
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



長城一帶一路
Great Wall Belt & Road

Great Wall Belt & Road Holdings Limited 長城一帶一路控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：524)

有關收購一間物業持有公司 全部已發行股本之 主要交易

除非文義另有所指，否則本封面頁所用之專有詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條以本公司控股股東給予書面股東批准之方式代替舉行本公司股東大會獲批准。本通函乃僅供參考而寄發予股東。

二零二一年五月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標公司之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議之條款收購待售股份及待售貸款
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	長城一帶一路控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：524）
「完成」	指	完成根據臨時協議或（如適用）正式買賣協議擬進行之收購事項
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「代價」	指	本公司就根據臨時協議收購待售股份及待售貸款應向賣方支付之代價51,750,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	本公司於二零二一年三月十九日完成以現金代價人民幣47,500,000元（約56,287,500港元）向Vantage Network Global Limited出售絲路投資控股有限公司全部已發行股本（本公司日期為二零二一年二月二十四日之通函之主體事項）
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十日，即本通函付印前為確定本通函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
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期所有有形資產(可隨時轉換為現金或現金等值項目者，不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產)之總和減所有負債(包括實際、或然或其他負債，但不包括待售貸款)及撥備之總和
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4及6號單位
「臨時協議」	指	賣方與本公司就收購事項所訂立日期為二零二一年三月三日之臨時買賣協議
「待售貸款」	指	於完成日期目標公司結欠及應付賣方及／或目標公司董事／聯繫人(如有)之貸款
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	宏利高發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「估值報告」	指	由估值師發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄五
「估值師」	指	獨立專業估值師中原測量師行有限公司
「賣方」	指	Ritzy Soar Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



Great Wall Belt & Road Holdings Limited
長城一帶一路控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：524)

執行董事：

張少輝先生
許振威先生

非執行董事：

趙銳勇先生
張嘉恒先生

獨立非執行董事：

方偉豪先生
周曉東先生
張詩敏先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處暨香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈16樓
1602室

敬啟者：

**有關收購一間物業控股公司
全部已發行股本之
主要交易**

背景

於二零二一年三月三日，本公司（作為買家）與賣方（作為賣家）訂立臨時協議，據此，本公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為51,750,000港元（可作調整）。目標公司主要於香港從事物業投資，其主要資產為該物業。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項(包括目標公司)之詳情;(ii)本集團及目標公司之若干財務資料;(iii)經收購事項擴大之本集團之未經審核備考財務資料;(iv)該物業之估值;及(v)上市規則所規定之其他資料。

收購事項

於二零二一年三月三日，本公司(作為買家)與賣方(作為賣家)訂立臨時協議，據此，本公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為51,750,000港元(可作調整)。

臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年三月三日

訂約方：(i) 本公司(作為買家)；及
(ii) Ritzy Soar Limited(作為賣家)

基於本公司所作出之查詢，Ritzy Soar Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為由星星地產集團(開曼群島)有限公司(股份於聯交所上市之公司，股份代號：1560)間接全資擁有之投資控股公司。基於聯交所「披露權益」網站所披露之資料，於最後實際可行日期，陳文輝先生擁有星星地產集團(開曼群島)有限公司約68.69%表決權。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)賣方、星星地產集團(開曼群島)有限公司及陳文輝先生(i)各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方及(ii)並無擁有任何股份之任何直接或間接權益；及(b)本公司並不知悉有任何股東同時為星星地產集團(開曼群島)有限公司之股東。

董事會函件

主體事項：待售股份相當於目標公司全部已發行股本。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於本公司之綜合財務報表綜合計算。

待售貸款相當於在完成日期目標公司結欠及應付賣方及／或目標公司董事／聯繫人(如有)之貸款。於二零二零年十二月三十一日，目標公司結欠賣方及目標公司一間同系附屬公司之金額約為1,265,000港元。

預期本公司與賣方將於二零二一年五月二十五日或之前簽訂正式買賣協議，當中將收錄臨時協議之條款及條件連同若干其他相同性質交易之慣常條款，包括完成交付文件之條文、賣方對本公司之彌償保證，以及各項陳述及保證。於最後實際可行日期，訂約方並無簽訂任何正式買賣協議。倘訂約方決定不訂立正式買賣協議，則臨時協議仍將維持有效，並具十足效力及作用。

代價及付款條款：代價為51,750,000港元(可按下文(d)項所載調整)，應按下列方式以現金支付：

- (a) 初步按金2,587,500港元(「**初步按金**」)(相當於總代價5%)已於臨時協議簽訂時支付；
- (b) 進一步按金2,587,500港元(「**進一步按金**」)(相當於總代價5%)已於臨時協議日期後兩星期內支付；及
- (c) 額外按金2,587,500港元(「**額外按金**」)(相當於總代價5%)將於本公司選擇將完成日期由二零二一年七月五日延遲至二零二一年九月三日之時支付；

董事會函件

- (d) 餘額46,575,000港元或(如額外按金已經支付)43,987,500港元(「餘額」)(相當於總代價90%或85%)將於完成時支付。

於完成日期，

(x)倘目標公司之流動資產超過其流動負債(不包括待售貸款及現有按揭下未償還金額)，則本公司將於完成時向賣方支付超出之數，或倘目標公司之流動資產少於其流動負債(不包括待售貸款及現有按揭下未償還金額)，則賣方將向本公司支付不足之數；

(y)倘目標公司於完成日期之有形資產淨值多於或少於零，則餘額或會透過下述方式上調或下調(視情況而定)：

- i. 加入目標公司於完成日期之所有流動有形資產，包括應收租金、公用服務費及其他雜項按金、預付差餉及政府地租以及有關該物業之其他開支
- ii. 扣除目標公司於完成日期之所有負債(待售貸款除外)。

初步按金、進一步按金及(如適用)額外按金將由賣方律師以託管人身份持有，託管人須待該物業之按揭銀行確認現有按揭已經解除後，方可向賣方發放有關款項。倘於本公司支付初步按金、進一步按金及(如適用)額外按金後，賣方未能完成或安排完成根據臨時協議擬進行之交易，則本公司有權尋求強制履行臨時協議及／或取得禁制令以限制目標公司於等待法院判決期間讓與該物業。倘本公司未能完成根據臨時協議擬進行之交易，則賣方有權終止臨時協議及無條件沒收初步按金、進一步按金及(如適用)額外按金作為算定損害賠償，繼而全權酌情向任何人士出售待售股份及待售貸款，惟賣方將不得採取進一步行動，以申索損害賠償或強制特定履行合約。

董事會函件

代價乃經本公司與賣方公平磋商後釐定，當中已計及(a)該物業於二零二一年二月一日之市值52,000,000港元（基於本公司所委聘估值師編製之估值報告（當中之估值高於代價））；及(b)為計及目標公司資產及負債（該物業及待售貸款除外）而就此性質之交易作出之慣常調整。

為符合上市規則第5.07條，本公司將估值報告之資料更新至記錄日期二零二一年四月十五日，全文於本通函附錄五轉載。估值報告採用直接比較法，當中參考過去12個月內所進行之三宗可資比較物業成交。誠如估值報告所載，可資比較物業之每平方呎實用面積平均售價為12,657港元，而該物業之每平方呎實用面積經調整售價約為12,700港元。代價代表該物業每平方呎實用面積單價約12,386港元，與可資比較成交及該物業之估值相符。

鑑於上文所述，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本公司計劃以出售事項之大部分所得款項淨額約55,800,000港元及其他借款為代價提供資金。出售事項之實際所得款項淨額多於本公司日期為二零二零年十一月二十日之公告及日期為二零二一年二月二十四日之通函所述之估計所得款項淨額，主要是由於人民幣兌港元升值。至於借款，本公司正考慮潛在貸款人提出之不同條款，於最後實際可行日期尚未簽署任何具體協議。

董事會函件

先決條件：完成須待下列條件達成(或獲本公司豁免)後方可作實：

- (a) 賣方向本公司提供資料以供進行有關目標公司財務及所有法律方面之盡職審查；
- (b) 賣方已促使目標公司按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及給予該物業妥善之業權；
- (c) 除非獲本公司事先書面同意(該同意不應遭不合理地不給予或延擱)，否則目標公司不會訂立任何交易，惟於日常業務中訂立或臨時協議所擬訂立者除外；及
- (d) 賣方根據臨時協議給予之所有陳述、承諾及保證在所有要項上為且直至完成時仍為真實、準確、正確；
- (e) 賣方於臨時協議及正式協議(如有)中就該物業擁有權及目標公司資產並無涉及任何訴訟及產權負擔給予之所有陳述、承諾及保證在所有要項上為且直至完成時仍為真實、準確、正確；及
- (f) 賣方就其出售待售股份及讓與待售貸款及妥善執行上述出售及讓與之法律身份提供有關法律意見。

本公司有權豁免上述任何先決條件。

於最後實際可行日期，(a)及(b)項先決條件已達成，本公司無意豁免任何其他先決條件。

董事會函件

完成 : 完成將於二零二一年七月五日(或本公司與賣方可能書面協定之較後日期及時間)落實,或倘本公司於該日期前不少於十四(14)個工作天發出書面通知延遲完成並支付額外按金,則於二零二一年九月三日(或賣方與本公司可能書面協定之較後日期及時間)落實。

終止 : 臨時協議可在下列情況下終止:

- (a) 倘任何先決條件未有於完成或之前達成(或獲本公司豁免),則本公司可發出書面通知終止臨時協議,在此情況下賣方須向本公司退還初步按金、進一步按金及(如適用)額外按金;
- (b) (i)倘本公司未能完成根據臨時協議擬進行之交易,則賣方可終止臨時協議,在此情況下,賣方有權沒收初步按金、進一步按金及(如適用)額外按金;(ii)倘本公司就業權或業權契據所示任何事項或其他事項提出反對或要求或堅持反對或要求,而賣方無法或(因難度、延誤或開支或任何其他合理理由)不願意移除或遵從本公司提出之要求,或倘該物業之業權欠妥,則賣方可終止臨時協議,在此情況下,本公司可獲退還所有已付按金(不附帶利息、費用或補償)。

**促成物業
出售選擇** : 本公司有權選擇要求賣方促使目標公司以相同代價向本公司出售該物業,而本公司可於二零二一年五月十日或之前透過向賣方發出通知酌情行使選擇權。於最後實際可行日期,本公司並無行使該選擇權,因此本公司被視作放棄有關選擇權,並被視作完全信納有關目標公司之盡職審查。

董事會函件

有關目標公司之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要在香港從事物業投資，其主要資產為該物業。該物業為一項總面積及實用面積分別約5,430平方呎及4,178平方呎之工業物業。於臨時協議日期，該物業受限於一項現行租賃，月租為101,258港元（不包括差餉及管理費），基於本公司所作出之查詢，有關金額與同區類似物業之租金一致。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，租客為獨立於本公司及其關連人士之人士。現有租期將於二零二一年九月終結，而本公司將於完成後待現有租期屆滿後物色新租客。

下文載列摘錄自附錄二目標公司經審核財務報表所載，目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	概約港元	概約港元
	(經審核)	(經審核)
收益	1,215,096	1,118,740
除稅前溢利(附註)	2,993,919	2,460,349
除稅後溢利(附註)	2,985,154	2,381,192

附註：

繼日期為二零二一年三月三日有關收購事項之公告後，由賣方所提供目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表內若干金額已作調整。有關調整之詳情，請參閱本通函附錄二所載目標公司經審核財務報表附註27。

目標公司於二零二零年十二月三十一日之經審核資產淨值約為13,310,432港元。

董事會函件

該物業之估值

下文載列估值報告所參考可資比較物業之近期銷售詳情：

日期	可資比較物業	代價 (港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎港元)
二零二一年二月	屈臣道4及6號海景大廈B座 12樓9號單位	12,000,000元	949	12,645元
二零二零年十二月	屈臣道4及6號海景大廈B座 3樓1A號單位	12,000,000元	1,017	11,799元
二零二零年十二月	屈臣道2號海景大廈A座 14樓1及2號單位	25,000,000元	1,848	13,528元
平均單價：				12,657元
該物業單價：				12,386元

鑑於香港物業市場活躍且成熟，董事認為估值師採用之直接比較法屬公平合理。董事亦注意到可資比較物業為該物業同一發展項目大小相近之類似工業物業有銷售成交，認為可資比較物業為適當之比較項目。董事亦從估值師方面得知，該物業同一發展項目於二零二零年十二月亦有另一宗成交，惟其每平方呎實用面積單價為7,455港元，因此被視為異常值而遭估值師剔除。董事認為此乃適當。

董事會函件

估值報告之主要假設為(a)該物業在現況下出售、(b)該物業以公開市場價值出售，並無憑藉任何遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排、性質繁重之限制或支銷，以影響其價值；(c)估值並無考慮任何有關或促成該物業出售之選擇權或優先權，亦無任何形式之強迫出售情況；(d)並無考慮該物業所欠負之任何押記、按揭或款額，以及在促成出售時可能產生之任何開支或稅項；(e) (除非另有說明) 該物業不附帶任何可影響其價值且性質繁重之產權負擔、限制及支銷。董事會認為，此等假設乃類似性質交易中之常見假設。

董事會亦已評核估值師之資格、經驗及往績，而估值師已告知其董事總經理黎堅輝先生在香港及中國物業顧問及代理方面擁有逾35年經驗，而估值部董事林惠儀小姐 (亦為估值報告簽署人) 在香港物業顧問方面擁有逾22年經驗，負責提供物業估值、租值商議、市場研究、發展項目可行性研究、土地事宜及規劃申請之專業服務。董事認為，估值師合資格且有能力和該物業進行估值。此外，估值師亦已向本公司確認其獨立性。

有鑑於此，董事認為估值報告採用之估值方法及主要假設屬公平合理。

收購事項對本集團之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團之賬目綜合計算。

於完成後，該物業將確認為本集團之投資物業，將須進行年度公平值評估。該物業之任何公平值變動將於本集團之損益反映。

誠如本通函「附錄三—經擴大集團之未經審核備考財務資料」所提述，以當中所載之附註為基準，倘收購事項已進行兼已於二零二零年十二月三十一日完成，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產應由108,752,000港元增加至109,348,000港元，而經擴大集團之未經審核備考綜合負債則應由87,255,000港元增加至87,796,000港元。

董事會函件

除該物業租賃將產生之額外租金收入外，本公司認為收購事項對本集團之盈利並無即時重大影響。

有關本集團之資料以及進行收購事項之理由及裨益

本公司之主要活動為投資控股。本集團現時於香港、新加坡及中國擁有電訊、資訊科技、財務解決方案、軟件開發及分銷業務組合權益。

本集團之策略為致力達致於香港、新加坡及中國之電訊、資訊科技、財務解決方案、軟件開發及分銷業務之可持續發展。面對全球經濟持續不明，本集團一直探求透過其他投資補足收益之可能性，包括能產生收入之投資物業。董事相信，收購事項乃一良機，讓本集團在毋須作出任何進一步重大資本承擔之情況下，於不久將來從該物業產生穩定收入，而本集團亦可受惠於任何長遠資本增值。

鑑於上文所述，董事相信收購事項之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

於最後實際可行日期，本公司並無任何計劃或意向，亦無訂立或達致或進行任何協議、安排、諒解或磋商（正式或非正式；明示或暗示）以於未來12個月收購任何新業務或出售任何現有業務。

上市規則之涵義

由於按照上市規則就收購事項計算之其中一個適用百分比率為25%以上，而所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

董事概無於收購事項中擁有重大權益，無須就批准收購事項之董事會決議案放棄表決權。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東或任何彼等各自之緊密聯繫人概無於收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司須召開股東特別大會批准收購事項，概無股東須就決議案放棄表決權。於臨時協議日期，本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得其控股股東Beta Dynamic Limited（持有556,762,589股股份，相當於已發行股份約53.01%）之書面股東批准。因此，收購事項已根據上市規則第14.44條以股東給予書面批准之方式代替舉行本公司股東大會獲批准，而本公司毋須就此召開股東大會。

另請 閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
長城一帶一路控股有限公司
主席兼執行董事
張少輝
謹啟

二零二一年五月二十五日

本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年之經審核綜合財務報表及其附註之詳情於本公司年報披露，該等年報已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.gwbrhk.com>)登載：

- (i) 於二零一九年四月二十九日登載之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第38至128頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904293081_c.pdf)；
- (ii) 於二零二零年五月十七日登載之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第33至128頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0517/2020051700052_c.pdf)；
- (iii) 於二零二一年四月二十六日登載之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第36至112頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600795_c.pdf)。

債務聲明

於二零二一年三月三十一日（即於本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有未償還之應付前任董事款項、借款、董事貸款／應付一名董事款項、應付一間直接控股公司款項、租賃負債及銀行擔保（已動用）約72,682,000港元，詳情如下：

應付前任董事款項

經擴大集團有應付一名前任董事楊俊偉先生之款項12,393,000港元，該款項乃經擴大集團先前已收之代價餘額，應於該名前任董事向經擴大集團退回其所持部分星亞控股有限公司普通股（股份代號：8293）（「星亞股份」）時向彼退還。經擴大集團已於二零一九年三月十二日向該名前任董事發出傳訊令狀，針對其開展法律程序，要求轉讓星亞股份。該等款項為無抵押、無擔保、免息，且經擴大集團已發出傳訊令狀針對該名前任董事開展法律程序要求轉讓星亞股份。進一步詳情請參閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報附註24(c)。於最後實際可行日期，經擴大集團與楊先生已就法律程序完成交換申索陳述書及抗辯書。

經擴大集團獲一名前任董事提供440,000港元之貸款，該貸款為無抵押、無擔保、免息及須應要求償還。

借款

經擴大集團獲一間持牌放債公司提供5,000,000港元之其他借款，該等款項為無抵押、無擔保、按每月1.25%計息，且須於二零二三年七月十八日償還。於二零二一年三月三十一日，與借款有關之應付利息約為151,000港元，須於二零二一年四月十八日償還。

經擴大集團已取得銀行融資最多44,708,000港元。經擴大集團有未償還之銀行借款約35,607,000港元，按香港銀行同業拆放利率加年利率1.4%之浮動利率計息，以該物業連同租金分配合約，以及由目標公司之中間控股公司簽立之公司擔保44,800,000港元作抵押。銀行借款約14,607,000港元須於二零四四年十一月五日償還，約21,000,000港元須於二零二一年五月三十日償還。按照臨時協議，銀行借款將於收購目標公司完成日期之前或當日由賣方償還。

董事貸款／應付一名董事款項

經擴大集團有未償還之兩名董事貸款分別約2,378,000港元及3,200,000港元，以及應付一名董事款項約133,000港元，全部為無抵押、無擔保、免息及須應要求償還。

經擴大集團已取得一名董事提供本金額最多為10,000,000港元之貸款融資。經擴大集團已悉數提取10,000,000港元之貸款，為無抵押、無擔保、按年利率12%計息及須應要求償還。於二零二一年三月三十一日，與該貸款有關之應付利息約為207,000港元，須應要求償還。

應付一間直接控股公司款項

經擴大集團有應付目標公司之直接控股公司款項約1,145,000港元，為無抵押、無擔保、免息及須應要求償還。

租賃負債

經擴大集團之租賃負債(包括流動及非流動負債)約為1,439,000港元。

銀行擔保

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已向供應商開立約631,000港元之銀行擔保，以滿足營運需要，並已就此質押約631,000港元之銀行存款。已動用款項約589,000港元乃應付該等供應商之未償還款項。

保證金融資

若干香港上市股本證券分類為按公平值透過損益列賬之金融資產，存放於一名受規管證券經紀之保證金賬戶。於二零二一年三月三十一日概無動用保證金融資。

除上文所披露者、集團內部負債及一般貿易應付款項外，經擴大集團於二零二一年三月三十一日營業時間結束時概無任何未償還之已發行或同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。自二零二一年三月三十一日以來，經擴大集團之債務概無重大變動。

就債務聲明而言，外幣金額已按於二零二一年三月三十一日之通用概約匯率換算為港元。

營運資金

經考慮出售事項之影響及本集團可動用之財務資源（包括內部產生之資金及外部借款），董事認為，經擴大集團有足夠營運資金應付由本通函日期起計至少12個月之當前需要。

經擴大集團之財務及貿易前景

於二零二零年下半年，鑑於地緣政治環境升溫及大流行導致全球經濟倒退所帶來之不明朗因素，本公司專注於確保本集團之電訊業務可持續發展，檢討本集團可提升營運效率之範疇，並探索業務發展機遇。儘管中美關係未見明朗及大流行持續造成影響，惟本集團之策略為致力透過提升服務質素，以及把握對科技產品及服務之需求轉變（至少部分是源於大流行所衍生之社交距離及「居家工作」需要），尋求電訊業務可持續發展。

與此同時，本集團繼續在其目前經營地區內外物色科技、媒體及電訊(TMT)界別（如資訊及其他新興科技、5G及網上營銷及配送）之業務發展機遇，以期增加服務種類。本集團將運用其行業經驗及競爭優勢鞏固其於新加坡及香港電訊及資訊科技行業之商業地位，在現有及新地域擴大產品或服務方案選擇。本集團亦將繼續尋找新商機分散業務，從而為本公司股東爭取更佳回報。

誠如本公司日期為二零二一年一月二十九日之公告所述，本集團正物色機會，透過其他投資（包括產生收入之投資物業）補足收益來源。董事相信，收購事項乃一良機，讓本集團於不久將來從該物業產生穩定收入，而本集團亦可受惠於該物業之任何長遠資本增值。

以下為目標公司之申報會計師天健國際會計師事務所有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。



天健國際會計師事務所有限公司
Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

就宏利高發展有限公司之過往財務資料致長城一帶一路控股有限公司列位董事之會計師報告

緒言

本核數師（以下簡稱「我們」）謹此就載於第II-4至II-49頁的宏利高發展有限公司（「目標公司」）的過往財務資料出具報告，此過往財務資料包括目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況表與截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度（「有關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。載於第II-4至II-49頁的目標公司過往財務資料構成本報告的一部分，以供載入長城一帶一路控股有限公司（「貴公司」）日期為二零二一年五月二十五日有關建議收購目標公司全部股權（「收購事項」）的通函（「通函」）。

董事就目標公司過往財務資料須承擔的責任

目標公司之唯一董事須負責根據目標公司過往財務資料附註2所載編製基準擬備目標公司真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使目標公司過往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對過往財務資料發表意見並向閣下報告。我們已根據香港會計師公會頒布的《香港投資通函申報業務準則》第200號「投資通函中的過往財務資料的會計師報告」進行委聘工作。該準則要求我們遵守專業道德標準並規劃及執行委聘工作，以就目標公司過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序就過往財務資料中的金額及披露取得憑證。所選程序視乎申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於評估該等風險時，申報會計師會考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料有關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司之唯一董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充份及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，目標公司過往財務資料已根據目標公司過往財務資料附註2所載編製基準真實而中肯地反映了目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況及有關期間的財務表現及現金流量。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》須呈報的事項

調整

目標公司過往財務資料乃於對目標公司的過往及相關財務報表作出目標公司過往財務資料附註27所界定被視為必要的調整後呈列。

股息

我們提述目標公司過往財務資料附註11，當中列出目標公司曾於截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派及派付末期股息每股普通股3,600,000港元。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二一年五月二十五日

I. 目標公司之過往財務資料

編製目標公司之過往財務資料

下文載列目標公司之過往財務資料，有關資料構成本報告的一部分。

天健國際會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》審計編製目標公司過往財務資料所依據目標公司於有關期間之財務報表。

目標公司之過往財務資料以港元呈列。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
收益	6	1,104,624	1,118,740	1,215,096
其他收入		2	4	4
投資物業公平值變動之收益		4,600,000	2,000,000	3,000,000
行政開支		(24,949)	(219,781)	(219,751)
財務費用	7	<u>(300,000)</u>	<u>(438,614)</u>	<u>(1,001,430)</u>
除稅前溢利	8	5,379,677	2,460,349	2,993,919
所得稅開支	10	<u>(108,646)</u>	<u>(79,157)</u>	<u>(8,765)</u>
年內溢利		5,271,031	2,381,192	2,985,154
年內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額		<u><u>5,271,031</u></u>	<u><u>2,381,192</u></u>	<u><u>2,985,154</u></u>

隨附財務報表附註為本財務報表之一部分，且應與本財務報表一併閱覽。

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
非流動資產				
投資物業	12	45,000,000	47,000,000	50,000,000
物業	13	72,640	63,560	54,480
		<u>45,072,640</u>	<u>47,063,560</u>	<u>50,054,480</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	14	2,063	95,645	106
可收回稅項		12,631	–	67,794
應收直接控股公司款項	15	–	39,490,000	–
銀行結餘	16	32,847	5,662,628	601,776
		<u>47,541</u>	<u>45,248,273</u>	<u>669,676</u>
流動負債				
應計費用及已收按金		314,060	390,633	355,027
應付直接控股公司款項	15	–	593,559	1,145,059
應付同系附屬公司款項	15	–	–	120,000
銀行借款	17	–	44,767,203	35,607,474
前直接控股公司貸款	18	10,993,492	–	–
應付稅項		–	57,761	–
		<u>11,307,552</u>	<u>45,809,156</u>	<u>37,227,560</u>
流動負債淨額		<u>(11,260,011)</u>	<u>(560,883)</u>	<u>(36,557,884)</u>
總資產減流動負債		<u>33,812,629</u>	<u>46,502,677</u>	<u>13,496,596</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	19	168,634	177,399	186,164
資產淨值		<u>33,643,995</u>	<u>46,325,278</u>	<u>13,310,432</u>
資本及儲備				
股本	20	10	10	10
其他儲備		–	10,300,091	10,300,091
保留盈利		33,643,985	36,025,177	3,010,331
權益總額		<u>33,643,995</u>	<u>46,325,278</u>	<u>13,310,432</u>

隨附財務報表附註為本財務報表之一部分，且應與本財務報表一併閱覽。

權益變動表

	股本 港元	其他儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
於二零一八年一月一日	10	–	28,372,954	28,372,964
年內溢利及全面收益總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,271,031</u>	<u>5,271,031</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	10	–	33,643,985	33,643,995
年內溢利及全面收益總額	–	–	2,381,192	2,381,192
豁免應付前直接控股公司款項 產生之視作注資	<u>–</u>	<u>10,300,091</u>	<u>–</u>	<u>10,300,091</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	10	10,300,091	36,025,177	46,325,278
年內溢利及全面收益總額	–	–	2,985,154	2,985,154
已付股息(附註11)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(36,000,000)</u>	<u>(36,000,000)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>10</u>	<u>10,300,091</u>	<u>3,010,331</u>	<u>13,310,432</u>

隨附財務報表附註為本財務報表之一部分，且應與本財務報表一併閱覽。

現金流量表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
附註		港元	港元	港元
經營業務				
除稅前溢利		5,379,677	2,460,349	2,993,919
就下列項目作出之調整：				
銀行存款利息收入		(2)	(4)	(4)
利息開支	7	300,000	438,614	1,001,430
折舊	13	9,080	9,080	9,080
投資物業公平值變動之收益	12	<u>(4,600,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>(3,000,000)</u>
營運資金變動前之經營現金流量		1,088,755	908,039	1,004,425
營運資金變動：				
貿易及其他應收款項減少(增加)		77	(93,582)	95,539
應收直接控股公司款項減少(增加)	26	–	(39,490,000)	4,041,500
應付直接控股公司款項增加	26	–	593,559	–
應付同系附屬公司款項增加		–	–	120,000
應計費用增加(減少)		<u>851</u>	<u>76,573</u>	<u>(35,606)</u>
經營所得(所用)現金		1,089,683	(38,005,411)	5,225,858
已付所得稅		<u>(168,263)</u>	<u>–</u>	<u>(125,555)</u>
經營業務所產生(所用)現金淨額		<u>921,420</u>	<u>(38,005,411)</u>	<u>5,100,303</u>
投資業務				
已收利息		<u>2</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
投資業務所產生現金淨額		2	4	4

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
融資業務			
償還前直接控股公司款項	(1,130,000)	(943,264)	–
籌集銀行借款	–	44,800,000	–
償還銀行借款	–	(32,797)	(9,159,729)
已付利息	–	(188,751)	(1,001,430)
融資業務(所用)所產生現金淨額	<u>(1,130,000)</u>	<u>43,635,188</u>	<u>(10,161,159)</u>
現金及現金等值項目(減少)			
增加淨額	(208,578)	5,629,781	(5,060,852)
於年初之現金及現金等值項目	<u>241,425</u>	<u>32,847</u>	<u>5,662,628</u>
於年末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘	<u>32,847</u>	<u>5,662,628</u>	<u>601,776</u>

II. 過往財務資料附註

1. 一般資料

宏利高發展有限公司為於香港註冊成立之私人有限公司。目標公司之直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司Ritzy Soar Limited。目標公司之中間控股公司為於開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之星星地產集團（開曼群島）有限公司。目標公司之最終為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司Star Properties Holdings (BVI) Limited。最終控股方為陳文輝先生。

目標公司之註冊辦事處及主要營業地點地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。

目標公司在香港從事物業投資業務。

財務報表以港元呈列，而港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則（該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則編製。

由於目標公司並非公眾公司，故無需根據香港公司條例（第622章）附表6第3部第662條之規定向公司註冊處處長呈交財務報表。

我們並非目標公司於有關期間的法定核數師。截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港私人公司財務報告準則編製之法定財務報表由一間香港註冊執業會計師事務所審核，而截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之法定財務報表亦由香港註冊執業會計師事務所審核。

由於目標公司之中間控股公司星星地產集團(開曼群島)有限公司及前董事同意於呈報期末起計至少十二個月期間提供足夠資金讓目標公司履行所有到期財務責任，故該等財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 應用新增香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

於有關期間，目標公司於編製及呈列有關期間之過往財務資料時已貫徹應用符合由香港會計師公會頒佈並於目標公司於二零一八年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則、修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)：

已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

目標公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	Covid-19相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革—第2階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業間 之資產銷售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號(二零二零年) 相關修訂本 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—作擬定用途前之 所得款項 ²
香港財務報告準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進 ²

¹ 就二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 就二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 生效日期待定。

⁴ 就二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 就二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司之唯一董事預計於可見將來應用該等新增香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本不會對該等財務報表造成任何重大影響。

4. 主要會計政策

編製基準

於各呈報期末，綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟如下文所載會計政策所闡述按公平值計量之投資物業除外。

歷史成本一般按為換取貨品及服務所給予代價之公平值釐定。

所謂公平值，乃市場參與者之間在計量日進行有序交易時出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察得出或採用另一估值技術估計。在估計資產或負債之公平值時，目標公司會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債定價時所考慮該資產或負債之特性。在該等財務報表作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內以股份為基礎之付款交易、按照香港財務報告準則第16號入賬之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（例如，香港會計準則第2號「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內之使用價值）除外。

客戶合約收益

目標公司於履行履約責任時（或就此）確認收益，即於與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

履約責任指一項獨特之貨品或服務（或一批貨品或服務）或一系列大致上相同之獨特貨品或服務。

如符合以下其中一項標準，則控制權隨時間逐步轉移，收益亦參考完成履行有關履約責任之進度隨時間推移予以確認：

- 隨着目標公司履約，客戶同時收取及消耗目標公司履約所提供之利益；
- 目標公司履約會創建及增強資產，而客戶於目標公司履約時控制該項資產；或
- 目標公司履約並無創建對目標公司具有替代用途之資產，而目標公司擁有可強制執行權利就迄今已完成履約收款。

否則，收益於客戶獲得獨特貨品或服務控制權之某一時間點確認。

合約資產指目標公司有權就已向客戶轉移貨品或服務換取代價之權利（尚未成為無條件）。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標公司收取代價之無條件權利，即僅需時間推移即到期付款。

合約負債指目標公司已向客戶收取代價（或某一代價金額已到期應付），因而須向客戶轉移貨品或服務之責任。

與同一合約相關之合約資產及合約負債按淨額入賬及呈列。

租賃

租賃之定義

倘合約轉移於一段時間內使用一項已識別資產之控制權以換取代價，則屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生之合約而言，目標公司於開始、修改日期或收購日期（如適用）根據香港財務報告準則第16號之定義評估合約是否屬於或包含租賃。

除非合約條款及條件其後有變，否則合約將不予重新評估。

目標公司作為出租人

租賃之分類及計量

目標公司作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。凡租賃條款將相關資產擁有權之絕大部分附帶風險及報酬轉讓予承租人之合約，均分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃之租期內按直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面金額，有關成本於租賃內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需用較長期間以準備作擬定用途或銷售之資產）直接產生之借款成本會加進該等資產之成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或銷售為止。

特定借款在用於合資格資產前所作暫時投資賺取之投資收入於合資格撥充資本之借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生之期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他期間應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣減之項目，因此，應課稅溢利與於損益及其他全面收益表中呈報之「除稅前（虧損）溢利」不同。目標公司之即期稅項負債乃根據於呈報期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債之賬面金額與計算應課稅溢利所採用相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額確認，以有應課稅溢利可利用該等可扣減暫時差額相抵銷為限。倘暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各呈報期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時扣減。

遞延稅項資產及負債根據於呈報期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），按預期適用於清償負債或變賣資產期間之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映於呈報期末目標公司預期收回或清付其資產及負債賬面金額之方式而引致之稅務後果。即期及遞延稅項乃於損益確認。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面金額被假定為完全透過出售收回，除非有關假定被推翻。有關假定被推翻之情況為投資物業可以折舊且按目標為隨時間（而非透過出售）消耗投資物業絕大部分所含經濟利益之業務模式持有。

物業

物業按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

折舊採用直線法確認，以於估計可使用年期撇銷物業之成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各呈報期末檢討，並按未來適用基準將任何估計變動之影響入賬。

物業於出售時或預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業而產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面金額之差額釐定，並於損益確認。

物業之減值

目標公司於呈報期末檢討其物業之賬面金額，以釐定有否任何跡象顯示此等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業之可收回金額個別估計。倘無法估計個別可收回金額，則目標公司估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)未來現金流量之估計未就其調整的特定風險之評估。

倘減值虧損其後撥回，則調高資產(或現金產生單位)賬面金額至其經修訂估計可收回金額，惟經調高之賬面金額不得超逾假設於過往年度並無就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面金額。減值虧損撥回即時於損益確認。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或資本增值之物業，包括為該等用途而在建的物業。

投資物業初始按成本計量，當中包括初始應佔開支。於初始確認後，投資物業按公平值計量，並作調整以剔除預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入產生期間之損益。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面金額之差額釐定，並計入終止確認物業期間之損益。

金融工具

倘目標公司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始按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初始計量之客戶合約產生之貿易應收款項除外。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本，於初始確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及於有關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指在金融資產或金融負債之預計年期內或(如適用)較短期間內準確折算貼現估計未來現金收入及開支(包括所有構成實際利率整體部分而支付或收取之費用及息差、交易成本及其他溢價或折扣)至初始確認時之賬面淨額之利率。

金融資產

金融資產分類及其後計量

倘滿足以下條件，金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量，純粹為支付本金及未償還本金之利息。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入使用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產之賬面總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過對金融資產於下個呈報期之攤銷成本應用實際利率確認。倘已出現信貸減值之金融工具之信貸風險改善，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入透過對金融資產由有關資產獲確定不再出現信貸減值後之呈報期開始起之賬面總額應用實際利率確認。

金融資產減值

目標公司按預期信貸虧損模型就須根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產（包括貿易應收款項、應收直接控股公司款項及銀行結餘）確認減值備抵。預期信貸虧損之金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內所有潛在違約事件所產生之預期信貸虧損。相對之下，12個月預期信貸虧損指預期將於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件所產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗進行，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況及於呈報日期當前狀況及未來狀況預測之評估作出調整。

目標公司始終就租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。租賃應收款項之預期信貸虧損乃進行集體評估。

就所有其他工具而言，目標公司計量金額相等於12個月預期信貸虧損之虧損備抵，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約情況之可能性或風險有否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，目標公司會比較金融工具於呈報日期發生違約情況之風險與金融工具於初始確認日期發生違約情況之風險。評估時，目標公司會考慮合理及有理據支持之定量及定性資料，包括過往經驗及無須耗費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如信貸息差顯著擴大；
- 商業、金融或經濟狀況目前或預期出現不利變動，預計將導致債務人履行債務責任之能力顯著下降；
- 債務人之經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人之監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人履行債務責任之能力顯著下降。

不論上述評估之結果如何，目標公司假定合約付款逾期超過30天，即信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非目標公司有合理且有理據支持之資料證明並非如此，則作別論。

目標公司定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並於適當時候修訂有關準則，以確保準則能夠在款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，違約事件在內部編備或自外部來源獲取之資料顯示債務人不大可能向其債權人（包括目標公司）悉數還款（未計及目標公司所持任何抵押品）時發生。

不論上文所述，目標公司認為，金融資產逾期超過90天即發生違約，除非目標公司有合理及有理據支持之資料顯示更加滯後之違約準則更為恰當，則作別論。

(iii) 出現信貸減值之金融資產

倘發生一項或以上違約事件，對金融資產估計未來現金流量構成不利影響，則金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人之貸款人出於與借款人財務困難有關之經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮之優惠；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因出現財政困難而消失；或
- 按反映出信貸減值之大幅折讓價格購入或發行金融資產。

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能（例如對手方被清盤或已進入破產程序時），或就物業管理服務之租賃應收款項而言，金額已逾期超過一年（以較早發生者為準），則目標公司會撇銷金融資產。經考慮法律意見後（如適用），遭撇銷之金融資產可能仍須按目標公司收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回於損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率（即違約造成虧損之幅度）及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率乃根據歷史數據評估並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權數額，此乃根據加權相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標公司之所有合約現金流與目標公司預期收取之現金流量間之差額估計，按初始確認時釐定之實際利率貼現。

管理層定期檢討分組，以確保各組別內之成份繼續具備相似信貸虧損特徵。

利息收入按金融資產之賬面總額計算，除非金融資產已出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

目標公司透過調整賬面金額於損益內就所有金融工具確認減值收益或虧損。

終止確認金融資產

目標公司僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予其他實體時，方會終止確認金融資產。倘目標公司並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標公司會以其持續參與為限確認於該項資產中之保留權益及可能須予支付之相關負債金額。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則目標公司會繼續確認金融資產，並就所收取之所得款項確認抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價間之差額於損益確認。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

目標公司發行之債務及權益工具乃根據合約安排之實質內容以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證實於實體資產中扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。目標公司發行之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(包括已收按金、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、前直接控股公司貸款及銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標公司於且僅於目標公司之責任獲解除、取消或到期時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面金額與已付及應付代價之差額於損益確認。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指可隨時轉換為已知數額現金且不涉及重大價值變動風險，並於購入後三個月內到期之銀行及手頭現金。

關聯方

(a) 某人士或其近親家庭成員如符合以下任何條件，則與目標公司有關連：

- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；或
- (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員。

(b) 某實體如符合以下任何條件，則與本集團有關聯：

- (i) 該實體與目標公司皆為同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營企業或合營企業（或與該實體同屬同一集團旗下成員公司之聯營企業或合營企業）。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一實體為第三實體之合營企業，而另一實體為該第三實體之聯營企業。

- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃。倘目標公司自身為該計劃，則提供資助之僱主亦與目標公司有關聯。
- (vi) 該實體受(a)項所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所識別之人士對實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員為於彼等與實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

5. 主要會計判斷及估計

於應用附註4所述目標公司之會計政策時，目標公司之唯一董事須就未能從其他途徑取得之資產及負債賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素作出。實際結果可能有別於估計數字。

目標公司持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計期間內確認修訂；倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂期間及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為目標公司唯一股東於應用目標公司會計政策時作出之關鍵判斷（涉及估計者除外，見下文），對於財務報表確認之金額構成最重大影響。

投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，目標公司之唯一董事已檢討目標公司之投資物業組合，結論為目標公司之投資物業並非按目標為隨時間消耗投資物業絕大部分所含經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，目標公司之唯一董事釐定，按公平值模式計量之投資物業之賬面金額完全透過出售收回之假定並無被推翻。由於目標公司毋須於出售時就投資物業之公平值變動繳納任何所得稅，故目標公司並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。

持續經營之考慮因素

評估持續經營假設涉及管理層於某一特定時間點就本質上無法確定之事件或情況之未來結果作出判斷。管理層認為目標公司有能力持續經營，而可能產生業務風險且個別或匯總起來可能對持續經營假設構成重大疑問的主要事件或情況載於附註2。

估計不明朗因素之主要來源

以下為關於未來之主要假設及於呈報期末估計不明朗因素之其他主要來源，具有可能引致須對下一財政年度資產及負債賬面金額作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

投資物業基於由獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。釐定公平值涉及若干對於市況之假設，載於財務報表附註25。

於依賴估值報告時，目標公司之唯一董事已作出判斷，並信納估值方法反映當時市況。有關假設（包括市場波動、政策、地緣政治及社會變動風險或其他因宏觀經濟環境變動而產生之意外事故）如有變動，可導致目標公司投資物業之公平值改變，並須對於損益及其他全面收益表呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

目標公司之唯一董事已透過就目標公司之投資物業進行敏感度測試，對宏觀經濟環境變動之風險進行內部評估。

於呈報期末，目標公司之投資物業於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之賬面金額分別為45,000,000港元、47,000,000港元及50,000,000港元。

遞延稅項

遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損確認，以可能有應課稅溢利可利用該等虧損相抵銷為限。於釐定可確認之遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現之時間及金額連同未來稅務規劃策略作出重大管理層判斷。於二零二零年十二月三十一日之未確認稅項虧損金額為59,208港元。

6. 收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
於某一時間點確認之收益			
租賃收入	<u>1,104,624</u>	<u>1,118,740</u>	<u>1,215,096</u>

目標公司所有收益均來自於香港之租賃收入。目標公司之管理層基於根據香港財務報告準則編製之管理賬目，整體監察業務收益、業績、資產及負債，並按財務狀況表所列資產及負債考慮業務之資產及負債以及按損益及其他全面收益表所列收益及年內溢利考慮業務之收益及業績。

此外，由於根據目標公司之經營地點，所有收益均來自香港，故並無呈列地理資料。

7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
銀行借款利息	—	188,751	1,001,430
前直接控股公司貸款利息	<u>300,000</u>	<u>249,863</u>	<u>—</u>
	<u>300,000</u>	<u>438,614</u>	<u>1,001,430</u>

8. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
除稅前溢利已扣除(計入) 下列各項：			
核數師酬金	6,900	18,400	40,000
董事酬金	—	—	—
銀行利息收入	(2)	(4)	(4)
投資物業公平值變動	(4,600,000)	(2,000,000)	(3,000,000)
折舊	9,080	9,080	9,080

9. 董事酬金

根據香港公司條例第383條之規定呈列之披露資料如下：

(a) 董事薪酬

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事薪酬。

(b) 向董事作出之貸款及類似貸款，和惠及董事之其他交易

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司概無向董事作出之貸款及類似貸款，或訂立或訂有惠及董事之其他交易。

(c) 董事在交易、安排或合約中具有之具相當分量之利害關係

唯一董事經考慮後認為，除於附註15所披露者外，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度年末或年內任何時間，概無存在由目標公司訂立、目標公司董事於當中直接或間接具有具相當分量之利害關係而與目標公司業務有關之重大交易、安排及合約。

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
即期稅項	99,881	70,392	–
遞延稅項 (附註19)	8,765	8,765	8,765
	<u>108,646</u>	<u>79,157</u>	<u>8,765</u>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於目標公司錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。

年內所得稅開支與損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
除稅前溢利	<u>5,379,677</u>	<u>2,460,349</u>	<u>2,993,919</u>
按香港利得稅稅率16.5%			
計算之稅項	887,647	405,958	493,997
不可扣稅開支之稅務影響	–	23,201	–
免稅收益之稅務影響	(769,264)	(340,265)	(505,264)
未確認暫時差額	1,498	1,498	1,498
未確認稅項虧損之稅務影響	–	–	9,769
稅務局減免之香港利得稅	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>–</u>
年內所得稅開支	<u>99,881</u>	<u>70,392</u>	<u>–</u>

11. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
於年內批准並派付之股息			
截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3,600,000港元(二零一九年：零港元；二零一八年：零港元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,000,000</u>

12. 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
公平值			
於有關期間期初	40,400,000	45,000,000	47,000,000
公平值增加	<u>4,600,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
於有關期間期末	<u>45,000,000</u>	<u>47,000,000</u>	<u>50,000,000</u>

目標公司根據經營租賃出租工業物業，租金每月支付。租賃合約載有條文於承租人行使選擇權續租時進行市場檢討。

租賃合約並無載有餘值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業之選擇權。

目標公司所有根據經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益均按公平值模式計量，且分類並入賬列為投資物業。所有該等投資物業均位於香港。

目標公司之投資物業於二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平值乃基於由與目標公司概無關連之獨立合資格估值師行測建行香港有限公司及中原測量師行有限公司於相關日期進行之估值釐定。測建行香港有限公司及中原測量師行有限公司均具備為相關地點類似物業估值之合適資格及近期經驗。

目標公司之投資物業於二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平值分別50,000,000港元、47,000,000港元及45,000,000港元乃第3級別公平值計量。

下表提供有關釐定該等投資物業於呈報期末之公平值所用之方法(尤其是估值技術及所用輸入資料)以及公平值計量按照公平值計量輸入資料可觀察程度所屬公平值計量級別(第1至3級)之資料：

描述	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值		估值技術	重大不可觀察 輸入資料	敏感度
	公平值	公平值級別			
投資物業	45,000,000港元	第3級	直接比較法	每平方呎11,170港元至每平方呎12,970港元之售價，當中已考慮地點、座向及面積	售價大幅上升將令公平值大幅上升，反之亦然

描述	於二零一九年 十二月三十一日 之公平值		估值技術	重大不可觀察 輸入資料	敏感度
	公平值	公平值級別			
投資物業	47,000,000港元	第3級	直接比較法	每平方呎11,170港元至每平方呎13,434港元之售價，當中已考慮地點、座向及面積	售價大幅上升將令公平值大幅上升，反之亦然

描述	於二零二零年 十二月三十一日 之公平值	公平值級別	估值技術	重大不可觀察 輸入資料	敏感度
投資物業	50,000,000港元	第3級	直接比較法	每平方呎11,429港元至每平方呎13,348港元之售價，當中已考慮地點、座向及面積	售價大幅上升將令公平值大幅上升，反之亦然

於有關期間，第3級別並無撥入或撥出。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，目標公司所有投資物業均已抵押，以取得目標公司獲授之銀行融資。

租賃安排－作為出租人

於有關期間根據投資物業不可撤銷租賃應收未來最低租賃應收款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
一年內	1,118,740	1,215,096	911,322
一至兩年	1,215,096	911,322	—
兩至三年	911,322	—	—
	<u>3,245,158</u>	<u>2,126,418</u>	<u>911,322</u>

13. 物業

租賃物業裝修
港元

成本

於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	272,300
---	---------

折舊

於二零一八年一月一日	190,580
年內支出	9,080

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	199,660
年內支出	9,080

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	208,740
年內支出	9,080

於二零二零年十二月三十一日	217,820
---------------	---------

賬面金額

於二零二零年十二月三十一日	54,480
---------------	--------

於二零一九年十二月三十一日	63,560
---------------	--------

於二零一八年十二月三十一日	72,640
---------------	--------

上述物業(計及剩餘價值後)利用直線法折舊，所用估計可使用年期如下：

租賃物業裝修	每年10%
--------	-------

14. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
租賃應收款項	–	95,539	–
預付款項	2,063	106	106
	<u>2,063</u>	<u>95,645</u>	<u>106</u>
	<u>2,063</u>	<u>95,645</u>	<u>106</u>

租賃應收款項並無信貸期。

目標公司於二零一九年十二月三十一日之所有租賃應收款項均已逾期。目標公司。目標公司就租賃應收款項持有保證按金作為抵押品。

租賃應收款項減值評估詳情載於財務報表附註23。

15. 應收(付)中間控股公司／直接控股公司／同系附屬公司款項

於有關期間，所有款項均為無抵押、免息及須應要求償還。應收中間控股公司款項減值評估詳情載於財務報表附註23。

16. 銀行結餘

銀行結餘基於當時市場利率賺取利息。

17. 銀行借款

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
按浮動利率計息之銀行借款	<u>–</u>	<u>44,767,203</u>	<u>35,607,474</u>

於有關期間，銀行借款按香港銀行同業拆息加年利率1.4%計息。

即使董事不預期貸款人將行使其要求償還之權利，條款包括應要求償還條文之銀行借款仍分類為流動負債。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，44,800,000港元之銀行貸款以財務報表附註12所披露之投資物業連同物業租金轉讓以及目標公司之中間控股公司星星地產集團（開曼群島）有限公司所簽立之企業擔保作抵押。

18. 前直接控股公司貸款

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
前直接控股公司貸款	<u>10,993,492</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

於二零一八年十二月三十一日，前直接控股公司藉發行承兌票據提供之貸款為無抵押、按年利率3%計息及須應要求償還。

19. 遞延稅項負債

於有關期間確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

	加速稅項折舊 港元
二零一八年一月一日	159,869
於損益扣除	<u>8,765</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	168,634
於損益扣除	<u>8,765</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	177,399
於損益扣除	<u>8,765</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>186,164</u></u>

20. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日		
—無面值普通股	<u>10</u>	<u>10</u>

21. 關聯方披露

除本財務報表其他部分所披露之交易／資料外，目標公司於有關期間內曾與關聯方進行下列交易：

(a) 關聯方交易

關聯方關係	交易性質	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
前直接控股公司	貸款利息開支	300,000	249,863	—
同系附屬公司	服務費開支	—	—	120,000

(b) 關聯方結餘

與關聯方之結餘詳情載於財務報表附註15及18。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

於有關期間，概無產生董事薪酬。

22. 資本風險管理

目標公司資本管理之目標是透過優化債務及權益之間之平衡，維持持續營運之能力，以及為股東帶來最大回報。於有關期間，目標公司之整體政策並無出現變動。

目標公司之資本架構包括由應付直接控股股東及前直接控股公司款項、銀行借款、已發行股本及保留盈利組成之權益。

目標公司之唯一董事持續定期檢討資本架構，當中考慮資本成本及與資本有關之風險。目標公司將透過派付股息及發行新股份平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
金融資產			
按攤銷成本列賬	<u>32,487</u>	<u>45,248,166</u>	<u>601,776</u>
金融負債			
按攤銷成本列賬	<u>11,299,801</u>	<u>45,667,071</u>	<u>37,178,842</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括貿易應收款、應收中間控股公司款項、銀行結餘、已收按金、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、前直接控股公司貸款及銀行借款。該等金融工具之詳情於相應附註披露。與該等金融工具有關之主要風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

減輕該等風險之政策載於下文。目標公司之管理層管理及監察此等風險，以確保及時且有效地採取適當措施。唯一董事審閱及協定管理各項此等風險之政策，政策概述如下。

市場風險*利率風險*

銀行結餘及按浮動利率計息之銀行借款令目標公司面對現金流量利率風險。目標公司目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並考慮於有適要對沖重大利率風險。

以下敏感度分析已基於呈報期末未平倉銀行結餘及銀行借款於全年均未平倉之利率風險釐定。上升或下降50個基點指管理層對所用利率之合理可能變動之評估。

於呈報期末，倘利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，則目標公司截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利會減少／增加分別約175,000港元、196,000港元及55,000港元。

信貸風險及減值評估

於有關期間期末，財務狀況表內呈列之相應金融資產賬面金額代表目標公司因對手方未能履行義務而產生財務損失之最高信貸風險。目標公司並無持有任何抵押品或其他增信安排以彌補與其金融資產有關之信貸風險。

貿易應收款項

目標公司應用簡化方法計算貿易應收款項之預期信貸虧損，基於各呈報日之全期預期信貸虧損確認虧損備抵。目標公司就每個個案考慮其歷史信貸虧損經驗，並就債務人和經濟環境之特定前瞻性因素進行調整。此外，目標公司已制定其他監察程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。

應收中間控股公司款項／銀行結餘

目標公司於應用香港財務報告準則第9號後根據12個月預期信貸虧損就應收一間中間控股公司款項及銀行結餘進行減值評估。

由於對手方之財政狀況良好，故應收中間控股公司款項之信貸風險有限。

由於對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

目標公司就以下項目面對集中信貸風險：

- 存放於若干具有高信貸評級之銀行之流動資金

除上文所述者外，目標公司概無其他重大集中信貸風險。

基於目標公司之評估，概無就貿易應收款項、應收一間中間控股公司款項及銀行結餘確認信貸風險備抵。

流動資金風險

為管理流動資金風險，目標公司監察並維持管理層認為足夠之現金及現金等值項目，為目標公司之營運提供資金，並減輕現金流量波動之影響。

下表詳述目標公司非衍生性金融負債之餘下合約到期狀況，乃根據金融負債於目標公司可被要求償還之最早日期之未貼現現金流編製，且包括利息與本金現金流。

	加權平均 實際利率 %	應要求或 一年內償還 港元	一至兩年 港元	未貼現 現金流總額 港元	賬面金值 港元
二零一八年					
已收按金	—	306,309	—	306,309	306,309
前直接控股公司貸款	3.00	10,993,492	—	10,993,492	10,993,492
		<u>11,299,801</u>	<u>—</u>	<u>11,299,801</u>	<u>11,299,801</u>

	加權平均 實際利率 %	應要求或 一年內償還 港元	一至兩年 港元	未貼現 現金流總額 港元	賬面金值 港元
二零一九年					
已收按金	—	306,309	—	306,309	306,309
銀行借款—浮息	3.75	44,767,203	—	44,767,203	44,767,203
應付直接控股公司款項	—	593,559	—	593,559	593,559
		<u>45,667,071</u>	<u>—</u>	<u>45,667,071</u>	<u>45,667,071</u>

	加權平均 實際利率 %	應要求或 一年內償還 港元	一至兩年 港元	未貼現 現金流總額 港元	賬面金值 港元
二零二零年					
已收按金	—	306,309	—	306,309	306,309
銀行借款—浮息	1.64% – 2.55%	35,607,474	—	35,607,474	35,607,474
應付直接控股公司款項	—	1,145,059	—	1,145,059	1,145,059
應付同系附屬公司款項	—	120,000	—	120,000	120,000
		<u>37,178,842</u>	<u>—</u>	<u>37,178,842</u>	<u>37,178,842</u>

銀行借款之到期狀況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元
一年內	–	30,393,850	21,402,394
一至兩年	–	406,647	415,375
兩至五年	–	1,300,953	1,328,261
五年後	–	12,665,753	12,461,444
	–	44,767,203	35,607,474

包括應要求償還條文之借款於以上到期狀況分析中計入「應要求或一年內償還」時間段。於二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該等借款之賬面總額分別為35,607,474港元、44,767,203港元及零港元。經計及目標公司之財務狀況，目標公司之唯一董事相信銀行不會行使酌情權要求即時還款。目標公司之唯一董事相信，該等銀行借款將按照貸款協議所載預定還款日期償還。

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模型，基於貼現現金流量分析，使用源自當前可觀察市場交易之價格及比率作為輸入資料釐定。

唯一董事認為，於財務報表中按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面金額與公平值相若。

24. 融資業務產生之負債對賬

下表詳述目標集團融資業務所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資業務所產生負債指融資業務現時或未來所產生現金流量於目標公司之現金流量表內歸類為融資業務現金流量之負債。

	銀行借款 港元	前直接控股 公司貸款 港元	總計 港元
於二零一八年一月一日	–	11,823,492	11,823,492
非現金交易：			
利息開支	–	300,000	300,000
現金流出：			
向前直接控股公司還款	–	(1,130,000)	(1,130,000)
於二零一八年 十二月三十一日	–	10,993,492	10,993,492
非現金交易：			
利息開支	188,751	249,863	438,614
已豁免及計入其他儲備之 金額	–	(10,300,091)	(10,300,091)
現金流入(流出)：			
新造銀行借款	44,800,000	–	44,800,000
償還銀行借款	(32,797)	–	(32,797)
向前直接控股公司還款	–	(943,264)	(943,264)
已付利息	(188,751)	–	(188,751)
於二零一九年 十二月三十一日	44,767,203	–	44,767,203
非現金交易：			
利息開支	1,001,430	–	1,001,430
現金流出：			
償還銀行借款	(9,159,729)	–	(9,159,729)
已付利息	(1,001,430)	–	(1,001,430)
於二零二零年 十二月三十一日	35,607,474	–	35,607,474

25. 公平值計量

以下乃按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定公平值等級制度之三個級別呈列須於呈報期末之財務報表中經常性按公平值計量或須披露公平值之資產及負債，而公平值計量乃按最低級別輸入資料（對整體計量有重大影響）作整體分類。輸入資料級別之定義如下：

- 第1級別（最高級別）：目標公司在計量日可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級別：除第1級別所包括之報價以外，可就資產或負債直接或間接觀察得出之輸入資料；
- 第3級別（最低級別）：無法觀察之資產或負債輸入資料。

投資物業公平值詳情載於財務報表附註12。

26. 主要非現金交易

(a) 宣派末期股息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司向直接控股公司Ritzy Soar Limited宣派並派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3,600,000港元，總額為36,000,000港元。

(b) 向直接控股公司轉讓債項

於二零一九年十二月三十一日，應付直接控股公司Ritzy Soar Limited款項之金額為593,559港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司向直接控股公司轉讓應收中間控股公司星星地產集團（開曼群島）有限公司款項35,448,500港元，代價為35,448,500港元。進行債項轉讓安排後，應收中間控股公司款項為零港元，而應收直接控股公司款項為35,448,500港元，全數以末期股息36,000,000港元償付。於二零二零年十二月三十一日，應付直接控股公司款項為1,145,059港元。

27. 調整報表

目標公司之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

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	調整及 重新分類 (附註2)	經審核金額
	港元	港元	港元	港元
收益	1,104,624	—	—	1,104,624
其他收入	2	—	—	2
投資物業公平值變動之收益	—	—	4,600,000	4,600,000
行政開支	(24,949)	—	—	(24,949)
財務費用	(300,000)	—	—	(300,000)
除稅前溢利	779,677	—	4,600,000	5,379,677
所得稅開支	(128,646)	20,000	—	(108,646)
年內溢利	651,031	20,000	4,600,000	5,271,031
年內其他全面收益	—	—	—	—
年內全面收益總額	<u>651,031</u>	<u>20,000</u>	<u>4,600,000</u>	<u>5,271,031</u>

附註：

1. 此項指調整本年度多報之所得稅。
2. 此項指調整本年度少報之投資物業公平值變動。

目標公司之損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	調整及 重新分類 (附註2)	調整及 重新分類 (附註3)	經審核金額
	港元	港元	港元	港元	港元
收益	1,118,740	-	-	-	1,118,740
其他收入	490,610	-	-	(490,606)	4
投資物業公平值變動之收益	31,141,880	-	(29,141,880)	-	2,000,000
行政開支	(612,828)	-	-	393,047	(219,781)
財務費用	(438,614)	-	-	-	(438,614)
除稅前溢利	31,699,788	-	(29,141,880)	(97,559)	2,460,349
所得稅開支	(8,765)	(70,392)	-	-	(79,157)
年內溢利	31,691,023	(70,392)	(29,141,880)	(97,559)	2,381,192
年內其他全面收益	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	<u>31,691,023</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(29,141,880)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>2,381,192</u>

附註：

1. 此項指調整本年度少報之所得稅。
2. 此項指調整本年度多報之投資物業公平值變動。
3. 此項指調整本年度少報之應付直接控股公司款項。

目標公司之損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	經審核金額
	港元	港元	港元
收益	1,215,096	—	1,215,096
其他收入	4	—	4
投資物業公平值變動之收益	3,000,000	—	3,000,000
行政開支	(219,751)	—	(219,751)
財務費用	(1,001,430)	—	(1,001,430)
除稅前溢利	2,993,919	—	2,993,919
所得稅開支	(36,559)	27,794	(8,765)
年內溢利	2,957,360	27,794	2,985,154
年內其他全面收益	—	—	—
年內全面收益總額	<u>2,957,360</u>	<u>27,794</u>	<u>2,985,154</u>

附註：

1. 此項指調整本年度多報之所得稅。

目標公司之財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	調整及 重新分類 (附註2)	調整及 重新分類 (附註3)	調整及 重新分類 (附註4)	經審核金額
非流動資產						
投資物業	15,858,120	–	4,600,000	24,541,880	–	45,000,000
物業	72,640	–	–	–	–	72,640
	15,930,760	–	4,600,000	24,541,880	–	45,072,640
流動資產						
貿易及其他應收款項	2,063	–	–	–	–	2,063
可收回稅項	–	–	–	–	12,631	12,631
銀行結餘	32,847	–	–	–	–	32,847
	34,910	–	–	–	12,631	47,541
流動負債						
應計費用及已收按金	314,060	–	–	–	–	314,060
前直接控股公司貸款	10,993,492	–	–	–	–	10,993,492
應付稅項	7,369	(20,000)	–	–	12,631	–
	11,314,921	(20,000)	–	–	12,631	11,307,552
流動負債淨額	(11,280,011)	20,000	–	–	–	(11,260,011)
總資產減流動負債	4,650,749	20,000	4,600,000	24,541,880	–	33,812,629
非流動負債						
遞延稅項負債	168,634	–	–	–	–	168,634
資產淨值	<u>4,482,115</u>	<u>20,000</u>	<u>4,600,000</u>	<u>24,541,880</u>	<u>–</u>	<u>33,643,995</u>
資本及儲備						
股本	10	–	–	–	–	10
保留盈利	4,482,105	20,000	4,600,000	24,541,880	–	33,643,985
權益總額	<u>4,482,115</u>	<u>20,000</u>	<u>4,600,000</u>	<u>24,541,880</u>	<u>–</u>	<u>33,643,995</u>

附註：

1. 此項指調整本年度多報之所得稅。
2. 此項指調整本年度多報之投資物業公平值變動。
3. 此項指調整過往年度少報之投資物業公平值變動。
4. 此項指將可收回稅項重新分類。

目標公司之財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	調整及 重新分類 (附註2)	調整及 重新分類 (附註3)	經審核金額
非流動資產					
投資物業	47,000,000	—	—	—	47,000,000
物業	63,560	—	—	—	63,560
	<u>47,063,560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,063,560</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	95,645	—	—	—	95,645
可收回稅項	—	—	—	—	—
應收直接控股公司款項	39,490,000	—	—	—	39,490,000
銀行結餘	5,662,628	—	—	—	5,662,628
	<u>45,248,273</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,248,273</u>
流動負債					
應計費用及已收按金	390,633	—	—	—	390,633
應付直接控股公司款項	496,000	—	97,559	—	593,559
銀行借款	44,767,203	—	—	—	44,767,203
應付稅項	7,369	70,392	—	(20,000)	57,761
	<u>45,661,205</u>	<u>70,392</u>	<u>97,559</u>	<u>(20,000)</u>	<u>45,809,156</u>
流動負債淨額	<u>(412,932)</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,599)</u>	<u>20,000</u>	<u>(560,883)</u>
總資產減流動負債	<u>46,650,628</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>20,000</u>	<u>46,502,677</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	177,399	—	—	—	177,399
資產淨值	<u>46,473,229</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>20,000</u>	<u>46,325,278</u>
資本及儲備					
股本	10	—	—	—	10
其他儲備	10,300,091	—	—	—	10,300,091
保留盈利	36,173,128	(70,392)	(97,599)	20,000	36,025,177
權益總額	<u>46,473,229</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>20,000</u>	<u>46,325,278</u>

附註：

1. 此項指調整本年度少報之所得稅。
2. 此項指調整本年度少報之應付直接控股公司款項。
3. 此項指調整過往年度多報之所得稅。

目標公司之財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	根據 經審核報告	調整及 重新分類 (附註1)	調整及 重新分類 (附註2)	調整及 重新分類 (附註3)	調整及 重新分類 (附註4)	經審核金額
非流動資產						
投資物業	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
物業	54,480	-	-	-	-	54,480
	<u>50,054,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,054,480</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	106	-	-	-	-	106
可收回稅項	90,392	27,794	20,000	(70,392)	-	67,794
銀行結餘	601,776	-	-	-	-	601,776
	<u>692,274</u>	<u>27,794</u>	<u>20,000</u>	<u>(70,392)</u>	<u>-</u>	<u>669,676</u>
流動負債						
應計費用及已收按金	355,027	-	-	-	-	355,027
應付直接控股公司款項	1,047,500	-	-	-	97,559	1,145,059
應付同系附屬公司款項	120,000	-	-	-	-	120,000
銀行借款	35,607,474	-	-	-	-	35,607,474
	<u>37,130,001</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97,559</u>	<u>37,227,560</u>
流動負債淨額	<u>(36,437,727)</u>	<u>27,794</u>	<u>20,000</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>(36,557,884)</u>
總資產減流動負債	<u>13,616,753</u>	<u>27,794</u>	<u>20,000</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>13,496,596</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	186,164	-	-	-	-	186,164
資產淨值	<u>13,430,589</u>	<u>27,794</u>	<u>20,000</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>13,310,432</u>
資本及儲備						
股本	10	-	-	-	-	10
其他儲備	10,300,091	-	-	-	-	10,300,091
保留盈利	3,130,488	27,794	20,000	(70,392)	(97,559)	3,010,331
權益總額	<u>13,430,589</u>	<u>27,794</u>	<u>20,000</u>	<u>(70,392)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>13,310,432</u>

附註：

1. 此項指調整本年度多報之所得稅。
2. 此項指調整二零一八年多報之所得稅。
3. 此項指調整過往年度少報之所得稅。
4. 此項指調整過往年度少報之應付直接控股公司款項。

以下為目標公司之申報會計師天健國際會計師事務所有限公司發出之函件全文，以供載入本通函。

經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準

以下為長城一帶一路控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）經建議收購宏利高發展有限公司（「**目標公司**」）全部股權（「**建議收購事項**」）擴大後之說明性未經審核備考綜合財務狀況表（「**未經審核備考財務資料**」）。於建議收購事項完成後經建議收購事項擴大後之本集團於下文統稱為「**經擴大集團**」。未經審核備考財務資料由本公司董事（「**董事**」）按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及下文所載附註之基準編製，以說明建議收購事項之影響，當中假設收購事項於二零二零年十二月三十一日已完成。

編製未經審核備考財務資料所使用之會計政策與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度年報所載本集團所使用者貫徹一致。

未經審核備考財務資料由董事編製僅供說明之用，因其假設性質使然，未必能真實反映假設收購事項於二零二零年十二月三十一日或任何未來日期已完成，經擴大集團應有之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	目標公司 經審核 資產負債表 千港元 附註2	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	154	55	—		209
使用權資產	—	—	—		—
投資物業	—	50,000	1,750	(3)	51,750
無形資產	—	—	—		—
商譽	—	—	—		—
指定FVTOCI	2,123	—	—		2,123
	<u>2,277</u>	<u>50,055</u>	<u>1,750</u>		<u>54,082</u>
流動資產					
FVTPL之金融資產	896	—	—		896
貿易及其他應收款項	12,343	—	—		12,343
可收回稅項	55	68	—		123
已質押銀行存款	755	—	—		755
銀行結餘及現金(附註)	33,238	602	(51,750)	(3),	(18,039)
			(129)	(4)	
	<u>47,287</u>	<u>670</u>	<u>(51,879)</u>		<u>(3,922)</u>
分類為持作出售之出售組別之資產	<u>59,188</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>59,188</u>
	<u>106,475</u>	<u>670</u>	<u>(51,879)</u>		<u>55,266</u>

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	目標公司 經審核 資產負債表 千港元 附註2	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	85,443	355	–		85,798
應付直接控股公司款項	–	1,145	(1,145)	(3)	–
應付同系附屬公司款項	–	120	(120)	(3)	–
租賃負債	932	–	–		932
銀行借款	–	35,608	(35,608)	(3)	–
	<u>86,375</u>	<u>37,228</u>	<u>(36,873)</u>		<u>86,730</u>
分類為持作出售之出售組別之負債	<u>166</u>	<u>–</u>	<u>–</u>		<u>166</u>
	<u>86,541</u>	<u>37,228</u>	<u>(36,873)</u>		<u>86,896</u>
流動(負債淨額)資產淨值	<u>19,934</u>	<u>(36,558)</u>	<u>(15,006)</u>		<u>(31,630)</u>
總資產減流動負債	<u>22,211</u>	<u>13,497</u>	<u>(13,256)</u>		<u>22,452</u>
非流動負債					
租賃負債	714	–	–		714
遞延稅項負債	–	186	–		186
	<u>714</u>	<u>186</u>	<u>–</u>		<u>900</u>
資產淨值	<u>21,497</u>	<u>13,311</u>	<u>(13,256)</u>		<u>21,552</u>

附註：於二零二一年三月十九日，本集團完成出售全資附屬公司絲路投資控股有限公司全部已發行股本之建議，並從買方收取餘下代價人民幣23,750,000元(約28,263,000港元)。

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額摘取自本公司於二零二一年四月二十六日刊發之年報所載本集團於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(未經調整)。
- (2) 該等金額摘取自本通函附錄二所載會計師報告中目標公司於二零二零年十二月三十一日之經審核財務狀況表。
- (3) 根據臨時協議，本公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本(「待售股份」)及目標公司結欠及應付賣方(及／或目標公司董事／聯繫人(如有))之貸款(「待售貸款」)，總代價為51,750,000港元。

目標公司於二零二零年十二月三十一日有約35,608,000港元之銀行借款。根據臨時協議，賣方將於完成前償還目標公司根據現有按揭下之結欠金額。

於應用集中度測試評估目標公司總資產公平值後，本集團發現目標公司總資產公平值集中於單一可識別資產或相類資產組別，故建議收購事項並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號(經修訂)」)所界定之業務。為編製未經審核備考財務資料，收購成本已按照目標公司個別可識別資產與負債於收購日期之相對公平值，於該等資產與負債之間分配。因此，於分配收購成本後，投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平值應為約51,750,000港元。

本集團與目標公司之間於二零二零年十二月三十一日已收購待售貸款約1,265,000港元將於經擴大集團之綜合財務狀況表內對銷。

- (4) 根據臨時協議，本集團須向賣方支付流動資產超出所有負債(待售貸款及現有按揭除外)之差額。於二零二零年十二月三十一日，目標公司之資產超出額約為129,000港元。
- (5) 由於董事認為收購相關成本(包括法律顧問、申報會計師及印刷商費用、稅項、徵費以及其他開支)並不重大，故並無就該等成本調整未經審核備考財務資料。
- (6) 除上述調整外，概無作出任何調整以反映經擴大集團於二零二零年十二月三十一日後錄得之任何經營業績或訂立之其他交易。

以下為獨立申報會計師天健國際會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之函件全文，以供載入本通函。



天健國際會計師事務所有限公司

Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

關於編撰未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告

致長城一帶一路控股有限公司(「貴公司」)列位董事

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成鑒證委聘，以就長城一帶一路控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅為說明用途而編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二一年五月二十五日的通函(「該通函」)附錄三所載 貴集團於二零二零年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及附註。董事編撰未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於該通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議收購宏利高發展有限公司(「目標公司」)全部已發行股本對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況的影響，當中假設該項交易於二零二零年十二月三十一日已進行。作為此過程的一部分，董事已從於二零二一年四月二十六日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度年報所載 貴集團綜合財務報表摘取有關 貴集團財務狀況的資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29條，並參考香港會計師公會頒布的《會計指引》第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)編撰未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已符合香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》中有關獨立性及其他專業道德的要求，有關要求建基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則。

本會計師事務所應用香港會計師公會頒布的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持全面的質量控制體系，包括涉及遵守專業道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們過往就曾於編撰未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料所發出的報告，除於發出報告當日對該等報告的收件人承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港鑒證業務準則》第3420號「就編撰章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守規劃及執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒布的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就曾於編撰未經審核備考財務資料時使用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且我們於是次委聘的過程中，亦無審計或審閱曾於編撰未經審核備考財務資料時使用的財務資料。

通函載列未經審核備考財務資料純粹旨在說明某一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，當中假設該項事件或交易於為供說明之用而選定的較早日期已發生或進行。因此，我們並無就該某事件或交易於二零二零年十二月三十一日的實際結果會否一如所列作出任何保證。

就是否已根據適用準則妥善編撰未經審核備考財務資料作出報告而進行的合理鑒證業務涉及執程序，以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時使用的適用準則，是否已就呈列直接歸因於該項事件或交易的重大影響提供合理基礎，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料妥善應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團的性質、與編撰未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況的理解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們取得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露備考財務資料而言，有關調整屬合適。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

謹啟

香港

二零二一年五月二十五日

以下為目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)(僅就本附錄而言)之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司主要於香港從事物業投資，並為根據香港法例註冊成立之有限公司。目標公司持有的唯一投資物業為該物業，即位於香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4及6號單位之一項工業物業。

經營業績

下文載列目標公司於有關期間內之關鍵財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	概約	概約	概約
	千港元	千港元	千港元
收益	1,215,096	1,118,740	1,106,624
其他收入	4	4	2
投資物業公平值變動之收益	3,000,000	2,000,000	4,600,000
行政開支	(219,751)	(219,781)	(24,949)
財務費用	(1,001,430)	(438,614)	(300,000)
除稅前溢利／(虧損)	2,993,919	2,460,349	5,379,677
所得稅開支	(8,765)	(79,157)	(108,646)
除稅後溢利／(虧損)	<u>2,985,154</u>	<u>2,381,192</u>	<u>5,271,031</u>

財務回顧**收益**

於有關期間，目標公司錄得之收益約為1,100,000港元、1,120,000港元及1,220,000港元，乃於有關期間存續之該物業租約所產生之租金收入。

其他收入

於有關期間，目標公司錄得之其他收入分別為2港元、4港元及4港元，乃銀行利息收入。

投資物業之公平值變動收益

於有關期間，目標公司錄得之投資物業之公平值變動收益分別為4,600,000港元、2,000,000港元及3,000,000港元，乃源自於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之該物業公平值增加。

行政開支

於有關期間，目標公司錄得之行政開支分別約為24,949港元、219,781港元及219,751港元。行政開支於最近兩年增加，主要是由於(a)截至二零一九年十二月三十一日止年度新造銀行借款之銀行收費增加，以及就出租該物業產生一筆一次性佣金開支；及(b)截至二零二零年十二月三十一日止年度核數費用增加，以及目標公司一間同系附屬公司收取服務費用。

財務費用

於有關期間，目標公司錄得之財務費用分別約為300,000港元、438,614港元及1,001,430港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度財務費用增加，主要由於在二零一九年十一月提取新造銀行借款44,600,000港元；而二零二零年之進一步增加主要由於年內平均銀行借款結餘增加所致。

所得稅開支

於有關期間，目標公司錄得之所得稅開支分別約為108,646港元、79,157港元及8,765港元。

年內溢利

於有關期間，目標公司錄得之純利分別約為5,270,000港元、2,380,000港元及2,990,000港元。

已付股息

於有關期間，目標公司已派付之股息分別為零港元、零港元及36,000,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產除以流動負債計算）分別約為0.01、0.99及0.02。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目分別為32,847港元、5,662,628港元及601,776港元，全部以港元計值。於二零一九年十二月三十一日之現金大幅增加，是源於在二零一九年十一月提取按香港銀行同業拆息加年利率1.4%之浮動利率計息之新造銀行借款，而於二零二零年十二月三十一日有所減少則由於目標公司償還銀行借款及支付利息開支，抵銷來自星星地產集團（開曼群島）有限公司（目標公司之中間控股公司）之租金收入及資金轉讓。

負債資產比率

目標公司之負債資產比率乃按於各個財政年度年結日之債務總額除以權益總額，再乘以100%計算。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，負債資產比率分別約為32.68%、97.92%及277.02%。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日之負債資產比率急升，乃由於二零一九年提取新造銀行借款，以及二零二零年派付股息導致權益減少所致。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司之銀行借款分別約為零港元、44,770,000港元及35,610,000港元，應付直接控股公司款項分別約為零港元、590,000港元及1,150,000港元，應付同系附屬公司款項則分別約為零港元、零港元及120,000港元。根據臨時協議，銀行借款將於完成之時由目標公司以部分代價全數償還。

資產押記

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，該物業連同應收租金已質押，以取得目標公司之銀行借款。

重大投資、重大收購及出售事項

於有關期間，目標公司並無任何重大投資、重大收購及出售。

分部資料

目標公司之業務為單一經營及須予呈報之分部，即物業投資。因此，有關期間並無任何分部資料。

資本結構

於有關期間，目標公司之資本結構包括該物業之租賃盈利、銀行借款及應付直接控股公司款項。目標公司主要以於有關期間存續之該物業租約所產生之租金收入為其營運及業務融資。

目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度派付之股息36,000,000港元已用於抵銷整筆應收目標公司直接控股公司款項。

外匯風險

目標公司之收入以及貨幣資產及負債以港元計值。於有關期間並無外匯風險。於最後實際可行日期，目標公司並無外幣對沖政策。

或然負債及資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司並無重大或然負債及資本承擔。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司並無重大投資或資本資產之計劃。

僱員人數

鑑於目標公司業務之金額及規模，目標公司於有關期間並無任何僱員。

以下為獨立物業估值師中原測量師行有限公司就其對該物業之估值發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函。

香港
北角
英皇道260號
怡安中心7樓

敬啟者：

為長城一帶一路控股有限公司出具有關香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4及6號單位之估值證書

茲提述 閣下指示吾等，就上述物業（下稱「**該物業**」）進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就該物業於二零二一年四月十五日（「**估值日期**」）之市場價值向 閣下提供吾等之意見。

吾等對該物業之估值乃按市場價值基準進行。按照《香港測量師學會物業估值準則》，市場價值之定義為「一項資產或負債經過適當之市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及沒有脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等之估值乃假設該物業以公開市場價值出售，並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響其價值。此外，吾等之估值並無考慮任何有關或促成該物業出售之選擇權或優先權，亦假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之報告並無考慮該物業所欠負之任何押記、按揭或款額，以及在促成出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值且性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

在評定該物業之估值時，吾等採用直接比較法對該物業進行估值，當中假設該物業在現況下出售，並參考有關市場上可獲得之可資比較銷售憑證。

吾等已安排於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，或確定有否存在任何租賃修訂可能並未顯示於交予吾等之資料上。所有文件及租賃僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地測量，以核實該物業之佔地面積是否正確。

吾等已視察該物業之外貌，並盡可能視察該物業之內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在興建期間不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等亦無進行結構性調查，但吾等在估值過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施。除非另有說明，否則吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，且吾等假設交予吾等之文件所示之各項面積為正確。

在評估該物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會所頒佈之《物業估值準則》(二零二零年版)所載之規定。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈
16樓1602室
長城一帶一路控股有限公司 台照

代表
中原測量師行有限公司

董事
林惠儀
特許估值測量師
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年五月二十五日

附註：林惠儀為特許測量師，在香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市場價值
香港屈臣道2號海景大廈A座11樓4及6號單位。	海景大廈位於香港北角區屈臣道東北側、電氣道西北側之角落位置，毗鄰海峰園住宅發展項目。海景大廈所在地區主要建有樓齡及高度不同之私人住宅發展項目及工商大廈。	據指示方表示，該單位以月租101,258.00港元（不包括政府地租、差餉及管理費）出租予一間迷你倉公司，年期由二零一九年十一月十五日起至二零二一年九月三日止。（備註：據指示方表示，指示方計劃於現時租賃協議屆滿後物色新租戶。）	53,000,000.00港元 (港幣伍仟叁佰萬圓整)
海旁地段第293號A分段及內地段第1780號中95,000份均等且不可分割份數中之273份。(有關：A座11樓4號單位)	該物業包括一幢15層高工業大廈內11樓兩個工場。該大廈於一九六六年落成。		
海旁地段第293號A分段及內地段第1780號中95,000份均等且不可分割份數中之270份。(有關：A座11樓6號單位)	根據註冊樓宇平面圖之比例計算，該物業之實用面積約為4,178平方呎。 該物業乃根據政府租契持有，詳情如下： i) 由一九零六年十一月五日起為期75年，可再續期75年。(有關：海旁地段第293號A分段) ii) 由一九零七年十二月二十三日起為期75年，可再續期75年。(有關：內地段第1780號) 年租：157,368.00港元		

附註：

- 1) 該物業之登記擁有人為宏利高發展有限公司。該物業乃持作投資用途。
- 2) 該物業受下列產權負擔規限：
 - i) 日期為一九八二年一月二十三日之公契(註冊摘要編號UB2226951)。
 - ii) 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零一六年十二月二十九日之命令C/CB/003951/16/HK號(註冊摘要編號17012501700256)。(備註：租戶之若干建築工程被發現違反若干有關消防規定之規例，因此涉及清拆令。)
 - iii) 建築事務監督根據建築物條例第26條所發出日期為二零一六年十二月二十九日之命令D00593/HK/16/CB號(註冊摘要編號17012501700268)。(備註：租戶之若干建築工程被發現違反若干有關消防規定之規例，因此涉及清拆令。)
 - iv) 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人、日期為二零一九年十一月五日之按揭(註冊摘要編號19120300830020)。
 - v) 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人、日期為二零一九年十一月五日之租金轉讓書(註冊摘要編號19120300830039)。
- 3) 該物業根據北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/26劃為「商業(1)」用途。該分區主要擬用作商業發展，可能包括辦公、商舖、服務、娛樂場地、食肆及酒店等用途，用作區域或地區商業／購物中心。該等地區一般為主要就業地區。
- 4) 視察乃於二零二一年四月十五日由Carrie Yu女士在合資格估值師林惠儀女士監督下按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》進行。

已對標的樓宇及週邊範圍進行實地視察，以勘察該物業之物理屬性及其位置性質。該物業無法供吾等進行視察，可見標的樓宇之外部狀況合理良好。

Carrie Yu女士現時為香港測量師學會產業測量組之專業操守估值師。
- 5) 於吾等對該物業進行估值時，吾等已選擇並採納該物業附近過去12個月類似工業物業之銷售成交作為可資比較物業。

- 6) 同一發展項目於過去12個月共有4宗工業物業成交，吾等已選擇當中3宗大小與該物業相似之成交作為可資比較物業。第四宗交易於二零二零年十二月進行，惟其每平方呎實用面積單價為7,455港元，因此被視為異常值而遭吾等剔除。該3項可資比較物業之單價相符。可資比較物業為基於該等挑選標準作出之全面清單。工業可資比較物業之詳情載於下表：

日期	可資比較物業	代價 (港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
二零二一年二月	屈臣道4及6號海景大廈B座12樓9號單位	12,000,000元	949	12,645元
二零二零年十二月	屈臣道4及6號海景大廈B座3樓1A號單位	12,000,000元	1,017	11,799元
二零二零年十二月	屈臣道2號海景大廈A座14樓1及2號單位	25,000,000元	1,848	13,528元
平均：				12,657元

- 7) 工業可資比較物業之實用面積單價介乎每平方呎11,799港元至13,528港元。於吾等之估值中，吾等已考慮該物業與工業可資比較物業之間在交易時間、所涉款額、樓齡、景觀、樓層、座向及圖則等方面之不同屬性，並作出相應調整。
- 8) 於對工業可資比較物業進行調整時，如工業可資比較物業在上述屬性方面更勝該物業，則會作出向下調整以調減工業可資比較物業之單價，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業之實用面積單價約每平方呎12,700港元。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，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、相關股份或債權證中所擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中之權益

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目	持股概約
		(好倉)	百分比 (附註2)
張少輝(附註1)	受控制法團權益	556,762,589	53.01%

附註：

- 該556,762,589股股份由Beta Dynamic Limited實益擁有，而Beta Dynamic Limited由張少輝先生全資實益擁有。張少輝先生亦為Beta Dynamic Limited之唯一董事。
- 百分比乃按照1,050,280,000股股份（即本公司於最後實際可行日期之已發行股本總額）計算。

於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 註冊資本數額	持股概約 百分比
張少輝	Beta Dynamic Limited (附註3)	實益擁有人	—	100%

附註：

- Beta Dynamic Limited持有本公司已發行股本總額超過50%，為本公司之控股公司，因此根據證券及期貨條例亦為本公司之相聯法團。

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於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例彼等各自被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

下表載列就董事所知，於最後實際可行日期在本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置之登記冊所記錄或已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士（不包括本公司董事或最高行政人員）。

股東名稱	身份	擁有權益之	
		股份數目 (好倉)	持股概約 百分比 (上文附註2)
Beta Dynamic Limited	實益擁有人	556,762,589	53.01%

3. 董事於資產中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或建議董事在本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之結算日期）以來收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約或安排中之權益

除下文所披露者外，概無董事在與經擴大集團業務有重要關係之任何合約或安排（於本通函日期仍然生效者）擁有重大權益。

本公司與趙銳勇先生訂立日期為二零一九年八月三十日之貸款協議，據此，趙銳勇先生同意向本公司提供本金額最多38,000,000港元之無抵押免息貸款。該筆貸款目前須應要求償還。

本公司與張嘉恒先生訂立日期為二零一九年八月三十日之貸款協議（經不時修訂及補充），據此，張嘉恒先生同意向本公司提供本金額最多3,200,000港元之無抵押免息貸款。該筆貸款目前須應要求償還。

本公司與張少輝先生訂立日期為二零二零年十月十九日之貸款協議，據此，張少輝先生同意向本公司提供本金額最多10,000,000港元之無抵押貸款，按年利率12%計息。該筆貸款之本金及應計利息須應要求償還。

根據上市規則第14A.90條，上述各筆貸款均構成獲全面豁免之關連交易。

5. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，除在本集團業務擁有權益外，董事或（就彼等所知）彼等各自任何緊密聯繫人概無在另一業務中擁有權益，而該業務直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭（猶如彼等各自被視為控股股東而根據上市規則第8.10條須予披露者）。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約）。

7. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之結算日期）以來直至最後實際可行日期為止（包括該日）並無重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載名稱、意見及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
天健國際會計師事務所有限公司	執業會計師
中原測量師行有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意，同意在本通函內以當中所示形式及內容刊載其函件報告及／或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家概無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司任何股權或任何可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論可否在法律上強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之結算日期）以來收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

下列合約（不包括經擴大集團在日常業務中訂立之合約）由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年訂立，而有關合約屬或可能屬重大：

- (a) 本公司（作為賣家）與陝西中投資產管理有限公司（「前買方」）（作為買家）所訂立日期為二零二零年五月十三日之買賣協議（其後於二零二零年十一月二十日終止），內容有關按代價人民幣50,000,000元買賣絲路投資控股有限公司全部權益（「前買賣協議」）；
- (b) 本公司與前買方所訂立日期為二零二零年十一月二十日之終止契據，以終止前買賣協議。按照前買賣協議之條款，本公司沒收前買方已付按金人民幣2,500,000元；
- (c) 本公司與Vantage Network Global Limited所訂立日期為二零二零年十一月二十日之買賣協議，內容有關按代價人民幣47,500,000元出售絲路投資控股有限公司全部權益；

- (d) ZONE Asia Holdings Limited (本公司之全資附屬公司) (作為賣方) 與 Stuart Hua Koon TAN 先生 (作為買方) 所訂立日期為二零二一年二月五日之買賣協議，內容有關買賣 Zero1 Pte. Ltd. 之 15,000 股股份 (相當於已發行股份約 14.8%)，代價為 150,000 新加坡元 (約 868,500 港元)；及
- (e) 臨時協議。

10. 訴訟

除本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報附註 24(c)(i) 就本集團針對一名前任董事 (楊俊偉先生) 提起法律程序要求退還星亞控股有限公司 (股份代號：8293) 若干股份所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及經擴大集團任何成員公司概無涉及任何針對本公司或經擴大集團任何成員公司之待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

11. 其他資料

本公司之公司秘書為梁容恩先生。彼為香港會計師公會會員，於會計、審計及稅務範疇積累超過 10 年經驗。

本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道 262 號中糧大廈 16 樓 1602 室。

本公司之主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 4th floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

12. 備查文件

下列文件之副本可於由本通函日期起計14日期間(星期六、星期日及在憲報公佈之香港公眾假期除外)正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分在香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈16樓1602室查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 天健國際會計師事務所有限公司所發出之目標公司會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 天健國際會計師事務所有限公司所發出之經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 中原測量師行有限公司所編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄六「8. 專家及同意書」一段所述各專家之同意書；
- (g) 本附錄六「重大合約」一段所述之合約；
- (h) 本公司日期為二零二一年二月二十四日之主要交易通函；及
- (i) 本通函。