments Holdings Limited成立之合營投資控股公司。自二零一八年十二月二十日起，該公司之最終控股公司為Kingswood Edge Limited。

該公司之主要活動乃為收購30 Gresham Street (Singapore) Private Limited的全部已發行股本，以及作為進一步投資於不動產的控股公司。該公司及其附屬公司組成該集團。於二零一八年十二月三十一日，該集團擁有1項投資物業：30 Gresham Street, London EC2, United Kingdom，業權編號為NGL826330。

於二零一八年十二月三十一日，該集團的營運資金虧絀淨額為254,224,408英鎊。有關財務報表已按持續經營基準編製，皆因董事認為來自最終控股公司的財務支持將足以讓該集團於債務到期時償還債務。最終控股公司亦承諾向該集團提供自該等財務報表日期起計至少十二個月的持續性財務支持，以便其繼續作為未來投資的控股公司。

於報告期結束後，該集團已將其於房地產的投資轉移至一家關聯公司(見附註22)。

2. 採納新訂及經修訂準則

初步應用國際財務報告準則第9號「金融工具」的影響

於本年度，該集團已應用國際財務報告準則第9號「金融工具」(二零一四年七月修訂本)及於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間已生效之其他國際財務報告準則之有關相應修訂本。該集團並無重列比較資料，並繼續按國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」呈報。國際財務報告準則第9號項下的金融工具重要會計政策於附註3.15披露。

此外，該集團已採納國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」之相應修訂本。

國際財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：

- (1) 金融資產及金融負債之分類及計量，
- (2) 金融資產減值，及
- (3) 一般對沖會計處理。

該等新訂規定之詳情及其對該集團綜合財務報表之影響論述如下。

金融資產之分類及計量

該集團已就於二零一八年一月一日並未被終止確認之工具應用國際財務報告準則第9號之規定，且並無就於二零一八年一月一日已被終止確認之工具應用該等規定。金融資產之分類乃基於兩個標準：該集團管理資產之業務模式以及就未償還本金額而言工具之合約現金流量是否「僅為支付本金及利息」。該集團先前根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項之金融資產現時根據國際財務報告準則第9號分類為按攤銷成本記賬之金融資產。

金融資產減值

國際財務報告準則第9號要求採用預期信貸虧損模式而非國際會計準則第39號項下之已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求該集團於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映自初始確認金融資產以來之信貸風險變動。信貸虧損毋須再待信貸事件發生後方可確認。

具體而言，國際財務報告準則第9號要求該集團就適用國際財務報告準則第9號減值規定之以下各項之預期信貸虧損確認虧損撥備：i)其後按攤銷成本或按公平價值透過其他全面收益記賬之債務投資，ii)租賃應收款項，iii)合約資產及iv)貸款承擔及財務擔保合約。

於應用日期，該集團經評估後認為其範圍內金融資產之預期信貸虧損撥備並不重大。

對沖會計處理

由於該集團並無應用對沖會計處理，故概無產生任何影響。

2.1. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

於該等財務報表之授權日期，該集團並無採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹

¹ 自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納上述準則不會對該集團之財務報表產生重大影響，惟以下各項除外：

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」由國際會計準則理事會於二零一六年一月發佈。國際財務報告準則第16號為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。國際財務報告準則第16號將於生效後取代當前的租賃指引，包括國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃情況外，經營租賃(資產負債表外)及融資租賃(資產負債表內)之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃(即均為資產負債表內)確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產最初按成本計量及其後按成本(除若干豁免外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債最初按於租賃付款尚未支付當日之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修改之影響等作出調整。此外，現金流量的分類亦將受到影響，原因為國際會計準則第17號下的經營租賃付款呈列為經營現金流量，而根據國際財務報告準則第16號模式，租賃付款將拆分為本金及利息部分，分別呈列為融資現金流量及經營現金流量。

相較承租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上基本保留了國際會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或者融資租賃。

於二零一八年十二月三十一日，該集團之不可撤銷經營租賃安排為35,248,986英鎊(如附註21所披露)。初步評估表明該等安排將符合租賃之定義。於應用國際財務報告準則第16號後，該集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟該等租賃符合低值或短期租賃標準則另作別論。

相反，倘若該集團為出租人，應用國際財務報告準則第16號將不會對於該集團綜合財務報表所確認金額造成重大影響。

3. 主要會計政策

3.1. 合規聲明

綜合財務報表已按國際財務報告準則編製。

3.2. 編製基準

誠如下文會計政策所闡述，綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟於報告期末按重估金額或公平價值計量之若干金融工具除外。

歷史成本一般是基於為取得產品及服務所支付代價之公平價值。

公平價值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債之公平價值作出估計時，該集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時會考慮之該等特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露之公平價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎之支付」範圍內以股份為基礎之支付交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易以及與公平價值類似但並非公平價值之計量（例如國際會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平價值計量應根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度以及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性，歸入第一層級、第二層級或第三層級之公平價值層級，具體如下所述：

- 第一層級輸入數據指實體可於計量日期獲得之同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）；
- 第二層級輸入數據指有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地或間接地被觀察；及
- 第三層級輸入數據指有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3.3. 綜合基準

綜合財務報表包括該公司及該公司及其附屬公司控制之實體(包括結構實體)之財務報表。當該公司符合以下條件時，具有對實體之控制權：

- 擁有對獲投資公司之權力；
- 透過於獲投資公司之參與程度而承擔或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用對獲投資公司之權力影響所得到回報之金額。

如有事實及情況表明上述控制權三要素中的一項或多項要素出現變動，該集團將重新評估是否具有對獲投資公司之控制權。

當該公司擁有獲投資公司少於多數之投票權時，但此類投票權足以賦予該公司單方面主導獲投資公司相關活動之實際能力的情況下，其擁有對獲投資公司之權力。在評估該公司在獲投資公司中的投票權是否足以賦予其權力時，該公司考慮所有相關的事實及情況，包括：

- 該公司持有之投票權規模相對於其他投票權持有者之規模及投票權之分佈情況；
- 該公司、其他投票權持有者或其他各方持有之潛在投票權；
- 源自其他合約安排之權利；及
- 表明該公司在需要作出決策時是否有主導相關活動之現有之任何額外事實及情況(包括先前股東大會之投票情況)。

附屬公司之合併始於該公司獲得對該附屬公司的控制權之時，並止於該公司喪失對該附屬公司的控制權之時。特別是，在本年度購入或處置之附屬公司產生的收益及開支自該公司獲得控制權日起直至該公司停止對該附屬公司實施控制之日為止納入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於該公司之擁有人及非控股權益。附屬公司之綜合收益總額歸屬於該公司之擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之金額為負數。

為令附屬公司之會計政策與該集團之會計政策一致，必要時已對附屬公司之財務報表進行調整。

合併時，與該集團成員公司之間發生之交易相關之所有集團內部資產及負債、權益、收益、開支及現金流量均全額抵銷。

3.4. 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓的代價按公平價值計量，為該集團所轉讓的資產、該集團向被收購方原擁有人產生的負債及該集團為交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平價值之和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 於收購日期，被收購方以股份為基礎之支付安排或該集團以股份為基礎之支付安排替代被收購方以股份為基礎之支付安排的負債或權益工具，應按國際財務報告準則第2號計量；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及已終止業務」分類為持有待售資產（或處置組）應按該準則予以計量。

商譽乃以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）公平價值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值的部份計量。如經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方權益（如有）公平價值的總和，則超出部份即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔實體之資產淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別之資產淨值之已確認金額之比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控股權益按公平價值或於適用時按其他國際財務報告準則指定基準計量。

當該集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價按收購日期之公平價值計量，並納入作業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平價值變動，需以追溯方式進行調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」（不超出收購日期起計一年）取得與收購日期已存在之事實及情況相關之額外資料而產生之調整。

或然代價之公平價值變動之其後會計處理如不合資格作計量期間調整乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期根據國際財務報告準則第9號／國際會計準則第39號或國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）重新計量，而相應之收益或虧損於損益確認。

當業務合併分階段實現，該集團過往持有之被收購方股權於收購日期重新計量至公平價值，而由此產生的收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認之金額，均重新分類至損益（該處理方法在出售該權益時適用）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則該集團呈報未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認數額之相關事實與情況之新資料。

3.5. 收入確認

該集團按下文附註3.9所述之經營租賃出租其不動產。租金收入（不包括增值稅）於租賃期內按直線基準入賬。預付租金入賬為遞延收入並於與其相關期間確認為收入。

3.6. 利息收入

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入該集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用實際利率(即按該金融資產估計未來所得現金在預計年內內準確貼現至初始確認時資產賬面淨值之利率)累計。

3.7. 利息支出

利息支出於綜合損益及其他全面收益表之「財務費用」內使用實際利率法確認。

實際利率法乃計算相關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率指金融工具在預計年內內或(如適用)更短期間內的預計未來現金付款或收入準確貼現至金融負債賬面淨值的利率。

3.8. 開支

開支於其產生期間在損益(按應計費用基準)確認。

3.9. 租賃

當租賃條款將所有權所產生之絕大部分風險及收益轉移給承租人，該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

該集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃年內以直線法確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本計入該項租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠，在此情況下其優惠確認為資產。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

該集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期內按直線法確認為支出，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。經營租賃的或然租金於產生期間確認為支出。

於訂立經營租賃時收取租賃優惠，在此情況下其優惠確認為負債。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

3.10. 外幣

以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之即期匯率確認。在各報告期末，以外幣計值之貨幣性項目應按當日的即期匯率重新折算。以外幣計值之按公平價值入賬之非貨幣性項目應按釐定公平價值當日的匯率重新折算。以歷史成本計量之以外幣入賬之非貨幣性項目不再重新折算。結算此等交易以及按年終匯率將外幣計值之貨幣資產及負債換算產生之匯兌損益均於年度損益內確認。

所有匯兌損益按淨額基準於損益及其他全面收益表內呈列。

3.11. 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益中確認。

3.12. 稅項

所得稅指本期應付及遞延稅項總額。

本期稅項

本期應付稅項乃根據當年的應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前溢利」，源於其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目以及毋須課稅或不可扣稅的項目。該集團的本期稅項按於報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按照綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。一般情況下，所有應課稅差異產生之遞延稅項負債均予以確認。遞延稅項資產通常只在很可能取得並能利用該可抵扣暫時性差異來抵扣的應課稅溢利的限度內予以確認。如暫時性差異是由既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中的其他資產及負債的初始確認（業務合併除外）下產生，則不予以確認該遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異由商譽的初始確認引起，則不確認遞延稅項負債。

該集團對附屬公司之投資引起的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債，除非該集團能夠控制該暫時性差異撥回，並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會撥回。僅當很可能取得足夠應課稅溢利以抵扣此類投資及權益之可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見未來將撥回時，方可確認該可抵扣暫時性差異所產生之遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值在各年終日期進行審閱，如果很可能無法獲得足夠的應課稅溢利以收回全部或部分資產，則相應減少遞延稅項資產之賬面值。

遞延稅項以報告期末已執行或實質上已執行之稅法及稅率為基礎，按預期清償該負債或變現該資產當期稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量，反映該集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致之稅務結果。

年內本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益中確認，惟倘若與在其他全面收益內或直接在權益中確認之項目有關，在此情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益內或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生之本期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

3.13. 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或用於資本增值而持有之物業(包括作該等用途之在建物業)。投資物業初步按成本計量。在初始確認後，該集團選擇成本模型，並按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量其所有投資物業。

折舊乃以直線法按資產可使用年期撇銷其成本或估值減其剩餘價值而確認，基準如下：

	年數
租賃土地	179
樓宇	40
樓宇裝修	14.3
租戶裝修	13.6及12.8

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。

投資物業或會定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修成本資本化為添置，而被替換部分之賬面值於損益內確認。維護、維修及裝修成本則於產生時於損益確認。

投資物業於出售後，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認物業期間的損益內。

有形資產減值

於各報告期末，該集團會檢討其有形資產賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則該公司會估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未來現金流量預期未經調整對該資產特定之風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回數額低於其賬面值，則該資產(現金產生單位)賬面值將調減至其可收回數額。減值虧損於損益內即時確認。

隨後於撥回減值虧損時，該資產(或現金產生單位)之賬面值會調高至可收回數額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得高於該資產(現金產生單位)於過往年度被釐定為未出現減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

3.14. 撥備

倘該集團因過去事件導致現有法律或推定責任，而該集團很可能須履行責任，且就責任數額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

已確認為撥備之款項為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現有責任所需代價之最佳估計數額。倘撥備按預計履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值（當貨幣時間價值之影響為重大）。

倘預期結算撥備所需之部分或全部經濟利益可自第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收款項能可靠地計量，則該應收款項確認為資產。

3.15. 金融工具

倘該集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於該集團之財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。初始確認時，金融資產或金融負債之公平價值會加上或減去（視情況而定）因收購或發售金融資產及金融負債（按公平價值透過損益記賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本。因收購按公平價值透過損益記賬之金融資產或金融負債而直接產生的交易成本會即時於損益確認。

金融資產（於二零一八年一月一日之前）

金融資產分類為「貸款及應收款項」類別。分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有按常規買賣之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣須於按市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具於有關期間之攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率指將債務工具於預計年期或（如適用）較短期間內的估計未來現金收入（包括所有構成實際利率一部分的已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價的固定或待付非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貨款及其他應收款項）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值計量。

當貼現之影響並非重大時，除確認短期應收款項外，利息收入採用實際利率確認。

金融資產減值

金融資產於各報告期末均會就是否有減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示金融資產於初始確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流量之事件，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 利息及本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收貨款)而言,即使經個別評估後顯示並無減值,亦會以綜合基準作減值評估。有關應收款項組合減值的客觀證據可包括該集團過往收取款項的經驗、組合中已超過平均信貸期的延誤付款數目增加,以及與拖欠應收款項相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言,減值金額為該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減,惟應收貨款除外,其賬面值會透過使用撥備賬扣減。倘應收貨款被視為不可收回,其將於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷金額於撥備賬內記賬。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言,倘其後期間減值虧損金額減少,而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關,則先前確認之減值虧損於損益撥回,惟該金融資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

終止確認金融資產

當從資產收取現金流量的合約權利屆滿或其向另一方轉讓金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時,該集團方會終止確認該金融資產。倘該集團並無轉移或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產,該集團確認其在資產中的保留權益,並就可能須支付的金額確認相關負債。

倘該集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報,該集團會繼續確認金融資產,亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

當終止確認全部金融資產時,該資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及權益累計之累計盈虧的總和之差額於損益中確認。

金融資產(自二零一八年一月一日起)

金融資產之分類乃基於兩個標準:該集團管理資產之業務模式以及就未償還本金額而言工具之合約現金流量是否「僅為支付本金及利息」。

按攤銷成本記賬之金融資產

債務工具主要包括符合以下條件且其後按攤銷成本計量之現金及銀行結餘、應收貨款及其他應收款項以及應收最終控股公司款項:

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產;及
- 金融資產之合約條款於訂明日期產生僅為支付本金及未償還本金額之利息之現金流量。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。

就不包括購買或產生已出現信貸減值之金融資產之金融工具而言，實際利率乃將估計未來現金收入(包括所有已付或已收構成整體實際利率之費用及點數、交易成本及其他溢價或折價，預期信貸虧損除外)按債務工具之預計年期或較短期間(如適用)準確折現至債務工具初始確認之賬面總值之利率。

金融資產之攤銷成本指金融資產於初始確認時計量之金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額之任何差額使用實際利率法計算之累計攤銷(就任何虧損撥備作出調整)。另一方面，金融資產之賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前之攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具(不包括貼現影響並不重大之短期結餘)而言，利息乃以實際利率法確認。

金融資產減值

該集團之減值政策已更新至與國際財務報告準則第9號預期信貸虧損模式之規定一致。該集團就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自初始確認相應金融工具以來之信貸風險變動。

該集團一貫就應收貨款確認全期預期信貸虧損。該等金融資產之預期信貸虧損根據該集團之過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣作出估計，並就債務人之特定因素、一般經濟狀況及現時和於報告日期預測指引(包括貨幣時間價值(如適用))之評估作出調整。

就所有其他按攤銷成本計量之金融工具而言，該集團於信貸風險自初始確認以來大幅增加時確認全期預期信貸虧損。另一方面，倘金融工具之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則該集團按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備。評估全期預期信貸虧損是否應予確認乃基於自初始確認以來之違約可能性或風險大幅增加而非金融資產於報告日期出現信貸減值或發生實際違約之證據。

全期預期信貸虧損指於金融工具之預期年內所有可能發生之違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。

信貸風險大幅增加

於評估自初始確認以來金融工具之信貸風險是否已大幅增加時，該集團會將金融工具於報告日期之違約風險與金融工具於初始確認日期之違約風險進行比較。在進行此項評估時，該集團會考慮過往經驗及無需過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

該集團假定，倘合約付款已逾期超過30天，則金融資產自初始確認以來之信貸風險已大幅增加，惟該集團有合理且具理據支持之資料證明並非如此則另作別論。

該集團假設倘某一金融工具於報告日期被釐定為具有較低信貸風險，則該項金融工具之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘i)金融工具具有較低違約風險，ii)借款人具備雄厚實力可於不久將來履行其合約現金流量責任及iii)長期經濟及商業狀況之不利變動可能會但不一定會削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力，則該項金融工具被釐定為具有較低信貸風險。

該集團定期監察識別信貸風險有否大幅增加時所用標準之成效，並作出適當修訂，以確保該等標準足以於款項逾期前識別大幅增加之信貸風險。

違約之定義

該集團認為，當某項金融資產逾期超過90天時，即出現違約，除非該集團有合理且具理據支持之資料顯示延遲違約標準更為恰當。

已出現信貸減值之金融資產

當發生一項或多項對某項金融資產之估計未來現金流量構成不利影響之事件時，該項金融資產已出現信貸減值。

撤銷政策

當有資料顯示交易對手面對嚴重財政困難，且無實際收回希望（例如交易對手已遭清盤或進入破產程序或貿易應收款項逾期超過兩年（以較快發生者為準））時，該集團會撤銷金融資產。在適當情況下經考慮法律意見後，已撤銷之金融資產仍可能受限於根據該集團之收回程序採取之強制執行行動。任何收回乃於損益確認。

預期信貸虧損之計量及確認

就金融資產而言，預期信貸虧損按根據合約應付該集團之所有合約現金流量與該集團預計收取之所有現金流量之間的差額估算，並按原定實際利率貼現。

倘該集團於過往報告期間按相等於全期預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，但於本報告日期釐定不再滿足全期預期信貸虧損之條件，則該集團於本報告日期會按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。

終止確認金融資產

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或該集團將金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，該集團方會終止確認金融資產。倘該集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則該集團就其可能須支付之金額確認其於資產及相關負債之保留權益。倘該集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，該集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認已收所得款項之有抵押借貸。

當終止確認一項按攤銷成本記賬之金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價之總和之差額於損益中確認。

3.16. 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何證明實體扣減其所有負債後的資產剩餘權益的合約。該集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債初步按其公平價值(扣除交易成本)確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於報告期間分攤利息費用的方法。實際利率指將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易費用及其他溢價或折讓)於金融負債估計年期或(倘適用)更短期間準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

終止確認金融負債

當且僅當該集團的債務獲解除、撤銷或到期時，該集團方終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

3.17. 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭及銀行現金。現金及等值現金被界定為手頭現金、活期存款及隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之高流動性投資。就綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括手頭現金及銀行存款。

3.18. 預付款項

預付款項按成本減任何累計減值虧損記賬。

4. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之該集團會計政策時，董事須對未能透過其他來源輕易獲得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的當前期間及未來期間確認。

4.1. 應用會計政策時之重大判斷

以下為董事於應用該集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表中所確認金額有最重大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文附註4.2)除外)。

折舊政策

折舊根據資產之可使用年期按直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。土地乃按租賃期限179年計提折舊，而樓宇則按40年基準計提折舊。樓宇裝修按租回期限14年零4個月計提折舊。

4.2. 估計不確定因素之主要來源

管理層認為，於本財政年度末概無估計不確定因素之主要來源，且其涉及導致下一個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險。

5. 租金收入

此乃來自投資物業經營租賃之租金收入。

6. 租回開支／物業相關開支

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
租回租金開支	3,616,088	3,616,921
租回區域之服務費(附註A)	1,057,237	1,267,031
其他物業開支	176,040	152,632
	<u>1,233,277</u>	<u>1,419,663</u>

附註A

租回區域之服務費包括樓宇發展直接應佔成本，例如水電費、維修費、保險及服務費。

7. 一般及行政費用

該等費用包括與行政費用、會計費用、審核費用及外部律師費用有關的費用。一般及行政費用分析如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
管理及行政費用	1,120,157	1,125,500
法律及專業費用	320,645	449,941
審核費用	71,680	60,940
其他	54,621	17,918
	<u>1,567,103</u>	<u>1,654,299</u>

8. 財務費用

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
前最終控股公司Samsung Life Insurance Co., Ltd 貸款的利息支出	8,220,548	8,500,000
現時最終控股公司Kingswood Edge Limited 貸款的利息支出	270,264	—
	<u>8,490,812</u>	<u>8,500,000</u>

9. 所得稅開支

該集團根據附屬公司的應課稅溢利(按適用於該實體及其業務的稅率計算)就當期稅項負債計提撥備。於二零一七年，由於動用先前尚未確認的稅項虧損及過往納稅年度的資本免稅額，因此並無計提所得稅撥備。

該公司於澤西須按0%(二零一七年：0%)的稅率繳納所得稅。

附屬公司於英國須按20%(二零一七年：19%)的稅率繳納非居民業主稅。

本年度稅項總額與會計溢利之對賬如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
除稅前溢利	2,612,600	2,201,209
稅項按稅率20%(二零一七年：19%)計算 影響：	522,520	418,230
— 不可扣稅之支出	187,366	132,246
— 無須課稅之收入	(213,745)	(208,265)
— 動用先前未確認之稅務虧損及資本免稅額	(20,468)	(342,211)
— 其他	(39,112)	—
稅項開支	436,561	—

10. 投資物業

投資物業之賬面值變動分析如下：

	租賃土地 英鎊	樓宇 英鎊	裝修及補價 英鎊	合計 英鎊
成本：				
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日 及二零一八年十二月三十一日	166,750,000	168,250,000	2,466,224	337,466,224
累計折舊：				
於二零一七年一月一日	(3,488,933)	(14,533,299)	(384,596)	(18,406,828)
增加	(1,009,082)	(4,203,370)	(177,046)	(5,389,498)
於二零一七年十二月三十一日	(4,498,015)	(18,736,669)	(561,642)	(23,796,326)
增加	(1,009,082)	(4,203,370)	(177,046)	(5,389,498)
於二零一八年十二月三十一日	(5,507,097)	(22,940,039)	(738,688)	(29,185,824)
賬面值：				
於二零一七年十二月三十一日	162,251,985	149,513,331	1,904,582	313,669,898
於二零一八年十二月三十一日	161,242,903	145,309,961	1,727,536	308,280,400

該物業名為30 Gresham Street, London EC2，由倫敦金融城根據長期租賃持有，期限自一九九九年八月二十七日起至二一七八年九月七日止，為期179年。

裝修及補價包括樓宇裝修、租戶裝修及租賃佣金。

10.1. 該集團投資物業之公平價值計量

該集團的租賃土地及樓宇按其重估金額(即於收購日期的公平價值)減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。該集團的租賃土地及樓宇於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的公平價值計量乃根據獨立估值師於報告期末進行的估值釐定。該獨立估值師具有適當認可的專業資格，並於待估物業的地段及類型方面具備近期經驗，且與該公司並無關連。

每年根據該物業的最高及最佳用途使用直接市場比較法及投資資本化價值法進行估值。估值技術於財政年度內概無發生任何變動。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，該集團的租賃土地及樓宇詳情以及公平價值層級架構資料如下：

二零一八年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於 二零一八年 十二月 三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	—	—	411,500,000	411,500,000

二零一七年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於 二零一七年 十二月 三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	—	—	423,000,000	423,000,000

年內，第一、第二及第三層級之間並無轉移。

11. 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項分析如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
應收租金	1,338,019	—
應收保險	4,499	—
應收服務費	325,415	224,548
其他應收款項	3,100	16,764
應收非居民業主稅	—	121,727
	<u>1,671,033</u>	<u>363,039</u>

管理層認為，根據所有應收貨款均可收回之過往經驗，應收貨款及其他應收款項違約之可能性並不重大。因此，該集團並無就應收貨款及其他應收款項確認任何預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

應收貨款及其他應收款項減值之過往會計政策

應收貨款及其他應收款項於報告期末並無逾期或減值。管理層認為應收貨款及其他應收款項可予收回。

12. 預付款項

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
預付費用—保險	484,533	86,500
預付費用—會計服務	—	18,164
預付費用—所得稅	—	90,624
預付費用—服務費	—	139,947
增值稅墊款	141,083	230,924
預付費用—其他	942,089	973,567
	<u>1,567,705</u>	<u>1,539,726</u>

13. 股本

	股份數目	股本 英鎊	股份溢價 英鎊
已發行及繳足：			
截至二零一七年十二月三十一日止年度之年初及年末	1,380,000	1,380,000	136,620,000
自股份溢價分派之股息	—	—	(56,891,944)
截至二零一八年十二月三十一日止年度之年末	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>79,728,056</u>

面值為1英鎊的已繳足普通股份每股附帶一份投票權以及附帶一份收取股息的權利。

繼Kingswood Edge Limited（「最終控股公司」）收購該公司後（附註1），於二零一八年十二月，已向最終控股公司宣派每股41.23英鎊的股息。股息總額為56,891,944英鎊，乃自股份溢價分派，並透過以非現金抵銷最終控股公司向該集團所提供該定期貸款的方式進行結算（附註20(b)）。

14. 附屬公司投資

該公司於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立及 經營國家	主要業務	該公司持有之所有權權益 及投票權	
			二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
30 Gresham Street (Singapore) Private Limited (於二零零五年三月十六日註冊成立)	新加坡 ⁽¹⁾	投資	100%	100%

⁽¹⁾ 經Deloitte & Touche LLP, Singapore審核

15. 股息

年內股息派付：

於二零一八年一月十八日向股東派付每股85.87便士的股息。派付總額為1,185,041英鎊。

於二零一八年四月十八日向股東派付每股86.83便士的股息。派付總額為1,198,208英鎊。

於二零一八年七月十八日向股東派付每股87.78便士的股息。派付總額為1,211,375英鎊。

於二零一八年十月十八日向股東派付每股87.78便士的股息。派付總額為1,211,376英鎊。

於二零一八年十二月二十日向股東派付每股123.92便士的股息。派付總額為1,710,051英鎊。

於二零一七年一月十八日向股東派付每股86.59便士的股息。派付總額為1,194,934英鎊。於二零一七年四月十九日向股東派付每股86.59便士的股息。派付總額為1,194,935英鎊。於二零一七年七月十八日向股東派付每股87.54便士的股息。派付總額為1,208,066英鎊。於二零一七年十月十八日向股東派付每股87.59便士的股息。派付總額為1,208,677英鎊。

16. 租回撥備

租戶Commerzbank AG行使認沽期權，據此，Commerzbank AG選擇於二零一三年九月二十九日將1、7或8樓（連同各樓層的兩個停車場車位）租回予該公司之附屬公司。因於二零一三年行使該期權而享有18個月的免租期。

17. 應付貨款及其他應付款項

應付貨款及其他應付款項分析如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
應付專業費用	26,432	200,725
應付增值稅－淨額	976,657	733,349
應付租戶款項(租金貸項單據)	—	29,834
其他應付款項	—	10,598
	<u>1,003,089</u>	<u>974,506</u>

18. 應計費用

應計費用分析如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
應計管理費用	—	276,375
應計審核費用	53,000	44,000
其他應計費用	78,299	178,967
應計稅務費用	8,823	8,365
	<u>140,122</u>	<u>507,707</u>

19. 金融工具

19.1. 資本管理

該集團根據其最終控股公司的規定，透過轉讓資產、結算公司間貸款及提供財務支持等方式管理其資本，以確保該集團內的實體能夠持續經營，同時透過優化負債與權益平衡，實現權益持有人回報最大化。

該集團的資本結構由淨負債（附註20詳述的借款被現金及銀行結存抵銷）及該集團的權益（包括股本及股份溢價（扣除累計虧損），如附註13所詳述）組成。該集團毋須遵守任何外部資本規定。

負債比率

於報告期末之負債比率如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
負債 (附註A)	257,162,208	201,746,512
現金及銀行結存	<u>(5,907,269)</u>	<u>(10,137,573)</u>
淨負債	<u>251,254,939</u>	<u>191,608,939</u>
權益 (附註A)	<u>58,436,495</u>	<u>119,668,451</u>
淨負債權益比率	<u>429.96%</u>	<u>160.12%</u>

附註A

負債界定為長期及短期借款，而權益包括該集團所有按資本進行管理的股本及儲備。

19.2. 金融工具類別

下表載列於報告期末之金融工具類別：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
金融資產		
已攤銷成本(二零一七年：貸款及應收款項 (包括現金及等值現金))	<u>16,731,021</u>	<u>17,313,668</u>
金融負債		
已攤銷成本	<u>261,255,705</u>	<u>206,861,478</u>

19.3. 財務風險管理目標

該集團的金融工具包括現金、應收貨款及其他應收款項、應收／應付最終控股公司款項、租賃優惠、應付貨款及其他應付款項、最終控股公司貸款、租賃按金、租回撥備以及直接來自其業務的應計費用(例如租金收入及任何待結算銷售及購買)。附註3中的會計政策包括確認標準及適用於金融工具的計量基準。附註3亦包括確認及計量金融資產及負債所產生收入及開支的基礎。

該集團管理其資本以確保實體持續經營，同時透過負債與權益結構化實現回報的最大化。該集團的資本由負債(包括貸款)及權益(包括股本，並扣除累計虧損)組成。資本結構的平衡透過催繳資本、償還資本、分派及贖回現有債務(倘需要)等方式加以管理。該集團毋須遵循任何外部資本規定。

該集團長期投資於商業物業，以達致其投資目標。在此過程中，該集團會面臨各種風險，可能導致該集團的資產淨值減少或可得溢利減少。與金融工具相關的風險包括市場風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。

該集團擁有短期貸款融資。該集團能夠從當前租金收入中撥付利息，並滿足當前契約要求。

19.4. 市場風險

金融工具的公平價值或未來現金流量或會因市價變動而波動。該市場風險包括三個要素－貨幣風險、利率風險及其他價格風險，且主要來自投資物業價值及租金收入的變動。

租金收入及市場物業價格通常受當地經濟的整體狀況影響，例如本地生產總值、就業趨勢、通脹及利率變動。

本地生產總值的變動亦可能影響就業水平，而就業水平可能會轉而影響物業需求。此外，利率變動亦可能影響地產企業的融資成本。

租賃及市場價值亦可能受到不動產市場特有的其他因素影響，例如來自業主的競爭，潛在租戶對物業的吸引力、便利程度及安全性的看法，因租戶破產或無力償債或其他原因而無法收取租金，定期翻新、修繕及釋放空間的需求及其成本，維護及保險費用以及新增營運成本。

董事透過讓第三方進行估值來監控投資物業的市值。即使銷售於估值日期後短期內發生，亦不能保證估值過程所產生的估計數值將反映實際售價。

該集團所面臨的市場風險或管理及計量該等風險的方式概無任何變動。

19.5. 外幣風險

該公司的功能貨幣為英鎊（「英鎊」）。該公司在以該公司功能貨幣以外貨幣計值的交易中面臨外幣風險。

於二零一八年及二零一七年報告期末，概無以該公司的功能貨幣以外貨幣計值的重大貨幣資產及貨幣負債。

由於該集團預計匯率的任何合理波動不會對該集團的損益產生任何重大影響，故並無就貨幣項目所產生的外幣風險作出敏感度分析。

19.6. 利率風險

該集團的政策是維持定息工具的等值現金及借款。

由於計息工具按固定利率計息並按攤銷成本計量，故該集團的損益及權益不受利率變動的影響。

19.7. 其他價格風險及敏感度

其他價格風險或會影響物業投資的價值，而物業管理人的業務是管理物業以獲取最佳回報。倘若投資物業的成本於報告期末下降5%，該集團的稅後溢利將減少16,454,475英鎊（二零一七年：16,461,641英鎊）。同樣，倘若該價值上升5%，該集團的稅後溢利亦會相應增加。

19.8. 信貸風險管理

信貸風險指交易對手無法或不願履行其與該集團所訂立承諾的風險。該集團的主要信貸風險來自現金及等值現金、應收貨款及其他應收款項以及租賃優惠的賬面值。

由於交易對手均為信譽良好的金融機構，故現金及等值現金的信貸風險有限。管理層認為，違約之可能性並不重大。因此，管理層並無就銀行結存確認任何預期信貸虧損。

倘若出現拖欠租金的情況，該集團將面臨租金短缺，並於維護、投保及重新出租物業方面產生額外費用（包括法律費用），直至物色到新租戶為止。為紓緩該信貸風險，該集團以整體基準管理該風險，並透過限制單一交易對手或交易對手組合對其的影響來構建其所接受的信貸風險水平。有關風險須每年及更頻繁地進行審閱。該集團已制定政策，確保與具備適當信用記錄的客戶訂立租賃合約。於報告期末，來自該集團的應收租金及其他費用以及租賃優惠的最高信貸風險為10,562,834英鎊（二零一七年：7,159,329英鎊）。管理層認為，根據所有應收款項均可收回之過往經驗，違約之可能性並不重大。因此，管理層並無於應收貨款及租賃優惠結餘確認任何預期信貸虧損。

由於該等金融資產被視為屬低信貸風險及預期信貸虧損評估為最低，故並無就應收最終控股公司款項計提減值虧損撥備。

各類金融工具的最大信貸風險為該類金融工具於財務狀況表中所列示的賬面值。

19.9. 流動資金風險管理

此乃該集團於變現資產或以其他方式籌集資金以履行財務承諾時將會面臨的風險。審慎的流動資金風險管理包括維持充足的流動資金及短期投資證券，能夠根據適當調整的信貸額度及對市場頭寸平倉的能力籌集資金。

於報告期末，該集團的流動資金由銀行賬戶、銀行存款或物業管理代理人持有的現金組成，總金額為5,907,269英鎊（二零一七年：10,137,573英鎊）。

流動資金風險

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，根據可能需要還款的最早日期，金融負債的餘下合約到期日如下：

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一八年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付貸款及其他應付款項	-	26,432	-	-	26,432
應付最終控股公司款項	-	270,264	-	-	270,264
最終控股公司貸款	3.20	260,743,212	-	(3,851,268)	256,891,944
應計費用	-	140,122	-	-	140,122
		<u>261,581,584</u>	<u>-</u>	<u>(3,851,268)</u>	<u>257,730,316</u>
非流動負債					
租賃按金	-	-	37,482	-	37,482
租回撥備	-	-	3,487,907	-	3,487,907
		<u>-</u>	<u>3,525,389</u>	<u>-</u>	<u>3,525,389</u>
於二零一七年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付最終控股公司款項	-	1,746,512	-	-	1,746,512
應付貸款及其他應付款項	-	241,157	-	-	241,157
應計費用	-	507,707	-	-	507,707
租賃按金	-	37,544	-	-	37,544
		<u>2,934,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,934,474</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	4.25	8,500,000	204,657,534	(13,157,534)	200,000,000
租賃按金	-	-	37,543	-	37,543
租回撥備	-	-	3,889,461	-	3,889,461
		<u>8,500,000</u>	<u>208,584,538</u>	<u>(13,157,534)</u>	<u>203,927,004</u>

下表詳列該集團金融資產的預期到期日。該表乃根據金融資產的未貼現合約到期日(包括將就該等資產所賺取的利息)而編製。由於以淨資產及負債為基礎管理流動資金，故有必要納入有關金融資產的資料，以了解該集團的流動資金風險管理。

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一八年十二月三十一日					
流動資產					
現金及等值現金	-	5,907,269	-	-	5,907,269
應收貨款及其他應收款項	-	1,671,033	-	-	1,671,033
應收最終控股公司款項	-	258,818	-	-	258,818
租賃優惠	-	989,009	-	-	989,009
		<u>8,826,129</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,826,129</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	7,905,892	-	7,905,892
		<u>-</u>	<u>7,905,892</u>	<u>-</u>	<u>7,905,892</u>
於二零一七年十二月三十一日					
流動資產					
應收貨款及其他應收款項	-	241,314	-	-	241,314
租賃優惠	-	658,763	-	-	658,763
現金及等值現金	-	10,137,573	-	-	10,137,573
		<u>11,037,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,037,650</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	6,276,018	-	6,276,018
		<u>-</u>	<u>6,276,018</u>	<u>-</u>	<u>6,276,018</u>

於二零一八年十二月三十一日，該集團的營運資金虧絀淨額為254,224,408英鎊。有關財務報表已按持續經營基準編製，皆因董事認為來自最終控股公司的財務支持將足以讓該集團於債務到期時償還債務。最終控股公司亦承諾向該集團提供自該等財務報表日期起計至少十二個月的持續性財務支持，以便其繼續作為未來投資的控股公司。

19.10. 公平價值計量

該集團以下列方式釐定各種金融資產及金融負債的公平價值：

並非按公平價值計量的金融資產及金融負債的公平價值(惟須披露公平價值)

除下表所詳述外，管理層認為，由於該等金融工具的到期日相對較短或貼現的影響並不重大，故該集團大部分於財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

	二零一八年		二零一七年	
	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊
金融負債				
最終控股公司貸款	—	—	200,000,000	186,775,257

管理層將上述金融負債的公平價值分類為公平價值層級架構內的第二層級，而有關公平價值乃根據基於貼現現金流量分析的公認定價模型釐定，其中最重要的輸入數據為反映交易對手信貸風險的貼現率。年內，公平價值層級架構的第一層級與第二層級之間並無重大轉移。

20. 關連人士交易

該公司及其附屬公司(該公司的關連人士)之間的結餘及交易已於合併時對銷，且並未於本附註中披露。該集團與其他關連人士之間的交易詳情披露如下。

最終控股公司貸款

- (a) 於二零一七年，應收最終控公司貸款包括Samsung Life Insurance Co., Ltd向該集團提供之優先貸款200,000,000英鎊。Samsung Life Insurance Co., Ltd優先貸款乃以根據Samsung Life Insurance Co., Ltd與該公司附屬公司就此訂立的債權證協議第3條，於所有物業的當前及未來的各種權利、所有權、利益及權益為抵押。該優先貸款按每年4.25%的固定利率計息，並須於二零一九年七月十八日償還。

繼Kingswood Edge Limited(「最終控股公司」)收購該公司後(附註1)，於二零一八年十二月二十日，最終控股公司向該集團提供定期貸款200,000,000英鎊，以用作償還Samsung Life Insurance Co., Ltd優先貸款。該定期貸款的所得款項已由最終控股公司直接支付予Samsung Life Insurance Co., Ltd，且並無涉及該集團的現金。該定期貸款為無抵押，按3.2%的利率計息，並須於二零一九年六月十九日償還。

- (b) 除上文所述的定期貸款外，最終控股公司亦向該集團提供另一筆貸款58,000,000英鎊，當中已提取56,891,944英鎊。該定期貸款乃透過抵銷該集團應付最終控股公司的股息的方式產生(附註13)，且並無涉及該集團的現金。該定期貸款為無抵押，按3.2%的利率計息，並須於二零一九年六月十九日償還。

貸款應計的應付利息總額為270,264英鎊(二零一七年：1,746,512英鎊)。

融資活動所產生負債之對賬

下表詳述該集團融資活動所產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債為其現金流量已或未來現金流量將於該集團之現金流量表分類為融資活動之現金流量之負債。

	二零一八年 一月一日 英鎊	融資 現金流量 英鎊	非現金變動 透過抵銷 應付最終 控股公司股息 的方式產生 的定期貸款 (附註13) 英鎊	二零一八年 十二月 三十一日 英鎊
最終控股公司貸款	200,000,000	—	56,891,944	256,891,944

於二零一七年並無融資活動所產生之負債之變動。

應付／應收最終控股公司款項

應付／應收最終控股公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

與關連人士的租賃安排

於二零一四年，附屬公司(業主)與Samsung Asset Management (London) Ltd.(租戶)(前最終控股公司之附屬公司)就按每平方呎46英鎊的價格租賃一樓面積為5,735平方呎的區域訂立共享協議。租賃期限為二零一四年六月一日至二零二八年九月二十八日，其中免租期為6個月。於二零一六年十一月三日，就按每平方呎45英鎊的價格額外租賃面積為1,757平方呎的區域訂立共享協議的修訂本。額外租賃的期限為二零一六年八月十八日至二零二八年九月二十八日，免租期為4個月。於二零一七年九月一日，該附屬公司與Samsung Asset Management (London) Ltd終止共享協議，並於同日訂立一份新的轉租分租協議，按每平方呎62英鎊的價格租賃一樓面積為7,492平方呎的區域。租賃期限為二零一七年九月一日至二零二二年八月三十一日，免租期為16.5個月。於二零一七年十二月三十一日，應計免租優惠總額為112,701英鎊，而二零一七年的租金收入為225,274英鎊。

誠如上文附註1所述，於二零一八年十二月二十日，該公司之股份已出售予Kingswood Edge Limited，而與Samsung Asset Management (London) Ltd.訂立之租賃於二零一八年十二月二十日起不再被視為關連人士交易。

於二零一八年十二月二十日前，該集團自Samsung Asset Management (London) Ltd.賺取的租金收入為326,988英鎊。

主要管理人員酬金

該集團的董事Maria Renault、Charles Millard-Beer及Jennifer Ann Perrier均為Citco Jersey Limited的員工，為該集團提供行政服務。年內，概無向董事支付任何薪酬。

21. 經營租賃安排**21.1. 該集團作為承租人****租賃安排**

經營租賃指租賃期限為15年的樓宇空間租賃。所有15年以上的經營租賃合約包含每5年進行一次市場租金審閱的條款。該集團於租賃期屆滿時並無購買租賃土地的選擇權(附註16)。

確認為開支的付款

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
最低租約付款	3,616,088	3,613,985

不可撤銷經營租賃承諾

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
一年內	3,616,088	3,613,985
一至五年內	14,464,150	14,455,940
五年後	17,168,748	20,780,415
	<u>35,248,986</u>	<u>38,850,340</u>

就不可撤銷經營租賃確認的負債

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
租回撥備	3,889,461	4,291,015

21.2. 該集團作為出租人

該集團以7至14年的經營租賃期限出租其於英國的投資物業。在承租人行使續約權的情況下，所有經營租賃合約均包含市場審閱條款。承租人於租賃期屆滿時並無購買物業的選擇權。

年內，該集團自其投資物業賺取的租金收入以及投資物業所產生的直接經營開支分別載於附註5及6。

除附註20所披露的共享協議外，該集團根據不可撤銷經營租賃向非關連人士出租零售／辦公空間。

於報告期末，該集團於不可撤銷經營租賃項下的未償承諾的到期日如下：

	二零一八年 英鎊	二零一七年 英鎊
一年內	20,274,824	20,506,512
一至五年內	80,373,233	81,816,145
五年後	93,831,211	114,922,083
	<u>194,479,268</u>	<u>217,244,740</u>

22. 期後事項

於二零一九年四月四日，該集團之投資物業已以代價411,500,000英鎊轉讓予最終控股公司之另一間全資附屬公司。

23. 批准財務報表

該等財務報表於二零一九年五月十六日獲董事會批准及授權發佈。

- (2) 下文載列澤西SPV集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，該等財務報表乃根據國際財務報告準則編製。除另有說明外，該等財務報表乃以英鎊呈報。

DELOITTE & TOUCHE LLP致

30 GRESHAM STREET (JERSEY) LIMITED股東的獨立核數師報告

有關財務報表審核的報告

意見

我們已審核30 Gresham Street (Jersey) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 的隨附財務報表，包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度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，以及財務報表附註 (包括主要會計政策概要)。

我們認為，貴集團的隨附綜合財務報表按照國際財務報告準則 (「國際財務報告準則」)，在各重大方面均中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

意見的基礎

我們按照新加坡審計準則 (「新加坡審計準則」) 進行審計工作。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據會計與企業管制局 (「會企管制局」) 《註冊會計師及會計實體專業操守及道德守則》 (「會企管制局守則」)，以及新加坡任何與我們審計財務報表有關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已遵循該等要求及會企管制局守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

財務報表及其核數師報告以外的信息

管理層須對其他信息負責。其他信息包括董事會報告書。

我們對財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理層及董事就財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際財務報告準則擬備財務報表，並對其認為為使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需的內部控制負責。

在擬備財務報表時，管理層負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理層有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事的責任包括監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據新加坡審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- (a) 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- (b) 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- (c) 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- (d) 對管理層採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- (e) 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。
- (f) 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

DELOITTE & TOUCHE LLP

執業會計師及

特許會計師

新加坡

二零一八年二月二十三日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
租金收入	5	21,426,624	21,497,756
租回開支	6	(3,616,921)	(3,616,777)
其他收入		1,354,801	1,539,615
利息收入		512	23
		<u>19,165,016</u>	<u>19,420,617</u>
物業相關開支	6	(1,419,663)	(1,485,626)
一般及行政費用	7	(1,654,299)	(1,284,457)
折舊及攤銷	10	(5,389,498)	(5,404,264)
財務費用	8	(8,500,000)	(8,500,000)
外匯交易虧損		(347)	(120)
		<u>(16,963,807)</u>	<u>(16,674,467)</u>
除稅前溢利		2,201,209	2,746,150
所得稅	9	—	—
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		<u><u>2,201,209</u></u>	<u><u>2,746,150</u></u>

見隨附之財務報表附註。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
資產			
非流動資產			
租賃優惠		6,276,018	5,758,518
投資物業	10	313,669,898	319,059,396
非流動資產總額		319,945,916	324,817,914
流動資產			
現金及等值現金		10,137,573	6,941,706
應收貨款及其他應收款項	11	363,039	554,504
預付款項	12	1,539,726	1,777,914
租賃優惠		658,763	535,676
流動資產總額		12,699,101	9,809,800
資產總額		332,645,017	334,627,714
負債及權益			
股本及儲備			
股本	13	1,380,000	1,380,000
股份溢價	13	136,620,000	136,620,000
累計虧損		(18,331,549)	(15,726,146)
本公司擁有人應佔權益		119,668,451	122,273,854
非流動負債			
租賃按金		37,543	75,087
租回撥備	16	3,889,461	4,291,015
最終控股公司貸款	20	200,000,000	200,000,000
非流動負債總額		203,927,004	204,366,102
流動負債			
預付租金		5,063,883	4,292,783
租賃按金		37,544	—
預付費用		317,856	299,693
租回撥備	16	401,554	401,554
應付貨款及其他應付款項	17	974,506	725,771
應付最終控股公司款項	20	1,746,512	1,741,803
應計費用	18	507,707	526,154
流動負債總額		9,049,562	7,987,758
負債及權益總額		332,645,017	334,627,714

見隨附之財務報表附註。

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	股本 英鎊	股份溢價 英鎊	累計虧損 英鎊	權益總額 英鎊
於二零一六年一月一日之結餘		1,380,000	136,620,000	(13,666,908)	124,333,092
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		-	-	2,746,150	2,746,150
派付股息	15	-	-	(4,805,388)	(4,805,388)
於二零一六年十二月三十一日之結餘		1,380,000	136,620,000	(15,726,146)	122,273,854
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		-	-	2,201,209	2,201,209
派付股息	15	-	-	(4,806,612)	(4,806,612)
於二零一七年十二月三十一日之結餘		<u>1,380,000</u>	<u>136,620,000</u>	<u>(18,331,549)</u>	<u>119,668,451</u>

見隨附之財務報表附註。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
來自經營活動之現金流量			
來自租戶之現金收入		19,519,471	16,012,414
就租金按金已收之現金		—	75,087
向供應商及其他第三方支付之現金		(3,021,601)	(3,206,846)
已付利息		(8,495,292)	(8,504,772)
經營活動所得現金淨額		8,002,578	4,375,883
來自融資活動之現金流量			
已付股息	15	(4,806,612)	(4,805,388)
融資活動所用現金淨額		(4,806,612)	(4,805,388)
現金及等值現金增加(減少)淨額		3,195,966	(429,505)
於年初之現金及等值現金		6,941,706	7,371,039
匯率變動對以外幣持有之現金結餘的影響		(99)	172
於年末之現金及等值現金		10,137,573	6,941,706

見隨附之財務報表附註。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 一般資料

30 Gresham Street (Jersey) Limited (「該公司」) 於二零一三年六月四日註冊成立，是一間於澤西註冊並根據澤西法例存續及營運的私人公司。該公司之註冊地為澤西，註冊辦事處地址為Second Floor No. 4 The Forum Grenville Street St Helier Jersey JE 24UF, Channel Islands。

該公司之主要活動乃為收購30 Gresham Street (Singapore) Private Limited的全部已發行股本，以及作為進一步投資於不動產的控股公司。該公司及其附屬公司組成該集團。

該公司由Samsung Life Insurance Co., Ltd.全資擁有，Samsung Life Insurance Co., Ltd.為一間根據韓國法例註冊成立之公司，其註冊辦事處地址為150 Taepyeongro 2-ga, Jung-Gu, Seoul, Korea, Republic of South Korea。

於二零一七年十二月三十一日，該集團目前擁有1項投資物業：30 Gresham Street, London EC2, United Kingdom，業權編號為NGL826330。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於當前年度，該集團已採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則的若干修訂本，該等修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間強制生效。

- 國際會計準則第7號修訂本「披露計劃」
- 國際會計準則第12號修訂本「就未變現虧損確認遞延稅項資產」
- 國際財務報告準則「二零一四年至二零一六年週期」的年度改進

應用上述修訂本對該集團綜合財務報表內所作披露或所確認金額並無重大影響。

2.1. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

該集團並未採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」¹
- 國際財務報告準則第15號「客戶合同收益(及相關澄清)」¹
- 國際財務報告準則第16號「租賃」²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前採納。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前採納。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號於二零零九年十一月頒佈，引進有關金融資產分類及計量之新規定。國際財務報告準則第9號隨後於二零一零年十月經修訂，以加入金融負債分類及計量以及取消確認之規定，並於二零一三年十一月加入一般對沖會計之新規定。國際財務報告準則第9號於二零一四年七月頒佈另一修訂版本，主要包括a) 金融資產的減值規定，及b) 藉為若干簡單債務工具引入「按公平價值透過其他全面收益記賬」(「按公平價值透過其他全面收益記賬」) 計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 所有屬國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，於目的為收取合約現金流量之業務模式中持有之債務投資，以及擁有純粹作為本金及未償還本金利息之付款之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收取純粹作為本金及尚未償還本金利息之付款之合約現金流之業務模式中持有之債務工具，均按公平價值透過其他全面收益記賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按其公平價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣，亦非於業務合併中收購方所確認之或然代價)之其後公平價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 關於指定為按公平價值透過損益記賬之金融負債的計量，國際財務報告準則第9號要求在其他全面收益中列報金融負債之公平價值變動中歸屬於該負債信貸風險變動之金額，除非在其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響將會產生或擴大損益之會計不匹配。歸屬於金融負債信貸風險之公平價值變動不得於其後重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值變動應全額列報於損益中。
- 關於金融資產減值，與國際會計準則第39號要求的按照已發生信貸虧損模式不同，國際財務報告準則第9號要求按照預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體按照預期信貸虧損以及在每個報告日預期信貸虧損的變化進行會計處理，以反映自初始確認後的信貸風險變動。換而言之，可在信貸事件發生前確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留國際會計準則第39號現有三種對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是擴大符合作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險組成部分類別。此外，成效測試已作重整，並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須進行追溯評估。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

管理層預期，首次應用新訂國際財務報告準則將導致與金融資產之分類及計量，以及金融資產減值相關的會計政策產生變更。

該集團之應收貸款預期會產生僅為支付本金及利息之現金流量，而該集團預計會收取該等合約現金流量。因此，截至各會計期末，該等應收貸款將繼續按攤銷成本計量。因此，該集團預期該變更不會產生任何重大影響。

國際財務報告準則第9號要求該集團於其債務工具中計提預期信貸虧損。該集團預計將就其應收貸款應用簡化方法及計提全期預期信貸虧損。該集團預期因應當前宏觀經濟環境而對前瞻性估計作出的細微調整所產生的變更不會對應收貸款虧損撥備產生任何重大影響。

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」由國際會計準則理事會於二零一六年一月發佈。國際財務報告準則第16號為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。國際財務報告準則第16號將於生效後取代當前的租賃指引，包括國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃情況外，經營租賃（資產負債表外）及融資租賃（資產負債表內）之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃（即均為資產負債表內）確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產最初按成本計量及其後按成本（除若干豁免外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債最初按於租賃付款尚未支付當日之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修改之影響等作出調整。此外，現金流量的分類亦將受到影響，原因為國際會計準則第17號下的經營租賃付款呈列為經營現金流量，而根據國際財務報告準則第16號模式，租賃付款將拆分為本金及利息部分，分別呈列為融資現金流量及經營現金流量。

相較承租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上基本保留了國際會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或者融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出更詳盡的信息披露。

預計確認使用權資產及相關租賃負債之新規定將會對於該集團綜合財務報表所確認金額造成重大影響，而董事現正評估其潛在影響。於董事完成審閱前，提供財務影響之合理估計並不切實可行。

相反，倘若該集團為出租人，該公司董事預期應用國際財務報告準則第16號將不會對於該集團綜合財務報表所確認金額造成重大影響。

3. 主要會計政策

3.1 合規聲明

綜合財務報表已按國際財務報告準則編製。

3.2 編製基準

誠如下文會計政策所闡述，綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟於報告期末按重估金額或公平價值計量之若干金融工具除外。

歷史成本一般是基於為取得產品及服務所支付代價之公平價值。

公平價值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債之公平價值作出估計時，該集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時會考慮之該等特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露之公平價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎之支付交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易以及與公平價值類似但並非公平價值之計量（例如國際會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平價值計量應根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度以及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性，歸入第一層級、第二層級或第三層級之公平價值層級，具體如下所述：

- 第一層級輸入數據指實體可於計量日期獲得之同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）；
- 第二層級輸入數據指有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地或間接地被觀察；及
- 第三層級輸入數據指有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3.3. 綜合基準

綜合財務報表包括該公司及該公司及其附屬公司控制之實體(包括結構實體)之財務報表。當該公司符合以下條件時，具有對實體之控制權：

- 擁有對獲投資公司之權力；
- 透過於獲投資公司之參與程度而承擔或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用對獲投資公司之權力影響所得到回報之金額。

如有事實及情況表明上述控制權三要素中的一項或多項要素出現變動，該公司將重新評估是否具有對獲投資公司之控制權。

當該公司擁有獲投資公司少於多數之投票權時，但此類投票權足以賦予該公司單方面主導獲投資公司相關活動之實際能力的情況下，其擁有對獲投資公司之權力。在評估該公司在獲投資公司中的投票權是否足以賦予其權力時，該公司考慮所有相關的事實及情況，包括：

- 該公司持有之投票權規模相對於其他投票權持有者之規模及投票權之分佈情況；
- 該公司、其他投票權持有者或其他各方持有之潛在投票權；
- 源自其他合約安排之權利；及
- 表明該公司在需要作出決策時是否有主導相關活動之現有之任何額外事實及情況(包括先前股東大會之投票情況)。

附屬公司之合併始於該公司獲得對該附屬公司的控制權之時，並止於該公司喪失對該附屬公司的控制權之時。特別是，在本年度購入或處置之附屬公司產生的收益及開支自該公司獲得控制權日起直至該公司停止對該附屬公司實施控制之日為止納入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於該公司之擁有人及非控股權益。附屬公司之綜合收益總額歸屬於該公司之擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之金額為負數。

為令附屬公司之會計政策與該集團之會計政策一致，必要時已對附屬公司之財務報表進行調整。

合併時，與該集團成員公司之間發生之交易相關之所有集團內部資產及負債、權益、收益、開支及現金流量均全額抵銷。

3.4. 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓的代價按公平價值計量，為該集團所轉讓的資產、該集團向被收購方原擁有人產生的負債及該集團為交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平價值之和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號確認及計量。
- 於收購日期，被收購方以股份為基礎之支付安排或該集團以股份為基礎之支付安排替代被收購方以股份為基礎之支付安排的負債或權益工具，應按國際財務報告準則第2號計量；及
- 按照國際財務報告準則第5號持有待售的非流動資產及已終止業務分類為持有待售資產（或處置組）應按該準則予以計量。

商譽乃以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）公平價值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值的部份計量。如經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方權益（如有）公平價值的總和，則超出部份即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔實體之資產淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別之資產淨值之已確認金額之比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控股權益按公平價值或於適用時按其他國際財務報告準則指定基準計量。

當該集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價按收購日期之公平價值計量，並納入作業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平價值變動，需以追溯方式進行調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」（不超出收購日期起計一年）取得與收購日期已存在之事實及情況相關之額外資料而產生之調整。

或然代價之公平價值變動之其後會計處理如不合資格作計量期間調整乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）重新計量，而相應之收益或虧損於損益確認。

當業務合併分階段實現，該集團過往持有之被收購方股權於收購日期重新計量至公平價值，而由此產生的收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認之金額，均重新分類至損益（該處理方法在出售該權益時適用）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則該集團呈報未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認數額之相關事實與情況之新資料。

3.5. 收入確認

該集團按下文附註3.9所述之經營租賃出租其不動產。租金收入(不包括增值稅)於租賃期內按直線基準入賬。預付租金入賬為遞延收入並於與其相關期間確認為收入。

3.6. 利息收入

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入該集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用實際利率(即按該金融資產估計未來所得現金在預計年內準確貼現至初始確認時資產賬面淨值之利率)累計。

3.7. 利息支出

利息支出於綜合損益及其他全面收益表之「財務費用」內使用實際利率法確認。

實際利率法乃計算相關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率指金融工具在預計年內或(如適用)更短期間內的預計未來現金付款或收入準確貼現至金融負債賬面淨值的利率。

3.8. 開支

開支於其產生期間在損益(按應計費用基準)確認。

3.9. 租賃

當租賃條款將所有權所產生之絕大部分風險及收益轉移給承租人，該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

該集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃年內以直線法確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本計入該項租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠，在此情況下其優惠確認為資產。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

該集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期內按直線法確認為支出，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。經營租賃的或然租金於產生期間確認為支出。

於訂立經營租賃時收取租賃優惠，在此情況下其優惠確認為負債。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

3.10. 外幣

以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之即期匯率確認。在各報告期末,以外幣計值之貨幣性項目應按當日的即期匯率重新折算。以外幣計值之按公平價值入賬之非貨幣性項目應按釐定公平價值當日的匯率重新折算。以歷史成本計量之以外幣入賬之非貨幣性項目不再重新折算。結算此等交易以及按年終匯率將外幣計值之貨幣資產及負債換算產生之匯兌損益均於年度損益內確認。

所有匯兌損益按淨額基準於損益及其他全面收益表內呈列。

3.11. 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益中確認。

3.12. 稅項

所得稅指本期應付及遞延稅項總額。

本期稅項

本期應付稅項乃根據當年的應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前溢利」,源於其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目以及毋須課稅或不可扣稅的項目。該集團的本期稅項按於報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按照綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。一般情況下,所有應課稅差異產生之遞延稅項負債均予以確認。遞延稅項資產通常只在很可能取得並能利用該可抵扣暫時性差異來抵扣的應課稅溢利的限度內予以確認。如暫時性差異是由既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)下產生,則不予以確認該遞延稅項資產及負債。此外,倘暫時性差異由商譽的初始確認引起,則不確認遞延稅項負債。

該集團對附屬公司之投資引起的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債,除非該集團能夠控制該暫時性差異撥回,並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會撥回。僅當很可能取得足夠應課稅溢利以抵扣此類投資及權益之可抵扣暫時性差異,並且暫時性差異在可預見未來將撥回時,方可確認該可抵扣暫時性差異所產生之遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值在各年終日期進行審閱,如果很可能無法獲得足夠的應課稅溢利以收回全部或部分資產,則相應減少遞延稅項資產之賬面值。

遞延稅項以報告期末已執行或實質上已執行之稅法及稅率為基礎,按預期清償該負債或變現該資產當期稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量,反映該集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致之稅務結果。

就計量使用公平價值計量模型之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言,該等物業之賬面值乃假設透過出售全數收回,除非該假設被推翻則除外。該集團並未推翻投資物業之賬面值將透過出售全數收回的假設。

年內本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益中確認，惟倘若與在其他全面收益內或直接在權益中確認之項目有關，在此情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益內或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生之本期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

3.13. 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或用於資本增值而持有之物業（包括作該等用途之在建物業）。投資物業初步按成本計量。在初始確認後，該集團選擇成本模型，並按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量其所有投資物業。

折舊乃以直線法按資產可使用年期撇銷其成本或估值減其剩餘價值而確認，基準如下：

	年數
租賃土地	179
樓宇	40
樓宇裝修	14.3
租戶裝修	13.6及12.8

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。

投資物業或會定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修成本資本化為添置，而被替換部分之賬面值於損益內確認。維護、維修及裝修成本則於產生時於損益確認。

投資物業於出售後，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算）計入終止確認物業期間的損益內。

有形資產減值

於各報告期末，該集團會檢討其有形資產賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則該公司會估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未來現金流量預期未經調整對該資產特定之風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回數額低於其賬面值，則該資產(現金產生單位)賬面值將調減至其可收回數額。減值虧損於損益內即時確認。

隨後於撥回減值虧損時，該資產(或現金產生單位)之賬面值會調高至可收回數額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得高於該資產(現金產生單位)於過往年度被釐定為未出現減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

3.14. 撥備

倘該集團因過去事件導致現有法律或推定責任，而該集團很可能須履行責任，且就責任數額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

已確認為撥備之款項為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現有責任所需代價之最佳估計數額。倘撥備按預計履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(當貨幣時間價值之影響為重大)。

倘預期結算撥備所需之部分或全部經濟利益可自第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收款項能可靠地計量，則該應收款項確認為資產。

3.15. 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。初始確認時，金融資產或金融負債之公平價值會加上或減去（視情況而定）因收購或發售金融資產及金融負債（按公平價值透過損益記賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本。因收購按公平價值透過損益記賬之金融資產或金融負債而直接產生的交易成本會即時於損益確認。

金融資產

金融資產分類為「貸款及應收款項」類別。分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有按常規買賣之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣須於按市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具於有關期間之攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率指將債務工具於預計年期或（如適用）較短期間內的估計未來現金收入（包括所有構成實際利率一部分的已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價的固定或待定付款非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貨款及其他應收款項）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值計量。

當貼現之影響並非重大時，除確認短期應收款項外，利息收入採用實際利率確認。

金融資產減值

金融資產於各報告期末均會就是否有減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示金融資產於初始確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流量之事件，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 利息及本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收貨款)而言，即使經個別評估後顯示並無減值，亦會以合併基準作減值評估。有關應收款項組合減值的客觀證據可包括該集團過往收取款項的經驗、組合中已超過平均信貸期的延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言，減值金額為該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貨款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。倘應收貨款被視為不可收回，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷金額於撥備賬內記賬。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言，倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該金融資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

終止確認金融資產

當從資產收取現金流量的合約權利屆滿或其向另一方轉讓金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時，該集團方會終止確認該金融資產。倘該集團並無轉移或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，該集團確認其在資產中的保留權益，並就可能須支付的金額確認相關負債。

倘該集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，該集團會繼續確認金融資產，亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

當終止確認全部金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及權益累計之累計盈虧的總和之差額於損益中確認。

3.16. 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何證明實體扣減其所有負債後的資產剩餘權益的合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債初步按其公平價值(扣除交易成本)確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於報告期間分攤利息費用的方法。實際利率指將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易費用及其他溢價或折讓)於金融負債估計年期或(倘適用)更短期間準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

終止確認金融負債

當且僅當該集團的債務獲解除、撤銷或到期時，該集團方終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

3.17. 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭及銀行現金。現金及等值現金被界定為手頭現金、活期存款及隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之高流動性投資。就綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括手頭現金及銀行存款。

3.18. 預付款項

預付款項按成本減任何累計減值虧損記賬。

4. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之該集團會計政策時，董事須對未能透過其他來源輕易獲得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的當前期間及未來期間確認。

4.1. 應用會計政策時之重大判斷

以下為董事於應用該集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表中所確認金額有最重大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文附註4.2)除外)。

折舊政策

折舊根據資產之可使用年期按直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。土地乃按租賃期限179年計提折舊，而樓宇則按40年基準計提折舊。樓宇裝修按租回期限14年零4個月計提折舊。

4.2. 估計不確定因素之主要來源

管理層認為，於本財政年度末概無估計不確定因素之主要來源，且其涉及導致下一個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險。

5. 租金收入

此乃來自投資物業經營租賃之租金收入。

6. 租回開支／物業相關開支

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
租回租金開支	3,616,921	3,616,777
租回區域之服務費(附註A)	1,267,031	1,397,218
租回區域之物業稅(退稅)開支(附註A)	-	(35,256)
其他物業開支	152,632	123,664
	<u>1,419,663</u>	<u>1,485,626</u>

附註 A

租回區域之服務費包括樓宇發展直接應佔成本，例如水電費、維修費、保險及服務費。

大部分非住宅物業均須繳納物業稅(商業稅率)。於二零一六年，由於將部分樓面租賃予租戶，倫敦金融城退回物業稅130,785英鎊。於二零一七年並無該物業稅退稅。

7. 一般及行政費用

該等費用包括與行政費用、會計費用、審核費用及外部律師費用有關的費用。一般及行政費用分析如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
管理及行政費用	1,125,500	1,125,500
法律及專業費用	449,941	91,349
審核費用	60,940	54,875
其他	17,918	12,733
	<u>1,654,299</u>	<u>1,284,457</u>

8. 財務費用

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
最終控股公司貸款的利息支出	<u>8,500,000</u>	<u>8,500,000</u>

9. 所得稅

該集團根據附屬公司的應課稅溢利(按適用於該實體及其業務的稅率計算)就當期稅項負債計提撥備。於二零一七年及二零一六年，由於動用先前尚未確認的稅項虧損及過往納稅年度的資本免稅額，因此並無計提所得稅撥備。

該公司於澤西須按0%(二零一六年：0%)的稅率繳納所得稅。

附屬公司於英國須按19%(二零一六年：20%)的稅率繳納非居民業主稅。

本年度稅項總額與會計溢利之對賬如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
除稅前溢利	<u>2,201,209</u>	<u>2,746,150</u>
稅項按稅率19%(二零一六年：20%)計算影響：	418,230	549,230
— 不可扣稅之支出	132,246	136,507
— 無須課稅之收入	(208,265)	(209,734)
— 動用先前未確認之稅務虧損及資本免稅額	<u>(342,211)</u>	<u>(476,003)</u>
稅項開支	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 投資物業

投資物業之賬面值變動分析如下：

	租賃土地 英鎊	樓宇 英鎊	裝修及補價 英鎊	合計 英鎊
成本：				
於二零一六年一月一日	166,750,000	168,250,000	2,454,224	337,454,224
增加	—	—	12,000	12,000
於二零一六年十二月三十一日	166,750,000	168,250,000	2,466,224	337,466,224
增加	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日	<u>166,750,000</u>	<u>168,250,000</u>	<u>2,466,224</u>	<u>337,466,224</u>
累計折舊：				
於二零一六年一月一日	(2,477,087)	(10,318,412)	(207,065)	(13,002,564)
增加	(1,011,846)	(4,214,887)	(177,531)	(5,404,264)
於二零一六年十二月三十一日	(3,488,933)	(14,533,299)	(384,596)	(18,406,828)
增加	(1,009,082)	(4,203,370)	(177,046)	(5,389,498)
於二零一七年十二月三十一日	<u>(4,498,015)</u>	<u>(18,736,669)</u>	<u>(561,642)</u>	<u>(23,796,326)</u>
賬面值：				
於二零一六年十二月三十一日	<u>163,261,067</u>	<u>153,716,701</u>	<u>2,081,628</u>	<u>319,059,396</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>162,251,985</u>	<u>149,513,331</u>	<u>1,904,582</u>	<u>313,669,898</u>

該物業名為30 Gresham Street, London EC2，由倫敦金融城根據長期租賃持有，期限自一九九九年八月二十七日起至二一七八年九月七日止，為期179年。

於二零一七年，裝修及補價包括樓宇裝修、租戶裝修及租賃佣金。

10.1. 該集團投資物業之公平價值計量

該集團的租賃土地及樓宇按其重估金額（即於收購日期的公平價值）減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。該集團的租賃土地及樓宇於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的公平價值計量乃根據獨立估值師於報告期末進行的估值釐定。該獨立估值師具有適當認可的專業資格，並於待估物業的地段及類型方面具備近期經驗，且與該公司並無關連。

每年根據該物業的最高及最佳用途使用直接市場比較法及投資資本化價值法進行估值。估值技術於財政年度內概無發生任何變動。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，該集團的租賃土地及樓宇詳情以及公平價值層級架構資料如下：

二零一七年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於 二零一七年 十二月三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	—	—	423,000,000	423,000,000

二零一六年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於 二零一六年 十二月三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	—	—	414,300,000	414,300,000

年內，第一、第二及第三層級之間並無轉移。

11. 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項分析如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
應計收入	—	305
應收保險	—	2,599
應收服務費	224,548	223,905
其他應收款項	16,764	205,968
應收非居民業主稅	121,727	121,727
	<u>363,039</u>	<u>554,504</u>

應收貨款及其他應收款項於報告期末並無逾期或減值。管理層認為應收貨款及其他應收款項可予收回。

12. 預付款項

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
預付費用—保險	86,500	66,661
預付費用—會計服務	18,164	12,348
預付費用—物業稅	—	97,771
預付費用—所得稅	90,624	90,624
預付費用—服務費	139,947	278,556
增值稅墊款	230,924	258,362
預付費用—其他	973,567	973,592
	<u>1,539,726</u>	<u>1,777,914</u>

13. 股本

	股份數目	股本 英鎊	股份溢價 英鎊
已發行及繳足：			
截至二零一六年十二月三十一日止年度之年初及年末	1,380,000	1,380,000	136,620,000
截至二零一七年十二月三十一日止年度之年初及年末	1,380,000	1,380,000	136,620,000

面值為1英鎊的已繳足普通股份每股附帶一份投票權以及附帶一份收取股息的權利。

14. 附屬公司投資

該公司於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立及 經營國家	主要業務	該公司持有之 所有權權益及投票權	
			二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
30 Gresham Street (Singapore) Private Limited (於二零零五年三月十六日註冊成立)	新加坡 ⁽¹⁾	投資	100%	100%

⁽¹⁾ 經Deloitte & Touche LLP, Singapore審核

15. 股息**年內股息派付：**

於二零一七年一月十八日向股東派付每股86.59便士的股息。派付總額為1,194,934英鎊。

於二零一七年四月十九日向股東派付每股86.59便士的股息。派付總額為1,194,935英鎊。

於二零一七年七月十八日向股東派付每股87.54便士的股息。派付總額為1,208,066英鎊。

於二零一七年十月十八日向股東派付每股87.59便士的股息。派付總額為1,208,677英鎊。

於二零一六年一月十九日向股東派付每股85.87便士的股息。派付總額為1,185,041英鎊。於二零一六年四月十八日向股東派付每股86.83便士的股息。派付總額為1,198,208英鎊。於二零一六年七月十八日向股東派付每股87.78便士的股息。派付總額為1,211,375英鎊。於二零一六年十月十八日向股東派付每股87.84便士的股息。派付總額為1,210,764英鎊。

16. 租回撥備

租戶Commerzbank AG (前稱Dresdner Kleinwort Wasserstein Limited) 行使認沽期權，據此，Commerzbank AG選擇於二零一三年九月二十九日將1、7或8樓(連同各樓層的兩個停車場車位)租回予附屬公司。因於二零一三年行使該期權而享有18個月的免租期。

17. 應付貨款及其他應付款項

應付貨款及其他應付款項分析如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
應付專業費用	200,725	65,113
應付增值稅－淨額	733,349	647,593
應付租戶款項(租金貸項單據)	29,834	1,877
其他應付款項	10,598	11,188
	<u>974,506</u>	<u>725,771</u>

18. 應計費用

應計費用分析如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
應計管理費用	276,375	276,375
應計審核費用	44,000	55,570
其他應計費用	178,967	179,890
應計稅務費用	8,365	14,319
	<u>507,707</u>	<u>526,154</u>

19. 金融工具**19.1. 資本管理**

該集團管理其資本以確保該集團內的實體能夠持續經營，同時透過優化負債與權益平衡，實現權益持有人回報最大化。該集團的整體策略相較二零一六年維持不變。

該集團的資本結構由淨負債(附註20詳述的借款被現金及銀行結存抵銷)及該集團的權益(包括股本及股份溢價(扣除累計虧損)，如附註13所詳述)組成。該集團毋須遵守任何外部資本規定。

負債比率

於報告期末之負債比率如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
負債(附註A)	201,746,512	201,741,803
現金及銀行結存	(10,137,573)	(6,941,706)
淨負債	191,608,939	194,800,097
權益(附註A)	119,668,451	122,273,854
淨負債權益比率	160.12%	159.31%

附註A

負債界定為長期及短期借款，而權益包括該集團所有按資本進行管理的股本及儲備。

19.2. 金融工具類別

下表載列於報告期末之金融工具類別：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及等值現金)	17,313,668	13,668,677
金融負債		
已攤銷成本	206,861,478	207,113,791

19.3. 財務風險管理目標

該集團的金融工具包括現金、應收貸款及其他應收款項、租賃優惠、應付貸款及其他應付款項、最終控股公司貸款、應付關聯方款項、租回撥備以及直接來自其業務的應計費用(例如租金收入及任何待結算銷售及購買)。附註3中的會計政策包括確認標準及適用於金融工具的計量基準。附註3亦包括確認及計量金融資產及負債所產生收入及開支的基礎。

該集團管理其資本以確保實體持續經營，同時透過負債與權益結構化實現回報的最大化。該集團的資本由負債(包括貸款)及權益(包括股本，並扣除累計虧損)組成。資本結構的平衡透過催繳資本、償還資本、分派及贖回現有債務(倘需要)等方式加以管理。該集團毋須遵循任何外部資本規定。

該集團長期投資於商業物業，以達致其投資目標。在此過程中，該集團會面臨各種風險，可能導致該集團的資產淨值減少或可得溢利減少。與金融工具相關的風險包括市場風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。

該集團擁有長期貸款融資。該集團能夠從當前租金收入中撥付利息，並滿足當前契約要求。

19.4. 市場風險

金融工具的公平價值或未來現金流量或會因市價變動而波動。該市場風險包括三個要素－貨幣風險、利率風險及其他價格風險，且主要來自投資物業價值及租金收入的變動。

租金收入及市場物業價格通常受當地經濟的整體狀況影響，例如本地生產總值、就業趨勢、通脹及利率變動。

本地生產總值的變動亦可能影響就業水平，而就業水平可能會轉而影響物業需求。此外，利率變動亦可能影響地產企業的融資成本。

租賃及市場價值亦可能受到不動產市場特有的其他因素影響，例如來自業主的競爭，潛在租戶對物業的吸引力、便利程度及安全性的看法，因租戶破產或無力償債或其他原因而無法收取租金，定期翻新、修繕及釋放空間的需求及其成本，維護及保險費用以及新增營運成本。

董事透過讓第三方進行估值來監控投資物業的市值。即使銷售於估值日期後短期內發生，亦不能保證估值過程所產生的估計數值將反映實際售價。

該集團所面臨的市場風險或管理及計量該等風險的方式概無任何變動。

19.5. 外幣風險

該公司的功能貨幣為英鎊（「英鎊」）。該公司在以該公司功能貨幣以外貨幣計值的交易中面臨外幣風險。

於二零一七年及二零一六年報告期末，概無以該公司的功能貨幣以外貨幣計值的重大貨幣資產及貨幣負債。

由於該集團預計匯率的任何合理波動不會對該集團的損益產生任何重大影響，故並無就貨幣項目所產生的外幣風險作出敏感度分析。

19.6. 利率風險

該集團的政策是維持定息工具的等值現金及借款。

由於計息工具按固定利率計息並按攤銷成本計量，故該集團的損益及權益不受利率變動的影響。

19.7. 其他價格風險及敏感度

其他價格風險或會影響物業投資的價值，而物業管理人的業務是管理物業以獲取最佳回報。倘若投資物業的成本於報告期末下降5%，該集團的稅後溢利將減少16,461,641英鎊（二零一六年：16,468,429英鎊）。同樣，倘若該價值上升5%，該集團的稅後溢利亦會相應增加。

19.8. 信貸風險管理

信貸風險指交易對手無法或不願履行其與該集團所訂立承諾的風險。該集團的主要信貸風險來自現金及等值現金以及應收貨款(包括租戶應付的租金及其他費用)的賬面值。現金及等值現金由信譽良好的金融機構持有。

各類金融工具的最大信貸風險為該類金融工具於財務狀況表中所列示的賬面值。該集團的主要財務風險類別為銀行存款及租金收入、應收服務費及保險費用。

該集團的信貸風險主要集中於其租戶。由於交易對手均為信譽良好的金融機構，故流動資金的信貸風險有限。

倘若出現拖欠租金的情況，該集團將面臨租金短缺，並於維護、投保及重新出租物業方面產生額外費用(包括法律費用)，直至物色到新租戶為止。為紓緩該信貸風險，該集團以整體基準管理該風險，並透過限制單一交易對手或交易對手組合對其的影響來構建其所接受的信貸風險水平。有關風險須每年及更頻繁地進行審閱。該集團已制定政策，確保與具備適當信用記錄的客戶訂立租賃合約。於報告期末，來自該集團的應收租金及其他費用的最高信貸風險為224,549英鎊(二零一六年：226,504英鎊)。

19.9. 流動資金風險管理

此乃該集團於變現資產或以其他方式籌集資金以履行財務承諾時將會面臨的風險。審慎的流動資金風險管理包括維持充足的流動資金及短期投資證券，能夠根據適當調整的信貸額度及對市場頭寸平倉的能力籌集資金。

於報告期末，該集團的流動資金由銀行賬戶、銀行存款或物業管理代理人持有的現金組成，總金額為10,137,573英鎊(二零一六年：6,941,706英鎊)。

流動資金風險

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，根據可能需要還款的最早日期，金融負債的餘下合約到期日如下：

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一七年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付最終控股公司款項	-	1,746,512	-	-	1,746,512
應付貸款及其他應付款項	-	241,157	-	-	241,157
應計費用	-	507,707	-	-	507,707
租賃按金	-	37,544	-	-	37,544
		<u>2,934,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,934,474</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	4.25	8,500,000	204,657,534	(13,157,534)	200,000,000
租賃按金	-	-	37,543	-	37,543
租回撥備	-	-	3,889,461	-	3,889,461
		<u>8,500,000</u>	<u>208,584,538</u>	<u>(13,157,534)</u>	<u>203,927,004</u>
於二零一六年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付最終控股公司款項	-	1,741,803	-	-	1,741,803
應付貸款及其他應付款項	-	78,178	-	-	78,178
應計費用	-	526,154	-	-	526,154
		<u>2,747,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,747,689</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	4.25	8,500,000	213,157,534	(21,657,534)	200,000,000
租賃按金	-	-	75,087	-	75,087
租回撥備	-	-	4,291,015	-	4,291,015
		<u>8,500,000</u>	<u>217,523,636</u>	<u>(21,657,534)</u>	<u>204,366,102</u>

下表詳列該集團金融資產的預期到期日。該表乃根據金融資產的未貼現合約到期日(包括將就該等資產所賺取的利息)而編製。由於以淨資產及負債為基礎管理流動資金，故有必要納入有關金融資產的資料，以了解該集團的流動資金風險管理。

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一七年十二月三十一日					
流動資產					
應收貨款及其他應收款項	-	241,314	-	-	241,314
租賃優惠	-	658,763	-	-	658,763
現金及等值現金	-	10,137,573	-	-	10,137,573
		<u>11,037,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,037,650</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	6,276,018	-	6,276,018
		<u>-</u>	<u>6,276,018</u>	<u>-</u>	<u>6,276,018</u>
於二零一六年十二月三十一日					
流動資產					
應收貨款及其他應收款項	-	432,777	-	-	432,777
租賃優惠	-	535,676	-	-	535,676
現金及等值現金	-	6,941,706	-	-	6,941,706
		<u>7,910,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,910,159</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	5,758,518	-	5,758,518
		<u>-</u>	<u>5,758,518</u>	<u>-</u>	<u>5,758,518</u>

19.10. 公平價值計量

該集團以下列方式釐定各種金融資產及金融負債的公平價值：

並非按公平價值計量的金融資產及金融負債的公平價值(惟須披露公平價值)。

除下表所詳述外，管理層認為，由於該等金融工具的到期日相對較短或貼現的影響並不重大，故該集團大部分於財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

	二零一七年		二零一六年	
	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊
金融負債				
最終控股公司貸款	200,000,000	186,775,257	200,000,000	188,332,849

管理層將該等金融負債的公平價值分類為公平價值層級架構內的第二層級，而有關公平價值乃根據基於貼現現金流量分析的公認定價模型釐定，其中最重要的輸入數據為反映交易對手信貸風險的貼現率。期內，公平價值層級架構的第一層級與第二層級之間並無重大轉移。

20. 關連人士交易

該公司及其附屬公司(該公司的關連人士)之間的結餘及交易已於合併時對銷，且並未於本附註中披露。該集團與其他關連人士之間的交易詳情披露如下。

關連人士貸款

該公司與Samsung Life Insurance Co. Ltd就最高200,000,000英鎊(二零一六年：200,000,000英鎊)的優先貸款融通訂立貸款協議。貸款由借款人與該公司就此而訂立的債權證協議第3條規定的所有已押記財產的所有現時及未來權利、所有權、利益及權益作為擔保。該筆貸款按固定年利率4.25%計息。於二零一七年十二月三十一日，應計的應付利息總額為1,746,512英鎊(二零一六年：1,741,803英鎊)。

與關連人士的租賃安排

於二零一四年，附屬公司(業主)與Samsung Asset Management (London) Ltd.(租戶，前稱Samsung Life Investment (U.K.) Ltd)(最終控股公司之附屬公司)就按每平方呎46英鎊的價格租賃一樓面積為5,735平方呎的區域訂立共享協議。租賃期限為二零一四年六月一日至二零二八年九月二十八日，其中免租期為6個月。於二零一六年十一月三日，就按每平方呎45英鎊的價格額外租賃面積為1,757平方呎的區域訂立共享協議的修訂本。額外租賃的期限為二零一六年八月十八日至二零二八年九月二十八日，免租期為4個月。於二零一七年九月一日，該附屬公司與Samsung Asset Management (London) Ltd終止共享協議，並於同日訂立一份新的轉租分租協議，按每平方呎62英鎊的價格租賃一樓面積為7,492平方呎的區域。租賃期限為二零一七年九月一日至二零二二年八月三十一日，免租期為16.5個月。於二零一七年十二月三十一日，應計免租優惠總額為112,701英鎊(二零一六年：133,905英鎊)，而二零一七年的租金收入為225,274英鎊(二零一六年：265,606英鎊)。

主要管理人員酬金

該集團的董事Maria Renault及Charles Millard-Beer均為Citco Jersey Limited的員工，為該集團提供行政服務。年內，概無向董事支付任何薪酬。

21. 經營租賃安排**21.1. 該集團作為承租人****租賃安排**

經營租賃指租賃期限為15年的樓宇空間租賃。所有15年以上的經營租賃合約包含每5年進行一次市場租金審閱的條款。該集團於租賃期屆滿時並無購買租賃土地的選擇權(附註16)。

確認為開支的付款

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
最低租約付款	3,613,985	3,613,985

不可撤銷經營租賃承諾

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
一年內	3,613,985	3,613,985
一至五年內	14,455,940	14,455,940
五年後	20,780,415	24,394,400

就不可撤銷經營租賃確認的負債

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
租回撥備	4,291,015	4,692,569

21.2. 該集團作為出租人

該集團以7至14年的經營租賃期限出租其於英國的投資物業。在承租人行使續約權的情況下，所有經營租賃合約均包含市場審閱條款。承租人於租賃期屆滿時並無購買物業的選擇權。

年內，該集團自其投資物業賺取的租金收入以及投資物業所產生的直接經營開支分別載於附註5及6。

除附註20所披露的共享協議外，該集團根據不可撤銷經營租賃向非關連人士出租零售／辦公空間。

於報告期末，該集團於不可撤銷經營租賃項下的未償承諾的到期日如下：

	二零一七年 英鎊	二零一六年 英鎊
一年內	20,506,512	20,500,404
一至五年內	81,816,145	82,001,616
五年後	114,922,083	137,234,258

22. 批准財務報表

該等財務報表於二零一八年二月二十三日獲董事會批准及授權發佈。

- (3) 下文載列澤西SPV集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，該等財務報表乃根據國際財務報告準則編製。除另有說明外，該等財務報表乃以英鎊呈報。

DELOITTE & TOUCHE LLP

致30 GRESHAM STREET (JERSEY) LIMITED股東的獨立核數師報告

有關財務報表審核的報告

意見

我們已審核30 Gresham Street (Jersey) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 的隨附財務報表，包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度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，以及財務報表附註 (包括主要會計政策概要)。

我們認為，貴集團的隨附綜合財務報表按照國際財務報告準則 (「國際財務報告準則」)，在各重大方面均中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

意見的基礎

我們按照新加坡審計準則 (「新加坡審計準則」) 進行審計工作。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據會計與企業管制局 (「會企管制局」) 《註冊會計師及會計實體專業操守及道德守則》 (「會企管制局守則」)，以及新加坡任何與我們審計財務報表有關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已遵循該等要求及會企管制局守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

管理層及董事就財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際財務報告準則擬備財務報表，並對其認為為使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需的內部控制負責。

在擬備財務報表時，管理層負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理層有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照新加坡審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據新加坡審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- (a) 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- (b) 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- (c) 評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- (d) 對管理層採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- (e) 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。
- (f) 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

DELOITTE & TOUCHE LLP

執業會計師及

特許會計師

新加坡

二零一七年二月二十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 英鎊	二零一五年 英鎊
租金收入	5	21,497,756	20,074,132
租回開支	6	(3,616,777)	(3,618,762)
其他收入		1,539,615	771,846
利息收入		23	460
		<u>19,420,617</u>	<u>17,227,676</u>
物業相關開支	6	(1,485,626)	(2,169,870)
一般及行政費用	7	(1,284,457)	(1,387,181)
折舊及攤銷		(5,404,264)	(5,371,030)
財務費用	8	(8,500,000)	(8,500,000)
外匯交易虧損		<u>(120)</u>	<u>(814)</u>
除稅前溢利／(虧損)		2,746,150	(201,219)
所得稅抵免	9	<u>—</u>	<u>1,376,928</u>
年內溢利淨額，即年內全面收益總額		<u><u>2,746,150</u></u>	<u><u>1,175,709</u></u>

見隨附之財務報表附註。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 英鎊	二零一五年 英鎊
資產			
非流動資產			
租賃優惠		5,758,518	2,545,420
投資物業	10	319,059,396	324,451,659
非流動資產總額		324,817,914	326,997,079
流動資產			
現金及等值現金		6,941,706	7,371,039
應收貨款及其他應收款項	11	554,504	362,960
預付款項	12	1,777,914	1,488,798
租賃優惠		535,676	216,518
流動資產總額		9,809,800	9,439,315
資產總額		334,627,714	336,436,394
負債及權益			
股本及儲備			
股本	13	1,380,000	1,380,000
股份溢價	13	136,620,000	136,620,000
累計虧損		(15,726,146)	(13,666,908)
本公司擁有人應佔權益		122,273,854	124,333,092
非流動負債			
租賃按金		75,087	—
租回撥備	16	4,291,015	4,692,569
最終控股公司貸款	20	200,000,000	200,000,000
非流動負債總額		204,366,102	204,692,569
流動負債			
預付租金		4,292,783	4,036,009
預付費用		299,693	220,163
租回撥備	16	401,554	401,554
應付貨款及其他應付款項	17	725,771	655,201
應付最終控股公司款項	20	1,741,803	1,746,575
應計費用	18	526,154	351,231
應付所得稅	9	—	—
流動負債總額		7,987,758	7,410,733
負債及權益總額		334,627,714	336,436,394

見隨附之財務報表附註。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	股本 英鎊	股份溢價 英鎊	累計虧損 英鎊	權益總額 英鎊
於二零一五年一月一日之結餘		1,380,000	136,620,000	(12,419,866)	125,580,134
年內溢利淨額，即年內					
全面收益總額		—	—	1,175,709	1,175,709
派付股息	15	—	—	(2,422,751)	(2,422,751)
於二零一五年十二月三十一日 之結餘		1,380,000	136,620,000	(13,666,908)	124,333,092
年內溢利淨額，即年內					
全面收益總額		—	—	2,746,150	2,746,150
派付股息	15	—	—	(4,805,388)	(4,805,388)
於二零一六年十二月三十一日 之結餘		<u>1,380,000</u>	<u>136,620,000</u>	<u>(15,726,146)</u>	<u>122,273,854</u>

見隨附之財務報表附註。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 英鎊	二零一五年 英鎊
來自經營活動之現金流量			
來自租戶之現金收入		16,012,414	15,670,335
就租金按金已收之現金		75,087	-
按金之利息收入		-	7,300
向供應商及其他第三方支付之現金		(3,206,846)	(6,224,720)
已付利息		(8,504,772)	(8,500,000)
經營活動所得現金淨額		<u>4,375,883</u>	<u>952,915</u>
來自融資活動之現金流量			
已付股息	15	(4,805,388)	(2,422,751)
融資活動所用現金淨額		<u>(4,805,388)</u>	<u>(2,422,751)</u>
現金及等值現金減少淨額		(429,505)	(1,469,836)
於年初之現金及等值現金		7,371,039	8,840,875
匯率變動對以外幣持有之現金結餘的影響		172	-
於年末之現金及等值現金		<u><u>6,941,706</u></u>	<u><u>7,371,039</u></u>

見隨附之財務報表附註。

財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

1. 一般資料

30 Gresham Street (Jersey) Limited (「該公司」) 於二零一三年六月四日註冊成立，是一間於澤西註冊並根據澤西法例存續及營運的私人公司。該公司之註冊地為澤西，註冊辦事處地址為First Floor, Le Masurier House, La Rue Le Masurier, St. Helier, Jersey JE2 4YE, Channel Islands。

該公司之主要活動乃為收購30 Gresham Street (Singapore) Private Limited的全部已發行股本，以及作為進一步投資於不動產的控股公司。

該公司由Samsung Life Insurance Co., Ltd.全資擁有，Samsung Life Insurance Co., Ltd.為一間根據韓國法例註冊成立之公司，其註冊辦事處地址為150 Taepyeongro 2-ga, Jung-Gu, Seoul, Korea, Republic of South Korea。

於二零一六年十二月三十一日，該集團目前擁有1項投資物業：30 Gresham Street, London EC2, United Kingdom，業權編號為NGL826330。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於當前年度，該集團已採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則的若干修訂本，該等修訂本於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間強制生效。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂「澄清可接納的折舊及攤銷方法」

該集團已於本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第16號的修訂禁止實體對物業、廠房及設備項目使用以收益為基準的折舊方法。國際會計準則第38號的修訂引入一項可被推翻的假設，即收益並非無形資產攤銷之適當基準。該假設僅可於以下兩種限制情況被推翻：

- (a) 當無形資產按收益計量時；或
- (b) 當可證明收益與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯時。

由於該集團已分別就其物業、廠房及設備以及無形資產之折舊及攤銷使用直線法，因此，應用該等修訂本對該集團之綜合財務報表並無影響。

國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進

該集團已於本年度首次應用國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進的修訂本。應用該等修訂本對該集團綜合財務報表內所確認金額的披露並無影響。

2.1. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

該集團並未採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

- 國際會計準則第7號修訂本「披露計劃」¹
- 國際會計準則第12號修訂本「就未變現虧損確認遞延稅項資產」¹
- 國際財務報告準則第9號「金融工具」²
- 國際財務報告準則第15號「客戶合同收益(及相關澄清)」²
- 國際財務報告準則第16號「租賃」³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前採納。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前採納。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前採納。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號於二零零九年十一月頒佈，引進有關金融資產分類及計量之新規定。國際財務報告準則第9號隨後於二零一零年十月經修訂，以加入金融負債分類及計量以及取消確認之規定，並於二零一三年十一月加入一般對沖會計之新規定。國際財務報告準則第9號於二零一四年七月頒佈另一修訂版本，主要包括a)金融資產的減值規定，及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平價值透過其他全面收益記賬」(「按公平價值透過其他全面收益記賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 所有屬國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，於目的為收取合約現金流量之業務模式中持有之債務投資，以及擁有純粹作為本金及未償還本金利息之付款之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收取純粹作為本金及尚未償還本金利息之付款之合約現金流之業務模式中持有之債務工具，均按公平價值透過其他全面收益記賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按其公平價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣，亦非於業務合併中收購方所確認之或然代價)之其後公平價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 關於指定為按公平價值透過損益記賬之金融負債的計量，國際財務報告準則第9號要求在其他全面收益中列報金融負債之公平價值變動中歸屬於該負債信貸風險變動之金額，除非在其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響將會產生或擴大損益之會計不匹配。歸屬於金融負債信貸風險之公平價值變動不得於其後重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值變動應全額列報於損益中。
- 關於金融資產減值，與國際會計準則第39號要求的按照已發生信貸虧損模式不同，國際財務報告準則第9號要求按照預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體按照預期信貸虧損以及在每個報告日預期信貸虧損的變化進行會計處理，以反映自初始確認後的信貸風險變動。換而言之，可在信貸事件發生前確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留國際會計準則第39號現有三種對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是擴大符合作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險組成部分類別。此外，成效測試已作重整，並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須進行追溯評估。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

管理層預計，日後應用國際財務報告準則第9號可能對有關該集團金融資產及金融負債所呈報的金額造成重大影響。然而，於該集團完成詳細的審閱前，提供有關國際財務報告準則第9號的影響的合理估計並不切實可行。

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」由國際會計準則理事會於二零一六年一月發佈。國際財務報告準則第16號為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。國際財務報告準則第16號將於生效後取代當前的租賃指引，包括國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃情況外，經營租賃(資產負債表外)及融資租賃(資產負債表內)之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃(即均為資產負債表內)確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產最初按成本計量及其後按成本(除若干豁免外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債最初按於租賃付款尚未支付當日之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修改之影響等作出調整。此外，現金流量的分類亦將受到影響，原因為國際會計準則第17號下的經營租賃付款呈列為經營現金流量，而根據國際財務報告準則第16號模式，租賃付款將拆分為本金及利息部分，分別呈列為融資現金流量及經營現金流量。

相較承租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上基本保留了國際會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或者融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出更詳盡的信息披露。

預計確認使用權資產及相關租賃負債之新規定將會對於該集團綜合財務報表所確認金額造成重大影響，而董事現正評估其潛在影響。於董事完成審閱前，提供財務影響之合理估計並不切實可行。

相反，倘若該集團為出租人，該公司董事預期應用國際財務報告準則第16號將不會對於該集團綜合財務報表所確認金額造成重大影響。

3. 主要會計政策

3.1. 合規聲明

綜合財務報表已按國際財務報告準則編製。

3.2. 編製基準

誠如下文會計政策所闡述，綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟於報告期末按重估金額或公平價值計量之若干金融工具除外。

歷史成本一般是基於為取得產品及服務所支付代價之公平價值。

公平價值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債之公平價值作出估計時，該集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時會考慮之該等特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露之公平價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎之支付交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易以及與公平價值類似但並非公平價值之計量(例如國際會計準則第36號中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平價值計量應根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度以及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性，歸入第一層級、第二層級或第三層級之公平價值層級，具體如下所述：

- 第一層級輸入數據指實體可於計量日期獲得之同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二層級輸入數據指有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地或間接地被觀察；及
- 第三層級輸入數據指有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3.3. 綜合基準

綜合財務報表包括該公司及該公司及其附屬公司控制之實體（包括結構實體）之財務報表。當該公司符合以下條件時，具有對實體之控制權：

- 擁有對獲投資公司之權力；
- 透過於獲投資公司之參與程度而承擔或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用對獲投資公司之權力影響所得到回報之金額。

如有事實及情況表明上述控制權三要素中的一項或多項要素出現變動，該集團將重新評估是否具有對獲投資公司之控制權。

當該公司擁有獲投資公司少於多數之投票權時，但此類投票權足以賦予該公司單方面主導獲投資公司相關活動之實際能力的情況下，其擁有對獲投資公司之權力。在評估該公司在獲投資公司中的投票權是否足以賦予其權力時，該公司考慮所有相關的事實及情況，包括：

- 該公司持有之投票權規模相對於其他投票權持有者之規模及投票權之分佈情況；
- 該公司、其他投票權持有者或其他各方持有之潛在投票權；
- 源自其他合約安排之權利；及
- 表明該公司在需要作出決策時是否有主導相關活動之現有能力的任何額外事實及情況（包括先前股東大會之投票情況）。

附屬公司之合併始於該公司獲得對該附屬公司的控制權之時，並止於該公司喪失對該附屬公司的控制權之時。特別是，在本年度購入或處置之附屬公司產生的收益及開支自該公司獲得控制權日起直至該公司停止對該附屬公司實施控制之日為止納入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於該公司之擁有人及非控股權益。附屬公司之綜合收益總額歸屬於該公司之擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之金額為負數。

為令附屬公司之會計政策與該集團之會計政策一致，必要時已對附屬公司之財務報表進行調整。

合併時，與該集團成員公司之間發生之交易相關之所有集團內部資產及負債、權益、收益、開支及現金流量均全額抵銷。

3.4. 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓的代價按公平價值計量，為該集團所轉讓的資產、該集團向被收購方原擁有人產生的負債及該集團為交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平價值之和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號確認及計量。
- 於收購日期，被收購方以股份為基礎之支付安排或該集團以股份為基礎之支付安排替代被收購方以股份為基礎之支付安排的負債或權益工具，應按國際財務報告準則第2號計量；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及已終止業務」分類為持有待售資產（或處置組）應按該準則予以計量。

商譽乃以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）公平價值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值的部份計量。如經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方權益（如有）公平價值的總和，則超出部份即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔實體之資產淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別之資產淨值之已確認金額之比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控股權益按公平價值或於適用時按其他國際財務報告準則指定基準計量。

當該集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價按收購日期之公平價值計量，並納入作業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平價值變動，需以追溯方式進行調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」（不超出收購日期起計一年）取得與收購日期已存在之事實及情況相關之額外資料而產生之調整。

或然代價之公平價值變動之其後會計處理如不合資格作計量期間調整乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)重新計量，而相應之收益或虧損於損益確認。

當業務合併分階段實現，該集團過往持有之被收購方股權於收購日期重新計量至公平價值，而由此產生的收益或虧損(如有)須於損益中確認。於收購日期前自被收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認之金額，均重新分類至損益(該處理方法在出售該權益時適用)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則該集團呈報未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認數額之相關事實與情況之新資料。

3.5. 收入確認

該集團按下文附註3.9所述之經營租賃出租其不動產。租金收入(不包括增值稅)於租賃期內按直線基準入賬。預付租金入賬為遞延收入並於與其相關期間確認為收入。

3.6. 利息收入

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入該集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用實際利率(即按該金融資產估計未來所得現金在預計年內準確貼現至初始確認時資產賬面淨值之利率)累計。

3.7. 利息支出

利息支出於綜合損益及其他全面收益表之「財務費用」內使用實際利率法確認。

實際利率法乃計算相關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率指金融工具在預計年內或(如適用)更短期間內的預計未來現金付款或收入準確貼現至金融負債賬面淨值的利率。

3.8. 開支

開支於其產生期間在損益(按應計費用基準)確認。

3.9. 租賃

當租賃條款將所有權所產生之絕大部分風險及收益轉移給承租人，該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

該集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃年期內以直線法確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本計入該項租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠，在此情況下其優惠確認為資產。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

該集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期內按直線法確認為支出，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。經營租賃的或然租金於產生期間確認為支出。

於訂立經營租賃時收取租賃優惠，在此情況下其優惠確認為負債。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

3.10. 外幣

以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之即期匯率確認。在各報告期末，以外幣計值之貨幣性項目應按當日的即期匯率重新折算。以外幣計值之按公平價值入賬之非貨幣性項目應按釐定公平價值當日的匯率重新折算。以歷史成本計量之以外幣入賬之非貨幣性項目不再重新折算。結算此等交易以及按年終匯率將外幣計值之貨幣資產及負債換算產生之匯兌損益均於年度損益內確認。

所有匯兌損益按淨額基準於損益及其他全面收益表內呈列。

3.11. 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益中確認。

3.12. 稅項

所得稅指本期應付及遞延稅項總額。

本期稅項

本期應付稅項乃根據當年的應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前溢利」，源於其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目以及毋須課稅或不可扣稅的項目。該集團的本期稅項按於報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按照綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。一般情況下，所有應課稅差異產生之遞延稅項負債均予以確認。遞延稅項資產通常只在很可能取得並能利用該可抵扣暫時性差異來抵扣的應課稅溢利的限度內予以確認。如暫時性差異是由既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中的其他資產及負債的初始確認（業務合併除外）下產生，則不予以確認該遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異由商譽的初始確認引起，則不確認遞延稅項負債。

該集團對附屬公司之投資引起的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債，除非該集團能夠控制該暫時性差異撥回，並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會撥回。僅當很可能取得足夠應課稅溢利以抵扣此類投資及權益之可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見未來將撥回時，方可確認該可抵扣暫時性差異所產生之遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值在各年終日期進行審閱，如果很可能無法獲得足夠的應課稅溢利以收回全部或部分資產，則相應減少遞延稅項資產之賬面值。

遞延稅項以報告期末已執行或實質上已執行之稅法及稅率為基礎，按預期清償該負債或變現該資產當期稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量，反映該集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致之稅務結果。

就計量使用公平價值計量模型之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設透過出售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊，並於目的是隨時間流逝（而非透過出售）實現投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式內持有，則推翻此項假設。該公司董事已檢討該集團之投資物業組合，並得出結論，即該集團概無投資物業於目的是隨時間流逝而非透過出售實現該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有。因此，董事認為，國際會計準則第12號修訂本所載之「出售」假設並無被推翻。因此，由於該集團毋須就出售投資物業之公平價值變動繳納任何所得稅，故該集團尚未就投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項。

年內本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益中確認，惟倘若與在其他全面收益內或直接在權益中確認之項目有關，在此情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益內或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生之本期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

3.13. 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或用於資本增值而持有之物業（包括作該等用途之在建物業）。投資物業初步按成本計量。在初始確認後，該集團選擇成本模型，並按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量其所有投資物業。

折舊乃以直線法按資產可使用年期撇銷其成本或估值減其剩餘價值而確認，基準如下：

	年數
租賃土地	179
樓宇	40
樓宇裝修	14.3
租戶裝修	13.6及12.8

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。

投資物業或會定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修成本資本化為添置，而被替換部分之賬面值於損益內確認。維護、維修及裝修成本則於產生時於損益確認。

投資物業於出售后，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算）計入終止確認物業期間的損益內。

有形資產減值

於各報告期末，該集團會檢討其有形資產賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則該公司會估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未來現金流量預期未經調整對該資產特定之風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回數額低於其賬面值，則該資產(現金產生單位)賬面值將調減至其可收回數額。減值虧損於損益內即時確認。

隨後於撥回減值虧損時，該資產(或現金產生單位)之賬面值會調高至可收回數額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得高於該資產(現金產生單位)於過往年度被釐定為未出現減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

3.14. 撥備

倘該集團因過去事件導致現有法律或推定責任，而該集團很可能須履行責任，且就責任數額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

已確認為撥備之款項為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現有責任所需代價之最佳估計數額。倘撥備按預計履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(當貨幣時間價值之影響為重大)。

倘預期結算撥備所需之部分或全部經濟利益可自第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收款項能可靠地計量，則該應收款項確認為資產。

3.15. 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。初始確認時，金融資產或金融負債之公平價值會加上或減去（視情況而定）因收購或發售金融資產及金融負債（按公平價值透過損益記賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本。因收購按公平價值透過損益記賬之金融資產或金融負債而直接產生的交易成本會即時於損益確認。

金融資產

金融資產分類為「貸款及應收款項」類別。分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有按常規買賣之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣須於按市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具於有關期間之攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率指將債務工具於預計年期或（如適用）較短期間內的估計未來現金收入（包括所有構成實際利率一部分的已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價的固定或待定付款非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貨款及其他應收款項）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值計量。

當貼現之影響並非重大時，除確認短期應收款項外，利息收入採用實際利率確認。

金融資產減值

金融資產於各報告期末均會就是否有減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示金融資產於初始確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流量之事件，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 利息及本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收貨款)而言，即使經個別評估後顯示並無減值，亦會以合併基準作減值評估。有關應收款項組合減值的客觀證據可包括該集團過往收取款項的經驗、組合中已超過平均信貸期的延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言，減值金額為該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貨款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。倘應收貨款被視為不可收回，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷金額於撥備賬內記賬。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本記賬之金融資產而言，倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該金融資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

終止確認金融資產

當從資產收取現金流量的合約權利屆滿或其向另一方轉讓金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時，該集團方會終止確認該金融資產。倘該集團並無轉移或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，該集團確認其在資產中的保留權益，並就可能須支付的金額確認相關負債。

倘該集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，該集團會繼續確認金融資產，亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

當終止確認全部金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及權益累計之累計盈虧的總和之差額於損益中確認。

3.16. 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何證明實體扣減其所有負債後的資產剩餘權益的合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債初步按其公平價值(扣除交易成本)確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於報告期間分攤利息費用的方法。實際利率指將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易費用及其他溢價或折讓)於金融負債估計年期或(倘適用)更短期間準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

終止確認金融負債

當且僅當該集團的債務獲解除、撤銷或到期時，該集團方終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

3.17. 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭及銀行現金。現金及等值現金被界定為手頭現金、活期存款及隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之高流動性投資。就綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括手頭現金及銀行存款。

3.18. 預付款項

預付款項按成本減任何累計減值虧損記賬。

4. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之該集團會計政策時，董事須對未能透過其他來源輕易獲得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的當前期間及未來期間確認。

4.1. 應用會計政策時之重大判斷

以下為董事於應用該集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表中所確認金額有最重大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文附註4.2)除外)。

折舊政策

折舊根據資產之可使用年期按直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響乃按預期基準入賬。土地乃按租賃期限179年計提折舊，而樓宇則按40年基準計提折舊。樓宇裝修按租回期限14年零4個月計提折舊。

4.2. 估計不確定因素之主要來源

管理層認為，於本財政年度末概無估計不確定因素之主要來源，且其涉及導致下一個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險。

5. 租金收入

此乃來自投資物業經營租賃之租金收入。

6. 租回開支／物業相關開支

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
租回租金開支	3,616,777	3,618,762
租回區域之服務費(附註A)	1,397,218	1,215,481
租回區域之物業稅(退稅)開支(附註A)	(35,256)	853,505
其他物業開支	123,664	100,884
	<u>5,102,403</u>	<u>5,788,632</u>

附註A

租回區域之服務費包括樓宇發展直接應佔成本，例如水電費、維修費、保險及服務費。

大部分非住宅物業均須繳納物業稅(商業稅率)。於二零一六年，由於將部分樓面租賃予租戶，倫敦金融城退回物業稅130,785英鎊。

7. 一般及行政費用

該等費用包括與行政費用、會計費用、審核費用及外部律師費用有關的費用。一般及行政費用分析如下：

	二零一六年 英鎊	二零一五年 英鎊
管理及行政費用	1,125,500	1,125,500
法律及專業費用	91,349	178,924
審核費用	54,875	60,145
其他	12,733	22,612
	<u>1,284,457</u>	<u>1,387,181</u>

8. 財務費用

	二零一六年 英鎊	二零一五年 英鎊
最終控股公司貸款的利息支出	<u>8,500,000</u>	<u>8,500,000</u>

9. 所得稅

該集團根據附屬公司的應課稅溢利(按適用於該實體及其業務的稅率計算)就當期稅項負債計提撥備。於二零一六年，由於動用過往納稅年度的累計稅項虧損，因此並無計提所得稅撥備。於二零一五年，由於撥回過往年度的超額應計所得稅及非居民業主稅，因此產生稅收抵免1,376,928英鎊。

該公司於澤西須按0%(二零一五年：0%)的稅率繳納所得稅。

附屬公司於英國須按20%(二零一五年：20%)的稅率繳納非居民業主稅。

10. 投資物業

投資物業之賬面值變動分析如下：

	租賃土地 英鎊	樓宇 英鎊	裝修及補價 英鎊	合計 英鎊
成本：				
於二零一五年一月一日	166,750,000	168,250,000	1,185,916	336,185,916
增加	—	—	1,268,308	1,268,308
於二零一五年十二月三十一日	166,750,000	168,250,000	2,454,224	337,454,224
增加	—	—	12,000	12,000
於二零一六年十二月三十一日	<u>166,750,000</u>	<u>168,250,000</u>	<u>2,466,224</u>	<u>337,466,224</u>
累計折舊：				
於二零一五年一月一日	(1,468,006)	(6,115,041)	(48,488)	(7,631,535)
增加	(1,009,081)	(4,203,371)	(158,578)	(5,371,030)
於二零一五年十二月三十一日	(2,477,087)	(10,318,412)	(207,066)	(13,002,565)
增加	(1,011,846)	(4,214,887)	(177,530)	(5,404,263)
於二零一六年十二月三十一日	<u>(3,488,933)</u>	<u>(14,533,299)</u>	<u>(384,596)</u>	<u>(18,406,828)</u>
賬面值：				
於二零一五年十二月三十一日	<u>164,272,913</u>	<u>157,931,588</u>	<u>2,247,158</u>	<u>324,451,659</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>163,261,067</u>	<u>153,716,701</u>	<u>2,081,628</u>	<u>319,059,396</u>

該物業名為30 Gresham Street, London EC2，由倫敦金融城根據長期租賃持有，期限自一九九九年八月二十七日起至二一七八年九月七日止，為期179年。

於二零一六年，裝修及補價包括樓宇裝修、租戶裝修及租賃佣金。

10.1. 該集團投資物業之公平價值計量

該集團的租賃土地及樓宇按其重估金額（即於收購日期的公平價值）減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。該集團的租賃土地及樓宇於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的公平價值計量乃根據獨立估值師於報告期末進行的估值釐定。該獨立估值師具有適當認可的專業資格，並於待估物業的地段及類型方面具備近期經驗，且與該公司並無關連。

每年根據該物業的最高及最佳用途使用直接市場比較法及投資資本化價值法進行估值。估值技術於財政年度內概無發生任何變動。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，該集團的租賃土地及樓宇詳情以及公平價值層級架構資料如下：

二零一六年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於二零一六年 十二月三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	-	-	414,300,000	414,300,000

二零一五年十二月三十一日

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊	於二零一五年 十二月三十一日 之公平價值 英鎊
土地及樓宇	-	-	413,000,000	413,000,000

年內，第一、第二及第三層級之間並無轉移。

11. 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
應計收入	305	-
應收租金	-	57,750
應收保險	2,599	147,733
應收服務費	223,905	22,085
其他應收款項	205,968	13,665
應收非居民業主稅	121,727	121,727
	<u>554,504</u>	<u>362,960</u>

應收貨款及其他應收款項於報告期末並無逾期或減值。管理層認為應收貨款及其他應收款項可予收回。

12. 預付款項

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
預付費用—保險	66,661	61,464
預付費用—會計服務	12,348	17,568
預付費用—物業稅	97,771	19,579
預付費用—所得稅	90,624	90,624
預付費用—服務費	278,556	66,163
增值稅墊款	258,362	252,860
預付費用—其他	973,592	980,540
	<u>1,777,914</u>	<u>1,488,798</u>

13. 股本

	股份數目	股本 英鎊	股份溢價 英鎊
已發行及繳足：			
截至二零一五年十二月三十一日止年度之年初及年末	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>136,620,000</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度之年初及年末	<u>1,380,000</u>	<u>1,380,000</u>	<u>136,620,000</u>

面值為1英鎊的已繳足普通股份每股附帶一份投票權以及附帶一份收取股息的權利。

14. 附屬公司投資

該公司於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立及 經營國家	主要業務	該公司持有之 所有權權益及投票權	
			二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
			30 Gresham Street (Singapore) Private Limited (於二零零五年三月十六日註冊成立)	新加坡 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 經Deloitte & Touche LLP, Singapore審核

15. 股息

年內股息派付：

於二零一六年一月十九日向股東派付每股85.87便士的股息。派付總額為1,185,041.10英鎊。

於二零一六年四月十八日向股東派付每股86.83便士的股息。派付總額為1,198,208.22英鎊。

於二零一六年七月十八日向股東派付每股87.78便士的股息。派付總額為1,211,375.34英鎊。

於二零一六年十月十八日向股東派付每股87.84便士的股息。派付總額為1,210,763.75英鎊。

於二零一五年一月十九日及七月二十日分別向股東派付每股88便士及88便士的股息。派付總額分別為1,211,375.34英鎊。

16. 租回撥備

租戶Commerzbank AG(前稱Dresdner Kleinwort Wasserstein Limited)行使認沽期權，據此，Commerzbank AG選擇於二零一三年九月二十九日將1、7或8樓(連同各樓層的兩個停車場車位)租回予附屬公司。因於二零一三年行使該期權而享有18個月的免租期。

17. 應付貨款及其他應付款項

應付貨款及其他應付款項分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
應付專業費用	65,113	83,345
應付增值稅－淨額	647,593	515,968
應付租戶款項(租金貸項單據)	1,877	—
其他應付款項	11,188	55,888
	<u>725,771</u>	<u>655,201</u>

18. 應計費用

應計費用分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
應計管理費用	276,375	281,375
應計審核費用	55,570	44,150
其他應計費用	179,890	4,477
應計稅務費用	14,319	21,229
	<u>526,154</u>	<u>351,231</u>

19. 金融工具**19.1. 資本管理**

該集團管理其資本以確保該集團內的實體能夠持續經營，同時透過優化負債與權益平衡，實現權益持有人回報最大化。該集團的整體策略相較二零一五年維持不變。

該集團的資本結構由淨負債(附註20詳述的借款被現金及銀行結存抵銷)及該集團的權益(包括股本、股份溢價及保留溢利，如附註13所詳述)組成。該集團毋須遵守任何外部資本規定。

負債比率

於報告期末之負債比率如下：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
負債(附註A)	201,741,803	201,746,575
現金及銀行結存	<u>(6,941,706)</u>	<u>(7,371,039)</u>
淨負債	<u>194,800,097</u>	<u>194,375,536</u>
權益(附註A)	<u>122,273,854</u>	<u>124,333,092</u>
淨負債權益比率	<u>159.31%</u>	<u>156.33%</u>

附註A

負債界定為長期及短期借款，而權益包括該集團所有按資本進行管理的股本及儲備。

19.2. 金融工具類別

下表載列於報告期末之金融工具類別：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及等值現金)	<u>13,668,677</u>	<u>10,374,210</u>
金融負債		
已攤銷成本	<u>207,113,791</u>	<u>207,331,162</u>

19.3. 財務風險管理目標

該集團的金融工具包括現金、應收貸款及其他應收款項、租賃優惠、應付貸款及其他應付款項、最終控股公司貸款、應付關聯方款項、租回撥備以及直接來自其業務的應計費用(例如租金收入及任何待結算銷售及購買)。附註3中的會計政策包括確認標準及適用於金融工具的計量基準。附註3亦包括確認及計量金融資產及負債所產生收入及開支的基礎。

該集團管理其資本以確保實體持續經營，同時透過負債與權益結構化實現回報的最大化。該集團的資本由負債(包括貸款)及權益(包括股本，並扣除累計虧損)組成。資本結構的平衡透過催繳資本、償還資本、分派及贖回現有債務(倘需要)等方式加以管理。該集團毋須遵循任何外部資本規定。

該集團長期投資於商業物業，以達致其投資目標。在此過程中，該集團會面臨各種風險，可能導致該集團的資產淨值減少或可得溢利減少。與金融工具相關的風險包括市場風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。

該集團擁有長期貸款融資。該集團能夠從當前租金收入中撥付利息，並滿足當前契約要求。

19.4. 市場風險

金融工具的公平價值或未來現金流量或會因市價變動而波動。該市場風險包括三個要素—貨幣風險、利率風險及其他價格風險，且主要來自投資物業價值及租金收入的變動。

租金收入及市場物業價格通常受當地經濟的整體狀況影響，例如本地生產總值、就業趨勢、通脹及利率變動。

本地生產總值的變動亦可能影響就業水平，而就業水平可能會轉而影響物業需求。此外，利率變動亦可能影響地產企業的融資成本。

租賃及市場價值亦可能受到不動產市場特有的其他因素影響，例如來自業主的競爭，潛在租戶對物業的吸引力、便利程度及安全性的看法，因租戶破產或無力償債或其他原因而無法收取租金，定期翻新、修繕及釋放空間的需求及其成本，維護及保險費用以及新增營運成本。

董事透過讓第三方進行估值來監控投資物業的市值。即使銷售於估值日期後短期內發生，亦不能保證估值過程所產生的估計數值將反映實際售價。

該集團所面臨的市場風險或管理及計量該等風險的方式概無任何變動。

19.5. 外幣風險

該公司的功能貨幣為英鎊(「英鎊」)。該公司在以該公司功能貨幣以外貨幣計值的交易中面臨外幣風險。

於二零一六年及二零一五年報告期末，概無以該公司的功能貨幣以外貨幣計值的重大貨幣資產及貨幣負債。

由於該集團預計匯率的任何合理波動不會對該集團的損益產生任何重大影響，故並無就貨幣項目所產生的外幣風險作出敏感度分析。

19.6. 利率風險

該集團的政策是維持定息工具的等值現金及借款。

由於計息工具按固定利率計息並按攤銷成本計量，故該集團的損益及權益不受利率變動的影響。

19.7. 其他價格風險及敏感度

其他價格風險或會影響物業投資的價值，而物業管理人的業務是管理物業以獲取最佳回報。倘若投資物業的成本於報告期末下降5%，該集團的稅後溢利將減少16,468,429英鎊（二零一五年：16,474,885英鎊）。同樣，倘若該價值上升5%，該集團的稅後溢利亦會相應增加。

19.8. 信貸風險管理

信貸風險指交易對手無法或不願履行其與該集團所訂立承諾的風險。該集團的主要信貸風險來自現金及等值現金以及應收貨款（包括租戶應付的租金及其他費用）的賬面值。現金及等值現金由信譽良好的金融機構持有。

各類金融工具的最大信貸風險為該類金融工具於財務狀況表中所列示的賬面值。該集團的主要財務風險類別為銀行存款及租金收入、應收服務費及保險費用。

該集團的信貸風險主要集中於其七位（二零一五年：七位）租戶。由於交易對手均為信譽良好的金融機構，故流動資金的信貸風險有限。

倘若出現拖欠租金的情況，該集團將面臨租金短缺，並於維護、投保及重新出租物業方面產生額外費用（包括法律費用），直至物色到新租戶為止。為紓緩該信貸風險，該集團以整體基準管理該風險，並透過限制單一交易對手或交易對手組合對其的影響來構建其所接受的信貸風險水平。有關風險須每年及更頻繁地進行審閱。該集團已制定政策，確保與具備適當信用記錄的客戶訂立租賃合約。於報告期末，來自該集團的應收租金及其他費用的最高信貸風險為226,504英鎊（二零一五年：227,568英鎊）。

19.9. 流動資金風險管理

此乃該集團於變現資產或以其他方式籌集資金以履行財務承諾時將會面臨的風險。審慎的流動資金風險管理包括維持充足的流動資金及短期投資證券，能夠根據適當調整的信貸額度及對市場頭寸平倉的能力籌集資金。

於報告期末，該集團的流動資金由銀行賬戶及銀行存款組成，總金額為6,941,706英鎊（二零一五年：7,371,039英鎊）。

流動資金風險

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，根據可能需要還款的最早日期，金融負債的餘下合約到期日如下：

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一六年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付最終控股公司款項	-	1,741,803	-	-	1,741,803
應付貸款及其他應付款項	-	78,178	-	-	78,178
應計費用	-	526,154	-	-	526,154
		<u>2,747,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,747,689</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	4.25	-	221,657,534	(21,657,534)	200,000,000
租賃按金	-	-	75,087	-	75,087
租回撥備	-	-	4,291,015	-	4,291,015
		<u>-</u>	<u>226,023,636</u>	<u>(21,657,534)</u>	<u>204,366,102</u>
於二零一五年十二月三十一日					
流動負債					
租回撥備	-	401,554	-	-	401,554
應付最終控股公司款項	-	1,746,575	-	-	1,746,575
應付貸款及其他應付款項	-	139,233	-	-	139,233
應計費用	-	351,231	-	-	351,231
		<u>2,638,593</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,638,593</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	4.25	-	230,157,534	(30,157,534)	200,000,000
租回撥備	-	-	4,692,569	-	4,692,569
		<u>-</u>	<u>234,850,103</u>	<u>(30,157,534)</u>	<u>204,692,569</u>

下表詳列該集團金融資產的預期到期日。該表乃根據金融資產的未貼現合約到期日(包括將就該等資產所賺取的利息)而編製。由於以淨資產及負債為基礎管理流動資金，故有必要納入有關金融資產的資料，以了解該集團的流動資金風險管理。

	加權平均 實際利率 %	一年內 英鎊	一年以上 英鎊	調整 英鎊	合計 英鎊
於二零一六年十二月三十一日					
流動資產					
應收貨款及其他應收款項	-	432,777	-	-	432,777
租賃優惠	-	535,676	-	-	535,676
現金及等值現金	-	6,941,706	-	-	6,941,706
		<u>7,910,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,910,159</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	5,758,518	-	5,758,518
		<u>-</u>	<u>5,758,518</u>	<u>-</u>	<u>5,758,518</u>
於二零一五年十二月三十一日					
流動資產					
應收貨款及其他應收款項	-	241,233	-	-	241,233
租賃優惠	-	216,518	-	-	216,518
現金及等值現金	-	7,371,039	-	-	7,371,039
		<u>7,828,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,828,790</u>
非流動資產					
租賃優惠	-	-	2,545,420	-	2,545,420
		<u>-</u>	<u>2,545,420</u>	<u>-</u>	<u>2,545,420</u>

19.10. 公平價值計量

該集團以下列方式釐定各種金融資產及金融負債的公平價值：

並非按公平價值計量的金融資產及金融負債的公平價值(惟須披露公平價值)

除下表所詳述外，管理層認為，由於該等金融工具的到期日相對較短或貼現的影響並不重大，故該集團大部分於財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

	二零一六年		二零一五年	
	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊	賬面值 英鎊	公平價值 英鎊
金融負債				
最終控股公司貸款	200,000,000	188,332,849	200,000,000	162,824,249

管理層將該等金融負債的公平價值分類為公平價值層級架構內的第二層級，而有關公平價值乃根據基於貼現現金流量分析的公認定價模型釐定，其中最重要的輸入數據為反映交易對手信貸風險的貼現率。期內，公平價值層級架構的第一層級與第二層級之間並無重大轉移。

20. 關連人士交易

該公司及其附屬公司(該公司的關連人士)之間的結餘及交易已於合併時對銷，且並未於本附註中披露。該集團與其他關連人士之間的交易詳情披露如下。

關連人士貸款

該公司與Samsung Life Insurance Co. Ltd就最高200,000,000英鎊(二零一五年：200,000,000英鎊)的優先貸款融通訂立貸款協議。貸款由借款人與該公司就此而訂立的債權證協議第3條規定的所有已押記財產的所有現時及未來權利、所有權、利益及權益作為擔保。該筆貸款按固定年利率4.25%計息。於二零一六年十二月三十一日，應計的應付利息總額為1,741,803英鎊(二零一五年：1,746,575英鎊)。

與關連人士的租賃安排

於二零一四年，該公司(業主)與Samsung Asset Management (London) Ltd.(租戶，前稱Samsung Life Investment (U.K.) Ltd)(最終控股公司之附屬公司)就按每平方呎46英鎊的價格租賃一樓面積為5,735平方呎的區域訂立共享協議。租賃期限為二零一四年六月一日至二零二八年九月二十八日，其中免租期為6個月。於二零一六年十一月三日，就按每平方呎45英鎊的價格額外租賃面積為1,757平方呎的區域訂立共享協議的修訂本。額外租賃的期限為二零一六年八月十八日至二零二八年九月二十八日，免租期為4個月。於二零一六年十二月三十一日，應計免租優惠總額為133,905英鎊(二零一五年：117,601英鎊)，而二零一六年的租金收入為265,606英鎊(二零一五年：263,624英鎊)。

主要管理人員酬金

該集團的董事Maria Renault、Charles Millard-Beer及Alex Smyth(於二零一六年八月二十六日退任)均為Citco Jersey Limited的員工，為該集團提供行政服務。年內，概無向董事支付任何薪酬。

21. 經營租賃安排

21.1. 該集團作為承租人

租賃安排

經營租賃指租賃期限為15年的樓宇空間租賃。所有15年以上的經營租賃合約包含每5年進行一次市場租金審閱的條款。該集團於租賃期屆滿時並無購買租賃土地的選擇權(附註16)。

確認為開支的付款

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
最低租約付款	<u>3,616,777</u>	<u>3,618,762</u>

不可撤銷經營租賃承諾

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
一年內	3,613,985	3,613,985
一至五年內	14,455,940	14,455,940
五年後	<u>24,394,400</u>	<u>28,008,385</u>

就不可撤銷經營租賃確認的負債

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
租回撥備	<u>4,692,569</u>	<u>5,094,123</u>

21.2. 該集團作為出租人

經營租賃與附屬公司擁有的投資物業有關，租期介乎7至14年。在承租人行使續約權的情況下，所有經營租賃合約均包含市場審閱條款。承租人於租賃期屆滿時並無購買物業的選擇權。

年內，該集團自其投資物業賺取的租金收入以及投資物業所產生的直接經營開支分別載於附註5及6。

除附註20所披露的共享協議外，該集團根據不可撤銷經營租賃向非關連人士出租零售／辦公空間。

於報告期末，該集團於不可撤銷經營租賃項下的未償承諾的到期日如下：

	二零一六年 十二月三十一日 英鎊	二零一五年 十二月三十一日 英鎊
一年內	20,500,404	20,424,379
一至五年內	82,001,616	81,697,515
五年後	<u>137,234,258</u>	<u>151,145,469</u>

22. 批准財務報表

該等財務報表於二零一七年二月二十四日獲董事會批准及授權發佈。

II. 本公司與澤西SPV集團所採納會計政策的差異

誠如「董事會函件－12.豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)條」一節所述，本公司已向聯交所申請並已獲批准，可豁免嚴格遵守按照上市規則第14.67(6)(a)(i)條編製澤西SPV集團的會計師報告之規定。

作為會計師報告的替代披露，本通函載有根據國際財務報告準則編製的澤西SPV集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表副本，有關報表乃由Deloitte & Touche LLP根據國際財務報告準則審核（統稱「澤西SPV集團綜合財務報表」，如附錄二第I節所載）。

編製澤西SPV集團綜合財務報表所採納之會計政策，在若干重大方面與本公司目前採納的符合香港財務報告準則的會計政策存在差異。假設澤西SPV集團綜合財務報表遵照本公司目前採納的會計政策編製，則將對澤西SPV集團綜合財務報表產生重大影響的差異（非單指呈列方式之差異），載於下文「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節。

本概要提供有關澤西SPV集團會計政策與本公司會計政策之間在確認及計量方面的差異的資料，而董事認為有關差異將對澤西SPV集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年（「往績記錄期」）的資產總值、權益總額及淨溢利（「對賬資料」）產生重大影響。

編製基準

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的對賬資料呈列澤西SPV集團的「按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料」，猶如有關資料已按照本公司目前採納的符合香港財務報告準則的會計政策而編製。

對賬過程

對賬資料乃由董事通過對澤西SPV集團與本公司分別就澤西SPV集團於往績記錄期的財務資料採納的適用會計政策之差異作出比較而編製，並對差異之相關重大財務影響（如有）作出定量化陳述。對賬資料未經獨立審核。因此，並無核數師表達意見，確認在本公司目前採納的符合香港財務報告準則的會計政策之下，對賬資料是否真實公平地反映澤西SPV集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之財務狀況，以及其於往績記錄期的業績。

本公司委聘德勤•關黃陳方會計師行遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」（「《香港核證工作準則》第3000號」），就對賬資料進行工作，其中主要包括：

- (i) 將「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料」與澤西SPV集團綜合財務報表作比較；
- (ii) 對於同在下文「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按本公司政策編製之經調整財務資料」，考慮達致資料而作出的調整及支持所調整的證據，包括按「編製基準」一節所述基準審視澤西SPV集團會計政策與本公司會計政策的差異；及
- (iii) 複核「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按本公司政策編製之經調整財務資料」部分之數學運算準確性。

德勤•關黃陳方會計師行之委聘並不涉及對相關財務資料之獨立審議。遵照《香港核證工作準則》第3000號進行的工作，範圍有別於遵照香港會計師公會頒佈的「香港審核準則或香港審閱委聘準則」進行的審核或審閱，因此，德勤•關黃陳方會計師行未有就對賬資料發表審核意見或審閱結論。委聘德勤•關黃陳方會計師行純為供董事就本通函採用，未必適用於其他目的。根據已進行的工作，德勤•關黃陳方會計師行作出以下結論：

- (i) 「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料」與澤西SPV集團綜合財務報表相符；
- (ii) 為達致「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按本公司政策編製之經調整財務資料」而作出的調整在所有重大方面均反映按「編製基準」一節所述基準的澤西SPV集團會計政策與本公司會計政策的差異；及
- (iii) 「按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料」一節所列出的「按本公司政策編製之經調整財務資料」部分的數學運算準確無誤。

按本公司政策編製之澤西SPV集團未經審核經調整財務資料

下文對賬資料所載澤西SPV集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之未經審核經調整綜合收益表以及於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之未經審核經調整綜合資產負債表均摘錄自附錄二所載之澤西SPV集團綜合財務報表(視乎情況而定)。綜合現金流量表除呈列方式外並無重大差異，因此並未呈列。敬請注意，遵照《香港核證工作準則》第3000號進行的工作，範圍有別於遵照香港會計師公會頒佈的「香港審核準則或香港審閱委聘準則」進行的審核或審閱，因此，德勤•關黃陳方會計師行並未就對賬資料發表審核意見或審閱結論。

按本公司政策編製之未經審核經調整綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度											
	二零一六年		二零一七年				二零一八年					
	按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料		按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料		按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料	
	附註	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊
租金收入		21,497,756	-	21,497,756	21,426,624	-	21,426,624	21,439,408	-	21,439,408		
租回開支		(3,616,777)	-	(3,616,777)	(3,616,921)	-	(3,616,921)	(3,616,088)	-	(3,616,088)		
其他收入		1,539,615	-	1,539,615	1,354,801	-	1,354,801	1,470,268	-	1,470,268		
利息收入		23	-	23	512	-	512	970	-	970		
		<u>19,420,617</u>	<u>-</u>	<u>19,420,617</u>	<u>19,165,016</u>	<u>-</u>	<u>19,165,016</u>	<u>19,294,558</u>	<u>-</u>	<u>19,294,558</u>		
物業相關開支		(1,485,626)	-	(1,485,626)	(1,419,663)	-	(1,419,663)	(1,233,277)	-	(1,233,277)		
一般及行政費用		(1,284,457)	-	(1,284,457)	(1,654,299)	-	(1,654,299)	(1,567,103)	-	(1,567,103)		
折舊及攤銷	1	(5,404,264)	5,404,264	-	(5,389,498)	5,389,498	-	(5,389,498)	5,389,498	-		
投資物業之公平價值變更	1	-	1,288,000	1,288,000	-	8,700,000	8,700,000	-	(11,500,000)	(11,500,000)		
財務費用		(8,500,000)	-	(8,500,000)	(8,500,000)	-	(8,500,000)	(8,490,812)	-	(8,490,812)		
外匯交易虧損		(120)	-	(120)	(347)	-	(347)	(1,268)	-	(1,268)		
		<u>(16,674,467)</u>	<u>6,692,264</u>	<u>(9,982,203)</u>	<u>(16,963,807)</u>	<u>14,089,498</u>	<u>(2,874,309)</u>	<u>(16,681,958)</u>	<u>(6,110,502)</u>	<u>(22,792,460)</u>		
除稅前溢利/(虧損)	1	2,746,150	6,692,264	9,438,414	2,201,209	14,089,498	16,290,707	2,612,600	(6,110,502)	(3,497,902)		
所得稅		-	-	-	-	-	-	(436,561)	-	(436,561)		
年內溢利/(虧損)淨額，即年內全面 收益總額		<u>2,746,150</u>	<u>6,692,264</u>	<u>9,438,414</u>	<u>2,201,209</u>	<u>14,089,498</u>	<u>16,290,707</u>	<u>2,176,039</u>	<u>(6,110,502)</u>	<u>(3,934,463)</u>		

按本公司政策編製之未經審核經調整綜合資產負債表

	於十二月三十一日									
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			
	按國際財務 報告準則編製 之未經調整 財務資料		按本公司 政策編製 之經調整 財務資料	按國際財務 報告準則編製 之未經調整 財務資料		按本公司 政策編製 之經調整 財務資料	按國際財務 報告準則編製 之未經調整 財務資料		按本公司 政策編製 之經調整 財務資料	
	附註	經審核 英鎊	調整 未經審核 英鎊	經審核 英鎊	調整 未經審核 英鎊	經審核 英鎊	調整 未經審核 英鎊	經審核 英鎊	調整 未經審核 英鎊	經審核 英鎊
資產										
非流動資產										
租賃優惠		5,758,518	-	5,758,518	6,276,018	-	6,276,018	7,905,892	-	7,905,892
投資物業	1	319,059,396	95,240,604	414,300,000	313,669,898	109,330,102	423,000,000	308,280,400	103,219,600	411,500,000
非流動資產總額		324,817,914	95,240,604	420,058,518	319,945,916	109,330,102	429,276,018	316,186,292	103,219,600	419,405,892
流動資產										
現金及等值現金		6,941,706	-	6,941,706	10,137,573	-	10,137,573	5,907,269	-	5,907,269
應收貨款及其他應收款項		554,504	-	554,504	363,039	-	363,039	1,671,033	-	1,671,033
預付款項		1,777,914	-	1,777,914	1,539,726	-	1,539,726	1,567,705	-	1,567,705
應收最終控股公司款項		-	-	-	-	-	-	258,818	-	258,818
租賃優惠		535,676	-	535,676	658,763	-	658,763	989,009	-	989,009
流動資產總額		9,809,800	-	9,809,800	12,699,101	-	12,699,101	10,393,834	-	10,393,834
資產總額	1	334,627,714	95,240,604	429,868,318	332,645,017	109,330,102	441,975,119	326,580,126	103,219,600	429,799,726

按本公司政策編製之未經審核經調整綜合資產負債表

	於十二月三十一日											
	二零一六年		二零一七年				二零一八年					
	按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料		按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料		按國際財務報告準則編製之未經調整財務資料		按本公司政策編製之經調整財務資料	
	附註	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊	經審核 英鎊	未經審核 英鎊	調整 英鎊
負債及權益												
股本及儲備												
股本		1,380,000	-	1,380,000	1,380,000	-	1,380,000	1,380,000	-	1,380,000		1,380,000
股份溢價		136,620,000	-	136,620,000	136,620,000	-	136,620,000	79,728,056	-	79,728,056		79,728,056
(累計虧損)/保留溢利		(15,726,146)	95,240,604	79,514,458	(18,331,549)	109,330,102	90,998,553	(22,671,561)	103,219,600		80,548,039	
本公司擁有人應佔權益	1	122,273,854	95,240,604	217,514,458	119,668,451	109,330,102	228,998,553	58,436,495	103,219,600		161,656,095	
非流動負債												
租賃按金		75,087	-	75,087	37,543	-	37,543	37,482	-	37,482		37,482
租回撥備		4,291,015	-	4,291,015	3,889,461	-	3,889,461	3,487,907	-	3,487,907		3,487,907
最終控股公司貸款		200,000,000	-	200,000,000	200,000,000	-	200,000,000	-	-	-		-
非流動負債總額		204,366,102	-	204,366,102	203,927,004	-	203,927,004	3,525,389	-	3,525,389		3,525,389
流動負債												
預付租金		4,292,783	-	4,292,783	5,063,883	-	5,063,883	5,165,264	-	5,165,264		5,165,264
租賃按金		-	-	-	37,544	-	37,544	-	-	-		-
預付費用		299,693	-	299,693	317,856	-	317,856	309,444	-	309,444		309,444
租回撥備		401,554	-	401,554	401,554	-	401,554	401,554	-	401,554		401,554
應付貨款及其他應付款項		725,771	-	725,771	974,506	-	974,506	1,003,089	-	1,003,089		1,003,089
應付最終控股公司款項		1,741,803	-	1,741,803	1,746,512	-	1,746,512	270,264	-	270,264		270,264
最終控股公司貸款		-	-	-	-	-	-	256,891,944	-	256,891,944		256,891,944
應計費用		526,154	-	526,154	507,707	-	507,707	140,122	-	140,122		140,122
應付所得稅		-	-	-	-	-	-	436,561	-	436,561		436,561
流動負債總額		7,987,758	-	7,987,758	9,049,562	-	9,049,562	264,618,242	-	264,618,242		264,618,242
負債及權益總額		334,627,714	95,240,604	429,868,318	332,645,017	109,330,102	441,975,119	326,580,126	103,219,600		429,799,726	

附註1: 投資物業

根據澤西SPV集團會計政策，投資物業按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

折舊按以下基準以直線法，按其可使用年期撇銷其成本值或資產估值減去其剩餘價值確認：

	年數
租賃土地	179
樓宇	40
樓宇裝修	14.3
租戶裝修	13.6及12.8

根據本公司之會計政策，投資物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定之公開市值。

倘若澤西SPV集團採納本公司會計政策，

(i) 則有關調整對往績記錄期之資產總值、權益總額及淨溢利之影響如下：

	於十二月三十一日及截至該日止年度		
	二零一六年 英鎊	二零一七年 英鎊	二零一八年 英鎊
資產總值之影響－增加	95,240,604	109,330,102	103,219,600
權益總額之影響－增加	95,240,604	109,330,102	103,219,600
對年度淨溢利之影響－增加／(減少)	<u>6,692,264</u>	<u>14,089,498</u>	<u>(6,110,502)</u>

(ii) 就投資物業之公平價值所作之調整不會產生任何稅務影響。

III. 澤西SPV集團之補充財務資料

本公司呈列以下澤西SPV集團之補充財務資料，而該等資料並無載列於澤西SPV集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表。

1. 應收貨款之賬齡分析

應收貨款為應收澤西SPV集團租戶的租金。澤西SPV集團向其租戶提供約30天的掛賬期。以下為根據發票日期之應收貨款賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 英鎊	二零一七年 英鎊	二零一八年 英鎊
0至30天	—	—	1,338,019

2. 應付貨款之賬齡分析

澤西SPV集團並無應付貨款。計入澤西SPV集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之資產負債表的應付貨款及其他應付款項主要為分類為其他應付款項的應付專業費用及應付增值稅。

3. 投資物業的公平價值層級架構

有關澤西SPV集團投資物業的詳情及有關於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的公平價值層級架構的資料載列如下：

位於30 Gresham Street, London EC2, United Kingdom的投資物業單位。

	第一層級 英鎊	第二層級 英鎊	第三層級 英鎊
二零一六年十二月三十一日	—	—	414,300,000
二零一七年十二月三十一日	—	—	423,000,000
二零一八年十二月三十一日	—	—	411,500,000

就財務報告而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度以及該等輸入數據對公平價值計量整體之重要性，歸入第一層級、第二層級及第三層級，具體如下所述：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度期間，第一、第二及第三層級之間並無轉移。

於釐定投資物業的公平價值時，已使用下列估值模型的輸入數據。

	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
估值方法及 關鍵輸入數據	直接市場比較法及投資資本化價值法	直接市場比較法及投資資本化價值法	直接市場比較法及投資資本化價值法
重要不可觀察輸入數據	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金為每年18,871,010英鎊 資本化年比率介乎4.4%至5.0%，視乎收益期長短及履約能力而定 	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金為每年18,893,379英鎊 資本化年比率介乎4.3%至5.0%，視乎收益期長短及履約能力而定 	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金為每年20,820,471英鎊 資本化年比率為4.72%，視乎收益期長短及履約能力而定
不可觀察輸入數據與 公平價值的關係	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金越高，公平價值越高 資本化比率越高，公平價值越低 	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金越高，公平價值越高 資本化比率越高，公平價值越低 	<ol style="list-style-type: none"> 市場租金越高，公平價值越高 資本化比率越高，公平價值越低
敏感度分析	<ol style="list-style-type: none"> 在所有其他因素不變之情況下，若市場租金提高/降低5%，則公平價值將減少/增加20,319,443英鎊 在所有其他因素不變之情況下，若資本化比率提高/降低5%，則公平價值將減少/增加19,351,850英鎊/21,388,887英鎊 	<ol style="list-style-type: none"> 在所有其他因素不變之情況下，若市場租金提高/降低5%，則公平價值將減少/增加20,753,130英鎊 在所有其他因素不變之情況下，若資本化比率提高/降低5%，則公平價值將減少/增加19,764,886英鎊/21,845,400英鎊 	<ol style="list-style-type: none"> 在所有其他因素不變之情況下，若市場租金提高/降低5%，則公平價值將減少/增加21,649,410英鎊 在所有其他因素不變之情況下，若資本化比率提高/降低5%，則公平價值將減少/增加20,618,485英鎊/22,788,852英鎊

4. 董事之福利及權益及五名最高薪僱員

- (i) 於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度期間，概無向澤西SPV董事就其身為澤西SPV或其附屬公司董事提供之服務支付任何酬金。
- (ii) 於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度期間，澤西SPV集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入澤西SPV集團時之獎勵，或作為離任之賠償。
- (iii) 於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度期間，並無任何董事放棄任何酬金。
- (iv) 於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度期間，澤西SPV集團並無任何僱員，亦無支付任何酬金。

5. 核數師酬金

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之核數師酬金為：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	英鎊	英鎊	英鎊
核數服務	<u>54,875</u>	<u>60,940</u>	<u>71,680</u>

下文載列有關澤西SPV集團分別截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之營運及財務表現之管理層討論及分析。下列財務資料乃基於本通函附錄二所載有關澤西SPV集團之財務資料。

澤西SPV集團之業務

澤西SPV集團主要於英國從事物業投資。該物業位於倫敦30 Gresham Street，室內淨面積約為404,000平方呎。於二零一六年十二月三十一日，該物業近乎全部租出。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，該物業已全部租出。穩定的出租率為澤西SPV集團帶來經常性租金收入。

財務回顧

收入

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年，澤西SPV集團分別錄得收入約17,900,000英鎊、17,800,000英鎊及17,800,000英鎊。收入主要包括來自投資物業經營租賃之租金收入，並經扣除租回開支，當中該物業之若干樓層已自一名租戶租回並轉租予其他租戶。

除稅後溢利

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年，澤西SPV集團分別錄得除稅後溢利約2,700,000英鎊、2,200,000英鎊及2,200,000英鎊。

流動資金及財務資源

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團之(i)現金及等值現金分別為約6,900,000英鎊、10,100,000英鎊及5,900,000英鎊；(ii)借款分別為約200,000,000英鎊、200,000,000英鎊及256,900,000英鎊；及(iii)資產淨值分別為約122,300,000英鎊、119,700,000英鎊及58,400,000英鎊。於二零一八年十二月三十一日，資產淨值減少61,300,000英鎊，主要由於二零一八年十二月二十日分派股息56,900,000英鎊。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團之負債比率分別為約159%、160%及430%。負債比率按照期末借款淨額(借款減現金及等值現金)除以資產淨值乘以100%計算。於二零一八年十二月三十一日，負債比率增加乃由於上述資產淨值減少。

澤西SPV集團之借款指最終控股公司提供之貸款。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，澤西SPV集團之借款分別為200,000,000英鎊，須於二至五年內償還。於二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團之借款約為256,900,000英鎊，須於一年內償還。

資本結構

澤西SPV集團妥善管理其資本，旨在透過債務與權益結構化，確保相關實體可持續經營，同時創造最大回報。澤西SPV集團之資本包括債務（包括以英鎊計值之借款）及權益（包括資本，並扣除累計虧損）。資本結構之平衡透過資本催繳、資本償還、分派及（如需要）贖回現有債務進行管理。澤西SPV集團不受任何外部資本規定限制。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，澤西SPV集團之借款按固定利率每年4.25厘計息。於二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團之借款按固定利率每年3.2厘計息。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，澤西SPV集團並無持有任何金融工具作對沖用途。

外幣風險

澤西SPV集團主要在英國經營業務，並主要以英鎊開展業務。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團並無承受任何重大貨幣風險。

資產抵押

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，澤西SPV集團已抵押其投資物業（於其經審核綜合財務報表中之賬面值分別約為319,100,000英鎊及313,700,000英鎊，公平價值分別為414,300,000英鎊及423,000,000英鎊），以取得由其最終控股公司提供之借款。於二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團並無任何或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，澤西SPV集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

有關僱員之資料

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團並無任何僱員。澤西SPV集團已委聘外部人士負責維持其日常業務經營。

未來重大投資計劃

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，澤西SPV集團並無任何重大投資或收購資本資產之未來計劃。

以下為獨立專業估值師仲量聯行有限公司就其於二零一九年三月三十一日對澤西SPV集團所持物業權益之估值所發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



30 Warwick Street London W1B 5NH
電話 +44 (0)20 7493 4933 傳真 (0)20 7087 5555

www.jll.co.uk

敬啟者：

估值：30 Gresham Street, London EC2V 7PG (「該物業」)

指示

吾等茲遵照永泰地產有限公司(「貴公司」)之指示，就 30 Gresham Street (Jersey) Limited(「澤西SPV」)間接持有之該物業之市場價值提供意見，以供載入 貴公司就與 Manhattan Garments Holdings Limited 成立合營公司(「合營公司」)及合營公司收購澤西SPV之100%股權而將予刊發之通函。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要之進一步資料，就該物業於二零一九年三月三十一日之市場價值，向 貴公司呈述吾等之意見。

估值基準

該物業持作投資用途。吾等之估值乃根據現行《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》(當中包括《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準—英國國家補充文件》(皇家特許測量師學會紅皮書))按市場價值基準編製。

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

市場價值定義為：

自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均知情、審慎及不受脅迫之條件下，資產或負債在估價日期預計可交易之金額。

於本行之上一財政年度，本次估值之委託人應付之總費用佔本行總費用收入之比例不足5%。

自上一財政年度結束以來或於下一財政年度，本次估值報告之委託人應付本行之費用比例預計不會大幅增加。

概無就出售時可能產生之任何變現費用或稅項(包括增值稅)計提撥備，該物業被視為不附帶任何按揭及以該物業作抵押之其他質押。

於達至吾等對市場價值之意見時，吾等已就以下各項計提土地印花稅：公平價值不超過150,000英鎊，土地印花稅為零；隨後之100,000英鎊(介乎150,001英鎊至250,000英鎊之部分)，土地印花稅為2.00厘；餘下數額(超過250,001英鎊之部分)，土地印花稅為5.00厘。此外，吾等亦已按標準市場利率1.80厘計提代理及法律費用，另加增值稅。

本意見由皇家特許測量師學會會員Elizabeth Levingston編製，並由皇家特許測量師學會會員James McTighe審閱。吾等確認兩位均為皇家特許測量師學會註冊估值師，並具備出具本意見所需之知識、技能及理解。於編製本意見時，吾等作為外聘估值師，有責任向閣下作出任何披露。

皇家特許測量師學會會員James McTighe及Alison Buckland於二零一九年一月九日對該物業進行了內部視察，並視察了若干樓層。吾等明白，吾等已視察該物業之主要部分，並認為即使吾等未視察部分存在任何實質差異，亦不會對估值產生任何重大影響。皇家特許測量師學會會員Elizabeth Levingston於二零一九年三月二十九日對該物業進行了外部視察。

依賴

除於貴公司就成立合營公司及合營公司收購澤西SPV之100%股權而將予刊發之通函內作披露用途外，未經吾等事先書面批准按所示之形式及內容轉載本報告，概不得將估值報告全部或任何部分內容收錄於任何文件、通函或聲明內，亦不得加以引述。

吾等之責任限於吾等與閣下之指示。

範疇及限制

吾等已就租金及投資價值以及投資考慮因素作出一切必要查詢。吾等並未進行樓宇測量或環境風險評估，亦未測量相關物業，而是依賴於所提供之建築面積。

閣下指示吾等，除非主要市場及可比較市場按國際物業測量標準(IPMS)基準評估，否則不得採用國際物業測量標準對本物業進行估值或編製測量報告。因此，吾等採用Plowman Craven按皇家特許測量師學會刊發之測量實習準則(第六版)(二零零七年九月)基準(即辦公室樓宇之室內淨面積)對該物業進行測量之測量報告(日期為二零一七年四月十日，並於二零一八年五月三十一日經修訂)。

吾等已獲提供由Mayer Brown就閣下於二零一八年購置該物業編製之業權報告。此外，吾等亦已獲提供並依賴Cushman and Wakefield所編製日期為二零一八年十二月五日之購置報告、Helix就物業管理問題所編製日期為二零一八年十月三十一日之盡職調查報告、日期為二零一八年七月之世邦魏理仕樓宇及環境勘查報告、日期為二零一八年十月之Cushman and Wakefield樓宇勘查核實報告(第三版)、日期為二零一八年七月之能源效能證書(EPC Certificate)，以及Cushman and Wakefield租賃附表及轉租附表。

吾等並未進行任何形式之狀況或實地勘查，並假設該物業不存在任何缺陷、污染、有害物料，並處於與其樓齡以及過往及現時用途相稱之良好狀況，且該物業符合所有現行法例及細則。

特殊假設

吾等已基於買方毋須支付任何印花稅之特殊假設，提供吾等對市場價值之意見。

估值日期

估值日期為二零一九年三月三十一日。

物業位置

30 Gresham Street位於倫敦市，是倫敦的金融寫字樓區及最大的寫字樓市場。該物業位於倫敦市的絕對核心地段，距離英格蘭銀行西北約250米。周邊區域特別受傳統金融及銀行公司青睞。

該物業地理位置得天獨厚，公共交通便利，銀行地鐵站(Bank Underground)及碼頭區輕便鐵路(DLR)站以及沼澤門地鐵站(Moorgate Underground)及國鐵站近在咫尺。即將新建的橫貫鐵路(Crossrail)與沼澤門(Moorgate)連接，預期將於二零一九年年底完工，屆時將為該物業提供更大的交通便利。

物業概況

30 Gresham Street於二零零三年落成，為一幢寫字樓及零售樓宇，提供403,639平方呎(37,499.0平方米)之甲級寫字樓空間，設有兩層地庫、地下低層、地下，以及上蓋八層樓層，為Gresham Street與King Street的交界處提供三個零售單位。地庫層設有車間、附屬設施及倉儲空間，以及可從Lawrence Lane掉頭駛入及由兩台汽車升降機上落的48個泊車位。

Investec Bank Plc 為租戶之一，於二零一七年／二零一八年對四樓、五樓及六樓進行翻修工程。Commerzbank Finance Ltd 入駐的地下低層、地下、二樓及三樓基本維持二零零三年／二零零四年的原始裝修。

物業狀況

吾等已獲提供日期為二零一八年七月之世邦魏理仕樓宇測量報告及日期為二零一八年十月之Cushman and Wakefield樓宇勘查核實報告。兩份報告均確認該樓宇維修及保養狀況良好，並指出只有一小部分項目需要即時維修。機電設施至今已投入使用約15年，其經濟壽命將在未來5至10年結束。Cushman and Wakefield確定未來10年的樓宇保養工程，並認為這些工程應在租期內由租戶負責。因此，吾等之估值並無就超出重新裝修範圍之維修項目作出任何資本支出撥備。

城市規劃

Mayer Brown所編製之業權報告確認，該物業在興建前已於二零零零年七月二十五日取得規劃許可(參考編號：P33564)重建一幢新的辦公室樓宇，包括地庫、地下低層、地下、閣樓及上蓋七層樓層，以及三個A1類零售單位及配套設施及泊車位。該物業現時沒有任何尚未完成之規劃申請。將該物業之用途由辦公室及零售轉為其他一種或多種用途需取得規劃許可。

吾等並不知悉有任何證據表明已採取任何規劃強制執行行動。該物業並非位於保護區內，亦未被列入名單。

環境

Mayer Brown所編製之業權報告確認，該物業已通過於二零一八年九月七日進行之環境桌面調查。業權報告指出，這未必意味著該土地沒有受到污染；業權報告只是確認沒有發現過往用途導致污染問題之證據。調查結果亦表明，該物業被水浸的風險不大。誠如上文所述，吾等假設該物業並無污染。

年期

該物業持作長期租賃，原租約於英國土地註冊處登記，業權編號為NGL826330。該業權類別為絕對業權，屬最佳業權類別。

原租約日期為二零零三年九月二十九日。永久業權持有人為 The Wardens and Commonalty of the Mystery of Mercers of the City of London，原租約期限截至二一七八年九月七日(剩餘年數159.8年)。年租金毋需調整，固定為每年10,000英鎊。租戶於原租約期內可進行不超過兩次改建，期內可進行不超過四次翻修(界定為結構拆改)。

租約

30 Gresham Street於獲有效全面修繕及保險租約狀態下，按收取服務費之方式全部出租予四名寫字樓租戶及三名零售租戶，吾等明白，這些服務費可向租戶悉數收回。租金大致每五年按公開市場租金重估一次，但只可向上調整。除一樓、七樓及八樓出租予 Samsung Asset Management (London) Ltd、Sumitomo Mitsui Banking Corporation Europe Ltd及Investec Wealth and Investment Ltd外，餘下所有寫字樓樓層均出租予 Commerzbank。

加權平均剩餘租期為到期前9.28年及中止前8.90年。每年除稅前總合約收入為18,322,321英鎊，相當於每月1,526,860英鎊。每年淨收入總額(經扣除地租，未扣除稅項)為18,312,321英鎊，相當於每月1,526,026.75英鎊。出租予 Commerzbank Finance Ltd 的單位現時租金為每年16,990,000英鎊，須於二零一八年九月二十九日進行一次租金調整。

倫敦市市場評論－二零一八年第四季度

二零一八年第四季度錄得全年最高租用率，成交83手，租用面積達2,000,000平方呎，高於十年平均水平1,400,000平方呎。全年租用面積達6,700,000平方呎，創下二零一四年以來最高水平，遠高於十年年均水平5,300,000平方呎。預租表現保持暢旺，第四季度預租面積達752,000平方呎，佔全季租用面積的37%。全年預租面積創二零零零年以來最高水平，活躍比例亦創新高(39%)。招租面積較第三季度末的1,800,000平方呎下跌23%至1,400,000平方呎，但仍略高於十年平均水平1,300,000平方呎。

二零一八年第四季度的總需求為9,600,000平方呎，而上一季度末為10,500,000平方呎，下降9%，需求下降主要是由於活躍需求下跌13%至6,300,000平方呎，但仍高於十年平均水平5,900,000平方呎。二零一八年第四季度，租用需求暢旺，導致供應減少11%，截至年末，供應面積為4,500,000平方呎，而第三季度末則為5,100,000平方呎，創兩年最低水平，空置率亦自二零一六年以來首次跌破4.0%；目前空置率為3.9%，遠低於十年平均水平6.3%。

發展項目落成量高於發展項目開工量，且預租表現強勁，令在建投機面積跌至3,700,000平方呎，創二零一五年年中以來最低投機建築面積。

二零一八年第四季度，倫敦市基本租金及優惠維持不變，為每平方呎70英鎊，免租期為24個月（基於十年租期及10,000平方呎樓面面積之假設）。Clerkenwell之租金現已達致全倫敦市最高市場水平，基本租金為每平方呎77.50英鎊。

二零一八年第四季度，全倫敦市共達成40筆交易，投資成交額合計為33億英鎊（第三季度為27億英鎊），較十年期間之季度平均成交額高出62%。全年成交額達112億英鎊，較二零一七年之100億英鎊高出11%，為二零一三年以來之最高年度總成交額。

近期趨勢得以延續，該季度成交金額最高之交易為與境外買家進行之交易，該等交易中有六分之五之金額超過150,000,000英鎊。二零一八年第四季度，優質物業各交易手數之收益率均維持在4.25%，而由於投資者對年期及租期之重視程度加深，二級市場收益率呈現顯著疲軟。

估值方法

於達致吾等對市值之意見時，吾等已考慮近期各項可資比較證據，並已應用比較及投資估值法。吾等參考可資比較之租賃及投資交易，採用比較法釐定恰當之租金價值及恰當之資本化收益率。由於該物業為賺取收入之投資，故吾等已採取投資估值法。

吾等引用之倫敦市寫字樓投資證據之範圍包括於市場上按指導價出售45 Cannon Street（初始淨收益率為4.25%）、於二零一八年十二月出售1 Poultry（初始淨收益率為4.71%），以及於二零一八年十一月出售55 Gresham Street（初始淨收益率為3.90%）。考慮到45 Cannon Street之交易手數較小、剩餘租期較長，再加上該樓宇乃永久業權及新建之事實，吾等認為，30 Gresham Street交易反映之初始淨收益率將略高於4.25%。

1 Poultry亦為最近經翻修之永久業權資產。然而，其絕大部分收入來自服務式辦公室提供者，而該提供者之履約能力並未受到投資市場之普遍歡迎，加上樓宇之外觀造型陳舊，上述兩項因素均對定價產生負面影響。儘管其剩餘租期長於標的物業，但吾等預計30 Gresham Street的初始淨收益率將低於4.71%。

55 Gresham Street位於30 Gresham Street之對面附近位置，乃持作長期租賃，且剩餘租期類似，但負債水平較高。其規模小於標的物業，於二零一八年進行全面翻修，其後出租予Investec，期限為15年。考慮到55 Gresham Street之租賃期限，其定價乃超出預期。然而，吾等認為交易所涉各方乃相互關連，從而可能影響所達致之水平。整體而言，吾等認為，標的物業之初始淨收益率將高於3.90%。

估值

於達致吾等對該物業市場租金之意見時，吾等所依賴之證據摘取自該市二零一八年年初以來核心甲級寫字樓之租賃概況。吾等認為，基於新建或經翻修樓宇(介乎每平方呎62.50英鎊至約67.50英鎊)之公開市場證據，標的物業之主流租金水平因其樓齡及狀況以及樓面面積(超過10,000平方呎)而低於該範疇合乎理據。基於寫字樓空間之現狀，吾等認為整體市場租金價值將為每年20,820,471英鎊。

經考慮投資證據後，吾等認為，恰當的初始淨收益率介乎4.25%至4.50%。因此，吾等已對本期收入應用接近4.40%之初始淨收益率。採用上述收益率水平及上述整體市場租金價值並計及印花稅，可計算得出買方總交易費用為6.80%，而吾等據此計算得出之金額為392,200,000英鎊(每平方呎972英鎊)。該數值反映4.73%之等值收益率。由於該物業屬復歸物業，故等值收益率高於初始淨收益率，並反映該物業之復歸水平。

鑒於上文所述，吾等認為，若採用上述收益率及整體市場租金價值，並基於買方毋須支付印花稅之特殊假設及受現有租約規限之情況下，該物業租賃權益於二零一九年三月三十一日之市值(定義見《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》)為：

411,500,000英鎊
(肆億壹仟壹佰伍拾萬英鎊整)

本估值反映1.80%之買方交易費用。

吾等之估值證書載於下文附錄。

此致

香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East
友邦九龍大樓27樓
永泰地產有限公司

列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
副董事
Elizabeth Levingston

代表
仲量聯行有限公司
董事
James McTighe

謹啟

二零一九年五月二十四日

物業	概況、樓齡及年期	租約	於二零一九年三月三十一日之市值(基於毋須支付印花稅之特殊假設)
30 Gresham Street, London EC2V 7PG (「該物業」)	<p>該物業包括一幢專門建造的寫字樓及零售樓宇，設有兩層地庫、地下低層、地下，以及上蓋八層樓層，於二零零三年落成。</p> <p>地庫、地下低層、地下以及上蓋八層樓層設有甲級寫字樓及配套倉儲設施。地下低層、地下及一樓設有三個零售單位。地庫內設有48個泊車位。</p> <p>該物業之室內淨面積合共為403,639平方呎(37,499.0平方米)。</p> <p>一名租戶於二零一七年／二零一八年對四樓至六樓進行翻修。部分地下低層、地下、二樓及三樓基本維持二零零三年／二零零四年之原始裝修。</p> <p>該物業持作長期租賃，剩餘租期為159.8年。每年頭租固定為每年10,000英鎊。</p>	<p>該物業已全部出租予四名寫字樓租戶及三名零售租戶。</p> <p>加權平均剩餘租期為到期前9.28年及中止前8.90年。</p> <p>每年淨收入總額(經扣除地租)為18,312,321英鎊，相當於每月1,526,026.75英鎊。</p>	<p>411,500,000英鎊</p> <p>(肆億壹仟壹佰伍拾萬英鎊整)</p> <p>該金額反映1.80%之買方交易費用(按買方毋須支付印花稅計算)。</p>

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事經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屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏其他事實致使本通函所載聲明或本通函產生任何誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及最高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、相關股份及債權證中擁有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，或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司之權益

董事	持有股份／相關股份數目					總權益	佔已發行股本之概約百分比 (附註(a))
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註(f))		
鄭維志	13,568,566	-	-	462,488,185 (附註(b))	2,165,000	478,221,751	35.36%
鄭維新	11,501,231	-	-	462,488,185 (附註(b))	2,165,000	476,154,416	35.20%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註(b))	-	462,488,185	34.19%
周偉偉	964,502	-	-	-	388,500	1,353,002	0.10%
吳家煒	834,750	-	-	-	969,250	1,804,000	0.13%

董事	持有股份／相關股份數目					總權益	佔已發行股本之概約百分比 (附註(a))
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註(f))		
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註(c))	-	9,224,566	0.68%
郭顯禮 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註(d))	-	9,736,566	0.72%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註(e))	-	1,608,057	0.12%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,352,619,279股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一項家族信託之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，本節內所載述有關上述三位董事之權益均指同一權益，故該等權益互相重疊。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一項信託之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託乃下文附註(d)所述酌情信託之一，故該等9,224,566股股份均指同一權益，就證券及期貨條例第XV部而言，該權益在郭炳聯及郭顯禮中重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯禮因身為若干酌情信託之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (e) 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- (f) 該等權益為本公司向有關董事授出之認股權及／或獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「認股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。

II. 認股權計劃

於最後實際可行日期，根據本公司認股權計劃授予若干董事且尚未行使之認股權詳情如下：

董事	授出日期	認股權數目	每股認股權行使價 (港元)	行使期限
鄭維志	13.1.2017	497,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
	27.3.2018	222,500	6.10	22.1.2020至26.3.2028
	27.3.2018	445,000	6.10	22.1.2021至26.3.2028
	23.1.2019	250,000	5.766	23.1.2020至22.1.2029
	23.1.2019	250,000	5.766	23.1.2021至22.1.2029
	23.1.2019	500,000	5.766	23.1.2022至22.1.2029
鄭維新	13.1.2017	497,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
	27.3.2018	222,500	6.10	22.1.2020至26.3.2028
	27.3.2018	445,000	6.10	22.1.2021至26.3.2028
	23.1.2019	250,000	5.766	23.1.2020至22.1.2029
	23.1.2019	250,000	5.766	23.1.2021至22.1.2029
	23.1.2019	500,000	5.766	23.1.2022至22.1.2029
周偉偉	13.1.2017	91,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
	27.3.2018	40,000	6.10	22.1.2020至26.3.2028
	27.3.2018	80,000	6.10	22.1.2021至26.3.2028
	23.1.2019	44,250	5.766	23.1.2020至22.1.2029
	23.1.2019	44,250	5.766	23.1.2021至22.1.2029
	23.1.2019	88,500	5.766	23.1.2022至22.1.2029
吳家煒	13.1.2017	26,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
	27.3.2018	10,250	6.10	22.1.2020至26.3.2028
	27.3.2018	20,500	6.10	22.1.2021至26.3.2028
	23.1.2019	95,500	5.766	23.1.2020至22.1.2029
	23.1.2019	95,500	5.766	23.1.2021至22.1.2029
	23.1.2019	191,000	5.766	23.1.2022至22.1.2029

附註：

- (a) 本公司股東於二零一五年十月二十七日採納認股權計劃，以向指定僱員(包括董事)授出可認購股份之認股權。
- (b) 倘若認股權持有人於股份的市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

III. 股份獎勵計劃

於最後實際可行日期，根據本公司股份獎勵計劃授予一名董事且尚未行使之獎勵股份詳情如下：

董事	授予日期	獎勵股份 數目	歸屬日期	行使期限
吳家煒	15.6.2015	212,000	21.1.2020	21.1.2020至15.6.2025
	15.6.2015	106,000	21.1.2020	21.1.2020至15.6.2025
	15.6.2015	212,000	21.1.2021	21.1.2021至15.6.2025

附註：

- (a) 獎勵股份之頒授乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日批准之股份獎勵計劃授予指定僱員(包括董事)以現金認購股份之權利。該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日屆滿，其後本公司不可再授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關已授出獎勵股份之條款在其他各方面仍具十足效力及生效。所有已授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然有效。
- (b) 每股股份之認購價為股份之面值。認購股份之資金將於行使認購股份之權利時由本公司提供。

本節上文披露之所有股份權益均為本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份及相關股份之好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無或被視為於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部已知會本公司及聯交所，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 大股東之權益

於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄或已另行知會本公司，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	擁有權益 之股份數目	佔所持有已 發行股份之 概約百分比 (附註(a))
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.48%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.99%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註(b)i及(c))	34.19%
4. Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (前稱 Deutsche Bank International Trust Co. Limited)	受託人	462,488,185 (附註(b)ii及(d))	34.19%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (前稱 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited)	受託人	462,488,185 (附註(b)ii及(d))	34.19%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註(e))	13.50%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註(b)iii及(e))	13.50%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註(b)iii及(f))	14.78%

股東名稱／姓名	身份	擁有權益 之股份數目	佔所持有已 發行股份之 概約百分比 (附註(a))
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註(g))	13.57%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註(b)iv及(h))	13.57%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.51%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註(b)v及(i))	7.51%
13. 周忠繼	實益擁有人、配偶、受 控法團及其他之權益	180,024,824 (附註(b)v及(j))	13.31%
14. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註(b)v及(k))	11.15%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,352,619,279股。
- (b) 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
- i. 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - ii. 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - iii. 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
 - iv. 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - v. 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14之權益之內。
- (c) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。
- 鄭維志為Brave Dragon Limited之董事。

- (d) 本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (「Butterfield Guernsey」)，自二零一八年四月三日起生效。Butterfield Guernsey為一項家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。

本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (「Butterfield Cayman」)，自二零一八年四月六日起生效。Butterfield Cayman為單位信託基金之受託人，並被視為於462,488,185股股份中擁有權益。該等視為擁有權益乃由於Butterfield Cayman透過附屬公司於Wing Tai Holdings Limited已發行股本中間接擁有超過三分之一權益，而Wing Tai Holdings Limited間接持有462,488,185股股份。

- (e) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited (「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之93,629,998股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。

鄭維志及鄭文彪為永泰出口商有限公司及雄聲發展有限公司之董事。

- (f) 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

鄭維志及鄭文彪為永泰(鄭氏)控股有限公司之董事。

- (g) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited (「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited (「Fourseas」)、Mondale Holdings Limited (「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited (「Victory Zone」)及Country World Limited (「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited (「Soundworld」)、Units Key Limited (「Units Key」)及Triple Surge Limited (「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323股、5,673,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。

Mondale實益擁有Junwall Holdings Ltd. (「Junwall」)之100%已發行股本，而Junwall實益擁有Techglory Ltd. (「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Victory Zone實益擁有Charmview International Ltd. (「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd. (「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份之權益。

郭炳聯乃新鴻基地產之主席兼董事總經理，而郭顯禮為其於新鴻基地產之替任董事，並為新鴻基地產集團之一名銷售及項目經理，而康百祥為新鴻基地產之一名經理。

- (h) HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人)被視為擁有新鴻基地產三分之一以上全部已發行股份中之權益。因其被視為於新鴻基地產擁有權益，故HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有183,612,533股股份之權益。

- (i) Farnham Group Limited (「Farnham」) 實益擁有華大置業有限公司 (「華大」) 之100%已發行股本，因Farnham於華大擁有公司權益，故被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

周偉偉及陳周薇薇為Farnham及華大之董事。

- (j) 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

- (k) 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，概無任何人士 (本公司任何董事或最高行政人員除外) 擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

3. 董事服務合約

於本通函日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團成員公司可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約。

4. 董事在競爭性業務中之權益

董事及彼等各自之緊密聯繫人士在競爭性業務中擁有以下根據上市規則第8.10條須予披露之權益 (猶如彼等各自須予披露)：

郭炳聯乃新鴻基地產之董事，而郭顯灃為新鴻基地產郭炳聯之替任董事。新鴻基地產之業務包括物業發展、投資及管理以及酒店營運。此外，郭炳聯及郭顯灃為若干酌情信託之受益人，該等酌情信託於物業發展及投資以及酒店營運等業務中擁有若干權益。彼等僅在此等方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯亦為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業控股及發展。彼僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除酌情信託業務持有的若干權益外，郭炳聯及郭顯禮亦被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由個別上市公司進行獨立管理及經營。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

5. 董事於資產及合約中之權益

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Sdn Bhd（前稱Wing Tai Malaysia Berhad）（「WTMSB」）及Kualiti Gold Sdn Bhd（「合營公司」）訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房（「發展項目」），並將發展項目改造成為服務式公寓經營。鄭維志、鄭維新及鄭文彪均於WTMSB及合營公司之已發行股本中擁有間接權益。WTMSB為Wing Tai Holdings Limited之附屬公司，Wing Tai Holdings Limited為本公司控股股東（定義見上市規則）。除本通函所披露者外，董事確認於本通函日期，並無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之任何仍然有效之合約或安排。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）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直接或間接擁有任何權益。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立且屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited（作為賣方）與新昇發展有限公司（作為買方）於二零一七年十二月十八日訂立之買賣協議，內容有關（其中包括）出售名為「永南貨倉大廈」之物業之全部權益，代價為約2,162,600,000港元；

- (b) WTP (Investment) Hong Kong Limited (作為賣方) 與Top Sincerity Limited (作為買方) 及永倫集團有限公司 (作為買方擔保人) 於二零一八年一月三十一日訂立之具法律約束力函件協議，內容有關 (其中包括) 出售Allied Effort Limited之全部已發行股本，代價為約2,848,800,000港元；及
- (c) 該協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

8. 專業人士資格及同意書

本通函所提及或已出具意見或建議以載入本通函之專業人士之資格載列如下：

名稱	資格
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師
Deloitte & Touche LLP	執業會計師
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師

- (a) 於最後實際可行日期，仲量聯行有限公司、Deloitte & Touche LLP及德勤·關黃陳方會計師行並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券之任何權利 (不論是否可依法強制執行)。
- (b) 於最後實際可行日期，仲量聯行有限公司、Deloitte & Touche LLP及德勤·關黃陳方會計師行並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日 (即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期) 以來所收購或出售或租賃 (或擬收購或出售或租賃) 之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 仲量聯行有限公司、Deloitte & Touche LLP及德勤·關黃陳方會計師行均已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一九年六月七日止（包括首尾兩日）（由本通函日期起計不少於14日）任何營業日之一般辦公時間內，於本公司總辦事處可供查閱，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East友邦九龍大樓27樓：

- (a) 本公司章程文件；
- (b) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄標題為「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (d) 澤西SPV集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表，全文載於附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行根據《香港核證工作準則》第3000號就對賬資料編製之核證報告，全文載於附錄二；
- (f) 仲量聯行有限公司之物業估值報告，全文載於附錄四；
- (g) 本附錄標題為「專業人士資格及同意書」一段所提述之同意函；及
- (h) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為鍾少華，彼具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，本公司之總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East友邦九龍大樓27樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。