

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

閣下如對本通函的內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的證券交易商、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所有名下的華信地產財務有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED**

**華 信 地 產 財 務 有 限 公 司**

(於香港註冊成立之有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

**主 要 交 易**  
**收 購 昌 明 科 技 有 限 公 司**  
**之 全 部 已 發 行 股 本**

---

本通函乃於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.seapnf.com.hk>)刊載。

二零一五年八月二十五日

---

## 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 – 該物業之估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1

---

## 釋 義

---

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款收購銷售股份及貸款
「餘額」	指	於扣除初步訂金及進一步訂金之金額後之代價金額
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「通函」	指	載有(其中包括)有關買賣協議及收購事項之資料之本公司通函
「本公司」	指	華信地產財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「完成日期」	指	買賣銷售股份及轉讓股東貸款將於二零一五年七月三十一日或訂約方可能相互書面協定之有關其他日期完成
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付賣方之代價
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項而擴大的本集團

---

## 釋 義

---

「第一賣方」	指	嘉昇投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「進一步訂金」	指	代價之10%減初步訂金數額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「晉運」	指	晉運國際有限公司，一間由蔡乃端先生及其家庭成員全資擁有之公司
「初步訂金」	指	12,000,000港元
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月三十日，即本通函付印前就確定本通函當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨債務」	指	將予扣除之項目（包括(i)應計費用、(ii)短期貸款、(iii)應付利息、(iv)應付稅項及(v)其他應付款項）總額減將予增加之項目（包括(i)其他固定資產、(ii)銀行現金、(iii)應收賬款（包括壞賬或呆賬撥備）、(iv)墊款及預付款項及(v)其他應收款項（包括應收稅項））總額
「該物業」	指	香港九龍金巴利街1B號恒港中心整幢
「購買價」	指	收購事項之總代價為數336,880,000港元，須由買方根據買賣協議之條款支付

---

## 釋 義

---

「買方」	指	優晉國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「有關會計準則」	指	所有適用香港財務報告準則（此統稱包括香港會計師公會所頒佈之所有適用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
「銷售貸款」	指	目標結欠第二賣方之全部免息貸款及全部計息貸款（包括任何應計利息）
「銷售股份」	指	目標之全部已發行股本
「第二賣方」	指	陽光房地產金融融資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方之統稱
「賣方律師」	指	孖士打律師行，地址為香港中環遮打道10號太子大廈16-19樓
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元之普通股之持有人
「股東貸款」	指	目標結欠第一賣方之股東貸款
「買賣協議」	指	買方、本公司、第一賣方及第二賣方所訂立之日期為二零一五年五月二十九日之買賣目標公司全部股本之協議
「信龍」	指	信龍投資有限公司，一間由蔡乃端先生及其家庭成員全資擁有之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	昌明科技有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司



**SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED**

**華信地產財務有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

**執行董事：**

蔡乃端先生 (主席兼董事總經理)

蔡乃競先生 (副主席)

蔡基鴻先生

蔡基信先生

**註冊辦事處：**

香港

九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心第二座

4樓407-410室

**非執行董事：**

陳文漢先生

蔡奕忠先生

蔡漢興先生

蔡新惠先生

蔡漢榮先生

蔡穎雯女士

**獨立非執行董事：**

陳兆庭先生

郭良先生

黃錫強先生

徐家華先生

蔡瑞昌先生

敬啟者：

**主要交易**  
**收購昌明科技有限公司**  
**之全部已發行股本**

**緒言**

茲提述本公司於二零一五年五月二十九日之公告，本公司及買方（本公司之全資附屬公司）與第一賣方及第二賣方訂立買賣協議，據此，買方已同意購買而第一賣方已同意出售銷售股份，及第一賣方已同意向買方轉讓目標結欠之股東貸款之利益，

---

## 董事會函件

---

而第二賣方已同意向買方轉讓目標結欠之銷售貸款之利益，總代價為現金336,880,000港元。銷售股份為目標之全部已發行股本。股東貸款指目標公司結欠第一賣方之股東貸款。銷售貸款指目標結欠第二賣方之(i)全部免息貸款及(ii)全部計息貸款(包括任何應計利息)。本公司已同意擔保買方於買賣協議項下之付款責任。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

### 買賣協議

#### 日期

二零一五年五月二十九日

#### 訂約方

- (1) 嘉昇投資有限公司，作為第一賣方
- (2) 陽光房地產基金融資有限公司，作為第二賣方
- (3) 優晉國際有限公司，本公司之全資附屬公司，作為買方
- (4) 本公司，作為擔保人

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第一賣方及第二賣方以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

---

## 董事會函件

---

### 收購之資產

根據買賣協議所收購之資產包括(i)銷售股份，即目標之全部已發行股本；(ii)股東貸款，即目標結欠第一賣方之股東貸款金額20,653,198港元及(iii)銷售貸款，即目標結欠第二賣方之(a)全部免息貸款金額3,262,394港元及(b)全部計息貸款（包括任何應計利息）金額95,002,603港元。

有關目標之資料載於下文「有關目標之資料」一段。

### 代價

收購事項之購買價為336,880,000港元，並須按下列方式以現金支付：

- (i) 於買方提交投標時向賣方律師支付初步訂金；
- (ii) 須於二零一五年六月三日或之前向賣方律師支付進一步訂金（相等於代價之10%金額減初步訂金）；
- (iii) 餘額須於完成時按以下方式支付：
  - (a) 向第二賣方支付銷售貸款代價，前提為第二賣方須於完成日期前不少於三個營業日知會買方或買方律師有關金額；及
  - (b) 向第一賣方支付餘下金額（即餘額減上文(a)所載之金額）。

收購事項已於完成日期當日完成而代價以本集團內部資源及銀行貸款償還。

### 擔保

本公司已同意擔保買方根據買賣協議之條款履行付款責任。



---

## 董事會函件

---

### 完成

完成須待本公司根據上市規則之規定取得其股東批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。該項條件已於買賣協議簽訂前達成。收購事項已於二零一五年七月三十一日完成。

- (i) 倘買方未能遵從或遵守買賣協議之任何條款及條件，則賣方可(a)延遲完成至不超過於完成日期後十日之日期；或(b)在切實可行情況下繼續進行完成；或(c)撤銷買賣協議，而其或買賣協議之另一方或任何其他第三方均毋須負任何責任；或(d)豁免買方在買賣協議項下之所有或任何責任。倘賣方撤銷買賣協議，在不損害賣方在買賣協議項下對買方之任何其他權利或索償之情況下，買方須按悉數彌償基準支付有關賣方就協商、籌備、簽署、終止及完成買賣協議而產生及附帶之所有成本、支出及開支。
- (ii) 倘賣方未能根據買賣協議之條款完成目標公司出售，買方可(a)延遲完成至不超過於完成日期後十日之日期；或(b)在切實可行情況下繼續進行成交；或(c)豁免賣方在買賣協議項下之所有或任何責任。

### 完成後調整

於買賣協議日期，賣方已向買方提供載列賣方對本公司於完成日期之淨債務之合理估計之完成結算表（「估計完成結算表」）。估計完成結算表乃根據相關會計準則編製。

賣方將於切實可行情況下盡快及不遲於完成日期後第十(10)個營業日，編製及向買方提供載列其對本公司於完成日期之淨債務之計算之臨時完成結算表（「臨時完成結算表」）。臨時完成結算表將根據相關會計準則編製。

---

## 董事會函件

---

買方及賣方將於切實可行情況下盡快及不遲於完成日期後第十(10)個營業日，共同委任一家會計師事務所（「獨立會計師」）審閱本公司於完成日期之財務報表，以確保臨時完成結算表經賣方妥為編製。獨立會計師將建議對臨時完成結算表作出調整（如有）及於此基礎上編製載列本公司於完成日期之淨債務之最終完成結算表（「最終完成結算表」）。

代價將於完成後作出如下調整：

- (a) 倘最終完成結算表所示淨債務（「實際淨債務」）金額超過估計完成結算表所示估計淨債務（「估計淨債務」），則扣除實際淨債務超過估計淨債務之金額；或
- (b) 倘實際淨債務金額低於估計淨債務，則加上實際淨債務低於估計淨債務之金額。

倘實際淨債務等於估計淨債務，則毋須對代價作出調整。

一名獨立會計師已獲委任並正在就此展開工作。

董事認為，代價將不會出現任何重大調整。

### 交易成本

交易成本主要為律師費用，印花稅及代理佣金，大約為6,000,000港元。

### 有關本公司、本集團及買方之資料

本公司從事投資控股及物業投資。本集團之主要業務為投資控股、物業投資及發展、擁有及管理酒店、生產及買賣塑膠包裝材料、證券經紀、期貨及財務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

---

## 董事會函件

---

### 有關賣方之資料

嘉昇投資有限公司及陽光房地產金融有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之公司及從事投資控股。

### 有關目標之資料

目標乃一間投資控股公司，其擁有香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心整幢。

目標之經審核淨資產於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日分別為51,479,298港元、61,267,307港元及189,462,437港元。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，目標之未計稅項溢利及計及稅項溢利如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
未計稅項之溢利	17,731,949	12,576,918	131,173,924
計及稅項之溢利	17,401,291	12,151,726	130,765,726

### 有關該物業之資料

該物業為一幢21層高之商業／辦公樓宇，建於一個登記地盤淨佔地面積約224.73平方米之長方型地盤之上。該物業於一九九九年落成，包括該樓宇之全部單位，總建築面積約2,653平方米。現時，月租約540,000港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、擁有及管理酒店、生產及買賣塑膠包裝材料、證券經紀、期貨及財務業務。

代價乃由買方與賣方經(i)參考相若地點之類似物業市值後及(ii)目標最新財務狀況按公平原則磋商而達致。

---

## 董事會函件

---

代價跟該計及銷售貸款淨額後目標之淨資金有溢價港元28,939,000。本集團把握機會擴大其於優質商業物業之投資物業組合，而本集團對香港房地產市場之前景持正面態度。經計及收購事項將可擴大本集團之物業組合及提升租金收入來源，並且，本集團計劃把該物業重建以作酒店用途及準備建築計劃以待屋宇署審批。董事會認為該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

於完成後，目標將成為本公司之全資附屬公司及其業績將綜合計入本集團之賬目。除有關收購事項之交易成本約6,000,000港元外，將不會對本集團與收購事項有關之盈利產生重大影響。董事認為，目標日後將能夠帶來股東應佔溢利。

誠如本通函附錄三內經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘收購事項已於二零一五年三月三十一日完成，則經擴大集團之資產總值將由二零一五年三月三十一日之約1,600,000,000港元增加約578,000,000港元至約2,178,000,000港元，而經擴大集團之負債總額將由二零一五年三月三十一日之約458,000,000港元增加約613,000,000港元至約1,071,000,000港元。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之交易擁有任何重大利益，因此，倘就批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項）須召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，已於二零一五年五月二十九日向蔡乃端先生、晉運國際有限公司、信龍投資有限公司、蔡基鴻先生、蔡基信先生、蔡漢榮先生、張淑敏女士及蔡天護先生（為一組聯繫緊密之股東，持有本公司全部已發行股本約51.11%）取得批准收購事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。

因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

表1－批准收購事項之股東

股東	股份數目	佔已發行股本之百分比
蔡乃端先生	2,402,158	1.10
晉運	53,136,808	24.44
信龍	35,178,237	16.18
蔡基鴻先生	2,173,800	1.00
蔡基信先生	2,239,031	1.03
蔡漢榮先生	4,976,029	2.29
張淑敏女士	6,804,000	3.13
蔡天護先生	4,213,502	1.94
<b>總計：</b>	<b>111,123,565</b>	<b>51.11</b>

蔡乃端先生為本公司主席兼董事總經理，亦為信龍投資有限公司及晉運國際有限公司之董事，並擁有該兩間公司之控股權益。蔡基鴻先生及蔡基信先生為本公司之執行董事，而蔡漢榮先生為本公司之非執行董事。張淑敏女士為蔡漢榮先生之母及蔡乃端先生之繼母。蔡天護先生為本集團之高級管理人員，彼於一九七六年加入本集團並於本集團任職約40年。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

儘管未有就批准買賣協議及合營協議召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）相信根據買賣協議及合營協議擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，倘召開股東大會以批准買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易，董事建議股東表決贊成買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易。

### 進一步資料

務請閣下垂注本通函各附錄，當中載有根據上市規則須予披露之有關本集團、目標及其他資料之進一步資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
華信地產財務有限公司  
蔡乃端  
主席兼董事總經理

二零一五年八月二十五日

## 本公司之三年財務資料

本公司須於本通函內以比較圖表列明或提述過去三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之資料，以及本集團最近期公佈之經審核資產負債表，連同於上一財政年度之年度賬目附註。本集團之財務資料乃於下列文件中披露，而下列文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.seapnf.com.hk>)登載：

- 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一五年七月十七日刊發之年報第35至140頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一五年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0717/LTN20150717251\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0717/LTN20150717251_C.pdf)

- 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一四年七月二十二日刊發之年報第34至148頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一四年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0722/LTN20140722314\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0722/LTN20140722314_C.pdf)

- 本集團截至二零一三年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一三年七月二十二日刊發之年報第33至139頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一三年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0722/LTN20130722156\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0722/LTN20130722156_C.pdf)

## 1. 債務聲明

### 債務

於二零一五年六月三十日（即就確定有關本債務聲明之若干資料而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還借貸約220,648,000港元，包括(i)銀行貸款及透支216,405,000港元，全部以經擴大集團之資產（包括投資物業、樓宇、持作出售之金融資產、通過損益表反映公平價值變化的金融資產及限制性現金）作抵押；(ii)應付非控股權益款項約2,935,000港元，乃無抵押、免息及無固定還款期；及(iii)應付一間聯營公司款項約1,308,000港元，為無抵押、免息及須按要求還款。

### 或然負債

- (a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責酒店裝修工程之承包商向本公司及本集團之一間全資附屬公司索取約5,009,000港元之逾期工程欠款。另一方面，此附屬公司亦已向此承包商就多支付予他的工程款項約5,459,000港元作出反申索，該金額之計算方法已包括為修正工程缺陷而產生之成本及費用及因承包商無法準時完成工程而帶來之損失及損害。

於二零一五年六月三十日，訴訟之判決結果仍尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出結論，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

- (b) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責由本集團之一間全資附屬公司擁有之董事住房之裝修工程之承包商已向此附屬公司要求償還約1,567,000港元之逾期工程欠款，其中約724,000港元已於附屬公司及本集團之財務狀況表內確認為負債。另一方面，此附屬公司已向承包商就因修正工程缺陷而產生之費用約820,000港元作出反申索。



於二零一五年六月三十日，該申索的結果尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出結論，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

### 免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零一五年六月三十日，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還或法定或以其他方式增設但已發行之債務證券、定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 2. 營運資金

董事認為，於計及經擴大集團現時可獲得之內部財務資源（包括內部產生資金及可獲得之銀行融資）後，於並無不可預見情況下，經擴大集團擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少未來12個月之現時需求。

## 3. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來出現任何重大不利變動。

## 4. 財務及貿易前景

本公司從事投資控股及物業投資。本集團之主要業務為投資控股、物業投資及發展、擁有及管理酒店、生產及買賣塑膠包裝材料、證券經紀、期貨及財務。

目標乃一間投資控股公司，擁有該物業。董事認為，本地物業市場及酒店業仍將繼續受惠於低息環境及土地供應有限等因素。收購事項將可擴大本集團之物業組合及提升租金收入來源。並且，該物業位於本港繁榮地區，董事認為這將會有利本集團作重建為酒店用途。展望未來，本集團會繼續尋找正面投資及增加股東利益。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製之報告全文,以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就昌明科技有限公司(「**目標**」)之財務資料所編製的報告,其中包括目標於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日之財務狀況表及目標截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度(「**有關期間**」)各年之全面收益表及權益變動表及主要會計政策概要及其他詮釋資料(「**財務資料**」),以供載入華信地產財務有限公司(「**本公司**」)就收購目標之全部已發行股本而於二零一五年八月二十五日刊發之通函(「**通函**」)。

目標於一九九二年十月八日於香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司。

目標截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年之法定財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製及已由吾等審核。

目標截至二零一五年六月三十日止年度之非法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，由吾等依據本公司訂立之獨立委聘條款，按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

財務資料乃由本公司之董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文，根據目標截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年之經審核法定財務報表及截至二零一五年六月三十日止年度之經審核財務報表編製以供載入通函，且並無就此作出任何調整。

### **董事就財務資料須承擔的責任**

本公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定，編製真實而公平的財務資料，以及作為本公司之董事釐定就編製無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的財務資料所必要的有關內部監控。

### **申報會計師的責任**

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」（第3.340項聲明）所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核目標於二零一五年六月三十日後任何期間的任何財務報表。

### **意見**

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日之財務狀況及目標截至該等日期止的有關期間的財務表現及現金流量。

## A 財務資料

1 全面收益表  
(以港元列示)

	B節 附註	截至六月三十日止年度		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
收入	3	7,480,174元	8,310,513元	8,769,625元
直接成本		<u>(1,889,927)</u>	<u>(2,126,391)</u>	<u>(2,349,516)</u>
		5,590,247元	6,184,122元	6,420,109元
投資物業公平價值之增加	8	15,727,960	10,000,000	128,700,000
行政費用		(722,216)	(768,908)	(1,114,119)
財務成本	4(a)	<u>(2,864,042)</u>	<u>(2,838,296)</u>	<u>(2,832,066)</u>
除稅前溢利	4	17,731,949元	12,576,918元	131,173,924元
所得稅	5(a)	<u>(330,658)</u>	<u>(425,192)</u>	<u>(408,198)</u>
年度溢利及全面收益總額		<u>17,401,291元</u>	<u>12,151,726元</u>	<u>130,765,726元</u>

隨附之附註構成此等財務資料之一部分。

2 財務狀況表  
(以港元列示)

	<i>B節 附註</i>	二零一三年	於六月三十日 二零一四年	二零一五年
<b>非流動資產</b>				
投資物業	8	176,000,000元	186,000,000元	315,000,000元
<b>流動資產</b>				
貿易應收賬款及其他應收款	9	191,185元	186,549元	118,917元
應收一間同系附屬公司款項	12	5,382,555	4,318,706	3,947,000
可收回稅項		—	1,699	1,699
		5,573,740元	4,506,954元	4,067,616元
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	10	(381,242)元	(433,194)元	(376,417)元
預收租金		(94,036)	(141,873)	(164,577)
租金及其他按金	11	(2,093,427)	(2,201,183)	(2,409,304)
		(2,568,705)元	(2,776,250)元	(2,950,298)元
<b>淨流動資產</b>		3,005,035元	1,730,704元	1,117,318元
<b>總資產減流動負債</b>		179,005,035元	187,730,704元	316,117,318元

	<i>B節 附註</i>	二零一三年	於六月三十日 二零一四年	二零一五年
<b>非流動負債</b>				
應付直接控股公司款項	12	(20,653,198)元	(20,653,198)元	(20,653,198)元
應付一間同系附屬公司款項	12	(103,476,611)	(101,989,079)	(101,772,365)
遞延稅項負債	5(c)	(3,395,928)	(3,821,120)	(4,229,318)
		<u>(127,525,737)元</u>	<u>(126,463,397)元</u>	<u>(126,654,881)元</u>
<b>淨資產</b>		<u>51,479,298元</u>	<u>61,267,307元</u>	<u>189,462,437元</u>
<b>股本及儲備</b>				
	13			
股本	13(b)	10,000元	10,000元	10,000元
保留溢利		<u>51,469,298</u>	<u>61,257,307</u>	<u>189,452,437</u>
<b>總權益</b>		<u>51,479,298元</u>	<u>61,267,307元</u>	<u>189,462,437元</u>

隨附之附註構成此等財務資料之一部分。

### 3 權益變動表 (以港元列示)

	<i>B節 附註</i>	股本	保留溢利	總額
於二零一二年七月一日之結餘		10,000元	35,608,921元	35,618,921元
二零一三年內之權益變動：				
年度溢利及全面收益總額		-	17,401,291	17,401,291
有關本年度宣派之股息	7	-	(1,540,914)	(1,540,914)
於二零一三年六月三十日 之結餘		<u>10,000元</u>	<u>51,469,298元</u>	<u>51,479,298元</u>
於二零一三年七月一日之結餘		10,000元	51,469,298元	51,479,298元
二零一四年內之權益變動：				
年度溢利及全面收益總額		-	12,151,726	12,151,726
有關本年度宣派之股息	7	-	(2,363,717)	(2,363,717)
於二零一四年六月三十日 之結餘		<u>10,000元</u>	<u>61,257,307元</u>	<u>61,267,307元</u>
於二零一四年七月一日之 結餘		10,000元	61,257,307元	61,267,307元
二零一五年內之權益變動：				
年度溢利及全面收益總額		-	130,765,726	130,765,726
有關本年度宣派之股息	7	-	(2,570,596)	(2,570,596)
於二零一五年六月三十日 之結餘		<u>10,000元</u>	<u>189,452,437元</u>	<u>189,462,437元</u>

隨附之附註構成此等財務資料之一部分。

**B 財務資料附註**

(除另有指示外，均以港元列示)

**1 一般資料**

昌明科技有限公司(「目標」)為一間於一九九二年十月八日在香港註冊成立之有限公司。目標於香港持有一項物業，以賺取租金收入及作資本增值。該物業為一幢位於九龍尖沙咀金巴利街1B號之21層高之商業樓宇(現時稱為「恒港中心」)。

**2 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載之財務資料已按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。有關所採用之重要會計政策的進一步詳情載於本B節的其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於截至二零一五年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，目標已就有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則。已頒佈但於二零一五年七月一日或之後開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註19。

本財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。



**(b) 編製基準**

編製財務資料所用之計量基準為歷史成本法，惟投資物業以其公平價值（如附註2(c)所載之會計政策所闡釋）列賬除外。

管理層在編製符合香港財務報告準則之財務資料時須作出對政策應用，以及對資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及因應當時情況而認為合理之多項其他因素作出，而有關結果在無法依循其他途徑可即時得知而成為對資產與負債賬面值作出判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會不斷檢討。因應會計估計須作出之修訂將在有關估計之修訂期間（若有關修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若有關修訂影響現時及未來期間）予以確認。

管理層就應用香港財務報告準則時，所作出對財務資料有重大影響的判斷及估計不確定性之主要來源於附註18內論述。

財務資料並不構成目標截至二零一三年、二零一四年或二零一五年六月三十日止年度之法定財務報表。根據公司條例（第622章）第436條須予披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標為一間私人公司，其毋須向公司註冊處處長遞交其財務報表，亦並無如此行事。

目標之核數師已就目標截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之法定財務報表作出報告。核數師之報告為並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例（第622章）第406(2)、407(2)或(3)條（或根據前身公司條例（第32章）第141條中載列之其等效要求）作出的陳述。

目標尚未編製其截至二零一五年六月三十日止年度之法定財務報表。

**(c) 投資物業**

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有（見附註2(d)）之土地及／或樓宇，用以賺取租金收入及／或用作資本增值。

投資物業以公平價值列賬。因投資物業公平價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(j)所述入賬。

倘目標以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，有關權益會按每項物業之基準分類為投資物業並予入賬。分類為投資物業之任何有關物業權益乃猶如其以融資租賃（見附註2(d)）持有而入賬，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

**(d) 租賃資產**

倘目標決定一項安排（包括一項或連串交易）賦予權利，可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產，以換取一次付款或連串付款，則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

凡不會將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至目標之租賃，均分類為經營租賃，惟以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業，乃按每項物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則猶如其以融資租賃持有而入賬（見附註2(c)）。

**(e) 貿易應收賬款及其他應收款**

貿易應收賬款及其他應收款於起始時以公平價值確認，其後採用實際利息法，按攤銷成本減呆壞賬減值撥備列賬；惟在受折現影響不大之情況下則除外。於有關情況下，應收款項將以成本減呆壞賬減值撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆壞賬減值虧損予以確認並以資產之賬面值與預計未來現金流量之現值之差額計量，並在受折現影響重大之情況下按金融資產原實際利率折現（即該等資產於初始確認時計算之實際利率）。減值之客觀證據包括目標注意到有關事件之可察覺數據將對資產估計未來現金流量產生影響，如債務人之重大財務困難。

應收租金之減值虧損計入貿易應收賬款及其他應收款，若收回可能性被認為不明確但不低的情況下，計入撥備賬。當目標認為收回可能性低，不能收回之款項於應收租金直接撇銷及有關此債務於撥備賬內持有之任何款項予以撥回。曾於撥備賬扣除的款項在其後收回時，則在撥備賬中撥回。撥備賬中的其他變動及曾被直接撇銷於其後收回的款項在損益中確認。

**(f) 附息借貸**

附息借貸於起始時以公平價值減應佔交易成本確認。於初始確認後，附息借貸以攤銷成本列賬，而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利息法於借貸期內於損益中確認。

**(g) 貿易應付賬款及其他應付款**

貿易應付賬款及其他應付款於起始時以公平價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非受折現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

**(h) 所得稅**

年內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關時則除外，在此情況下，相關之稅項金額則須分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期稅項為就年內應課稅收入，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及課稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未使用稅項虧損及未使用稅項抵免而產生。除初始確認資產與負債所產生的差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部分）均予確認。

當投資物業按載列於附註2(c)之會計政策以其公平價值列賬，其遞延稅項金額乃以於報告日期按賬面值出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間（而非透過出售）耗用大部份經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

**(i) 撥備及或然負債**

當目標因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的負債確認撥備。當數額涉及重大的時間價值時，有關撥備以預計履行該責任所須支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非附有經濟效益的資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之發生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非附有經濟效益的資源外流的可能性極微。

**(j) 收益確認**

收益乃按已收或應收代價之公平價值計算。在經濟效益可能流入目標，而收益及成本（如適用）可予準確計算的前提下，收益於損益內確認的詳情如下：

**(i) 經營租賃的租金收入**

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。

(ii) 租金相關收入

租金相關收入按應計基準確認為收益。

(k) 現金流量表

由於目標於有關期間並無任何現金流量，或於有關期間及於報告期末持有任何現金或現金等值物，故此沒有編製現金流量表。

目標由營運而產生之現金流量均由其集團公司所支付及收取，相關金額亦列為與集團公司之公司間結餘。

(l) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

(m) 關連人士

(a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為目標之相關人士：

(i) 該人士對目標有控制權或共同控制權；

(ii) 該人士對目標有重大影響力；或

(iii) 該人士為目標或目標之母公司之主要管理人員之成員。

(b) 任何實體如屬以下任何情況，即為目標之相關人士：

(i) 該實體與目標屬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連）。

- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標或與目標相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體為以上(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。
- (vii) 以上(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之成員。

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

### 3 收益

收益指所賺取之租金收入及租金相關收入。於有關期間確認之各主要收益類別金額如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
租金收入	6,123,325元	6,720,222元	7,137,167元
租金相關收入	<u>1,356,849</u>	<u>1,590,291</u>	<u>1,632,458</u>
	<u><u>7,480,174元</u></u>	<u><u>8,310,513元</u></u>	<u><u>8,769,625元</u></u>

## 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
<b>(a) 財務成本</b>			
應付一間同系 附屬公司之 利息支出	<u>2,864,042元</u>	<u>2,838,296元</u>	<u>2,832,066元</u>
<b>(b) 其他項目</b>			
投資物業			
應收租金	(6,123,325)元	(6,720,222)元	(7,137,167)元
減：直接支出	<u>1,889,927</u>	<u>2,126,391</u>	<u>2,349,516</u>
	(4,233,398)元	(4,593,831)元	(4,787,651)元
核數師酬金	<u>64,500</u>	<u>66,800</u>	<u>69,100</u>

## 5 所得稅

(a) 全面收益表中之所得稅指：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
遞延稅項			
暫時性差異之 產生及撥回	<u>330,658元</u>	<u>425,192元</u>	<u>408,198元</u>



由於目標於有關期間結轉自往年的累計稅項虧損超過估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

**(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：**

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
除稅前溢利	<u>17,731,949元</u>	<u>12,576,918元</u>	<u>131,173,924元</u>
除稅前溢利之名義稅項，按16.5%計算	2,925,771元	2,075,192元	21,643,698元
非應課稅收入之稅務影響	<u>(2,595,113)</u>	<u>(1,650,000)</u>	<u>(21,235,500)</u>
實際稅項支出	<u>330,658元</u>	<u>425,192元</u>	<u>408,198元</u>

## (c) 財務狀況表內之遞延稅項負債指：

於財務狀況表內確認之遞延稅項負債／（資產）部份及有關期間內之變動如下：

遞延稅項 產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額	稅務虧損	總計
於二零一二年 七月一日	4,578,200元	(1,512,930)元	3,065,270元
於損益內扣除	<u>259,749</u>	<u>70,909</u>	<u>330,658</u>
於二零一三年 六月三十日	<u>4,837,949元</u>	<u>(1,442,021)元</u>	<u>3,395,928元</u>
於二零一三年 七月一日	4,837,949元	(1,442,021)元	3,395,928元
於損益內扣除	<u>257,768</u>	<u>167,424</u>	<u>425,192</u>
於二零一四年 六月三十日	<u>5,095,717元</u>	<u>(1,274,597)元</u>	<u>3,821,120元</u>
於二零一四年 七月一日	5,095,717元	(1,274,597)元	3,821,120元
於損益內扣除	<u>265,950</u>	<u>142,248</u>	<u>408,198</u>
於二零一五年 六月三十日	<u>5,361,667元</u>	<u>(1,132,349)元</u>	<u>4,229,318元</u>

## 6 董事酬金

有關期間內董事酬金如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
董事袍金	無	無	無
其他酬金	無	無	無

## 7 股息

有關期間內應付目標權益股東之股息

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
於有關期間內宣派及 支付的中期股息 分別為每股普通股 154.0914元、 236.3717元及 257.0596元	1,540,914元	2,363,717元	2,570,596元

## 8 投資物業

	於六月三十日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
於年初	160,100,000元	176,000,000元	186,000,000元
添置	172,040	–	300,000
公平價值增加	15,727,960	10,000,000	128,700,000
於年末	176,000,000元	186,000,000元	315,000,000元

**(a) 投資物業公平價值計量***公平價值層級*

香港財務報告準則第13號公平價值計量要求於報告期末按經常基準計量之投資物業公平價值，將按照香港財務報告準則第13號之定義將公平價值劃分為三個層級。公平價值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場之未調整報價計量公平價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據（而非使用重大不可觀察輸入數據）計量公平價值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級估值：使用不可觀察的重大輸入數據計量公平價值

目標按公平價值計量之投資物業不被分類為第一層級及第二層級估值。

於有關期間內，概無於第一層級和第二層級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三層級。按目標的政策，當公平價值層級發生轉撥時於報告期末予以確認。

*估值過程*

目標之投資物業已於二零一三年及二零一四年六月三十日由獨立專業測量師仲量聯行有限公司及於二零一五年六月三十日由廖敬棠測計師行有限公司（兩者之員工包括香港測量師學會之會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗）按市值基準進行重估。

目標及本公司的管理層透過驗證所有主要輸入數據及假設，已審閱由獨立測量師進行評估以作財務報告用途之估值結果，及評估物業估值的合理性。該估值於各報告期末評估及已由高級管理層審閱及批准。

### 估值方法

目標的投資物業於二零一三年及二零一四年六月三十日的公平價值乃採用收入資本化法，並與直接比較法相互對照得出。收入資本化法乃按照從估值日期起之餘下租賃期內的現時租金收入及潛在復歸收入以適當的投資比率進行資本化，以達致資本價值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業（近期轉手）直接比較。

目標的投資物業於二零一五年六月三十日之公平價值乃採用市場比較法，參考可資比較物業歷史售價以每平方呎價格為基準達致，並就目標的投資物業之質素與歷史銷售作比較而作出溢價或折讓之調整。

### 第三層級估值方法

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

	估值方法	於二零一四年六月三十日		
		市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港				
—寫字樓	收入資本化法	19.8元	3.85%	100%
—零售	收入資本化法	42.0元	4.15%	100%

於二零一五年  
六月三十日  
物業質素  
之折讓

於香港		
— 寫字樓	市場比較法	2%
— 零售	市場比較法	2%

投資物業公平價值的計量與市場單位租金及出租率呈正面相關性，而與資本化比率及物業質素之折讓呈負面相關性。

所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義的物業分類為投資物業。

- (b) 目標之投資物業位於香港，並以中期租約持有。
- (c) 於二零一三年六月三十日，投資物業已予抵押以擔保金額分別為3,925,000,000元及100,000,000元之若干定期貸款融資及循環信貸融資（「融資」）。於截至二零一四年六月三十日止年度，投資物業已自融資擔保中解除。

## 9 貿易應收賬款及其他應收款

	於六月三十日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
應收租金	183,684元	179,375元	94,291元
按金及預付款項	6,536	6,289	24,626
其他應收款	965	885	—
	<u>191,185元</u>	<u>186,549元</u>	<u>118,917元</u>

分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日計入按金及預付款項之6,536元、5,536元及12,336元預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

應收租金之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
即期	124,704元	92,301元	76,302元
逾期一個月內	58,980	85,920	17,989
逾期一個月以上及 至三個月	—	1,154	—
	<u>183,684元</u>	<u>179,375元</u>	<u>94,291元</u>

未逾期或未作減值之應收租金乃與廣泛租戶有關，而彼等並無近期拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收租金與同目標有良好還款記錄之眾多獨立客戶有關。根據以往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無出現重大變動及該等結餘仍被認為可悉數收回。此外，目標已向其租戶收取管理層認為足以支付未償還應收租金之租金按金。有關目標信貸政策之進一步詳情載於附註14(a)。

## 10 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日應付關連公司之款項分別為84,948元、87,270元及82,763元，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 11 租金按金及其他按金

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，租金按金及其他按金分別包括1,332,858元、1,129,576元、1,249,037元預期會於超過一年後償還。倘租約於期滿後並未續約，餘下結餘則預期將於一年內償還。

## 12 應收／應付一間同系附屬公司及直接控股公司款項

除於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日應付一間同系附屬公司款項分別為100,214,217元、98,726,685元及98,509,971元分別按每年2.9420%、2.9600%及2.9600%計息外，應收／應付一間同系附屬公司及直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。除於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日應收一間同系附屬公司款項預期於一年內收回外，所有餘額預期不可於一年內收回／償還。

應收一間同系附屬公司款項指因目標之營運而產生之由該同系附屬公司收取及支付之現金流量淨額。

## 13 股本及儲備

### (a) 目標之股本及儲備組成部分

目標權益之各組成部分之期初及期末結餘以及該等金額之間之對賬載於權益變動表內。

### (b) 股本

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
已發行及繳足：			
10,000股普通股	<u>10,000元</u>	<u>10,000元</u>	<u>10,000元</u>



普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於目標之大會上以每股一票投票。所有普通股對目標的剩餘資產享有同等權益。

**(c) 資本管理**

目標管理資本之首要目標為確保目標能持續經營業務。由於目標為一個較大集團之一部分，目標之額外資本來源或分派政策亦可能受其集團之資本管理目標所影響。

目標將「資本」界定為包括所有權益組成部分並加上其他集團公司提供之任何無固定還款期貸款，減未撥派股息。

目標之資本架構乃因應目標所屬集團之資本管理慣例定期檢討及管理。倘影響目標或其集團之經濟環境改變，資本架構則作出調整，惟有關調整不可與董事對目標之受託人責任或《香港公司條例》之規定有所衝突。

目標於有關期間及報告期末均不受外在的資本要求所限制。

**14 金融工具之財務風險管理及公平價值**

目標於正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。目標所面對之該等風險及用作管理該等風險之財務管理政策及慣例載列如下。

**(a) 信貸風險**

目標之信貸風險主要來自應收租金、其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項。管理層設有信貸政策並按持續基準監察所面臨之該等信貸風險。

就因租戶而面臨之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。目標亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金。目標亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，目標定期審閱各項貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

目標並無重大集中信貸風險。管理層認為出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期。目標持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

### (b) 流動資金風險

目標定期監察目前及預期之流動資金需求及確保其自集團公司維持充足資金以應付其短期及長期之流動資金需求。

鑑於於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日之應付一間同系附屬公司款項分別3,262,394元、3,262,394元及3,262,394元及應付直接控股公司款項分別20,653,198元、20,653,198元及20,653,198元無固定還款期（見附註12），於各報告期末披露其剩餘合約年期並不可行。除該等款項外，下表詳列目標於各報告期末按合約未貼現現金流量計算之財務負債之剩餘合約年期（包括按合約利率或（如屬浮息）根據目標於各報告期末通行之利率計算之利息付款），以及目標須償還有關款項之最早日期：

	於二零一三年六月三十日 合約未貼現現金流量				賬面值
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	總額	
應付一間同系附屬公司款項	-	103,844,364元	-	103,844,364元	100,214,217元
應付賬款及應計費用	381,242	-	-	381,242	381,242
預收租金	94,036	-	-	94,036	94,036
租金及其他按金	760,569	1,052,428	280,430	2,093,427	2,093,427
	<u>1,235,847元</u>	<u>104,896,792元</u>	<u>280,430元</u>	<u>106,413,069元</u>	<u>102,782,922元</u>

	於二零一四年六月三十日 合約未貼現現金流量				賬面值
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	總額	
應付一間同系附屬公司款項	-	-	111,941,592元	111,941,592元	98,726,685元
應付賬款及應計費用	433,194	-	-	433,194	433,194
預收租金	141,873	-	-	141,873	141,873
租金及其他按金	1,071,607	965,378	164,198	2,201,183	2,201,183
	<u>1,646,674元</u>	<u>965,378元</u>	<u>112,105,790元</u>	<u>114,717,842元</u>	<u>101,502,935元</u>
	於二零一五年六月三十日 合約未貼現現金流量				賬面值
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	總額	
應付一間同系附屬公司款項	-	-	105,384,865元	105,384,865元	98,509,971元
應付賬款及應計費用	376,417	-	-	376,417	376,417
預收租金	164,577	-	-	164,577	164,577
租金及其他按金	1,160,267	800,978	448,059	2,409,304	2,409,304
	<u>1,701,261元</u>	<u>800,978元</u>	<u>105,832,924元</u>	<u>108,335,163元</u>	<u>101,460,269元</u>

**(c) 利率風險**

於報告期末，目標並無持有任何面臨重大利率風險之資產或負債。

**(d) 公平價值計量**

鑑於於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日之應付一間同系附屬公司款項分別3,262,394元、3,262,394元及3,262,394元及應付直接控股公司款項分別20,653,198元、20,653,198元及20,653,198元無固定還款期（見附註12），於各報告期末披露其公平價值並無意義。除該等款項外，所有金融工具之賬面值與其於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日之公平價值無重大差別。

## 15 重大租賃安排

目標根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至三年，可選擇於該日後續訂租約，屆時將重新商討所有條款。概無租約包括或然租金。

根據不可撤銷經營租賃，目標之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

	於六月三十日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
一年內	6,565,319元	6,661,047元	6,355,751元
一年以上但五年以內	<u>3,462,531</u>	<u>2,366,356</u>	<u>3,734,960</u>
	<u><u>10,027,850元</u></u>	<u><u>9,027,403元</u></u>	<u><u>10,090,711元</u></u>

## 16 重大關連人士交易

除披露於本財務資料內其他地方之交易及結餘外，目標於有關期間進行下列重大關連人士交易：

	於六月三十日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
應付恒基陽光物業 管理有限公司之 租賃佣金	138,520元	128,057元	164,820元
應付恒基陽光物業 管理有限公司之 大廈管理費	405,781	463,792	506,957
應付恒基陽光物業 管理有限公司之 物業管理費	183,700	201,607	214,115
應付恒基陽光資產 管理有限公司之 管理費	<u>637,400</u>	<u>681,524</u>	<u>1,016,870</u>

附註：

- (1) 目標之董事認為，上述交易乃按一般商業條款及日常業務過程中進行。
- (2) 恒基陽光資產管理有限公司及恒基陽光物業管理有限公司（即陽光房地產投資信託基金之重大持有人之成員、目標之最終控股）為目標之關連公司。

## 17 母公司及最終控股公司

於報告期末，目標之董事認為嘉昇投資有限公司（於英屬處女群島註冊成立）為直屬母公司。於報告期末，董事認為陽光房地產投資信託基金（香港集體投資計劃）為最終控股方，陽光房地產投資信託基金編製財務報表以供公眾使用。

## 18 會計估計及判斷

於應用目標之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

### (a) 投資物業之估值

於計算投資物業之公平價值時，目標及本公司之董事已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行經考慮對潛在復歸收入作出抵免後之租金收入淨額後所進行之估值，及其他現有市場調查報告。

物業估值所採用之假設乃基於報告期末之現有市場狀況，並參考現時市場售價及適用資本化比率。

**(b) 遞延稅項資產之確認**

於各報告期末，目標已確認載於附註5(c)之有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生年度之損益表內確認。

**19 已頒佈但在有關期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響**

截至本財務資料刊發日，香港會計師公會已頒佈若干在有關期間尚未生效之修訂及新訂準則但未於編製本財務資料中採納。其中包括下列可能與目標相關之修訂及新訂準則。

	於下述日期或 以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則二零一二至二零一四年週期的年度改進	二零一六年 一月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」	二零一七年 一月一日
香港財務報告準則第9號「財務工具」	二零一八年 一月一日

目標正對該等修訂及新訂準則預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今所得之結論為採納該等修訂及新訂準則將不會對本財務資料構成重大影響。

## 20 其後事件

於二零一五年五月二十九日，直接控股公司嘉昇投資有限公司及一間同系附屬公司陽光房地產金融有限公司與優晉國際有限公司（「買方」）就出售目標之全部已發行股本及目標結欠直接控股公司及同系附屬公司款項予買方而訂立買賣協議。

於二零一五年六月三十日及本財務報表獲批准日期後，交易已完成及買方成為目標之唯一股東。

## C 其後財務報表

概無就二零一五年六月三十日以後任何期間編製目標之經審核財務報表。

此 致

華信地產財務有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一五年八月二十五日

(2) 就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度之目標進行之管理層討論及分析

下文載列就目標進行之管理層討論及分析，乃基於本通函附錄二所載目標之財務資料作出。

**業務回顧**

目標為於一九九二年十月八日在香港成立之有限公司。

目標於香港從事物業投資。

**收益**

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，目標之收益如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
收益			
租金收入	6,123,325	6,720,222	7,137,167
租金相關收入	<u>1,356,849</u>	<u>1,590,291</u>	<u>1,632,458</u>
<b>總計</b>	<b><u>7,480,174</u></b>	<b><u>8,310,513</u></b>	<b><u>8,769,625</u></b>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，目標之收益由二零一三年之7,480,174港元增加至二零一五年之8,769,625港元。目標收益之穩步增長主要由於於相關報告期間租金收入增加所致。於有關期間內，該物業之平均出租率為95%。

**投資物業之公平價值增加**

於各報告期末，目標根據獨立專業估值師進行之估值按公平價值列示投資物業。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，目標之投資物業之公平價值分別增加15,727,960港元、10,000,000港元及128,700,000港元。



### 行政費用

目標截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度之行政費用分別為722,216港元、768,908港元及1,114,119港元。其包括管理費、專業及法律費用、保險及其他雜項費用。二零一三年至二零一五年之增加主要由於香港通貨膨脹之影響所致。

### 財務成本

財務成本指應償還目標之一間同系附屬公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度之利息開支，分別為2,864,042港元、2,838,296港元及2,832,066港元。

### 流動資金及財務資源

目標一般以內部產生之現金流量以及其經營活動撥資營運。於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，目標之流動資產淨值分別約為3,005,035港元、1,730,704港元及1,117,318港元。

### 資本結構

應付一間同系附屬公司及直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。惟於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日分別應付一間同系附屬公司100,214,217元、98,726,685元及98,509,971元（分別按年利率2.9420%、2.9600%及2.9600%計息）之款項除外。所有結餘預期於一年內概不會收回／結付。

### 資產負債比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，目標之資產負債比率（即負債總額除以資產總值）分別約為71%、68%及41%。

### 外匯風險

目標於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度進行之業務乃按港元計值。因此，管理層認為目標並無面對任何重大外匯風險，而其於上述期間並未使用任何金融工具作對沖用途。

### 資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，目標並無任何重大資本承擔。

### 資產抵押

於二零一三年六月三十日，目標之投資物業分別作為一間同系附屬公司獲3,925,000,000元及100,000,000元之若干定期貸款融資及循環信貸融資之抵押。於截至二零一四年六月三十日止年度，該等投資物業獲解除作為該等融資之抵押。

### 或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，目標並無任何或然負債。

### 重大投資、收購或出售事項

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，目標並無收購或出售任何附屬公司或聯屬公司，於有關期間內，亦無持有任何重大投資或就重大投資或資本資產作出任何計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，目標並無任何僱員。

**(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

下文為經擴大集團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」），乃按下文所載附註之基準及根據上市規則第4.29段編製，旨在說明收購目標之全部股權（「收購事項」）對本集團財務資料之影響（假設收購事項已於二零一五年三月三十一日完成）。

未經審核備考財務資料已使用與已刊發之本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所載本集團之會計政策一致者編製。

未經審核備考財務資料應與本通函所載財務資料及本通函附錄二所載目標之會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明，並以若干假設、估計、不確定性因素及現時可得之資料為基礎。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘收購事項已於二零一五年三月三十一日或任何往後日期完成情況下經擴大集團之財務狀況。

## (B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一五年 三月三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港元 (附註1)	目標於 二零一五年 六月三十日 之經審核財務 狀況表 港元 (附註2)	小計 港元	備考調整 港元	附註	經擴大集團 港元
<b>非流動資產</b>						
無形資產	3,702,706	-	3,702,706			3,702,706
物業、機器及設備	152,540,456	-	152,540,456			152,540,456
租賃土地及土地使用權	15,428,593	-	15,428,593			15,428,593
持作出售之金融資產	27,421,084	-	27,421,084			27,421,084
聯營公司權益	78,262,495	-	78,262,495			78,262,495
其他資產	3,026,691	-	3,026,691			3,026,691
投資物業	620,717,335	315,000,000	935,717,335	28,939,000	6	935,717,335
				5,500,000	7	
				(34,439,000)	8	
	<u>901,099,360</u>	<u>315,000,000</u>	<u>1,216,099,360</u>			<u>1,216,099,360</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	73,115,686	-	73,115,686			73,115,686
貿易應收賬款及其他應收款	387,365,427	118,917	387,484,344			387,484,344
應收一間同系附屬公司款項	-	3,947,000	3,947,000	(3,947,000)	4	-
通過損益反映公平價值變化的 金融資產	7,385,190	-	7,385,190			7,385,190
應收貸款	19,000,000	-	19,000,000			19,000,000
按金及預付款項	4,711,616	-	4,711,616			4,711,616
預付稅項	300,956	1,699	302,655			302,655
限制性現金	4,100,000	-	4,100,000			4,100,000
證券業務客戶信託存款	101,447,297	-	101,447,297			101,447,297
現金及現金等值	101,047,584	-	101,047,584	(33,688,000)	3	101,047,584
				(6,000,000)	7	364,359,584
				303,000,000	9	
	<u>698,473,756</u>	<u>4,067,616</u>	<u>702,541,372</u>			<u>961,906,372</u>

## 附錄三

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一五年 三月三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港元 (附註1)	目標於 二零一五年 六月三十日 之經審核財務 狀況表 港元 (附註2)	小計 港元	備考調整 港元	附註	經擴大集團 港元
<b>流動負債</b>						
應付一間聯營公司款項	2,055,580	-	2,055,580			2,055,580
貿易應付賬款及其他應付款	159,308,187	376,417	159,684,604			159,684,604
預收租金	-	164,577	164,577			164,577
租金及其他按金	-	2,409,304	2,409,304			2,409,304
收購附屬公司應付之代價	-	-	-	303,192,000	3	303,192,000
銀行貸款及透支	192,420,519	-	192,420,519	139,800,000	9	332,220,519
應付稅項	2,344,106	-	2,344,106			2,344,106
	<u>356,128,392</u>	<u>2,950,298</u>	<u>359,078,690</u>			<u>802,070,690</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>342,345,364</u>	<u>1,117,318</u>	<u>343,462,682</u>			<u>159,835,682</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,243,444,724</u>	<u>316,117,318</u>	<u>1,559,562,042</u>			<u>1,375,935,042</u>
<b>非流動負債</b>						
銀行貸款	96,415,614	-	96,415,614	163,200,000	9	259,615,614
應付非控股權益款項	2,935,000	-	2,935,000			2,935,000
應付一間直接控股公司款項	-	20,653,198	20,653,198	(20,653,198)	4	-
應付一間同系附屬公司款項	-	101,772,365	101,772,365	(101,772,365)	4	-
遞延稅項負債	2,333,667	4,229,318	6,562,985			6,562,985
	<u>101,684,281</u>	<u>126,654,881</u>	<u>228,339,162</u>			<u>269,113,599</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,141,760,443</u>	<u>189,462,437</u>	<u>1,331,222,880</u>			<u>1,106,821,443</u>
<b>權益</b>						
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>						
股本	217,418,850	10,000	217,428,850	(10,000)	5	217,418,850
儲備	907,053,833	189,452,437	1,096,506,270	(189,452,437)	5	
				(500,000)	7	
				(34,439,000)	8	872,114,833
	<u>1,124,472,683</u>	<u>189,462,437</u>	<u>1,313,935,120</u>			<u>1,089,548,923</u>
<b>非控股權益</b>	<u>17,287,760</u>	<u>-</u>	<u>17,287,760</u>			<u>17,287,760</u>
	<u>1,141,760,443</u>	<u>189,462,437</u>	<u>1,331,222,880</u>			<u>1,106,821,443</u>

## (C) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘乃摘錄自本公司已刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一五年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標之會計師報告。
3. 備考調整指收購事項對本集團之影響，而代價336,880,000港元（「代價」）將以本集團之現時可得之內部資源及所取得之銀行融資撥付。

代價之10%金額（即33,688,000港元）已於二零一五年六月三日支付作為訂金。代價之90%餘額（即303,192,000港元）將於收購事項完成時支付。

4. 備考調整指本集團於收購事項完成後所收購之淨負債(i)目標結欠嘉昇投資有限公司之股東貸款及(ii)目標於二零一五年六月三十日結欠陽光房地產金融有限公司之全部免息貸款及全部計息貸款（包括任何應計利息）之銷售貸款。
5. 備考調整指於收購事項完成後，目標於二零一五年六月三十日之已發行股本10,000港元與目標於該日之收購前儲備189,452,437港元之對銷。

目標之主要業務為物業投資及其主要資產為位於香港之投資物業。由於並無取得任何重大進展，故目標並不構成一套綜合之業務及資產。董事認為，收購事項實際上乃收購資產及負債（即位於香港之投資物業及其相關資產及負債），而非收購業務，因此不屬於香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之範圍。因此，收購事項已入賬列為透過收購附屬公司收購資產及負債。

6. 備考調整指本集團已根據本集團之會計政策及香港會計準則第40號「投資物業」按代價336,880,000港元及經計及銷售貸款淨額後目標之淨資產對投資物業確認額外款項28,939,000港元。

因收購目標產生之備考調整約28,939,000港元乃源自以下計算：

	港元
代價	336,880,000
—減目標之淨資產	(189,462,437)
—減應付一間直接控股公司款項	(20,653,198)
—減應付一間同系附屬公司款項	(101,772,365)
—加應收一間同系附屬公司款項	<u>3,947,000</u>
於收購目標時按其成本於投資物業中確認之額外款項	<u><u>28,939,000</u></u>

7. 備考調整指收購事項應佔之估計專業費用及開支約6,000,000港元，主要為法律費用、印花稅及代理費用。總交易成本中約5,500,000港元之款項因被收購投資物業直接應佔之開支而資本化為被收購投資物業，而餘額約500,000港元根據本集團會計政策及香港會計準則第40號「投資物業」於損益內確認。
8. 備考調整指被收購投資物業之公平價值變動34,439,000港元之影響以反映被收購投資物業之公平價值為315,000,000港元。被收購投資物業之公平價值詳情載於通函附錄四。

9. 備考調整指本集團於二零一五年三月三十一日後取得銀行貸款303,000,000港元以償付代價。根據銀行貸款之條款，銀行貸款之流動部分為139,800,000港元，而銀行貸款之非流動部分為163,200,000港元。
10. 上述調整之實際金額將於收購事項之實際完成日期予以釐定，可能與呈列之金額有所不同。

概無作出備考調整以反映任何貿易業績或本集團於二零一五年三月三十一日後進行之其他交易，惟(i)誠如上文附註3所載，代價336,880,000港元中33,688,000港元之10%訂金之金額已於二零一五年六月三日支付及(ii)誠如上文附註9所載，本集團取得之銀行貸款則除外。

概無作出備考調整以反映任何貿易業績或目標於二零一五年六月三十日後進行之其他交易。



以下為本公司申報會計師香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 獨立申報會計師有關編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之核證報告

致華信地產財務有限公司列位董事

吾等已完成對報告董事編製之華信地產財務有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（僅作說明）之核證工作。經擴大集團之未經審核備考財務資料由於二零一五年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及其相關附註（載列於 貴公司於二零一五年八月二十五日刊發之投資通函（「通函」）附錄三(B)及(C)內）組成。董事編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時之適用標準載列於通函附錄三(A)內（「未經審核備考財務資料」）。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購昌明科技有限公司（「目標」）之全部股權對 貴集團於二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表之影響，猶如交易已於二零一五年三月三十一日進行。作為該程序的一部分，董事乃從 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務資料中摘錄有關 貴集團綜合財務狀況表之資料，及已就有關資料刊發年報。

#### 董事就未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

#### 申報會計師之責任

吾等之責任乃按上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之報告對象外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」進行吾等之工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，並計劃及執程序，以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並不負責更新或重新出具就編撰未經審核備考財務資料時採用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在是次委聘之過程中，吾等亦並無審核或審閱編撰未經審核備考財務資料時採用之財務資料。

在投資通函中載入未經審核備考財務資料，目的僅為闡述某一重大事項或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響（猶如該事項或交易已於為說明目的而挑選之較早日期發生或進行）。因此，吾等並不保證該事項或交易於二零一五年三月三十一日之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編撰作出報告之合理核證委聘，涉及執程序以評估董事編撰未經審核備考財務資料時採用之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之適當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編撰未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分及適當憑證，可為吾等之意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事根據所列基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

華信地產財務有限公司  
香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號新港中心第二座  
4樓407-410室  
列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
余智發  
執業證書編號：P05467  
香港  
謹啟

二零一五年八月二十五日

**K. T. LIU SURVEYORS LIMITED**  
**廖敬棠測計師行有限公司**

Room 1106, 11th Floor, Yu Sung Boon Building,  
107 - 111 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
香港中環德輔道中 107-111 號余崇本行 11 字樓 1106 室  
Tel: 28690778 Fax: 25256799 E-mail: ktliustd@ctimail.com

測量師：

**LIU KING TONG** 廖敬棠  
FRICS FHKIS RPS(GP)

## 估值報告

### 1. 指示

吾等接獲華信地產財務有限公司及／或其附屬公司（「貴集團」）之指示，以根據香港聯合交易所有限公司上市規則第5章之規定及根據香港測量師學會估值標準（二零一二年版）評估該物業於二零一五年六月三十日之市值。估值將作通函用途。

### 2. 調查結果

#### 2.1. 該物業之識別

- 2.1.1. 地址： – 九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心。
- 2.1.2. 地段編號： – 九龍內地段第9455號餘段(KIL 9455 RP)及九龍內地段第9639號餘段(KIL 9639 RP)

#### 2.2. 土地批授

KIL 9455以續批編號為9401之批地文件持有，當中載有（其中包括）以下條款及條件：

- (i) 年期 自一八九二年十二月二十五日起計150年。現時地租為每年142元。
- (ii) 佔地面積 1,234平方呎左右。（整個KIL 9455地段）
- (iii) 用戶 該地段不可用於工業用途，及不可於其上建造廠房。

KIL 9639以續批編號為9502之批地文件持有，當中載有（其中包括）以下條款及條件：

- (i) 年期 自一八九二年十二月二十五日起計150年。現時地租為每年142元。
- (ii) 佔地面積 1,238平方呎左右。（整個KIL 9639地段）
- (iii) 用戶 該地段不可用於工業用途，及不可於其上建造廠房。

KIL 9455及KIL 9639總佔地面積為2,472平方呎左右。已獲得KIL 6455之A地塊及KIL 9639之A地塊及根據經批准建設計劃，KIL 9455 RP及KIL 9639 RP總佔地面積為224.730平方呎左右。

### 2.3. 樓宇

2.3.1. 該地盤上有一座建於一九九九年之21層商業／辦公樓宇（計劃地下層有3間商舖、第1層有1間商舖及第3層至第20層每層有兩個辦公室）。

整幢樓宇配備兩部客用升降機。

2.3.2. 根據已於一九九九年三月十日獲批入伙紙，該樓宇之用途如下：

地下層	商舖、升降機大堂及作非住宅用途之配套設施
第1層	商舖及作非住宅用途之配套設施
第2層	作非住宅用途之設備層
第3層至第20層	辦公室及每層作非住宅用途之配套設施（包括兩者）

根據經批准建設計劃之資料，樓宇總建築面積為2,653.228平方呎左右。地下層計劃有三個面積不等之商舖單位，該等單位均朝向金巴利街及共用公共洗手間。1層計劃有一個帶獨立洗手間之商舖單位，高層則計劃每層有兩個帶獨立洗手間之辦公室單位。根據計劃平面圖，每個單位之概約實用面積（即獨家使用面積，包括壁厚及獨立洗手間，惟不包括共用面積及公共洗手間）列表如下：

	概約實用面積 (平方米)
地下層	93.159 (不包括公共洗手間)
1層	120.256
2層	設備層
3層	87.344
4層	87.344
5層	87.344
6層	87.344
7層	87.344
8層	87.344
9層	87.344
10層	87.344
11層	87.344
12層	87.344
13層	87.344
14層	87.344
15層	87.344
16層	87.344
17層	87.344
18層	87.344
19層	87.344
20層	87.344
	<hr/>
	1,785.607

2.3.3. 屋宇署已於二零一五年六月十七日發出通知函件—強制驗窗計劃PVC。

#### 2.4. 位置

該物業位於尖沙咀區內離金巴利街不遠處，在金巴利街與天文臺道之交匯處附近，步行約10分鐘可達尖沙咀地鐵站。

附近地區主要發展為現代高層商業／辦公樓宇，然而，沿金巴利街亦有若干遺存之舊式低層唐樓，其重新發展可能於不久將來進行。

#### 2.5. 擁有權

該物業乃以昌明科技有限公司之名義登記。

#### 2.6. 產權負擔

14層有一份於土地註冊處登記之租賃協議，自二零一五年三月二十六日起至二零一八年三月三十一日止為期三年零六日，月租為30,800元。

#### 2.7. 租約

根據指示方提供之租賃協議，於二零一五年六月三十日，該物業已全部出租，惟15層為交吉。月租收入總額約為536,753港元（不包括差餉及管理費）。該等租約並無重續選擇權，最長租約於二零一七年九月三十日屆滿。12層的租約已重續，自二零一五年七月一日起至二零一七年六月三十日止為期兩年，經修訂月租為30,500港元。

#### 2.8. 實地視察

視察乃由下述簽名之廖敬棠先生(*FRICS FHKIS RPS (GP)*)於二零一五年七月二十二日進行。

整體而言，整幢樓宇被認為裝修狀況維護良好。



## 2.9. 現時法定用戶區

該物業位於劃為「商業(6)」之區域內，最大容積率為12及限高為110米。現時尖沙咀分區規劃大綱之主要資料，規劃第S/K1/28號。

## 3. 估值

### 3.1. 市值之定義

經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易一項資產或負債所換取之估計金額。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣（作為交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

### 3.2. 意見

經計及現有大廈之位置及設計、佈局、樓齡及情況、法定用戶區後及參考鄰近地區之整棟樓宇及個別商舖及辦公室之可資比較銷售，吾等認為該物業之市值（受現有租約規限惟並無按揭及其他法定及有形產權負擔）於二零一五年六月三十日為315,000,000港元。（叁億壹仟伍佰萬港元）。

上述估值數據乃假設物業於現況下以現有租約之利益為依歸銷售，並參考該地區之可資比較銷售，採用市場比較法達致。

估值符合香港測量師學會物業估值標準所載之規定。

#### 4. 聲明

- 4.1. 吾等並無對該物業進行結構測量，亦無進行任何裝置及安裝測試。
- 4.2. 根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本估值僅供本估值註明之收件人使用，亦概不會就其中全部或任何部分內容而對任何第三方負責。
- 4.3. 經審閱所有有關文件後，吾等於頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是批地文件、法定通告、佔用情況及其他相關資料。

#### 5. 估值師之資格

估值由廖敬棠進行，彼為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師（產業）。彼於香港地產估值方面擁有約40年經驗。

於二零一五年七月三十日刊發

廖敬棠測計師行有限公司

董事總經理

廖敬棠先生

FRICS FHKIS RPS (GP)

謹啟

## 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，而各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事於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屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事於股份中之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第十五部）或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第十五部第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相聯法團股份之權益

	持有股份數目				佔 已發行股本 百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
(a) 本公司					
(普通股每股1.00港元)					
蔡乃端	2,402,158	—	88,315,045 (備註1)	—	41.72
蔡乃競	2,716,046	—	2,814,365 (備註1)	16,910,355 (備註2)	10.32
蔡基鴻	2,173,800	—	—	—	1.00
蔡基信	2,239,031	—	—	—	1.03

	持有股份數目				佔 已發行股本 百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
蔡奕忠	7,029,875	—	—	—	3.23
蔡漢興	9,566,429	2,200	—	—	4.40
蔡新惠	1,410,678	—	—	—	0.65
蔡漢榮	4,976,029	—	—	—	2.29
蔡穎雯	1,000,000	—	—	—	0.46
<b>(b) 南星塑膠廠有限公司</b>					
(普通股每股100.00港元)					
蔡乃端	—	6,965	—	—	4.64
<b>(c) Titan Dragon Properties Corporation</b>					
(股本每股1,000.00披索)					
蔡乃端	7,200	13,600	4,000 (備註1)	—	31.00
蔡奕忠	1,600	—	—	—	2.00
蔡漢興	6,400	—	—	—	8.00

備註1：上述列於蔡乃端先生及蔡乃競先生名下為「公司權益」之股份，乃彼等有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被當作可行使）或於該等公司之股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。

備註2：上述列於蔡乃競先生名下為「其他權益」之股份，乃代表歸屬於信託資產內之權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司之董事或主要行政人員之若干條文，蔡乃競先生被當作佔有該權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部之條文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之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第十五部第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除本通函所披露者外，概無董事於一間擁有股份及相關股份之權益或淡倉之公司擔任任何董事職務或受僱於該公司而須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文向本公司披露。

### 3. 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

	普通股股數	佔已發行股本百分比
晉運	53,136,808	24.44
信龍	31,837,637	14.64
Bank Julius Baer & Co. Ltd.	16,220,246	7.46

為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍的權益完全重疊計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內；而上述Bank Julius Baer & Co. Ltd.的權益完全重疊計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於最後實際可行日期並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

#### 4. 競爭權益

據董事所深知，概無董事及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被認為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（董事於其中獲委任為董事以代表本公司及／或本集團之利益之該等業務除外）中擁有任何權益。

#### 5. 服務合約

於截至二零一五年三月三十一日止財政年度內，本集團分別支付顧問費818,755港元及984,000港元予信龍及香港東華企業有限公司（「東華」），其中蔡先生為信龍之董事，而蔡乃競先生為東華之董事。該顧問費為前述董事之部分酬金。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立及擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或經擴大集團相關成員公司可毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約）。

#### 6. 董事於資產及合約之利益

於截至二零一五年三月三十一日止財政年度內，蔡先生將其控制之公司所擁有一所物業出租予本集團之一間附屬公司，雙方按一般商業條款簽訂一份租賃協議，本集團於截至二零一五年三月三十一日止財政年度支付租金總額為926,076港元。

此外，蔡先生向上述本集團之附屬公司擁有控股權之一間公司按一般商業條款提供無抵押財務資助。本集團付出利息總額為209,413港元。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或經擴大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。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大之任何存續之合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 訴訟

- (a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責酒店裝修工程之承包商向本公司及本集團之全資附屬公司索取約5,009,000港元之逾期工程欠款。另一方面，此附屬公司亦已向此承包商就多支付予他的工程款項約5,459,000港元作出反申索，該金額之計算方法已包括為修正工程缺陷而產生之成本及費用及因承包商無法準時完成工程而帶來之虧損及損失。

於二零一五年六月三十日，訴訟之判決尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

- (b) 於截至二零一零年三月三十一日止年度，負責由本集團之全資附屬公司擁有之董事住房之裝修工程之承包商已向此附屬公司要求償還約1,567,000港元之逾期工程欠款，其中約724,000港元已於附屬公司及本集團之財務狀況表內確認為負債。另一方面，此附屬公司已向承包商就因修正工程缺陷而產生之費用約820,000港元之工程款項作出反申索。

於二零一五年六月三十日，該等申索的結果尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司及目標概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司及目標並無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 專家資格及同意書

以下為已提供其意見以供載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所 有限公司（「國衛」）	執業會計師，為目標經擴大集團未經審核備考財務資料之申報會計師
畢馬威會計師事務所 （「畢馬威」）	執業會計師，為目標財務資料之申報會計師
廖敬棠測計師行 有限公司	一間擁有專業估值團隊（由皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港註冊專業測量師組成）之測量師行。

國衛、畢馬威及廖敬棠測計師行有限公司已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其估值報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，國衛、畢馬威及廖敬棠測計師行有限公司概無於本公司任何附屬公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之任何股份或證券中擁有任何實益權益或其他權益，並無認購或提名人士認購本公司任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利（不論是否可合法強制執行）或選擇權，其亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已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。

## 9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。



## 10. 一般事項

本公司之秘書為劉家聰先生。而劉先生亦為本集團的財務總監。

本公司註冊辦事處及主要地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座四樓407-410室。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本於自本通函日期起直至二零一五年八月二十五日（包括該日）止期間任何工作日（星期六及公眾假期除外）之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一三年三月三十一日止、二零一四年三月三十一日止及二零一五年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 買賣協議；
- (d) 本通函附錄二所載畢馬威就目標發出之會師報告；
- (e) 本通函附錄三所載國衛就經擴大集團發出之未經審核備考財務資料；
- (f) 本通函附錄四所載之廖敬棠測計師行有限公司之估值報告；
- (g) 本通函「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 本集團與信龍及東華訂立之管理服務協議；及
- (i) 本通函。