

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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優品360控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。

---



**Best Mart 360 Holdings Limited**  
**優品360控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2360)

主要交易

收購持有物業的目標公司

---

除文義另有所指外，本通函所用詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之相同涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第5至13頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項分別向聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球取得書面股東批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球構成一批有密切聯繫的股東，並合共直接持有750,000,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份的合共75%）。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

二零二零年九月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團的財務資料.....	14
附錄二 – 目標公司的財務資料.....	16
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	44
附錄四 – 目標公司的管理層討論及分析 .....	51
附錄五 – 物業估值報告.....	55
附錄六 – 一般資料.....	60

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	臨時買賣協議及正式協議
「代理」	指	香港獨立房地產物業代理
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年五月二十二日有關收購事項的公告
「代價餘款」	指	具有董事會函件「代價」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港銀行一般營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	優品360控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2360)
「完成」	指	完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款，其須於完成日期或之前發生
「完成賬目」	指	目標公司有關自目前財政年度年初起至完成日期止期間，並經註冊執業會計師審核的財務報表
「完成調整」	指	董事會函件「完成調整」一段所訂明的代價調整
「完成日期」	指	二零二零年九月二十八日(或賣方與買方可能以書面協定的有關較後日期)

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付的代價總額176,862,000港元，惟須作完成調整及完成後調整
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本集團
「正式協議」	指	買方與賣方於二零二零年七月十七日就收購事項訂立的正式買賣協議
「進一步訂金」	指	具有董事會函件「代價」一段所賦予的涵義
「高澤環球」	指	高澤環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有8%已發行股份的股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「獨立估值師」	指	中證評估有限公司，本公司就收購事項委聘之獨立專業估值師
「初始訂金」	指	具有董事會函件「代價」一段所賦予的涵義
「首次公開發售所得款項」	指	股份於二零一九年一月十一日在聯交所主板上市時以股份發售形式籌得的所得款項淨額

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月二十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料而定的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「許女士」	指	許毅芬女士，為透過海富創投、華海企業及高澤環球於本公司合共37.5%已發行股份中擁有權益的控股股東
「林先生」	指	林子峰先生，為透過聯東環球及環亨於本公司合共37.5%已發行股份中擁有權益的控股股東
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「有形資產淨值」	指	於完成日期目標公司可隨時轉換為現金或現金等價物的所有有形資產(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產和遞延稅項)的總和，減目標公司所有負債(實際、或然或其他，但不包括銷售貸款)及撥備的總和
「完成後調整」	指	董事會函件「完成後調整」一段所訂明的代價調整
「備考賬目」	指	包括目標公司自其目前財政年度年初起至完成日期止期間的備考損益賬以及目標公司截至完成日期的備考資產負債表
「該物業」	指	香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位
「臨時買賣協議」	指	買方、賣方與代理於二零二零年五月二十二日就收購事項訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	溢年國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方及其聯繫人(如有)的所有貸款
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股份
「海富創投」	指	海富創投有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有20%已發行股份的主要股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行普通股
「股東」	指	股份的持有人
「華海企業」	指	華海企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有9.5%已發行股份的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	協弘有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「聯東環球」	指	聯東環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有約20.63%已發行股份的主要股東
「環亨」	指	環亨有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期持有約16.87%已發行股份的主要股東
「賣方」	指	李維勳、陸扣英及李慧敏
「%」	指	百分比



**Best Mart 360 Holdings Limited**  
**優品360控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2360)

執行董事：

林子峰先生(主席)  
許毅芬女士

獨立非執行董事：

施榮懷先生BBS JP  
蔡素玉女士BBS JP  
李家麟先生

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港九龍  
觀塘  
海濱道165號  
SML大廈14樓

敬啟者：

## 主要交易

### 收購持有物業的目標公司

#### 緒言

茲提述有關收購事項的該公告。

於二零二零年五月二十二日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方與代理訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(合計為目標公司全部已發行股份)及銷售貸款，代價為176,862,000港元(須作完成調整及完成後調整)。目標公司主要從事物業持有，而該物業乃其唯一資產。該物業的辦公室部份的總樓面面積約為16,850平方呎。該物業將於完成時交吉。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年七月十七日，買方與賣方訂立正式協議，其中已包含臨時買賣協議所載的條款及條件。收購協議的重大條款及條件載於本通函下文。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團及目標公司的財務資料；(iii)經收購事項擴大的本集團未經審核備考財務資料；(iv)該物業的估值；及(v)上市規則所規定的其他資料。

### 收購協議

於二零二零年五月二十二日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方與代理就收購事項訂立臨時買賣協議。於二零二零年七月十七日，買方與賣方訂立正式協議，其中已包含臨時買賣協議所載的條款及條件。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、代理及其各別的最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購協議的主要條款概述如下：

### 主要事項

根據收購協議，買方有條件同意向賣方收購銷售股份(合計為目標公司全部已發行股份)及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

### 代價

代價176,862,000港元將由買方按下述方式支付予賣方：

- (a) 8,880,000港元(「初始訂金」)已於簽署臨時買賣協議時支付予賣方律師，而賣方律師將代為託管初始訂金，直至買方確認其對目標公司的盡職調查結果感到滿意以及該物業的按揭銀行確認代價餘款足以清還目標公司現有的按揭(如適用)(「管有條件」)；

---

## 董事會函件

---

- (b) 8,806,200港元(「進一步訂金」)已於二零二零年六月十八日支付予賣方律師，而賣方律師將代為託管進一步訂金直至滿足管有條件；
- (c) 159,175,800港元(即代價的餘款)(「代價餘款」)(須作完成調整)須於完成日期支付予賣方律師；及
- (d) 完成後調整(如有)須於買方收到完成賬目日期起計五天內支付。

代價將部分以本集團內部資源(包括首次公開發售所得款項)撥付以及部分透過本集團獲得的銀行融資撥付。

### 完成調整

賣方承諾於完成日期前至少五天向買方或買方律師交付備考賬目。倘備考賬目所示的有形資產淨值高於或低於零，代價餘款將按照下述方式上調或下調(視乎情況而定)：

- (a) 於代價餘款加入備考賬目所示的目標公司所有流動有形資產(包括應收租賃款項(倘適用)(截至及包括完成日期)、公用設施和其他雜費按金、預付差餉和地租，以及與該物業有關的其他開支(截至但不包括完成日期))；及
- (b) 自代價餘款扣除備考賬目所示的目標公司所有負債(銷售貸款除外)。

### 完成後調整

賣方承諾於完成日期後30天內向買方或買方律師交付完成賬目。倘完成賬目所示的有形資產淨值高於或低於備考賬目所示的有形資產淨值，買方或賣方(視乎情況而定)須於收到完成賬目日期後五天內向另一方支付差額。

### 代價基準

代價乃由訂約方經參考位於該物業鄰近地區的可資比較物業的現行市值後，按公平原則磋商而釐定。

### 代理服務費

代理可向賣方收取服務費884,310港元及向買方收取服務費1,238,034港元作為提供服務的代價，有關服務費須於完成日期或之前支付。

### 先決條件

完成須待達成以下條件後方始作實：

- (a) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條提供及證明該物業的有效業權；
- (b) 本公司已遵照相關上市規則的規定就正式協議項下擬進行的交易取得股東批准；
- (c) 買方已完成其對目標公司的業務、資產、負債、財務狀況、法律、合約、承擔及其他方面的盡職調查，並滿意有關結果；且有關盡職審查的結果並無顯示或披露任何構成或可能構成賣方違反正式協議項下任何保證或其他條款的事項、事實或情況；
- (d) 於正式協議日期及完成日期，正式協議項下的所有保證在各方面均為且仍將為真實、完備、正確及準確，且並無誤導，猶如於有關日期作出，且並無違反任何保證；
- (e) 並無任何政府機構、機關或部門就該物業或其任何部分發出之通知、令狀或要求未獲履行；
- (f) 目標公司於完成時除銷售貸款以外概無負債或債務（不論實際或或然）；

---

## 董事會函件

---

- (g) 目標公司的法律、業務、資產、負債、財務或營業狀況或前景於完成前並無重大不利變動；及
- (h) 買賣所有銷售股份及買賣銷售貸款須同時完成。

買方可按其絕對酌情權豁免(全部或部份)任何上述條件(上列條件(b)除外)，而有關豁免須以書面作出並通知賣方律師後，方始有效。

倘任何上述條件未有於完成日期或之前達成(或就條件(a)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)及／或條件(h)而言獲買方豁免)，買方將有權取消正式協議項下的交易，就此，賣方或賣方律師須隨即向買方退還初始訂金及進一步訂金，而任何一方均無權向另一方申索損害賠償(如有)，有關各方須就按訂約各方相互協定的形式及內容訂立取消協議以取消買賣，並需各自承擔相關費用及開支。

於最後實際可行日期，條件(b)已獲達成。本公司現時無意豁免條件(a)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)及／或條件(h)。

### 完成

待正式協議所載的所有先決條件獲達成(或(倘適用)豁免)後，完成將於完成日期當日下午四時三十分前發生。

### 有關目標公司及該物業的資料

目標公司主要從事物業持有，並於二零一零年十月二十八日根據香港法例註冊成立為有限公司。目標公司的唯一資產為該物業，而該物業為一項位於香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位的商業物業。賣方將於完成時以交吉及不附帶任何產權負擔和債務的形式向買方交付該物業。

---

## 董事會函件

---

目標公司截至二零一九年九月三十日止兩個年度及截至二零二零年五月三十一日止八個月的若干財務資料概要載列如下：

	截至九月三十日止年度		截至
	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	(經審核)	(經審核)	止八個月
	約百萬港元	約百萬港元	二零二零年
			(經審核)
			約百萬港元
淨利潤／(虧損)額(除稅及非經常項目前)	3.70	4.53	(2.34)
淨利潤／(虧損)額(除稅及非經常項目後)	3.25	3.94	(2.34)

於二零一九年九月三十日，目標公司的經審核資產淨值約為8,890,000港元。於二零二零年五月三十一日，目標公司的經審核資產淨值約為6,550,000港元。

請參閱本通函附錄二之會計師報告所載之目標公司的經審核財務資料。

### 物業估值

該物業的估值已由獨立估值師採用市場法編製，市場法透過將該物業與可獲得價格資料的相同或可比較物業(即類似者)進行比較以提供價值指標。經獨立估值師評估，該物業於二零二零年六月三十日的市值為181,560,000港元。獨立估值師已確認，於二零二零年五月二十二日(即臨時買賣協議日期)至二零二零年六月三十日(即估值日)期間，該物業的市值並無重大變動。該物業之估值報告載於本通函附錄五。

---

## 董事會函件

---

下表載列該物業於二零二零年五月三十一日(即附錄二所載最新經審核財務報表的編製日期)的賬面淨值與該物業於估值日期的估值之間的對賬：

	港元
於二零二零年五月三十一日的賬面淨值(經審核)	79,041,155
減：截至二零二零年六月三十日止一個月的折舊	<u>(167,889)</u>
於二零二零年六月三十日的賬面淨值(未經審核)	78,873,266
加：於二零二零年六月三十日的估值盈餘	<u>102,686,734</u>
本通函附錄五所載的二零二零年六月三十日的估值	<u><u>181,560,000</u></u>

附註：估值盈餘於相關年度／期間結束時並無記錄於目標公司的歷史財務資料中，亦不會於本集團未來期間之綜合財務報表中記錄，原因為目標公司之投資物業及本集團之物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。

### 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

### 對資產及負債的影響

該物業的收購成本約為179,430,000港元，包括代價176,862,000港元及與收購事項直接相關的其他交易成本約2,570,000港元(包括已資本化之專業服務費用及其他開支)。於最後實際可行日期，本集團已向賣方支付初始訂金及進一步訂金共17,686,200港元。

於完成後，經擴大集團的非流動資產預計將會增加約179,430,000港元(即該物業之收購成本)，而經擴大集團的流動資產則預計將會減少約128,550,000港元，此乃由於支付部分代價及與收購事項直接相關之其他交易成本令其現金及銀行結餘減少所致。由於為收購事項融資而取得的銀行借款增加及目標公司應付的若干應計費用及所得稅綜合入賬，經擴大集團的流動負債預計於完成後將會增加約50,890,000港元。

### 對盈利的影響

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團現有辦公室物業及停車位的租金付款總額(不包括地租、差餉、管理費及空調支出)為3,750,180港元。假設收購事項完成而辦公室物業及停車位的租金相關開支維持在目前水平，每年可節省約3,750,000港元的租金相關開支。根據銀行就收購事項提供銀行融資的初步建議，銀行融資的利率預計約為香港銀行同業拆息加年利率2%。本公司目前有意於完成後尋求較低利率之按揭貸款以償還相關銀行融資。

此外，本集團預計，與該物業相關的年度折舊開支於完成後將會每年增加約5,001,000港元。然而，長遠而言，此方面的影響可由以下兩項的合併影響所抵銷：每年可節省本集團目前租賃辦公室的租金約3,750,000港元，以及若不進行收購事項，則為了配合本集團業務面對不斷增長的需求以及為了加強管理層和辦公室員工團隊，將需要租用更多辦公室空間，預期租金開支將因而增加。

除上文所披露者外，收購事項對本集團之盈利及資產和負債並無即時重大影響。

### 進行收購事項的理由及裨益

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團主要從事休閒食品及其他雜貨產品的零售，於香港及澳門經營「優品360°」品牌連鎖零售店舖。

本集團現時在香港的辦公室為租賃物業，因此附帶與租賃物業相關的風險，例如業主可提早終止或不重續租賃協議以及租賃開支可能增加。為配合本集團的業務發展及擴充，董事認為(i)於香港建立長遠而穩定的總辦事處以作為香港業務及發展境外零售業務的行政及管理總部；及(ii)透過抵銷本集團就租賃辦公室產生的租金及與可能搬遷辦公室有關的任何成本、時間及工作，收購事項對本集團有利。此外，該物業將於資產負債表中作為本集團資產入賬。

鑒於上文所述，董事認為臨時買賣協議及正式協議的條款屬公平合理，且訂立臨時買賣協議及正式協議符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東(包括聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球)於收購事項擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

## 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項分別向聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球構成一批有密切聯繫的股東，並合共直接持有750,000,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份的合共75%)。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

## 額外資料

亦請垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
優品360控股有限公司  
主席  
林子峰  
謹啟

二零二零年九月四日

## 1. 本集團的財務資料概要

本集團(i)截至二零一八年三月三十一日止財政年度的財務資料載於本公司日期為二零一八年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)附錄一的會計師報告內；(ii)截至二零一九年三月三十一日止財政年度的財務資料於二零一九年七月八日發出的本公司二零一八／二零一九年度報告(「二零一八／二零一九年報」)第90至第172頁披露；及(iii)截至二零二零年三月三十一日止財政年度的財務資料於二零二零年七月十六日發出的本公司二零一九／二零二零年度報告(「二零一九／二零二零年報」)第89至第184頁披露。全部該等財務報表已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bestmart360.com)：

- 招股章程：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1228/ltn20181228008\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1228/ltn20181228008_c.pdf)
- 二零一八／二零一九年報：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0708/ltn20190708876\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0708/ltn20190708876_c.pdf)
- 二零一九／二零二零年報  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0716/2020071601090\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0716/2020071601090_c.pdf)

## 2. 債務聲明及或然負債

於二零二零年六月三十日營業時間結束時(即本通函付印前為確定有關本債務聲明之資料的最後實際可行日期)，本集團的銀行借款總額約為88,330,000港元，以本公司及本集團一間營運附屬公司提供的企業擔保為抵押，而租賃負債為約224,510,000港元，以約51,890,000港元的租金按金作抵押。

於二零二零年六月三十日營業時間結束時，目標公司應付一名董事款項約72,010,000港元，該款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

除上文所述者及集團內公司間負債以及在一般業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團及目標公司並無尚未償還的借款或任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉本集團之債務及或然負債自二零二零年六月三十日營業時間結束起有任何重大變動。

### 3. 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及經擴大集團現時可得財務資源（包括但不限於其內部產生的收入及資金、手頭現金及現金等值項目以及可得之銀行融資），且在並無不可預見的情況下，經擴大集團將具備充足營運資金，可滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月所需。

### 4. 經擴大集團之財務及營業前景

本集團主要從事休閒食品及其他雜貨產品的零售，於香港及澳門經營「優品360°」品牌連鎖零售店舖。

誠如本公司日期為二零二零年一月十五日的公告所披露，董事會已決議將部份獲分配用作於香港開設新零售店舖的未動用所得款項淨額中30,000,000港元的用途變更為用作對外投資，包括但不限於在澳門以及於在中華人民共和國（「中國」）大陸地區擴展本集團的零售業務。於最後實際可行日期，本集團已於澳門開設三間零售店舖。此外，誠如二零一九／二零二零年報所披露，本公司已於二零一九年十二月在中國深圳成立一間名為深圳優品叁陸零商業有限公司的外商獨資企業。儘管自二零二零年一月冠狀病毒疫症爆發以來，政府實施社交距離措施以及封關及出入境限制措施，本集團因而暫時減慢對外拓展及擴張計劃的步伐，待疫情得到妥善控制而逐步放寬封關及出入境限制後，將隨即全速推行上述計劃。

本集團現時在香港的辦公室為租賃物業，因此附帶與租賃物業相關的風險，例如業主可提早終止或不重續租賃協議以及租賃開支可能增加。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而該物業將由本公司用作其辦公室物業。為配合本集團的業務發展及擴充，董事認為(i)於香港建立長遠而穩定的總辦事處以作為香港業務及發展境外零售業務的行政及管理總部；及(ii)透過抵銷本集團就租賃辦公室產生的租金及與可能搬遷辦公室有關的任何成本、時間及工作，收購事項對本集團有利。此外，該物業將於資產負債表中作為本集團資產入賬。鑒於上文所述，董事認為收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 5. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或營業狀況自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間內並無重大不利變動。

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到的載於第19至43頁的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 就歷史財務資料致優品360控股有限公司董事會之會計師報告

### 緒言

吾等就第19至43頁所載之協弘有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日之財務狀況表及截至該等日期止之各段期間(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第19至43頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議收購目標公司而編製，以供載入優品360控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年九月四日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

以歷史財務資料為依據的目標公司相關財務報表(定義見第19頁)乃由目標公司董事所編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製相關財務報表，使其能真實而公平地反映情況，並負責落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標公司於二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日之財務狀況及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製之目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

**審閱追加期間之比較歷史財務資料**

吾等已審閱目標公司追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年五月三十一日止八個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司上市規則須呈報事項****調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第19頁界定之相關財務報表及追加期間之比較歷史財務資料作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港

二零二零年九月四日

## I. 目標公司之歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標公司於有關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表（「相關財務報表」）已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）對其進行審核。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	6	5,861,712	5,861,712	4,909,972	3,907,808	-
其他收入	7	6,649	-	1,800,000	-	-
行政開支		(2,062,480)	(2,162,936)	(2,183,858)	(1,245,964)	(2,337,314)
融資成本	8	(144,187)	-	-	-	-
除所得稅前 溢利／(虧損)	9	3,661,694	3,698,776	4,526,114	2,661,844	(2,337,314)
所得稅開支	11	(592,336)	(445,867)	(582,378)	(267,917)	-
年度／期間 溢利／(虧損)及 全面收益總額		<u>3,069,358</u>	<u>3,252,909</u>	<u>3,943,736</u>	<u>2,393,927</u>	<u>(2,337,314)</u>

## 財務狀況表

	附註	於九月三十日			於五月
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三十一日 二零二零年 港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	13	84,413,595	82,398,930	80,384,265	79,041,155
按金	14	<u>244,333</u>	<u>244,333</u>	<u>244,333</u>	<u>244,333</u>
		<u>84,657,928</u>	<u>82,643,263</u>	<u>80,628,598</u>	<u>79,285,488</u>
<b>流動資產</b>					
預付款項及按金	14	–	–	21,000	60,051
現金及現金等價物		<u>2,831,029</u>	<u>7,523,454</u>	<u>798,992</u>	<u>106,155</u>
		<u>2,831,029</u>	<u>7,523,454</u>	<u>819,992</u>	<u>166,206</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用、已收按金及 預收款項	16	799,561	2,582,637	775,350	768,850
應付一名董事款項	15	76,214,598	76,214,598	71,214,598	72,014,598
應付稅項		<u>1,000,318</u>	<u>424,169</u>	<u>569,593</u>	<u>116,511</u>
		<u>78,014,477</u>	<u>79,221,404</u>	<u>72,559,541</u>	<u>72,899,959</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(75,183,448)</u>	<u>(71,697,950)</u>	<u>(71,739,549)</u>	<u>(72,733,753)</u>
<b>非流動負債</b>					
已收按金	16	<u>1,782,076</u>	–	–	–
<b>資產淨值</b>		<u>7,692,404</u>	<u>10,945,313</u>	<u>8,889,049</u>	<u>6,551,735</u>
<b>權益</b>					
股本	17	3	3	3	3
保留盈利		<u>7,692,401</u>	<u>10,945,310</u>	<u>8,889,046</u>	<u>6,551,732</u>
<b>總權益</b>		<u>7,692,404</u>	<u>10,945,313</u>	<u>8,889,049</u>	<u>6,551,735</u>

## 權益變動表

	股本 (附註17) 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於二零一六年十月一日	3	4,623,043	4,623,046
年度溢利及全面收益總額	—	3,069,358	3,069,358
於二零一七年九月三十日及 二零一七年十月一日	3	7,692,401	7,692,404
年度溢利及全面收益總額	—	3,252,909	3,252,909
於二零一八年九月三十日及 二零一八年十月一日	3	10,945,310	10,945,313
年度溢利及全面收益總額	—	3,943,736	3,943,736
已付股息(附註12)	—	(6,000,000)	(6,000,000)
於二零一九年九月三十日及 二零一九年十月一日	3	8,889,046	8,889,049
期間虧損及全面收益總額	—	(2,337,314)	(2,337,314)
於二零二零年五月三十一日	<u>3</u>	<u>6,551,732</u>	<u>6,551,735</u>
截至二零一九年五月三十一日止八個月 (未經審核)			
於二零一八年十月一日	3	10,945,310	10,945,313
期間溢利及全面收益總額	—	2,393,927	2,393,927
已付股息(附註12)	—	(6,000,000)	(6,000,000)
於二零一九年五月三十一日	<u>3</u>	<u>7,339,237</u>	<u>7,339,240</u>

## 現金流量表

	附註	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
除所得稅前溢利／(虧損)		3,661,694	3,698,776	4,526,114	2,661,844	(2,337,314)
調整：						
利息收入	7	(6,649)	-	-	-	-
投資物業的折舊	9	2,014,665	2,014,665	2,014,665	1,343,110	1,343,110
融資成本	8	144,187	-	-	-	-
來自修復賠償的收入	7	-	-	(1,782,076)	-	-
		<u>5,813,897</u>	<u>5,713,441</u>	<u>4,758,703</u>	<u>4,004,954</u>	<u>(994,204)</u>
預付款項及按金的增加		-	-	(21,000)	-	(39,051)
應計費用、已收按金 及預收款項 增加／(減少)		<u>1,499</u>	<u>1,000</u>	<u>(25,211)</u>	<u>(19,000)</u>	<u>(6,500)</u>
經營業務所得／(所用)						
現金		5,815,396	5,714,441	4,712,492	3,985,954	(1,039,755)
已付所得稅		<u>(157,961)</u>	<u>(1,022,016)</u>	<u>(436,954)</u>	<u>(436,954)</u>	<u>(453,082)</u>
經營業務所得／(所用) 現金淨額		<u>5,657,435</u>	<u>4,692,425</u>	<u>4,275,538</u>	<u>3,549,000</u>	<u>(1,492,837)</u>
投資業務的現金流量						
已收銀行利息		6,649	-	-	-	-
原定三個月以上到期的 定期存款的減少		<u>1,509,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投資業務所得現金淨額		<u>1,516,442</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元	港元
				(未經審核)	
融資業務的現金流量	23				
償還銀行借款	(12,963,771)	-	-	-	-
已付股息	-	-	(6,000,000)	(6,000,000)	-
已付利息	(144,187)	-	-	-	-
應收／(償還)一名 董事的款項	7,500,000	-	(5,000,000)	-	800,000
融資業務(所用)／所得 現金淨額	(5,607,958)	-	(11,000,000)	(6,000,000)	800,000
現金及現金等值項目 增加／(減少)	1,565,919	4,692,425	(6,724,462)	(2,451,000)	(692,837)
年／期初現金及現金 等值項目	1,265,110	2,831,029	7,523,454	7,523,454	798,992
年／期末現金及現金 等值項目	2,831,029	7,523,454	798,992	5,072,454	106,155

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為一間於香港註冊成立及以香港為所屬地之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣荃錦公路108號朗逸峰15座15樓A室。目標公司的主要業務為持有物業。

於二零二零年五月二十二日，優品360控股有限公司（「貴公司」）公佈，根據溢年國際有限公司（一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為貴公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與李維勳、陸扣英及李慧敏（目標公司的股東）（作為賣方）所訂立的臨時買賣協議，將收購目標公司全部權益，代價為176,862,000港元（可予調整）（「收購事項」）於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司。

### 2. 編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會（「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」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。計量基準已於下文附註4之會計政策中詳述。目標公司於整個有關期間編製歷史財務資料時已採納所有於二零一八年一月一日及二零一九年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，連同相關過渡性條文。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干關鍵會計假設及估計。管理層在應用目標公司之會計政策過程中亦需作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇，或對歷史財務資料有重大影響之假設及估計之範疇，已於附註5披露。

儘管目標公司於二零二零年五月三十一日的流動負債淨額為72,733,753港元，但財務報表乃按持續經營基準編製。採納持續經營基準乃基於董事承諾向目標公司提供足夠的持續財務支持，以及不會要求目標公司償還債務，直至還款不會影響目標公司在正常業務過程中償還其他債權人的能力。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

倘目標公司未能按持續基準經營業務，則須作出調整，以減少資產價值至其可變現金額，就可能產生之其他負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。

### 3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

以下可能與歷史財務資料有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效，且目標公司並無提早採納。目標公司目前的意向是於該等變動生效當日應用。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第23號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金減免 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未確定強制生效日期但可予採納

目標公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司的業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 重大會計政策概要

#### a) 投資物業

投資物業指為賺取租金或資本增值或兩者兼備而持有的物業，但並非在日常業務過程中為出售、用於生產或提供貨品或服務或作行政用途而持有。

投資物業按成本減去累計折舊及其後累計減值虧損（如有）後的金額計值。折舊乃是按估計可使用年期（亦即租賃期）採用直線法，以撇銷投資物業的成本減預期剩餘價值。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並於適當情況下調整。投資物業以直線法按每年2%折舊。

#### b) 租賃

##### *目標公司作為出租人*

當目標公司作為出租人時，其於租賃開始時釐定每項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對每項租賃進行分類，目標公司對租賃有否轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報作出整體評估。作為該評估的一部分，目標公司考慮若干指標，例如租賃有否為資產經濟年期的主要部分。

倘一項安排包含租賃及非租賃部分，目標公司應用香港財務報告準則第15號分配合約中之代價。

目標公司根據經營租賃收到之租賃付款以直線法於租賃期內確認為收入，作為收入之一部分。

**c) 金融工具**

金融資產及金融負債乃於集團實體成為金融工具合約條文訂約方時確認。

就並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的項目而言，金融資產或金融負債（並無重大融資成分的貿易應收款項除外）初始按公平值加與收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分的貿易應收款項初始按交易價格計量。

**(i) 金融資產**

於初始確認時，目標公司的金融資產分類為按攤銷成本計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非是於目標公司改變其管理金融資產的業務模式的期間，則作別論。

倘金融資產同時符合下列條件，且並未指定為按公平值計入損益，則其將按攤銷成本計量：

- 資產乃以目標為持有資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款引致於特定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本因減值虧損而減少。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益內確認。終止確認時的任何收益或虧損於損益內確認。

所有常規方式購買及銷售金融資產均於交易日（即目標公司承諾購買或出售資產之日）確認。常規方式購買或銷售是指須於市場上一般規定或慣例確定的期限內交付資產的金融資產買賣。

嵌入衍生工具的金融資產，在釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將其全部考慮在內。

**終止確認金融資產**

當自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或當目標公司於一項將金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉移、或於一項目標公司既無轉移亦無保留所有權的絕大部分風險及回報且並無保留對金融資產的控制權的交易中轉移收取合約現金流量的權利，目標公司會終止確認金融資產。

### 金融資產減值

目標公司就按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。目標公司以相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

全期預期信貸虧損是指於金融工具的預計存續期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間乃目標公司面臨信貸風險的最長合約期間。就貿易應收款項而言，目標公司採用香港財務報告準則第9號就預期信貸虧損撥備所訂明的簡易方法，當中規定就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

在釐定金融資產的信貸風險是否自初始確認以來顯著增加，以及在估算預期信貸虧損時，目標公司會考慮相關及無須付出過多成本及努力即可獲得的合理有據資料。此包括根據目標公司過往經驗及有充足依據的信貸評估所提供的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按全部現金虧絀(即根據合約應付予實體的現金流量與目標公司預計收取的現金流量之間的差額，並按原有實際利率貼現)的現值計量。

倘金融資產逾期超過30日，目標公司將假設該金融資產的信貸風險已顯著增加。

目標公司在下列情況下視金融資產為違約：(1)除非目標公司採取如變賣抵押品(如持有)等行動，否則借款人大不可能向目標公司償還全數信貸責任金額；或(2)金融資產逾期超過90日。

在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間乃目標公司面臨信貸風險的最長合約期間。

### 違約的定義

目標公司認為，就內部信貸風險管理而言，以下情況構成違約事件，原因是過往經驗顯示符合以下標準的應收款項一般無法收回。

- 當對方違反財務契諾；或
- 內部生成或自外部取得的資料顯示債務人大不可能向其債權人(包括目標公司)清償債務(在不計及目標公司持有之任何抵押品的情況下)。

### 出現信貸減值的金融資產

於各個報告日期，目標公司按前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。倘發生一個或多個對金融資產的估計未來現金流量造成負面影響的事件，可視金融資產為「信貸減值」。

金融資產的信貸減值證據包括與下列事件有關的可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 因為財政困難而導致某抵押品失去活躍市場。

### 於財務狀況表中呈報預期信貸虧損的撥備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備乃自資產的賬面總值中扣除。

### 撤銷政策

目標公司將基於日後無實際收回可能的理由，而撤銷（部分或全部）金融資產的賬面總值。有關情況通常出現在目標公司確定債務人並無資產或收入來源以創造足夠現金流量來償還應予撤銷的金額時。然而，為遵守目標公司的到期款項收款程序，已撤銷的金融資產仍可能須受限於強制收款行動。

## (ii) 金融負債及權益工具

### 分類為債務或權益

由目標公司實體發行的債務及權益工具根據所訂立合約安排的實質內容以及按金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 權益工具

權益工具是指能夠證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。目標公司實體所發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

### 金融負債（按攤銷成本入賬）

目標公司的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 終止確認金融負債

目標公司僅在目標公司的責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價(包括任何所轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益內確認。

#### (iii) 實際利率法

實際利率法為一項計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及攤分報告期內的利息收入或利息開支的方法。實際利率是按金融資產或負債的預計存續期或(視乎情況)更短的期間,準確貼現估計未來現金收入或付款所用的利率。

#### d) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言,現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款,以及可隨時轉換為已知現金數額、價值變動風險輕微且一般於收購後三個月內到期的短期高流通性投資,並扣除須應要求償還並屬於目標公司現金管理一部分的銀行透支。

#### e) 收入確認

來自經營租賃租金收入的收入以直線法按有關租賃年期確認。

提前終止租賃協議之收入於收取款項之權利確定時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

#### f) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於日常業務中的損益,並就毋須課所得稅或不可抵免所得稅的項目作出調整後採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告中的資產及負債賬面值與報稅所用的相應金額之間的暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債外,遞延稅項負債會就所有暫時差額而確認。遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅的暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。遞延稅項按預期在清償債務期間適用或於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

所得稅於損益內確認,惟倘所得稅與於其他全面收益內確認的項目有關,在此情況下,有關稅項亦在其他全面收益中確認。

**g) 外幣**

目標公司以其經營所在主要經濟環境的貨幣以外的貨幣進行的交易乃按交易發生時的通行匯率記賬。外幣貨幣資產及負債按各報告期末通行的匯率換算。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目以及換算貨幣項目時所產生的匯兌差額於其產生期間於損益內確認。

**h) 資產減值(金融資產除外)**

於各報告期末，目標公司會審閱投資物業的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已招致減值虧損或先前確認的減值虧損已不復存在或可能已減少。

倘某項資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者)估計少於其賬面值，該項資產的賬面值將降至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支，除非有關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損將根據該項香港財務報告準則視作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，資產的賬面值將增加至其修改後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘於過往年度該項資產並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回乃即時確認為收入，除非有關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損的撥回將根據該項香港財務報告準則視作重估增值處理。

使用價值乃基於預期將由資產或現金產生單位產生的估計未來現金流量，採用可反映現時市場對貨幣時間價值及資產或現金產生單位的特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值釐定。

**i) 借款成本**

收購、建造或生產任何合資格資產(其需要大量時間以達致其擬定用途或可作銷售)所直接應佔的借款成本乃資本化為該等資產的一部分成本。將待用於該等資產的特定借款作短期投資所賺取的收入，會於資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間在損益確認。

**j) 撥備及或然負債**

當目標公司因過去事項而須承擔法定或推定責任，而該責任將很有可能導致能夠合理估計的經濟利益流出時，就未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘經濟利益需要外流的可能性不大，或不能對數額作出可靠估計，除非經濟利益外流的可能性極低，否則該責任會作為或然負債披露。如有可能產生的責任，其存在僅能以一個或以上的未來事項的發生與否來確認，除非經濟利益外流的可能性極低，否則亦披露為或然負債。

**k) 關連方**

- (a) 某人士倘符合以下條件，即代表該名人士或其家族的近親與目標公司有關連：
- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (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之母公司的主要管理層成員。
- (b) 符合以下任何條件即代表實體與目標公司有關連：
- (i) 實體與目標公司為同一集團的成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）；
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體為當中的成員）；
  - (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一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) 該實體是為目標公司僱員或與目標公司有關連的實體的僱員而設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所指人士對該實體擁有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

某人士的家族近親是指有關人士與該實體進行交易時，預期可影響或受影響的家族成員，其包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

## 5. 關鍵會計判斷及估計

估計及判斷將不斷評估，按過往經驗及其他因素為準，包括於有關情況下被視為合理之預期日後事件。

目標公司對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之巨大風險之估計及假設。

### (a) 按攤銷成本計量之財務資產之減值

目標公司就按攤銷成本計量之財務資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。於有關期間截至年結日止各年，該等財務資產的預期信貸虧損乃根據目標公司的過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。倘債務人之財務狀況及一般經濟狀況惡化，實際撇銷將高於估值。

### (b) 非金融資產減值

目標公司透過評價或導致非金融資產減值之目標公司獨有情況，於各報告期末評估減值。倘存在觸發減值之情況，則須釐定資產可收回款額。可收回金額乃按使用價值計算或公平值減出售成本（「公平值減出售成本」）釐定。使用價值計算須採用預期現金產生單位所產生未來現金流量之判斷及估計、現金流量預測時間表以及適合貼現率，以計算現值。於估計預期未來現金流量過程中，管理層就未來收入及溢利作出假設。該等假設與未來事件及情況有關。實際結果或會有所不同，並可能導致下個財政年度之商譽賬面值須作重大調整。釐定合適之貼現率涉及估計市場風險及資產特定風險因素之適當調整。計算公平值減出售成本可能涉及選擇估值模型、採納主要假設及輸入數據，而以上項目均需管理層作出判斷。

## 6. 收入

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
租金收入	<u>5,861,712</u>	<u>5,861,712</u>	<u>4,909,972</u>	<u>3,907,808</u>	<u>—</u>

(未經審核)

## 7. 其他收入

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
修復賠償	-	-	1,800,000	-	-
利息收入	6,649	-	-	-	-
	<u>6,649</u>	<u>-</u>	<u>1,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 8. 融資成本

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
按揭貸款之利息開支(附註)	144,187	-	-	-	-
	<u>144,187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

按揭貸款已於截至二零一七年九月三十日止年度內悉數償還。

## 9. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃於扣除下列各項後達致：

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
核數師酬金	20,000	21,000	23,655	2,655	-
投資物業折舊	2,014,665	2,014,665	2,014,665	1,343,110	1,343,110
	<u>2,014,665</u>	<u>2,014,665</u>	<u>2,014,665</u>	<u>1,343,110</u>	<u>1,343,110</u>

## 10. 董事酬金

	截至二零一七年九月三十日止年度			
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	定額供款 退休金 計劃供款 港元	總計 港元
董事				
李慧敏	-	-	-	-
陸扣英	-	-	-	-
李維勳	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	截至二零一八年九月三十日止年度			
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	定額供款 退休金 計劃供款 港元	總計 港元
董事				
李慧敏	-	-	-	-
陸扣英	-	-	-	-
李維勳	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	截至二零一九年九月三十日止年度			
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	定額供款 退休金 計劃供款 港元	總計 港元
董事				
李慧敏	-	-	-	-
陸扣英	-	-	-	-
李維勳	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至二零一九年五月三十一日止八個月(未經審核)			
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	定額供款 退休金 計劃供款 港元	總計 港元
董事				
李慧敏	-	-	-	-
陸扣英	-	-	-	-
李維勳	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至二零二零年五月三十一日止八個月			
	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	定額供款 退休金 計劃供款 港元	總計 港元
董事				
李慧敏	-	-	-	-
陸扣英	-	-	-	-
李維勳	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間內並無就目標公司的董事的服務向彼等支付任何薪酬或實物利益。

於有關期間內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 11. 所得稅開支

損益及其他全面收益表內之所得稅開支代表：

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
即期所得稅					
— 年度／期間稅項	593,652	445,867	582,378	267,917	-
— 有關過往年度之超額撥備	(1,316)	-	-	-	-
所得稅開支	<u>592,336</u>	<u>445,867</u>	<u>582,378</u>	<u>267,917</u>	<u>-</u>

截至二零一七年九月三十日止年度，香港利得稅乃就該年度的估計應課稅溢利以16.5%的稅率計提撥備。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入了利得稅稅率兩級制。條例草案已於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

截至二零一八年及二零一九年九月三十日止年度以及截至二零一九年五月三十一日止八個月，根據利得稅稅率兩級制，合資格公司首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利將按16.5%徵稅。

由於目標公司於截至二零二零年五月三十一日止八個月並無自香港產生任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

所得稅開支與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬如下：

	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日 止八個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>3,661,694</u>	<u>3,698,776</u>	<u>4,526,114</u>	<u>2,661,844</u>	<u>(2,337,314)</u>
根據適用稅率下的香港利得稅率計算的稅項開支	604,180	445,298	581,809	274,204	(385,657)
毋須課稅收入之稅務影響	(1,098)	—	—	—	—
未確認的可扣減暫時					
差異的稅務影響	20,570	20,569	20,569	13,713	13,713
上年度利得稅超額撥備	(1,316)	—	—	—	—
未確認稅務虧損的稅務影響	—	—	—	—	371,944
稅務優惠	<u>(30,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>592,336</u>	<u>445,867</u>	<u>582,378</u>	<u>267,917</u>	<u>—</u>

於報告期末，目標公司並無就其估計未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產，乃由於未來溢利流的不可預測。於二零二零年五月三十一日，目標公司有估計未動用之稅務虧損約為2,254,206港元，惟須經稅務局同意，該等虧損可用作抵銷未來應課稅收入。估計未使用的稅務虧損可無限期結轉。

## 12. 股息

中期股息每股2,000,000港元已於截至二零一九年九月三十日止年度內宣派及派付。

目標公司於截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止年度以及截至二零二零年五月三十一日止八個月內並無派付或宣派任何股息。

## 13. 投資物業

港元

**成本**

於二零一六年十月一日、二零一七年九月三十日、 二零一七年十月一日、二零一八年九月三十日、 二零一八年十月一日、二零一九年九月三十日、 二零一九年十月一日及二零二零年五月三十一日	98,516,250
---	------------

**累計折舊**

於二零一六年十月一日	12,087,990
年度支出	2,014,665

於二零一七年九月三十日及二零一七年十月一日	14,102,655
年度支出	2,014,665

於二零一八年九月三十日及二零一八年十月一日	16,117,320
年度支出	2,014,665

於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	18,131,985
期間支出	1,343,110

於二零二零年五月三十一日	19,475,095
--------------	------------

**賬面淨值**

於二零一七年九月三十日	84,413,595
-------------	------------

於二零一八年九月三十日	82,398,930
-------------	------------

於二零一九年九月三十日	80,384,265
-------------	------------

於二零二零年五月三十一日	79,041,155
--------------	------------

投資物業包括辦公室單位及停車位。根據經營租賃向第三方出租的詳情載於附註18。

投資物業於二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年九月三十日以及二零二零年五月三十一日的公平值分別約為213,683,000港元、213,683,000港元、185,284,000港元及181,560,000港元，乃根據董事採用反映類似物業近期交易價格的市場比較法進行估值。

## 14. 預付款項及按金

	於九月三十日			於五月
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三十一日 二零二零年 港元
<b>非流動資產</b>				
按金	244,333	244,333	244,333	244,333
<b>流動資產</b>				
按金	-	-	21,000	21,000
預付款項	-	-	-	39,051
	-	-	21,000	60,051

## 15. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為免息、無抵押及無固定還款期。

## 16. 應計費用、已收按金及預收款項

	於九月三十日			於五月
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	三十一日 二零二零年 港元
<b>非流動負債</b>				
已收按金	1,782,076	-	-	-
<b>流動負債</b>				
應計費用	18,000	19,000	19,000	12,500
預收款項	781,561	781,561	-	-
已收按金	-	1,782,076	-	-
其他應付款項	-	-	756,350	756,350
	799,561	2,582,637	775,350	768,850

## 17. 股本

	數目	金額 港元
<b>已發行及繳足普通股</b>		
於二零一六年十月一日、二零一七年九月三十日、 二零一七年十月一日、二零一八年九月三十日、 二零一八年十月一日、二零一九年九月三十日、 二零一九年十月一日及二零二零年五月三十一日	<u>3</u>	<u>3</u>

## 18. 承擔

## 作為出租人

於二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年九月三十日以及二零二零年五月三十一日，目標公司擁有與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金總額於下列期間到期：

	於九月三十日			於五月 三十一日
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
少於一年	5,861,712	5,096,433	-	-
一年後但少於五年	<u>5,096,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>10,958,145</u>	<u>5,096,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

經營租賃已由租戶於截至二零一九年九月三十日止年度內終止。

## 19. 關連方交易

## (a) 與關連方的結餘

除本報告其他部份披露之關連方結餘外，目標公司於各有關期間末內並無其他關連方結餘。

## (b) 主要管理人員的薪酬

於各有關期間內，並無向董事及主要管理人員的其他成員支付任何薪酬。

## 20. 金融資產的類別

	於九月三十日			於五月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
	港元	港元	港元	港元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本：				
按金	244,333	244,333	265,333	265,333
現金及現金等值項目	<u>2,831,029</u>	<u>7,523,454</u>	<u>798,992</u>	<u>106,155</u>
	<u>3,075,362</u>	<u>7,767,787</u>	<u>1,064,325</u>	<u>371,488</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
應計費用及已收按金	1,800,076	1,801,076	775,350	768,850
應付一名董事款項	<u>76,214,598</u>	<u>76,214,598</u>	<u>71,214,598</u>	<u>72,014,598</u>
	<u>78,014,674</u>	<u>78,015,674</u>	<u>71,989,948</u>	<u>72,783,448</u>

目標公司董事認為金融資產及財務負債的賬面值與公平值相若。

## 21. 財務風險管理目標及政策

目標公司金融工具於其日常業務中產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。

目標公司透過下文所述的財務管理政策及慣例限制該等風險。

## (a) 信貸風險

目標公司所承受的最大信貸風險為現金及現金等值項目以及按金之賬面值。

由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此現金及現金等值項目之信貸風險已經減低。

按金乃持續監察而董事認為目標公司的壞賬風險並不重大。

## (b) 流動性風險

金融負債之合約到期日顯示如下：

於二零一七年九月三十日

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量 總額 港元	1年內或 應要求 港元	1年以上 及2年內 港元
應計費用及已收按金	1,800,076	1,800,076	18,000	1,782,076
應付一名董事款項	76,214,598	76,214,598	76,214,598	—
	<u>78,014,674</u>	<u>78,014,674</u>	<u>76,232,598</u>	<u>1,782,076</u>

於二零一八年九月三十日

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	1年內或 應要求 港元
應計費用及已收按金	1,801,076	1,801,076	1,801,076
應付一名董事款項	76,214,598	76,214,598	76,214,598
	<u>78,015,674</u>	<u>78,015,674</u>	<u>78,015,674</u>

於二零一九年九月三十日

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	1年內或 應要求 港元
應計費用及已收按金	775,350	775,350	775,350
應付一名董事款項	71,214,598	71,214,598	71,214,598
	<u>71,989,948</u>	<u>71,989,948</u>	<u>71,989,948</u>

於二零二零年五月三十一日

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	1年內或 應要求 港元
應計費用及已收按金	768,850	768,850	768,850
應付一名董事款項	<u>72,014,598</u>	<u>72,014,598</u>	<u>72,014,598</u>
	<u>72,783,448</u>	<u>72,783,448</u>	<u>72,783,448</u>

## 21. 資本管理

目標公司於管理資本時之主要目標為保障目標公司有能力繼續持續經營及為股東爭取最大回報。目標公司之資本結構由董事定期檢討及管理。目標公司毋須遵守外部實施的資本要求。為維持或調整資本結構，目標公司可調整向股東派付之股息或發行新股份。鑒於經濟狀況出現變動影響目標公司及目標公司相關資產之風險特性，目標公司將就資本結構作出調整。

目標公司之資本架構包括債務（其包括應付一名董事款項以及現金及現金等值項目和目標公司擁有人應佔權益（包括股本及保留盈利））。目標公司之風險管理人員每半年檢討資本架構。作為此項審閱之一部分，管理層會考慮資本成本及各類資本相關風險。

於各有關期間末的淨債務對權益比率如下：

	於九月三十日			於五月 三十一日
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
應付一名董事款項	76,214,598	76,214,598	71,214,598	72,014,598
減：現金及現金等值項目	<u>(2,831,029)</u>	<u>(7,523,454)</u>	<u>(798,992)</u>	<u>(106,155)</u>
淨債務	<u>73,383,569</u>	<u>68,691,144</u>	<u>70,415,606</u>	<u>71,908,443</u>
權益	<u>7,692,404</u>	<u>10,945,313</u>	<u>8,889,049</u>	<u>6,551,735</u>
淨債務對權益比率	<u>9.54</u>	<u>6.28</u>	<u>7.92</u>	<u>10.98</u>

## 22. 現金流表附註

融資活動產生之負債對賬：

截至二零一七年九月三十日止年度	於 二零一六年 十月一日 港元	利息開支 港元	融資現金 (流出)／流入 港元	於 二零一七年 九月三十日 港元
銀行借款	12,963,771	144,187	(13,107,958)	-
應付一名董事款項	68,714,598	-	7,500,000	76,214,598
	<u>81,678,369</u>	<u>144,187</u>	<u>(5,607,958)</u>	<u>76,214,598</u>
截至二零一九年九月三十日止年度	於二零一七年 十月一日、 二零一八年 九月三十日及 二零一八年 十月一日 港元		融資 現金流出 港元	於二零一九年 九月三十日 港元
應付一名董事款項	76,214,598		(5,000,000)	71,214,598
	<u>76,214,598</u>		<u>(5,000,000)</u>	<u>71,214,598</u>
截至二零二零年五月三十一日止八個月	於 二零一九年 十月一日 港元		融資 現金流入 港元	於 二零二零年 五月三十一日 港元
應付一名董事款項	71,214,598		800,000	72,014,598
	<u>71,214,598</u>		<u>800,000</u>	<u>72,014,598</u>

## 23. 主要非現金交易

於截至二零一九年九月三十日止年度，來自修復賠償之1,800,000港元收入中，1,782,076港元已經以已收按金結清。

截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止年度以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止八個月並無主要非現金交易。

## 24. 期後財務報表

目標公司並無就二零二零年五月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

## A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

### 緒言

以下為用於說明的經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），乃由本公司董事根據上市規則第4.29段及根據下文所載的附註編製，旨在說明建議收購目標公司（「建議收購事項」）對本集團的影響，猶如建議收購事項於二零二零年三月三十一日已經發生。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項而編製：

- (a) 本公司已刊發日期為二零二零年六月二十四日的二零一九／二零二零年報所載本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務狀況表；
- (b) 目標公司於二零二零年五月三十一日之經審核財務狀況表，乃摘錄自通函附錄二；及
- (c) 與建議收購事項有關的未經審核備考調整，該等調整(i)直接歸屬於建議收購事項，而非與未來事件或決定有關；及(ii)有事實可予支持。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明之用，並基於多項假設、估計、不確定因素及現有可得資料。

因此，未經審核備考財務資料不擬描述假若建議收購事項於二零二零年三月三十一日已經完成時則經擴大集團應已達致的實際財務狀況，亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司已刊發的截至二零二零年三月三十一日止年度的二零一九／二零二零年報所載的本集團財務資料及通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅為說明目的而編製，由於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團於二零二零年三月三十一日（如適用）或任何未來日期的財務狀況。

於建議收購事項完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將綜合計入本集團之綜合財務報表。

## 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零二零年 三月三十一日 千港元 附註1	目標公司於 二零二零年 五月三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註5	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	242,717	-		176,618	2,568	421,903
投資物業	-	79,041	97,577	(176,618)		-
按金	39,683	244				39,927
購入物業、廠房及設備的已付按金	800	-				800
遞延稅項資產	1,496	-				1,496
非流動資產總計	284,696	79,285				464,126
<b>流動資產</b>						
存貨	135,755	-				135,755
貿易應收款項	2,488	-				2,488
按金、預付款項及其他應收款項	41,450	60				41,510
可收回所得稅	9,529	-				9,529
現金及銀行結餘	215,911	106	(126,143)		(2,568)	87,306
流動資產總計	405,133	166				276,588
<b>總資產</b>	689,829	79,451				740,714
<b>流動負債</b>						
貿易應付款項	31,031	-				31,031
應付董事款項	-	72,015	(72,015)			-
應計費用、預收款項及 其他應付款項	23,563	769				24,332
銀行借款	79,242	-	50,000			129,242
租賃負債	119,026	-				119,026
應付所得稅	-	116				116
流動負債總計	252,862	72,900				303,747
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	152,271	(72,734)				(27,159)
<b>總資產減流動負債</b>	436,967	6,551				436,967
<b>非流動負債</b>						
應計費用及其他應付款項	2,229	-				2,229
銀行借款	20,300	-				20,300
租賃負債	107,756	-				107,756
非流動負債總計	130,285	-				130,285
<b>總負債</b>	383,147	72,900				434,032
<b>資產淨值</b>	306,682	6,551				306,682

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司已刊發的二零一九／二零二零年報第97至98頁所載的本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務狀況表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之財務狀況表。
3. 根據收購協議，本集團有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股份及目標公司結欠賣方及其聯繫人的所有貸款，代價為176,862,000港元。代價將根據收購協議透過加入目標公司所有現有有形資產及扣除所有負債(目標公司應付賣方及其聯繫人之債務除外)而作出調整。

作出調整後之代價計算如下：

	千港元
代價	
— 物業	176,618
— 按金	244
	<u>176,862</u>
加入目標公司所有現有有形資產及扣除所有負債 (目標公司應付賣方及其聯繫人之債務除外)	
預付款項及按金	60
現金及銀行結餘	106
應付所得稅	(116)
應計費用及其他應付款項	(769)
	<u>176,143</u>

作出調整後之代價176,143,000港元將以現金結清126,143,000港元及以銀行借款結清50,000,000港元。

投資物業增加97,577,000港元，乃指作出調整後之代價176,143,000港元超出所收購之目標公司可識別資產淨值及所承擔之負債78,566,000港元(目標公司應付賣方及其聯繫人之債務除外)。

應付一名董事款項減少72,015,000港元，乃指撇除本集團所收購之目標公司應付賣方及其聯繫人之債務。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，建議收購事項將不會構成業務收購，而將作為資產收購入賬。

4. 調整指根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16號」)而將176,618,000港元之該物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備，原因為該物業將作行政用途。
5. 調整指根據香港會計準則第16號確認建議收購事項直接應佔之估計法律及專業費用及其他交易成本2,568,000港元為資產。
6. 除上述者外，並無作出調整以反映本集團及目標公司分別於二零二零年三月三十一日及二零二零年五月三十一日後的任何營業業績或訂立的其他交易。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製的報告全文。



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 獨立申報會計師有關未經審核備考財務資料編製之鑒證報告

### 致優品360控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，對優品360控股有限公司(「貴公司」)董事編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)，連同協弘有限公司(「目標公司」)統稱為「經擴大集團」之未經審核備考財務資料作出報告，並僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及 貴公司就建議收購目標公司之全部已發行股本(「建議收購事項」)所刊發日期為二零二零年九月四日之通函(「該通函」)附錄三第44至47頁所載之相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於該通函附錄三第44頁載述。

未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴公司於二零二零年三月三十一日之綜合資產及負債造成之影響，猶如建議收購事項已於二零二零年三月三十一日發生。作為此程序之一部分， 貴公司董事已從 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(已就此刊發審計報告)摘錄有關 貴公司之綜合資產及負債之資料。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段以及參考香港會計師公會(「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」)，編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力與應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之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、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，對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。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保貴公司董事已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明目的而選定之某一較早日期已經發生或進行。因此，吾等概不保證建議收購事項於二零二零年三月三十一日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據之程序：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對實體之性質、與編製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。

委聘工作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，吾等已取得充分適當憑證，以為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- b. 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- c. 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二零年九月四日

僅就本附錄而言，目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年九月三十日止三個年度以及截至二零二零年五月三十一日止八個月（「有關期間」）的管理層討論及分析載列如下。

### 業務回顧

目標公司主要從事物業持有，並於二零一零年十月二十八日根據香港法例註冊成立為有限公司。目標公司的唯一資產為該物業，而該物業為一項位於香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位的商業物業。

### 經營業績

目標公司之主要財務資料載列如下：

	截至九月三十日止年度			截至 五月三十一日
	二零一七年 (經審核) 約千港元	二零一八年 (經審核) 約千港元	二零一九年 (經審核) 約千港元	二零二零年 (經審核) 約千港元
收益	5,862	5,862	4,910	-
其他收入	7	-	1,800	-
行政開支	(2,063)	(2,163)	(2,184)	(2,337)
融資成本	(144)	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	3,662	3,699	4,526	(2,337)
所得稅開支	(592)	(446)	(582)	-
除稅後溢利／(虧損)	<u>3,070</u>	<u>3,253</u>	<u>3,944</u>	<u>(2,337)</u>

## 財務回顧

### 收益

於有關期間，目標公司錄得收益分別約5,860,000港元、5,860,000港元、4,910,000港元及無，該等收益為於有關期間內該物業之存續租約所產生的租金收入。

### 其他收入

於有關期間，目標公司錄得其他收入分別6,649港元、無、1,800,000港元及無。截至二零一七年九月三十日止年度所錄得的其他收入為銀行利息收入，而截至二零二零年九月三十日止年度所錄得的其他收入為終止當時既有租約後向該物業前租戶收取的還原賠償。

### 行政開支

於有關期間，目標公司錄得行政開支分別約為2,060,000港元、2,160,000港元、2,180,000港元及2,340,000港元。

### 財務成本

於有關期間，目標公司錄得財務成本分別約140,000港元、無、無及無。目標公司於截至二零一七年九月三十日止年度全數償還該物業的銀行按揭貸款，因此，截至二零一九年九月三十日止兩個年度及截至二零二零年五月三十一日止八個月概無錄得財務成本。

### 所得稅開支

於有關期間，目標公司錄得所得稅開支分別約590,000港元、450,000港元、580,000港元及無。

### 年內／期內利潤／(虧損)

截至二零一九年九月三十日止三個年度，目標公司錄得淨利潤分別約為3,070,000港元、3,250,000港元及3,940,000港元，而截至二零二零年五月三十一日止八個月，目標公司錄得淨虧損約2,340,000港元。

### 流動資金及財務資源

目標公司於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別約為0.036、0.095、0.011及0.002。目標公司於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日的現金及現金等值項目分別為2,831,029港元、7,523,454港元、798,992港元及106,155港元。於二零一九年九月三十日的現金及現金等值項目大幅減少，乃由於截至二零一九年九月三十日止年度向目標公司股東宣派及支付中期股息合共6,000,000港元，而於二零二零年五月三十一日現金及現金等值項目下降乃由於支付該物業的經常性開支。

### 資產負債比率

目標公司的資產負債比率乃按全部債務除以財政年度末或期末的總權益再乘以100%計算。由於目標公司於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日並無銀行貸款，故目標公司的全部債務指財政年度末或期末的應付董事貸款。因此，於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日，資產負債比率分別為990.78%、696.32%、801.15%和1,099.17%。

### 資產抵押

於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日，目標公司並無任何資產抵押。

### 重大投資、重大收購及出售

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

目標公司的業務為單一營運及可予呈報分部，即物業投資。因此，並無有關期間之分部資料可供呈列。

## 資本架構

於有關期間，目標公司的資本架構並無變動。目標公司一般以於有關期間該物業之存續租約的所得租金收入及其董事提供之資金為其營運及活動提供資金。

## 外匯風險

目標公司之收入及貨幣資產和負債均以港元為單位。於有關期間，並無面對外匯風險。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

於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日，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

於二零一七年、二零一八年、二零一九年九月三十日及二零二零年五月三十一日，目標公司並無重大投資或資本資產的計劃。

## 僱員人數

於有關期間，目標公司並無任何僱員。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團將收購之香港物業權益於二零二零年六月三十日的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心10樓1005室

敬啟者：

關於： 位於香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位（「該物業」）的估值

#### 背景資料

吾等謹遵照閣下指示，對優品360控股有限公司（下文稱為「貴公司」）的間接全資附屬公司溢年國際有限公司將收購的香港物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團發表吾等所認為該物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日期」）的市值的意見以供載入貴公司於本函件日期發出的通函（「通函」）。除另有界定者外，貴公司及其附屬公司於下文稱為「貴集團」。

吾等之估值代表吾等對有關物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

### 估值方法

於評估 貴集團將於香港持作自用之物業權益時，吾等採用市場法。市場法通過將物業與同等或可比較(即類似)資產(且可取得其價格資料)進行比較提供指示價值。

### 一般假設

於評估位於香港且根據將於二零四七年六月三十日前到期之官契的物業權益時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例的規定，說明該等租契可免支付地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計，每年將繳付該物業應課差餉租值3%的地租。

吾等於估值時，假設業主將該物業於現況下在公開市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以提高物業權益之價值而獲益。此外，吾等在估值時，假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等的估值並無就物業權益的任何抵押、按揭、欠費或銷售時可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除另有指定外，吾等假定物業權益並無任何可能影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

估值報告所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

### 業權調查

吾等於香港土地註冊處就該物業之業權進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實未載於交予吾等之副本之擁有權及任何修訂。

### 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及該物業識別及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等之資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料已遭隱瞞。所有文件僅供參考之用。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

### 實地視察

吾等已視察該物業的外部及(如可能)內部，並已獲提供吾等進行估值所需的資料。

吾等並無進行結構測量，亦無查察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或結構的其他部分。因此，吾等未能報告該物業任何有關部分是否確無損壞，而於吾等之視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

### 估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)出版之香港測量師學會估值準則(2017年版本)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及實務說明第12號所載之規定。

### 服務條款

除另有註明外，所有款額均以港元列值。

吾等隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港  
九龍觀塘  
海濱道165號  
SML大廈14樓  
優品360控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA  
英國皇家特許測量師學會  
註冊估值師  
謹啟

二零二零年九月四日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十七年經驗。

## 估值報告

## 貴集團在香港將持有作自用的物業權益

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之 市場價值
<p>位於香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位</p>	<p>該物業包括一幢於二零零九年落成的26層高寫字樓(包括地下低層)的11樓全層及3樓的3個露天停車位。</p> <p>該物業的總實用面積約為1,051.979平方米(相等於約11,324平方呎)，不包括停車位。</p>	<p>該物業於估值日期為空置。</p>	<p>181,560,000港元</p>
<p>觀塘內地段第751號餘段內不可分割相等份之427,875份中的21,115份</p>	<p>該物業乃根據換地條件第20028號持有，由二零零六年七月二十五日起計為期50年。</p> <p>該地段每年須繳付之地租總額為該地段不時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業的登記擁有人為協弘有限公司（「目標公司」），以日期為二零一一年一月三十一日之註冊摘要編號11022301970010登記。此外，在土地登記處並無登記該物業的任何產權負擔、留置權、質押和按揭。
2. 根據觀塘南部分區計劃大綱核准圖（編號：S/K14S/22），該物業所處地區劃作「其他指定用途（商業）」。
3. 本行黃驛軒先生(M.Sc.)已於二零二零年六月十二日視察該物業，該物業的外部 and 內部情況均屬合理。
4. 該物業位於牛頭角區，附近樓宇均為中至高層工商業樓宇。牛頭角港鐵站距離該物業約5分鐘步行距離。乘港鐵、的士及巴士均可到達該物業。
5. 根據差餉物業估價署的資料，截至二零二零年六月，乙級寫字樓的市場回報率為2.7%。
6. 根據 貴集團提供的資料，目標公司為一間於香港註冊成立的公司並將成為 貴集團的間接全資附屬公司，而 貴集團將於標的交易完成後擁有該物業的全部權益。
7. 該物業的市場價值於二零二零年五月二十二日至二零二零年六月三十日期間並無重大變動。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司資料的詳情，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面乃屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，並概無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (A) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被假設或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提及的登記冊內的權益及淡倉，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	所持已發行		於最後實際 可行日期 佔已發行 股份的概約 百分比
		股份類別及數目	好倉／淡倉	
林先生	於受控制法團的 權益	375,000,000股 普通股 (附註1)	好倉	37.5%
許女士	於受控制法團的 權益	375,000,000股 普通股 (附註2)	好倉	37.5%

附註：

1. 此375,000,000股股份中的206,250,000股股份（即約20.63%）由聯東環球直接持有而168,750,000股股份（即約16.87%）由環亨直接持有，該兩間公司則由林先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，林先生被視為於聯東環球及環亨持有的合共375,000,000股股份中擁有權益。
2. 此375,000,000股股份中的200,000,000股股份（即20%）由海富創投直接持有、95,000,000股股份（即9.5%）由華海企業直接持有而80,000,000股股份（即8%）由高澤環球直接持有，該三間公司則由許女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，許女士被視為於海富創投、華海企業及高澤環球持有的合共375,000,000股股份中擁有權益。

**(ii) 於相聯法團股份的權益**

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持證券類別及數目	於最後實際可行日期佔相聯法團股權的概約百分比
林先生	(i) 聯東環球	實益擁有人	100股普通股	100%
	(ii) 環亨	實益擁有人	100股普通股	100%
許女士	(i) 海富創投	實益擁有人	100股普通股	100%
	(ii) 華海企業	實益擁有人	100股普通股	100%
	(iii) 高澤環球	實益擁有人	100股普通股	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被假設或被視為擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提及的登記冊內的權益或淡倉，或須根據標準守則另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(B) 主要股東於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司已發行的有投票權股份5%或以上：

股東姓名／名稱	所涉公司	權益性質	所持證券類別及數目	於最後實際可行日期佔本公司已發行股份總數的概約百分比
聯東環球 (附註1)	本公司	實益擁有人	206,250,000股 普通股	20.63%
環亨 (附註1)	本公司	實益擁有人	168,750,000股 普通股	16.87%
海富創投 (附註2)	本公司	實益擁有人	200,000,000股 普通股	20.00%
華海企業 (附註2)	本公司	實益擁有人	95,000,000股 普通股	9.5%
高澤環球 (附註2)	本公司	實益擁有人	80,000,000股 普通股	8.0%
李惠冰女士 (附註3)	本公司	配偶權益	375,000,000股 普通股	37.50%

附註：

1. 聯東環球及環亨均由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為於聯東環球及環亨分別持有的相同數目股份中擁有權益。
2. 海富創投、華海企業及高澤環球均由許女士全資擁有。根據證券及期貨條例，許女士被視為於海富創投、華海企業及高澤環球分別持有的相同數目股份中擁有權益。
3. 李惠冰女士為林先生的配偶。根據證券及期貨條例，李惠冰女士被視為於林先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除如本公司日期為二零一八年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)所披露，林先生同時身兼香港其他多間零售店舖(主要從事銷售鞋類及生活產品)的主席及行政總裁外，本公司及其附屬公司的董事及主要股東或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本公司及其附屬公司的業務直接或間接進行競爭或可能進行競爭的業務中擁有權益，而須根據上市規則予以披露。基於林先生其他業務涉及的該等零售產品的整體性質與本公司主要產品(即預先包裝休閒食品)顯著不同，董事認為，林先生與本集團各自的零售業務之間的競爭相對輕微且可能性極低。

### 5. 董事於資產或合約中的權益以及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購、已出售或已租用的任何資產或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，主席兼執行董事林先生於以下租約中擁有重大權益：

- (a) 本公司全資附屬公司彩鷗國際有限公司(「彩鷗國際」)(作為租戶)與鵬銘有限公司(「鵬銘」)(作為業主)所訂立日期為二零一九年三月二十一日的續租租約(「卑路乍街續租租約」)，內容有關續租位於香港卑路乍街139-153號金堂大廈地下F號舖的物業，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止(首尾兩日包括在內)為期三年，固定月租80,000港元(不包括政府地租、差餉、管理費、空調費及其他支出)。於最後實際可行日期，鵬銘的全部已發行股份由林先生全資擁有而林先生亦為鵬銘的唯一董事；及

- (b) 彩鷗國際(作為租戶)與逸俊發展有限公司(「逸俊」)(作為業主)所訂立日期為二零二零年三月三日的續租租約(「華貴續租租約」)，內容有關續租位於香港華貴道3號華貴邨商場／停車場內的商用／停車場大樓商用部分(亦稱為華貴坊(華貴商場))地下2及3號舖的物業，自二零二零年三月八日起至二零二三年三月七日止(首尾兩日包括在內)為期三年，月租為(i)每月基本租金31,500港元(「固定基本租金」)；及(ii)按每月總收入10%計算超出固定基本租金的銷售租金，不包括政府差餉、管理費、空調費及其他支出，但包括政府地租。於最後實際可行日期，逸俊全部已發行股份由Sura Magic International Limited(「Sura Magic」)全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生擁有50%及由一名獨立第三方擁有50%，林先生亦為逸俊的唯一董事，並為Sura Magic其中一名董事。

卑路乍街續租租約及華貴續租租約的詳情已於本公司日期為二零二零年三月三日之公告內披露。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然存續以及對本集團業務而言為重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或目標公司並無涉及或有尚未了結或被提起的任何重大訴訟、仲裁或申索。

## 7. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期(包括該日)前兩年內所訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) (i)林先生及許女士(作為賣方)；(ii)林先生、許女士及朗逸控股有限公司(「朗逸」)(作為保證人)；及(iii)本公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月十五日的買賣協議，據此，兩股優品360°食品(集團)有限公司(「優品360°食品」)股份(即優品360°食品的全部已發行股份)轉讓予優品360國際有限公司(「優品360國際」)，代價為(i)配發及發行1,000,000股入賬列作繳足股款的新股予朗逸；及(ii)將朗逸於本公司註冊成立時持有的1,000,000股未繳股款股份入賬列作繳足股款；

- (b) 由林先生、許女士及朗逸(即當時的控股股東)以本公司(為其本身及作為本集團各附屬公司的受託人)為受益人於二零一八年十二月二十七日就若干彌償保證訂立的彌償契據,其詳情載於招股章程附錄四「法定及一般資料—其他資料—2.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節;
- (c) 由林先生、許女士及朗逸(即當時的控股股東)以本公司(為其本身及作為本集團各附屬公司的受託人)為受益人於二零一八年十二月二十七日訂立有關若干不競爭承諾的不競爭契據,其詳情載於招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一段;
- (d) 由(其中包括)本公司、獨家保薦人及公開發售包銷商訂立日期為二零一八年十二月二十七日的公開發售包銷協議,有關詳情概述於招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售」一節;
- (e) 由(其中包括)本公司、獨家保薦人及配售包銷商訂立日期為二零一九年一月四日的配售包銷協議,有關詳情概述於招股章程「包銷」一節;
- (f) 目標公司(作為業主)與香港威富有限公司(作為租戶)訂立日期為二零一九年六月二十日之退回協議,內容有關於二零一九年六月二十日退回該物業;
- (g) 臨時買賣協議;及
- (h) 正式協議。

## 8. 專家及同意

以下為其名稱、意見及／或報告載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件、報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司有任何直接或間接持股或任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）起已收購、已出售或已租用的任何資產或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道165號SML大廈14樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (c) 本公司的公司秘書為洪靜遠女士，彼自二零零六年一月起為香港執業律師。
- (d) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件副本可於直至本通函日期起計14日(包括該日)的一般營業時間於王珮玲律師事務所的辦事處香港中環康樂廣場1號怡和大厦39樓3908A室供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 二零一八／二零一九年報；
- (d) 二零一九／二零二零年報；
- (e) 香港立信德豪會計師事務所有限公司出具的目標公司會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 香港立信德豪會計師事務所有限公司出具有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 中證評估有限公司編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「8.專家及同意」一段所述的各專家出具的同意書；
- (i) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (j) 本通函。