
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有電訊數碼控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



Telecom Digital Holdings Limited

電訊數碼控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6033)

主要交易

有關收購一間物業持有公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條從一批有密切聯繫之股東獲得股東書面批准，以代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東以供參考之用。

2022年4月14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 — 物業持有公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 物業持有公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議的條款及條件收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「張氏兄弟」	指	張敬石先生、張敬山先生、張敬川先生及張敬峯先生
「張氏家族信託」	指	為張氏兄弟及其家族成員的利益而成立的全權信託，全權受益人包括張氏兄弟
「最高行政人員」	指	具上市規則所賦予涵義
「CKK Investment」	指	CKK Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張氏家族信託間接全資擁有，並直接持有本公司54.49%的已發行股本
「本公司」	指	電訊數碼控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6033）
「成交」	指	根據臨時協議及將訂立的正式協議完成收購事項
「成交日期」	指	成交發生的日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買方應付賣方以收購待售股份及待售貸款之代價733,000,000港元

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於成交後經收購事項擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	2022年4月8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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍駿業街58號宏開工業大廈全幢
「備考資產淨值」	指	由賣方於臨時協議日提供的物業持有公司於2021年12月31日的未經審核備考總資產淨值
「物業持有公司」	指	安保國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及該物業的註冊擁有人
「臨時協議」	指	買方、賣方及賣方擔保人就收購事項於2022年2月16日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	Telecom Digital Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間全資附屬公司

釋 義

「待售貸款」	指	(i)物業持有公司欠賣方的股東貸款(無抵押及不計息,於2021年12月31日的金額約為248百萬港元);及(ii)物業持有公司欠富益貿易有限公司(物業持有公司的聯屬公司)的貸款(無抵押及按年息2%計息,於2021年12月31日的金額約為240百萬港元)
「待售股份」	指	物業持有公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》,經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司已發行股本的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「估值師」	指	國際評估有限公司,本公司就該物業估值所委任之獨立專業估值師
「賣方」	指	Metro Rider Investment Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及物業持有公司的唯一股東
「賣方擔保人」	指	賣方在臨時協議項下的擔保人,以保證(其中包括)賣方適當遵守和履行臨時協議所載的所有協議、義務、承諾和擔保
「%」	指	百分比。



Telecom Digital Holdings Limited
電訊數碼控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6033)

執行董事：

張敬石先生 (主席)
張敬山先生
張敬川先生
張敬峯先生 (行政總裁)
黃偉民先生
莫銀珠女士

註冊辦事處：

Second Floor,
Century Yard,
Cricket Square,
P.O. Box 902,
Grand Cayman,
KY1-1103,
Cayman Islands

獨立非執行董事：

林羽龍先生
劉興華先生，榮譽勳章，太平紳士
盧錦榮先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍九龍灣
常悅道1號
恩浩國際中心19樓

敬啟者：

主要交易
有關收購一間物業持有公司

1. 緒言

吾等提述本公司日期為2022年2月16日之公告，內容有關根據臨時協議建議收購安邦國際有限公司之收購事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 有關收購事項之進一步資料及臨時協議之條款；
- (ii) 本集團及物業持有公司之財務資料；
- (iii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (iv) 該物業之估值；及
- (v) 上市規則規定的其他資料。

2. 臨時協議

於2022年2月16日，買方(本公司的一間全資附屬公司)、賣方及賣方擔保人訂立有關建議收購物業持有公司之臨時協議。

臨時協議的主要條款概述如下：

日期： 2022年2月16日(交易時段後)

訂約方：

- (a) Telecom Digital Investment Limited (作為買方)
- (b) Metro Rider Investment Limited (作為賣方)；及
- (c) 鄧耀昇先生(作為賣方擔保人)

賣方擔保人同意擔保及促使賣方於臨時協議項下之所有責任得以妥善及準時履行。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、賣方的最終實益擁有人及鄧耀昇先生各自均為獨立第三方。

將予收購之資產：

根據臨時協議，買方有條件同意向賣方收購待售股份，相當於物業持有公司的全部已發行股本，以及待售貸款，即於成交時物業持有公司欠賣方的無抵押無息貸款及物業持有公司欠其一間聯屬公司的無抵押計息貸款的全部金額。物業持有公司直接持有該物業，包括香港九龍駿業街58號宏開工業大廈全幢。

董事會函件

代價、付款程序及調整

收購事項的代價為733,000,000港元(或會因總資產淨值而調整(如有),如下文所述),其中:

- (1) 待售貸款的代價為於成交時尚未償還的待售貸款金額。於2021年12月31日,待售貸款約為488百萬港元;及
- (2) 待售股份的代價為代價減待售貸款代價。

代價733,000,000港元(或會因總資產淨值而調整(如有),如下文所述)須由買方按以下方式以現金支付予賣方:(a)首期訂金40,000,000港元已於簽署臨時協議時支付;(b)加付訂金33,300,000港元已於2022年2月23日支付;及(c)餘額659,700,000港元(按備考資產淨值金額作出調整)須於成交時支付。

代價由買方及賣方經公平磋商後,並參考(i)銀行對該物業之初步估值約1,000,000,000港元;及(ii)面積、特色及地點相近之類似物業市價後釐定。經考慮銀行對該物業的初步估值超過代價,董事(包括獨立非執行董事)認為,代價對本公司屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

代價或會因物業持有公司於成交日期的總資產淨值金額而調整(如有)。賣方須在成交日期後30日內自行承擔成本及費用向買方遞交顯示物業持有公司於成交日期總資產淨值的成交賬目(「成交賬目」),相關賬目應為物業持有公司於2022年1月1日至成交日期止期間及於成交日期的經審核財務報表。

若按成交賬目:

- (1) 物業持有公司於成交日期的總資產淨值高於備考資產淨值,待售股份的代價須按等於物業持有公司於成交日期的總資產淨值超出備考資產淨值的金額增加;或

董事會函件

- (2) 物業持有公司於成交日期的總資產淨值低於備考資產淨值，待售股份的代價須按等於物業持有公司於成交日期的總資產淨值少於備考資產淨值的金額減少。

經任何調整後，於成交時已付代價的任何超出部分須由賣方不計利息退還予買方，而代價的任何差額須由買方不計利息支付予賣方。

代價將以(i)本集團營運資金、(ii)向香港持牌銀行取得的貸款；及(iii)由CKK Investment及／或張氏兄弟提供股東貸款來支付。關於從持牌銀行取得的貸款，本公司已取得(i)按香港銀行同業拆息+每年1.0%計息的293百萬港元的貸款(以該物業作無限額第一法定押記)(於提取後為期兩個月(以過橋貸款形式)，隨後為期15年(以抵押貸款形式))；及(ii)按香港銀行同業拆息+每年1.2%計息的211百萬港元的一年期(須每年檢討)循環貸款的初步條款。於最後實際可行日期，本公司正在考慮該銀行提供的條款，尚未簽署明確協議。

為向收購事項提供資金以及作為本集團的一般營運資金，本公司將取得來自本公司控股股東CKK Investment及／或張氏兄弟的貸款最高金額80,000,000港元(「股東貸款」)。股東貸款的期限為自提取股東貸款當日起兩年。股東貸款為免息、無違約利息且不需要抵押品。本公司在股東貸款的到期日前(如認為合適)可償還全部或部分股東貸款。然而，CKK Investment及／或張氏兄弟不得要求本公司於股東貸款到期日前償還全部或部分股東貸款。鑒於上述條款，董事認為本公司已成功通過控股股東以有利的條款取得股東貸款。由於股東貸款不需要以本集團的任何資產作抵押，且由於董事(包括非執行董事)認為股東貸款乃按一般商業條款或對本集團而言更佳的條款獲得，根據上市規則第14A.90條，股東貸款完全獲豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事會函件

成交

於臨時協議之所有條件均已獲達成(或獲買方豁免(視乎情況而定))後，成交將於成交日期或訂約方可能書面協定之有關日期進行。於成交後，物業持有公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此其財務業績將於本公司之賬目內綜合入賬。

先決條件

成交須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 買方完成對物業持有公司之業務、財務、法律及其他各方面的盡職調查，並合理地滿意調查結果；
- (ii) 由賣方自費解除針對該物業的現有法定押記／按揭；
- (iii) 本公司已就收購事項遵守並獲得有關上市規則規定的所有要求、批准、同意及豁免(包括但不限於取得股東的批准)；
- (iv) 賣方須自費促使物業持有公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及13A條證明其對該物業有妥善的業權；及
- (v) 直至成交時，所有賣方在臨時協議及要簽訂的正式協議項下所作出的陳述、承諾及保證於各重大方面均屬真實、準確、正確及沒有誤導。

所有上述條件均可由買方豁免，但不可由賣方豁免。倘上述任何條件並未於成交日期或之前獲達成(或(視情況而定)獲買方豁免)，買方則有權取消臨時協議項下交易，而賣方應立即退還給買方已支付的所有按金。此後，任何一方不得對另一方提出任何進一步的索賠。

於最後實際可行日期，概無條件已達成，本公司無意豁免任何先決條件。

董事會函件

賣方與買方應於成交或之前真誠協商並儘一切合理努力訂立正式買賣協議。正式協議應包含臨時協議中的條款和條件以及基於臨時協議中規定的條款和條件在與收購事項類似的交易中採用的慣常條款、條件、保證、陳述、承諾和賠償。倘賣方與買方未能於成交或之前就正式協議的條款達成協議，臨時協議將繼續有效並完全有效，雙方應繼續履行各自在臨時協議項下的義務。

3. 收購事項的原因及裨益

該物業由整幢13層的重新翻修工業大廈組成，建築面積約97,314平方呎。本集團有意於成交後將該物業的一部分（即地面、1樓及8樓至12樓（建築面積約48,430平方呎）加上七個停車位）作為其辦公室之一及貨倉。於最後實際可行日期，除地面（受租約所限）外，1樓及8樓至12樓為空置。收購事項可為本公司於香港獲取一個理想的辦公室及貨倉之良機，而無需再受到租金波幅的影響，因而對本集團之業務發展有利。另一方面，本集團擬租出該物業其餘部分（為2樓至7樓（建築面積約48,884平方呎）加上一個停車位）（「其餘部分」），因而收購事項乃一良機，讓本集團於不久將來從該物業產生穩定收入及將長遠提升本集團的物業投資組合，以及本集團亦可受惠於任何長期資本增值。

董事會認為收購事項之條款均屬公平合理的一般商業條款，且符合本集團及股東的整體利益。

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）以收購任何新業務或出售任何現有業務。

董事會函件

4. 收購事項對本集團之財務影響

於成交後，物業持有公司將為本公司間接全資擁有。物業持有公司之財務業績將於本集團賬目中綜合入賬。

於成交後，該物業將確認為本集團之物業、廠房及設備以及投資物業，並將按成本減隨後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

誠如本通函「附錄四 — 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，倘收購事項已進行且已於2021年9月30日成交，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產應由約767,725,000港元增加至約775,469,000港元，而經擴大集團之未經審核備考綜合負債則應由約384,777,000港元增加至約392,521,000港元。

預期於成交後，其餘部分將持作租賃，於未來產生穩定收入，因此，收購事項預期對本集團未來長期盈利具有積極影響。根據本集團可獲得之資料（包括其餘部分預期租金收入、由此所產生之利得稅及租金節省），本集團預期每年將實現約17,430,000港元之盈利。

5. 有關本集團的資料

本集團主要於香港從事電訊及相關業務，包括(i)手機及其他消費產品的零售銷售及相關服務；(ii)手機分銷及相關服務；及(iii)向新移動通訊有限公司（為本集團擁有40%權益及香港電訊有限公司擁有60%權益的聯營公司）提供營運服務。

6. 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，就據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。賣方的主要業務活動為投資控股。

董事會函件

7. 物業持有公司之財務資料

物業持有公司乃一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。下文載列物業持有公司截至2020年及2021年12月31日止兩個年度之財務資料，乃摘錄自附錄二所載的物業持有公司之會計師報告：

	2020年 12月31日 千港元 (經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
收入	13,620	13,909
除稅前虧損	6,379	5,733
除稅後虧損	6,379	5,733

物業持有公司於2021年12月31日之經審核負債淨額約為108,844,000港元。

8. 有關該物業之資料

物業持有公司的主要資產為該物業之全部權益。

該物業為全幢建築物，總土地面積約為10,001平方呎，建築物建築面積約為97,314平方呎。

於臨時協議日期，該物業受限於6項現行租賃，月租合共約為1,214,000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。就據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，租客為獨立第三方。物業持有公司已同意接納有關租客於2023年8月31日前任何時間終止租賃協議。倘有關租賃協議於成交前被終止，則須按現狀交回該物業相關部分的空置管有權。

董事會函件

根據賣方提供的資料，該物業於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度之總租金收入分別約為13.6百萬港元及13.9百萬港元。根據賣方提供的資料，考慮到所有相關支出，如管理物業的費用及維持賺取租金狀況的撥備，截至2020年12月31日止年度，來自該物業的除稅前及除稅後淨租金收入分別約為10.6百萬港元及10.6百萬港元，而截至2021年12月31日止年度則分別約為11.0百萬港元及11.0百萬港元。

9. 該物業之估值

本公司已委任獨立專業估值師國際評估有限公司評估該物業。估值詳情載於本通函附錄五。

董事已檢討國際評估有限公司在香港評估物業之資格及經驗。經作出合理查詢後，董事認為，國際評估有限公司為專業物業估值師，並在進行有關該物業的物業估值方面具有適當經驗。

董事承認，國際評估有限公司已採納以下估值方法及主要假設：

(1) 估值方法

- 該物業乃按照公開市場基準及空置物業進行評估。
- 根據對可資比較物業實際銷售所變現的價格進行比較時採納直接比較法。分析具有類似規模、特徵及位置的可資比較物業及審慎權衡各項該物業各自所有的優勢及不足之處，以達致對市值的公平比較。

(2) 估值假設

- 業主於該物業的現況下在公開市場上出售該物業，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業的價值。
- 該物業在建築、佔用及使用上已完全遵守且並無違反所有法例，僅在另有說明的情況下除外。

董事會函件

- 已取得使用該物業所需的一切牌照、許可證、證書及授權(是項估值之依據)。

董事已審閱國際評估有限公司編製之估值報告，並注意到，根據估值報告，該物業於2022年2月15日(「估值日期」)之市值為1,227,000,000港元。

下表載列該物業於2021年12月31日(即附錄二中最近期經審核財務報表之編製日期)的賬面淨值與該物業於估值日期的估值之間的對賬：

	千港元
於2021年12月31日的賬面淨值(經審核)	341,259
減：自2022年1月1日起至2022年2月15日期間的折舊	<u>(1,059)</u>
於2022年2月15日的賬面淨值	340,200
加：於2022年2月15日的估值盈餘	<u>886,800</u>
本通函附錄五所載於2022年2月15日的估值	<u><u>1,227,000</u></u>

附註：估值盈餘於有關年度／期間結束時並無於物業持有公司的過往財務資料中列賬，且不會於未來期間於本集團的綜合財務報表列賬，蓋因物業持有公司的投資物業及本集團的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。

10. 上市規則之涵義

由於根據上市規則，有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

概無董事於收購事項中擁有重大權益，或須就有關批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

11. 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准交易召開股東大會而會上並無股東須放棄投票；及(b)取得一名或一批有密切聯繫之股東（彼等於批准交易之該股東大會上共同持有超過50%投票權）就交易給予書面批准，則股東書面批准可獲接納以代替召開股東大會。

就據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於臨時協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故此，倘本公司召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。於2022年3月3日，本公司已取得一批有密切聯繫之股東（包括CKK Investment、張敬石先生、張敬山先生、張敬川先生及張敬峯先生，彼等合共持有302,679,000股股份，相當於書面批准當日及最後實際可行日期本公司已發行股本約74.97%）就臨時協議及其項下擬進行之交易發出之股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易。

12. 推薦建議

儘管本公司不會召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，董事（包括獨立非執行董事）認為，臨時協議及其項下擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，董事會建議股東投票贊成臨時協議及其項下擬進行之交易。

13. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司的資料詳情，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成份；及(ii)無遺漏其他事實，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

董事會函件

務請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
電訊數碼控股有限公司
主席
張敬石
謹啟

2022年4月14日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個財政年度的財務資料詳情連同其相關附註，以及本集團截至2021年9月30日止六個月的未經審核綜合財務報表連同其相關附註，分別披露於本公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度各年的年報，以及本公司截至2021年9月30日止六個月的中期報告內。該等年報及中期報告均於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.TDHL.cc>)刊發：

- (a) 本集團截至2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2019年7月25日上傳至聯交所網站，網址為(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/lt20190725178_c.pdf)之2019年年報第62至147頁；
- (b) 本集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2020年7月30日上傳至聯交所網站，網址為(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000999_c.pdf)之2020年年報第68至157頁；
- (c) 本集團截至2021年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2021年7月5日上傳至聯交所網站，網址為(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0705/2021070500436_c.pdf)之2021年年報第71至159頁；及
- (d) 本集團截至2021年9月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表載於本公司於2021年12月16日上傳至聯交所網站，網址為(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1216/2021121600446_c.pdf)之中期報告第1至39頁。

2. 債務聲明

於2022年2月28日（即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還銀行借貸總額約為237,094,000港元（包括信託收據借貸約130,141,000港元），其中約139,700,000港元以本集團持有的租賃土地及樓宇的若干擁有權權益及非上市股票掛鈎定息票據作抵押，而約97,394,000港元以本公司及本集團營運附屬公司提供的公司擔保作抵押。於2022年2月28日，本集團的銀行存款約5,135,000港元已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資。

此外，本集團就本集團辦公室、倉庫及零售店的租賃擁有無抵押及無擔保租賃負債(包括流動及非流動負債)約為53,881,000港元。

於2022年2月28日，物業持有公司的股東貸款約為449,252,000港元，為無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所披露者以及日常業務過程中產生的集團內公司之間負債及一般貿易及其他應付款項外，經擴大集團並無任何已發行及未償還(包括獲授權或以其他方式設立但未發行)債務證券、定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、或有負債、擔保、未償還銀行或其他借款或屬借款性質的債務。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況或前景自2021年3月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可動用的財務資源(包括內部資金及現時可動用的銀行融資)以及計及收購事項的影響，本集團將具備充裕營運資金以應付自本通函日期起計至少12個月的需求。

5. 經擴大集團財務及交易前景

本集團主要從事以下三個業務活動:(i)手機及其他消費品及相關服務的零售銷售;(ii)手機分銷及相關服務;及(iii)向新移動通訊有限公司(為本集團擁有40%權益及其餘權益由香港電訊有限公司擁有的聯營公司)提供營運服務。自2021年3月31日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的主要業務並無變動，且預期本集團的主要業務亦不會因收購事項成交而出現任何變動。

誠如本公司截至2021年9月30日止六個月根據香港會計準則編製之中期報告所述，本集團錄得收入約為677.68百萬港元，較去年同期增長約30.9%。然而，截至2021年9月30日止期間，本公司擁有人應佔溢利約為57.34百萬港元，較去年同期減少約23.7%。大幅減少乃由於去年收到約為23.22百萬港元的一次性政府補貼。

期內，由於COVID-19疫情，香港經歷了最嚴重的經濟挫折之一。防疫措施包括社交距離和在公共場所強制停業形成了充滿挑戰的營商環境，為市場帶來不明朗因素。手機及其他電子設備的銷售及全球出貨量下跌已反映了該情況。由於COVID-19疫情的影響，儘管預期年內本地經濟及市場環境仍繼續具高度挑戰性及不明朗因素，本集團對我們的零售銷售持樂觀態度。於最後實際可行日期，本集團經營82間零售店鋪。繼於2021年初擴大其手機銷售品牌組合後，零售業務收入大幅增長。展望未來，隨著5G網絡的適用及覆蓋，我們的零售業務將繼續增長。香港貿易發展局的一項研究顯示，當全面發展5G服務已成為全球趨勢，香港的5G覆蓋率處於領先地位。香港特別行政區政府表示，截至2021年5月，香港5G覆蓋人口已達90%以上，部分核心商圈或人流量大的地區覆蓋率甚至高達99%。包括5G智能手機在內的5G相關服務和產品將繼續蓬勃發展，推動電訊行業的未來增長。

此外，本集團將發掘可利用當前市場狀況的商機。本集團將特別研究具有增強業務績效潛力並最終引領本集團達致可持續業務發展的投資。

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



SHINEWING (HK) CPA Limited
43/F., Lee Garden One, 33 Hysan Avenue
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期43樓

致電訊數碼控股有限公司列位董事之關於物業持有公司過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-3至II-37頁所載安保國際有限公司(「物業持有公司」)之過往財務資料作出報告，當中包括物業持有公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況表、截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料(統稱「過往財務資料」)。第II-3至II-37頁所載之過往財務資料構成本報告其中一部分，乃為載入電訊數碼控股有限公司(「貴公司」)日期為2022年4月14日有關建議收購物業持有公司100%股權及物業持有公司結欠賣方及一間關連公司的貸款之通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

物業持有公司董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製提供真實及公平意見之過往財務資料及落實物業持有公司董事釐定屬必要的內部監控，以使過往財務資料之編製過程不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是就過往財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「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「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及履行吾等的工作以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製提供真實及公平意見之過往財務資料相關的內部監控以設計適當程序，但目的並非對實體的內部監控成效發表意見。吾等的工作亦包括評估物業持有公司董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，足以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準就物業持有公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況以及物業持有公司於往績記錄期間的財務表現及現金流量提供真實及公平意見。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第II-3頁)作出調整。

股息

物業持有公司並無就往績記錄期間宣派及派付股息。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

彭衛恒

執業證書編號：P05044

香港

2022年4月14日

A. 物業持有公司之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

據以編製過往財務資料之物業持有公司於往績記錄期間之財務報表，已由信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

本過往財務資料以港元(「港元」)呈列，且所有數值已約整至最近的千位數(千港元)，惟另有指示者除外。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	8	12,593	13,620	13,909
其他收入		56	-	-
行政及其他開支		(15,968)	(15,442)	(14,950)
融資成本	9	<u>(4,418)</u>	<u>(4,557)</u>	<u>(4,692)</u>
除稅前虧損		(7,737)	(6,379)	(5,733)
所得稅開支	10	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度之虧損及其他全面開支		<u><u>(7,737)</u></u>	<u><u>(6,379)</u></u>	<u><u>(5,733)</u></u>

財務狀況表

		於12月31日		
	附註	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
非流動資產				
投資物業	12	<u>358,203</u>	<u>349,731</u>	<u>341,259</u>
流動資產				
貿易應收款項		176	-	-
預付款項及其他應收款項	13	1,830	1,799	1,805
應收一間關連公司款項	14	22,602	32,389	40,467
銀行結餘及現金	15	<u>487</u>	<u>31</u>	<u>455</u>
		<u>25,095</u>	<u>34,219</u>	<u>42,727</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	16	6,354	6,506	5,038
應付直接控股公司款項	17	247,768	247,998	247,998
應付一間關連公司款項	18	<u>225,908</u>	<u>232,557</u>	<u>239,794</u>
		<u>480,030</u>	<u>487,061</u>	<u>492,830</u>
流動負債淨額		<u>(454,935)</u>	<u>(452,842)</u>	<u>(450,103)</u>
		<u>(96,732)</u>	<u>(103,111)</u>	<u>(108,844)</u>
資本及儲備				
股本	19	-	-	-
累計虧損		<u>(96,732)</u>	<u>(103,111)</u>	<u>(108,844)</u>
		<u>(96,732)</u>	<u>(103,111)</u>	<u>(108,844)</u>

權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	–	(88,995)	(88,995)
本年度虧損及全面開支總額	–	<u>(7,737)</u>	<u>(7,737)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	(96,732)	(96,732)
本年度虧損及全面開支總額	–	<u>(6,379)</u>	<u>(6,379)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	–	(103,111)	(103,111)
本年度虧損及全面開支總額	–	<u>(5,733)</u>	<u>(5,733)</u>
於2021年12月31日	<u>–</u>	<u>(108,844)</u>	<u>(108,844)</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
經營活動			
除稅前虧損	(7,737)	(6,379)	(5,733)
就下列各項作調整：			
融資成本	4,418	4,557	4,692
投資物業折舊	8,472	8,472	8,472
營運資金變動前的經營現金流量	5,153	6,650	7,431
貿易應收款項(增加)減少	(176)	176	–
預付款項及其他應收款項 (增加)減少	(204)	31	(6)
其他應付款項及應計費用 增加(減少)	1,480	152	(1,468)
經營活動所得現金淨額	6,253	7,009	5,957
投資活動			
向一間關連公司墊款	(9,016)	(10,581)	(9,716)
一間關連公司還款	126	794	1,638
投資活動所用現金淨額	(8,890)	(9,787)	(8,078)
融資活動			
一間關連公司墊款	2,178	2,092	2,545
直接控股公司墊款	–	230	–
融資活動所得現金淨額	2,178	2,322	2,545
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(459)	(456)	424
於年初之現金及現金等值項目	946	487	31
於年末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	487	31	455

B. 過往財務資料附註**1. 公司資料**

物業持有公司為一間於2011年2月24日在香港註冊成立之有限公司。物業持有公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港九龍亞皆老街16號旺角商業大廈18樓B室。直接控股公司為Metro Rider Investment Limited。物業持有公司之主要業務為在香港持有物業。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦為物業持有公司的功能貨幣。

2. 編製基準

於2021年12月31日，物業持有公司之流動負債淨額及負債淨額分別為約450,103,000港元及108,844,000港元。此狀況顯示存在重大不明朗因素，以致可能對物業持有公司之持續經營能力存有重大疑問。過往財務資料乃按持續經營基準編製，乃由於直接控股公司及一間關連公司同意不要求償還於2021年12月31日應付直接控股公司及一間關連公司之款項合共487,792,000港元，直至物業持有公司之財務狀況允許作出還款為止。因此，物業持有公司董事認為，按持續經營基準編製過往財務資料屬適宜之舉。過往財務資料並無包括倘物業持有公司無法持續經營而可能須就資產及負債之賬面值及重新分類作出之任何調整。

3. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料而言，物業持有公司已於整個往績記錄期間持續應用自2021年1月1日起財政年度開始生效的香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

物業持有公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及有關修訂 ³
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	首次應用香港財務報告準則 第17號及香港財務報告 準則第9號—比較資料 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業間之資產出售或 注資 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後的 COVID-19相關租金 寬減 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 以及香港詮釋第5號 (2020年)財務報表的 呈列—借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款 的分類 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	關於單項交易產生的資產及 負債的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備— 擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ²
香港會計準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進 ²

- ¹ 自2021年4月1日或之後開始的年度期間生效
- ² 自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 自待定日期或之後開始的年度期間生效

物業持有公司董事預計應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對物業持有公司的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括香港公司條例規定的適用披露資料。

財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般基於為換取貨品及服務而付出的代價的公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者間的有序交易中將就出售資產收取或將就轉讓負債支付的價格，而不論該價格屬直接可觀察或為使用其他估值技術估計而得出。於估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時考慮資產或負債的特點，則物業持有公司亦會計及該等特點。本財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃基於公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為於計量日期實體可獲得的相同資產或負債在活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為除計入第一級內的報價外就資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

收入確認

物業持有公司確認租金收入之政策載於下文「租賃」一節之會計政策內。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約屬於或包含租賃。

物業持有公司作為出租人

物業持有公司作為出租人就其若干樓宇訂立租賃協議。物業持有公司作為出租人訂立的租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部份，物業持有公司則應用香港財務報告準則第15號與客戶之合約收入將合約代價分配至各部份。

經營租賃的租金收入於有關租期按直線法確認。於協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面金額，並於租期按直線法確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)的直接應計借款成本乃加至該等資產的成本,直至有關資產大致上可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借款成本乃於產生期間在損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項以年內應課稅溢利為基礎。應課稅溢利因其他年度的應課稅收入或可扣減開支以及無須課稅或不得扣減的項目而有別於損益及其他全面收益表所列的「除稅前虧損」。物業持有公司的即期稅項負債按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

物業持有公司按過往財務資料所列資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所用的相關稅基之間的暫時差額確認遞延稅項。物業持有公司一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。物業持有公司一般於可能有應課稅溢利以供動用可扣減暫時差額的情況下就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額乃因於對應課稅溢利或會計溢利均無影響的交易中初始確認(於業務合併中除外)資產及負債而產生,則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產及負債乃基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法),按預期適用於償還負債或變現資產期間的稅率計量。

當有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷,且當其與同一稅務機關徵收的所得稅相關,而物業持有公司擬按淨額基準結算即期稅項負債與資產時,遞延稅項資產與負債可予抵銷。

遞延稅項負債及資產的計量反映按物業持有公司預期的方式於報告期末收回或結算資產及負債賬面金額的稅務結果。

即期及遞延稅項於損益確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

自有投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業按成本減隨後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊以直線法於其估計可使用年期內計及其估計剩餘價值後確認，撇銷投資物業之成本。

現金及現金等值項目

財務狀況表內之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金。

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文所界定之銀行結餘及現金。

金融工具

金融資產及金融負債於物業持有公司成為有關工具合約條文的訂約方時在財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產與金融負債直接產生的交易成本於初始確認時在金融資產或金融負債(如適用)公平值計入或扣除。

金融資產

所有金融資產的常規買賣按買賣日期基準確認及終止確認。常規買賣為須於法規或市場慣例制定的時限內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後全數按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

物業持有公司其後於滿足下列兩項條件的情況下按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式下持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量及須予減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為於相關期間計算債務工具的攤銷成本及分攤利息收入的方法。

就金融資產而言，實際利率為於債務工具的預計年期或較短期間(如適用)內，將估計日後現金收款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用及費率、交易成本及其他所有溢價或貼現，不包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))準確貼現至於初始確認時債務工具賬面總額的利率。

金融資產的攤銷成本為金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額之間的任何差額採用實際利率法計算的累計攤銷（就任何虧損撥備作出調整）。金融資產的賬面總額為金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入利用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產的賬面總額應用實際利率的方式計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率的方式確認。倘於其後報告期間，出現信貸減值的金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃透過對金融資產的賬面總額應用實際利率的方式確認。

利息收入於損益確認，並計入「其他收入」項下。

金融資產減值

物業持有公司就按攤銷成本計量的債務工具投資的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映各金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。

物業持有公司一般就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。有關該等金融資產的預期信貸虧損乃基於物業持有公司的過往信貸虧損經驗按個別基準估計，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及報告日期當前情況及預測動向的評估（如適用，包括貨幣的時間價值）作出調整。

就所有其他金融工具而言，物業持有公司計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險大幅上升，則物業持有公司確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損作出的評估乃基於自初始確認以來出現違約的可能性或風險是否已顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加時，物業持有公司會比較金融工具於各個報告期間末出現違約的風險與於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，物業持有公司會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 業務、財務或經濟狀況目前或預測出現不利變動，預期將導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 相同債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償債能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，物業持有公司假定於合約付款逾期超過30日時，金融資產的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非物業持有公司擁有合理及有理據的資料證明其他情況則作別論。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被認定為具有較低信貸風險，則物業持有公司假定金融工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著增加。倘出現下列情況，則金融工具會被認定為具有較低信貸風險：i) 金融工具具有較低違約風險；ii) 借款人近期具有充分應付合約現金流義務的能力；及iii) 長遠而言經濟及業務狀況的不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流義務的能力。當一項金融資產的外部信貸風險評級為全球通用的「投資級別」時（或倘不存在外部評級，則當資產內部評級為「低風險」時），物業持有公司認為該資產具有較低信貸風險。低風險指對手方有強勁的財務狀況且並無逾期款項。

物業持有公司定期監察用以識別信貸風險是否已顯著增加的標準是否有效，並對其作出適當修訂以確保於款項逾期前有關標準能識別信貸風險的顯著增加。

違約的定義

物業持有公司認為，由於過往經驗顯示符合以下任何標準的應收賬款通常無法收回，故以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件：

- 交易對手違反財務契約；或
- 內部產生或自外部來源獲取的資料顯示，債務人不太可能向債權人（包括物業持有公司）全額還款（並未考慮物業持有公司持有的任何抵押品）。

物業持有公司認為倘金融資產逾期超過90日，則違約已經發生，除非物業持有公司擁有合理及有理據的資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適則作別論。

出現信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流產生不利影響的事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 由於與交易對手財務困難有關的經濟或合約原因，交易對手的貸款人已向交易對手授予貸款人原本不會考慮的特許權；或
- 交易對手可能破產或進行其他財務重組。

撇銷政策

當有資料顯示債務人出現重大財務困難，且並無實際收回的可能時（例如交易對手已進行清盤或進入破產程序），物業持有公司會撇銷金融資產。在考慮法律意見（如適用）後，已撇銷的金融資產仍可根據物業持有公司的收回程序實施強制執行。任何收回款項會於損益確認。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於過往數據評估，並按上述前瞻性資料調整。就金融資產而言，違約風險為資產於各個報告期末的賬面總額。

就金融資產而言，預期信貸虧損乃以按照合約應付物業持有公司的所有合約現金流與物業持有公司預期收取的所有現金流之間的差額估計，並按原實際利率貼現。

倘物業持有公司已於前一個報告期間以相當於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，但於當前報告日期確定全期預期信貸虧損的條件不再符合，則物業持有公司按於當前報告日期相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法撥備的資產除外。物業持有公司通過對所有金融工具的賬面金額作出相應調整於損益透過虧損撥備賬確認減值收益或虧損。

終止確認金融資產

物業持有公司僅於獲得資產現金流的合約權利屆滿時，或其將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予另一方時，方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價的總和之間的差額乃於損益確認。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

物業持有公司發行的債務及權益工具乃按照合約安排的性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明物業持有公司於扣除其所有負債後的資產剩餘權益的任何合約。物業持有公司所發行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

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內攤分利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間（如適用）內，將估計日後現金付款（包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用及費率、交易成本及其他所有溢價或貼現）準確貼現至金融負債的攤銷成本的利率。

終止確認金融負債

當及僅當物業持有公司的責任獲解除、註銷或已屆滿時，物業持有公司方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面金額與已付及應付代價（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的債務）之間的差額於損益確認。

投資物業的減值虧損

物業持有公司於報告期末審閱其投資物業的賬面金額，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以確定減值虧損（如有）的程度。當無法估計個別資產的可收回金額時，物業持有公司會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可識別合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額以公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者為準。於評估使用價值時，物業持有公司會使用稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估貨幣的時間價值及該資產（未就其調整估計未來現金流量）的獨有風險。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於賬面金額,則資產(或現金產生單位)的賬面金額會下調至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回,則資產(或現金產生單位)的賬面金額會上調至經修訂的估計可收回金額,惟增加後的賬面金額不得超過倘若該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面金額。所撥回的減值虧損即時確認為收入。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述的物業持有公司的會計政策時,物業持有公司董事須就財務報表所報告的資產、負債、收入及開支金額以及披露作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

物業持有公司會持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計修訂只影響作出修訂的期間,則有關修訂於該期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間,則有關修訂於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的關鍵判斷

以下為物業持有公司董事於應用物業持有公司的會計政策過程中所作出的關鍵判斷(涉及估計者除外),該等判斷對財務報表確認的金額及作出的披露有最重大影響。

持續經營之考慮

對持續經營假設之評估，涉及物業持有公司董事於特定時間就本質上不確定之事件及狀況之未來結果作出判斷。物業持有公司董事認為，經考慮附註2所述的代價，物業持有公司可於2021年12月31日起計未來十二個月期間內維持資金流動性。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等主要假設及其他主要來源產生未來財政年度資產及負債賬面金額作出重大調整的重大風險。

遞延稅項資產

於2019年、2020年及2021年12月31日，由於無法預測未來溢利流，故並無就稅項虧損45,179,000港元、45,739,000港元及45,724,000港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於是否有充足未來溢利或未來是否有應課稅暫時差額。於未來產生的實際溢利高於／低於預期的情況下，可能產生遞延稅項資產的重大確認／撥回，其將於進行有關確認／撥回期間的損益內確認。

投資物業的估計減值

當有事件或環境變化顯示投資物業的賬面值可能無法收回時，將對其作減值檢討。投資物業的可收回金額由物業持有公司董事於報告期末按公開市場基準釐定。估值需要運用判斷與估計。於2019年、2020年及2021年12月31日，投資物業的賬面值分別約為358,203,000港元、349,731,000港元及341,259,000港元，扣除累計減值虧損零港元、零港元及零港元。估值的詳情披露於附註12。

應收一間關連公司款項的估計減值

應收一間關連公司款項的減值撥備乃基於預期信貸虧損的假設作出。公司於作出該等假設及根據公司的過往經驗以及於報告期末的前瞻性資料選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。該等假設及預計變更可對評估結果造成重大影響，且其可能需於損益及其他全面收益表扣除額外減值。於2019年、2020年及2021年12月31日，應收一間關連公司款項的賬面值分別為22,602,000港元、32,389,000港元及40,467,000港元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度並無作出減值虧損撥備。

6. 資本風險管理

物業持有公司管理其資本以確保物業持有公司內部的實體將可持續經營，同時透過優化債務與權益平衡以為股東創造最大回報。物業持有公司的整體戰略於往績記錄期間保持不變。

物業持有公司的股本架構由應付直接控股公司及一間關連公司款項、銀行結餘及現金以及物業持有公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）組成。

物業持有公司董事定期審閱物業持有公司的股本架構。作為此審閱的一部份，物業持有公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。根據物業持有公司董事的推薦意見，物業持有公司將進行審閱以平衡其整體資本架構，並將考慮籌集額外借貸作為額外資本。

物業持有公司董事亦致力確保一般業務營運有穩定可靠的現金流。

7. 金融工具

a) 金融工具類別

	12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	千港元	千港元	千港元
金融資產			
按攤銷成本計量的 金融資產(包括銀行 結餘及現金)	25,019	34,174	42,676
金融負債			
按攤銷成本計量的 金融負債	480,030	487,061	492,830

b) 金融風險管理目標及政策

物業持有公司的主要金融工具包括其他應收款項、應收一間關連公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項及應計費用以及應付直接控股公司及一間關連公司款項。金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險、市場風險(利率風險)及流動性風險。有關降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地採取合適措施。

信貸風險

於各報告期末，物業持有公司因對方未能履行責任而令物業持有公司蒙受財務損失的最高信貸風險乃因財務狀況表所列已確認金融資產各自的賬面值所致。

物業持有公司的信貸風險主要來自現金及現金等值項目、其他應收款項及應收一間關連公司款項。該等結餘的賬面值指物業持有公司就金融資產面臨的最大信貸風險。

為盡量降低信貸風險，物業持有公司管理層已制定政策以持續密切監控應收款項的收回情況。此外，物業持有公司會於報告期末檢討各單項債務的可收回金額，確保就不可收回的款項計提充足的減值虧損。就此而言，物業持有公司董事認為物業持有公司的信貸風險得以大幅降低。

就貿易應收款項而言，物業持有公司透過使用個別基準釐定預期信貸虧損，並根據歷史信貸虧損經驗以及債務人經營所在行業的整體經濟狀況作出估計。就此而言，物業持有公司董事認為，物業持有公司的信貸風險得以大幅降低。

就其他應收款項及應收一間關連公司款項而言，物業持有公司已評估自首次確認起信貸風險是否大幅增加。倘信貸風險大幅增加，物業持有公司將根據全期（而非12個月預期信貸虧損）計量虧損撥備。

管理層認為，應收一間關連公司款項具有較低信貸風險，故於往績記錄期間確認的減值撥備限於12個月預期信貸虧損。

流動資金的信貸風險有限，乃由於交易對手均為獲國際信貸評級機構評為高信貸級別之銀行。除有關應收一間關連公司款項的信貸集中風險外，物業持有公司並無任何其他重大信貸集中風險。

物業持有公司的信貸風險

為降低信貸風險，物業持有公司已維持物業持有公司的信貸風險分級，以根據其違約風險的程度對風險敞口進行分類。信貸評級資料乃來自公開可得財務資料。物業持有公司的風險及其交易對手方的信貸評級將被持續監控，並將所完成交易的總值分攤至經批准的交易對手方。

物業持有公司目前的信貸風險評級框架包括以下類別：

類別	描述	確認預期信貸虧損的基準
履約	就違約風險較低或自初步確認後信貸風險並無顯著增加且並無信貸減值的金融資產（稱為第1階段）	12個月預期信貸虧損
呆賬	就自初步確認後信貸風險顯著增加但並無信貸減值的金融資產（稱為第2階段）	全期預期信貸虧損—並無信貸減值
違約	當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則有關金融資產被評定為信貸減值（稱為第3階段）	全期預期信貸虧損—信貸減值

類別	描述	確認預期信貸虧損的基準
撇銷	有證據顯示債務人面臨嚴重財務困境，而物業持有公司並無實際收回款項的可能	金額被撇銷

下表詳列物業持有公司的金融資產信貸質量以及物業持有公司的最大信貸風險。

	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	2019年12月31日		2020年12月31日		2021年12月31日	
			賬面總值	賬面淨值	賬面總值	賬面淨值	賬面總值	賬面淨值
			千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按金	履約	12個月預期信貸虧損	1,754	1,754	1,754	1,754	1,754	1,754
應收一間關連公司 款項	履約	12個月預期信貸虧損	22,602	22,602	32,389	32,389	40,467	40,467

物業持有公司按地理位置劃分的信貸集中風險主要在香港。

市場風險

利率風險

物業持有公司承受與應付一間關連公司款項（按固定利率計息，見附註18）相關的公平值利率風險。物業持有公司亦承受浮息銀行結餘的相關現金流利率風險（見附註15）。物業持有公司目前並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險並將於預期有重大利率風險時考慮其他必要措施。

由於物業持有公司的所有銀行結餘均為短期性質，利率的任何不時變動被視為不會對物業持有公司的業績構成重大影響。

流動性風險

物業持有公司的政策為定期監控其流動性需求，以確保其維持充足現金儲備以於合約及合理可見責任到期時履行責任。

於2021年12月31日，由於物業持有公司有流動負債淨額及負債淨額分別約450,103,000港元及108,844,000港元，故物業持有公司存在流動性風險。物業持有公司董事認為，物業持有公司將擁有充足營運資金以應對其財務責任，有關詳情載於附註2。

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司的金融負債為按要求或一年內償還，未貼現現金流等於賬面值。

c) 金融工具的公平值計量

物業持有公司董事認為，過往財務資料內按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

8. 收入

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
投資物業的租金收入總額 (附註)	<u>12,593</u>	<u>13,620</u>	<u>13,909</u>
附註：			
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
投資物業的租金收入總額	<u>12,593</u>	<u>13,620</u>	<u>13,909</u>
減：			
年內產生租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	<u>3,726</u>	<u>3,073</u>	<u>2,933</u>
年內並無產生租金收入的投資物業 產生的直接經營開支	<u>3,676</u>	<u>3,516</u>	<u>3,415</u>
	<u>7,402</u>	<u>6,589</u>	<u>6,348</u>
投資物業的租金收入淨額	<u>5,191</u>	<u>7,031</u>	<u>7,561</u>

9. 融資成本

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
應付一間關連公司款項的 利息開支	<u>4,418</u>	<u>4,557</u>	<u>4,692</u>

10. 所得稅開支

由於物業持有公司於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故於往績記錄期間並無作出香港利得稅撥備。

於往績記錄期間的所得稅開支與損益及其他全面收益表中的除稅前虧損對賬如下：

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損	<u>(7,737)</u>	<u>(6,379)</u>	<u>(5,733)</u>
按適用稅率16.5%計算的稅項	(1,277)	(1,053)	(946)
不可扣稅開支的稅務影響	951	961	948
動用先前未確認的稅項虧損	-	-	(2)
未確認稅項虧損的稅務影響	<u>326</u>	<u>92</u>	<u>-</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

以下為往績記錄期間所確認的遞延稅項資產(負債)及其變動：

	稅項虧損 千港元	加速稅項 折舊 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	1,837	(1,837)	–
計入損益(自損益中扣除)	<u>447</u>	<u>(447)</u>	<u>–</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日	2,284	(2,284)	–
計入損益(自損益中扣除)	<u>447</u>	<u>(447)</u>	<u>–</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日	2,731	(2,731)	–
計入損益(自損益中扣除)	<u>447</u>	<u>(447)</u>	<u>–</u>
於2021年12月31日	<u><u>3,178</u></u>	<u><u>(3,178)</u></u>	<u><u>–</u></u>

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司的未動用估計稅項虧損分別約為59,026,000港元、62,298,000港元及64,995,000港元。遞延稅項資產已於相關稅項利益有可能透過未來應課稅溢利變現時確認。於2019年、2020年及2021年12月31日，稅項虧損分別約13,847,000港元、16,559,000港元及19,271,000港元已確認為遞延稅項資產以抵銷遞延稅項負債。

於2019年、2020年及2021年12月31日，由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下稅項虧損約45,179,000港元、45,739,000港元及45,724,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限結轉。

11. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列項目：

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
核數師酬金	20	20	20
董事酬金	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

12. 投資物業

千港元

成本

於2019年1月1日、2019年12月31日、2020年1月1日、 2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日	423,599
--	---------

累計折舊

於2019年1月1日	56,924
本年計提	8,472

於2019年12月31日及2020年1月1日	65,396
本年計提	8,472

於2020年12月31日及2021年1月1日	73,868
本年計提	8,472

於2021年12月31日	82,340
--------------	--------

賬面值

於2019年12月31日	358,203
--------------	---------

於2020年12月31日	349,731
--------------	---------

於2021年12月31日	341,259
--------------	---------

附註：

- (a) 於2019年、2020年及2021年12月31日，中期租約項下的投資物業位於香港。投資物業於租賃期內按直線法折舊。
- (b) 於2019年、2020年及2021年12月31日，投資物業的公平值由物業持有公司董事釐定。該等估值乃參考類似地點及條件的類似物業的近期市價達致。投資物業的公平值總額（亦為估計可收回金額）為1,280,000,000港元、1,310,000,000港元及1,180,000,000港元。往績記錄期間並無確認減值虧損。

- (c) 下表載列關於釐定於2019年、2020年及2021年12月31日投資物業的公平值的資料(尤其是所用估值技術及輸入數據)：

公平值等級	於12月31日的 公平值	估值技術及 關鍵輸入數據	不可觀測輸入 數據範圍	不可觀測輸入數據 與公平值之間關係
第三級	2019年： 1,280,000,000港元 2020年： 1,310,000,000港元 2021年： 1,180,000,000港元	直接比較法 —參考從公開可得市場 數據取得之可資比較 物業按每平方呎價為 基準之近期銷售價格 並經計及地段差異及 個別因素	2019年： 16,000港元-20,000港元 2020年： 16,000港元-20,000港元 2021年： 15,000港元-20,000港元 (每平方呎)	近期交易價格越高， 公平值越高

往績記錄期間第三級並無轉入或轉出。

於往績記錄期間使用的估值技術並無變動。於估計該等物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其目前的用途。

- (d) 物業持有公司按經營租賃出租該等物業。該等租賃概不包括或然租金。
- (e) 於2019年、2020年及2021年3月31日，賬面值為約358,203,000港元、349,731,000港元及341,259,000港元的投資物業已予抵押，以為物業持有公司的關連公司獲授的銀行信貸提供擔保。於往績記錄期間後，投資物業之抵押已獲悉數解除。

13. 預付款項及其他應收款項

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
預付款項	76	45	51
水電按金	1,754	1,754	1,754
	<u>1,830</u>	<u>1,799</u>	<u>1,805</u>

物業持有公司董事認為不必就水電按金計提減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可全額收回。因此，物業持有公司董事認為，其違約風險較低或自初步確認其並非信貸減值後信貸風險並無顯著增加。因此，於2019年、2020年及2021年12月31日，並無確認虧損撥備。

物業持有公司並無就其他應收款項持有任何抵押品。

往績記錄期間的估計技術或所作出的重大假設並無變動。

14. 應收一間關連公司款項

此款項指無抵押、免息及須按要求償還的應收租金。

物業持有公司董事認為不必就此結餘計提減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可全額收回。因此，物業持有公司董事認為，其違約風險較低或自初步確認其並非信貸減值後信貸風險並無顯著增加。因此，於2019年、2020年及2021年12月31日，並無確認虧損撥備。

15. 銀行結餘及現金

於往績記錄期間，銀行結餘按現行市場利率計息。

16. 其他應付款項及應計費用

	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
應計費用	2,415	2,741	1,277
已收按金	<u>3,939</u>	<u>3,765</u>	<u>3,761</u>
	<u>6,354</u>	<u>6,506</u>	<u>5,038</u>

17. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項為無抵押、於往績記錄期間按2%計息及須按要求償還。

19. 股本

	股份數量	股本 港元
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年12月31日、 2020年1月1日、2020年12月31日、 2021年1月1日及2021年12月31日	<u>1</u>	<u>1</u>

20. 關連方交易

(a) 除過往財務資料其他章節所披露者外，物業持有公司有以下於物業持有公司一般業務過程中進行的關連方交易：

關連方名稱	關連方 關係性質	交易性質	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
東會所(駿業街)有限公司	關連公司	出租投資物業產生的 租金收入	9,045	9,707	10,322
益威香港有限公司	關連公司	管理費開支	432	483	431
富益貿易有限公司	關連公司	利息開支	<u>4,418</u>	<u>4,557</u>	<u>4,692</u>

附註：

物業持有公司之最終實益擁有人為該等關連公司之共有股東。

(b) 主要管理人員的補償金

往績記錄期間內並無向董事及主要管理人員支付薪酬。

21. 資產抵押

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司就授予其關連公司的銀行信貸1,015,000,000港元抵押其賬面值分別為約358,203,000港元、349,731,000港元及341,259,000港元的投資物業。於往績記錄期間後，投資物業之抵押已獲悉數解除。

22. 經營租賃安排**物業持有公司作為出租人**

物業持有公司按經營租約出租投資物業。該等租賃一般初步為期1至3年。該等租賃概無含有可變租賃付款。

於報告日期所設不可撤銷經營租約項下的未貼現租賃付款將由物業持有公司於以下未來期間收取：

	2019年	2020年	2021年
	千港元	千港元	千港元
1年內	7,909	14,341	14,500
1年以上但2年以內	45	14,296	8,642
2年以上但3年以內	—	8,538	—
	<u>7,954</u>	<u>37,175</u>	<u>23,142</u>

23. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列物業持有公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債乃指現金流量曾經或未來現金流量將於綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 關連公司 款項 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	247,768	219,312	467,080
融資現金流量：			
一間關連公司墊款	–	2,178	2,178
非現金變動：			
利息開支	–	4,418	4,418
	<u>247,768</u>	<u>225,908</u>	<u>473,676</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日	247,768	225,908	473,676
融資現金流量：			
一間關連公司墊款	230	2,092	2,322
非現金變動：			
利息開支	–	4,557	4,557
	<u>247,998</u>	<u>232,557</u>	<u>480,555</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日	247,998	232,557	480,555
融資現金流量：			
一間關連公司墊款	–	2,545	2,545
非現金變動：			
利息開支	–	4,692	4,692
	<u>247,998</u>	<u>239,794</u>	<u>487,792</u>
於2021年12月31日	<u>247,998</u>	<u>239,794</u>	<u>487,792</u>

24. 往績記錄期間後事項

於2021年12月31日後，應收一間關連公司款項約40,467,000港元及應付一間關連公司款項約239,794,000港元已由直接控股公司承接。

C. 結算日後財務報表

物業持有公司並無就2021年12月31日後之任何期間編製經審核財務報表。

物業持有公司之管理層討論及分析

本通函附錄二載有物業持有公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度的會計師報告。以下為報告期內物業持有公司之管理層討論及分析，其應結合本通函附錄二所載的物業持有公司會計師報告一併閱讀。

截至2021年12月31日止財政年度（「2021財年」）與截至2020年12月31日止財政年度（「2020財年」）的比較

收入

物業持有公司的收入指自該物業租賃中取得的租金收入及管理費收入。物業持有公司2021財年之收入約為13.9百萬港元，較2020財年約13.6百萬港元上升約2.2%。有關收入上升主要由於截至2021年12月31日止年度增加若干新租賃。

淨租金收入

物業持有公司的淨租金收入利潤率由2020財年的51.6%上升至2021財年的54.4%。有關上升主要由於年內租金收入總額略微增加加上產生及並無產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支略微減少所致。

全面開支總額

由於上述情況，物業持有公司於2021財年的虧損約為5.7百萬港元，較2020財年的6.4百萬港元減少約10.9%。

2020財年與截至2019年12月31日止財政年度（「2019財年」）的比較

收入

物業持有公司於2020財年的收入約為13.6百萬港元，較2019財年的約12.6百萬港元上升約7.9%。有關收入上升主要由於截至2020年12月31日止年度該物業的若干租約重續後每月租金收入增加所致。

淨租金收入

物業持有公司的淨租金收入利潤率由2019財年的41.3%上升至2020財年的51.6%。有關上升主要由於年內產生及並無產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支減少加上租金收入總額增加所致。

全面開支總額

由於上述情況，物業持有公司於2020財年的虧損約為6.4百萬港元，較2019財年的7.7百萬港元減少約16.9%。

流動資金及財政資源

於2021年12月31日，物業持有公司的流動資產約為42.7百萬港元，增幅為8.5百萬港元或24.9%。有關增加主要由於應收一間關連公司款項增加，此款項指屬貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的應收租金。於2020年12月31日，物業持有公司的資產約為34.2百萬港元，主要包括預付款項及其他應收款項、應收一間關連公司款項及銀行結餘及現金；較於2019年12月31日的約25.1百萬港元增加約9.1百萬港元或36.3%。

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司的現金及銀行結餘分別約為487,000港元、31,000港元及455,000港元。由物業持有公司持有的所有現金及現金等值項目的金額乃以港元計值。

物業持有公司主要從其控股公司為其營運提供資金。物業持有公司對其整體業務經營採取謹慎的融資及財政政策，旨在盡量減少風險。

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司的總資產分別約為383.3百萬港元、384.0百萬港元及384.0百萬港元，物業持有公司的總負債分別約為480.0百萬港元、487.1百萬港元及492.8百萬港元，物業持有公司擁有人應佔權益總額分別約為-96.7百萬港元、-103.1百萬港元及-108.8百萬港元。

與關連方交易有關的款項

物業持有公司於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的部分收入乃產生自根據所涉及的各方協定的條款按固定月租將該物業出租予關連公司。

於2019年、2020年及2021年12月31日，應付一間直接控股公司款項分別約為247.8百萬港元、248.0百萬港元及248.0百萬港元，及應付一間關連公司款項分別約為225.9百萬港元、232.6百萬港元及239.8百萬港元。

除上文所披露者外，物業持有公司於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度並無訂立關連方交易。

重大投資、重大收購或出售

於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度內，並無重大投資、重大收購或出售。

或然負債、資本承擔及資產抵押

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司就授予其關連公司的銀行信貸1,015百萬港元抵押其賬面值分別約為358.2百萬港元、349.7百萬港元及341.3百萬港元的投資物業。

除上文所披露者外，於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司並無任何重大或然負債、資本承擔及資產抵押。

外匯風險

由於物業持有公司的主要業務為於香港持有物業，大部分交易、已確認資產及負債乃以港元計值，故並無重大外匯風險。物業持有公司並無訂立任何外匯遠期合約作對沖用途。

資產負債比率

於2019年、2020年及2021年12月31日，物業持有公司的資產負債比率（相等於總負債（包括應付直接控股公司及關連公司款項）與總權益的比率）分別約為-496.4%、-472.5%及-452.9%。

僱員人數

於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，物業持有公司並無任何僱員。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

下文載列電訊數碼控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)和安保國際有限公司(「物業持有公司」)(本集團及物業持有公司在下文統稱為「經擴大集團」)說明性質之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考綜合資產負債表」)，乃根據下文附註所載基準編製，以說明建議收購物業持有公司100%股權及物業持有公司欠付賣方及一間關連公司之貸款(「收購事項」)將帶來的影響。

未經審核備考綜合資產負債表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段予以編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項已於2021年9月30日成交。

未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事(「董事」)為提供收購事項成交後之本集團資料而編製，僅作說明之用，並基於多項假設、估計及不確定性。由於假設性質使然，未經審核備考綜合資產負債表可能無法真實反映經擴大集團於收購事項成交後或任何未來日期的財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表應與本公司刊發的截至2021年9月30日止期間的中期報告所載過往財務資料、通函附錄二所載物業持有公司的會計師報告及通函別處所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於2021年9月30日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2021年 9月30日 千港元 (附註1)	物業持有公司 於2021年 12月31日 千港元 (附註2)	備考調整		經擴大集團 於2021年 9月30日 千港元 (附註6)
			千港元 (附註3及4)	千港元 (附註5)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	243,596	-	375,468	1,461	620,525
使用權資產	49,619	-			49,619
投資物業	90,802	341,259	(21,416)	1,245	411,890
會籍	1,560	-			1,560
於聯營公司之權益	18,415	-			18,415
租賃按金	5,749	-			5,749
購買物業、廠房及設備之預付款項	1,122	-			1,122
	<u>410,863</u>	<u>341,259</u>			<u>1,108,880</u>
流動資產					
存貨	108,160	-			108,160
按公平值計入損益之金融資產	43,525	-			43,525
貿易及其他應收款項	68,380	1,805	40,467		110,652
應收一間關連公司款項	-	40,467	(40,467)		-
應收一間聯營公司款項	21,628	-			21,628
可收回稅項	580	-			580
已抵押銀行存款	5,089	-			5,089
銀行結餘及現金	109,500	455	(733,000)		(623,045)
	<u>356,862</u>	<u>42,727</u>			<u>(333,411)</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	103,925	5,038		2,706	111,669
合約負債	7,981	-			7,981
應付直接控股公司款項	-	247,998	(247,998)		-
應付關連公司款項	954	239,794	(239,794)		954
租賃負債	36,274	-			36,274
銀行透支	-	-			-
銀行借貸	200,042	-			200,042
應付稅項	16,766	-			16,766
	<u>365,942</u>	<u>492,830</u>			<u>373,686</u>
流動負債淨值	<u>(9,080)</u>	<u>(450,103)</u>			<u>(707,097)</u>
總資產減流動負債	<u>401,783</u>	<u>(108,844)</u>			<u>401,783</u>

	本集團	物業持有公司	備考調整		經擴大集團
	於2021年 9月30日 千港元 (附註1)	於2021年 12月31日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3及4)	千港元 (附註5)	於2021年 9月30日 千港元 (附註6)
非流動負債					
長期服務金責任	394	-			394
租賃負債	16,803	-			16,803
遞延稅項負債	1,638	-			1,638
	<u>18,835</u>	<u>-</u>			<u>18,835</u>
資產(負債)淨值	<u>382,948</u>	<u>(108,844)</u>			<u>382,948</u>

附註：

1. 本集團財務資料摘錄自本公司於截至2021年9月30日止期間已刊發之中期報告所載本集團於2021年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 物業持有公司於2021年12月31日之財務資料摘錄自本通函附錄二所載物業持有公司之會計師報告。
3. 根據Telecom Digital Investment Limited (「買方」，本公司間接擁有之全資附屬公司)就收購事項訂立的臨時協議(「臨時協議」)，收購事項之代價733,000,000港元將分三個階段以現金撥付：i)買方向Metro Rider Investment Limited (「賣方」)支付首期訂金40,000,000港元；ii)買方於2022年3月1日或之前向賣方加付訂金33,300,000港元；及iii)於收購事項成交後支付餘款659,700,000港元(可予調整(如有))。

董事預期現金代價將以下列方式撥付：(i)本集團營運資金；(ii)將向香港持牌銀行獲取之貸款；及(iii) CKK Investment及／或張氏兄弟提供股東貸款。上述融資活動並無在備考綜合資產負債表中作出備考調整。

4. 物業持有公司是一間為持有該等物業而成立的物業持有公司。本集團選擇根據香港財務報告準則第3號業務合併，採用選擇性集中測試。鑒於所收購總資產的公平值幾乎全集中於一組類似的可識別資產(即投資物業)上，是項收購已作為資產收購而非業務合併入賬。根據臨時協議，待售貸款(定義見本通函)(即記載於物業持有公司的賬簿及記錄，應付一間直接控股公司款項約247,998,000港元及應付一間關連公司款項約239,794,000港元)將轉讓予本集團，繼而在經擴大集團的資產負債表中予以抵銷，猶如收購事項已於2021年9月30日發生。就應收一間關連公司款項約40,467,000港元而言，其將獲重新分類為經擴大集團中的其他應收款項。

收購事項之代價應根據物業持有公司的個別可識別資產及負債於收購事項成交日期之相對公平值分配至該等資產及負債，具體如下：

	於2021年 12月31日之 經調整賬面值 千港元
物業 (附註i)	695,311
預付款項及其他應收款項	1,805
應收一間關連公司款項	40,467
銀行結餘及現金	455
其他應付款項及應計款項	(5,038)
	733,000

附註：

- i) 本集團擬將該等物業的第二至七層加上一個停車位出租，該等物業的其餘部分則為本集團自用。因此，該等物業按其各自的建築面積，分別確認為公平值為375,468,000港元及319,843,000港元之「物業、廠房及設備」及「投資物業」。
 - ii) 於收購事項成交日期，投資物業以外所有資產的賬面值與其公平值相若。
5. 有關調整是指收購事項的估計交易成本，包括但不限於法律及專業費用以及直接歸屬於收購事項的印花稅約2,706,000港元，將根據各自的建築面積資本化至投資物業和物業、廠房及設備。
 6. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表並無作出調整，以反映本集團及物業持有公司各自於2021年9月30日及2021年12月31日後之任何交易業績或訂立之其他交易(如適用)。

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



SHINEWING (HK) CPA Limited
43/F., Lee Garden One, 33 Hysan Avenue
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期43樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

敬啟者：

吾等已完成吾等之核證委聘，以就電訊數碼控股有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(僅供說明之用)作出報告。未經審核備考財務資料包括內容有關建議收購安保國際有限公司(下稱「物業持有公司」)之100%股權及物業持有公司結欠賣方及一間關連公司的貸款(「收購事項」)之通函第IV-1至IV-4頁所載之於2021年9月30日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。 貴公司董事據此編製未經審核備考財務資料之適用準則載述於附註1至6。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對於2021年9月30日的 貴集團財務狀況之影響，猶如收購事項於2021年9月30日已進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由 貴公司董事摘錄自 貴集團於2021年9月30日之未經審核簡明綜合財務報表(就此已刊發中期報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並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內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他核證及相關服務委聘的質量控制」，並相應設有全面質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對其收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。此準則規定申報會計師須規劃及執行程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參照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。

就是項委聘工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於進行是項委聘工作過程中，並無對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

未經審核備考財務資料載入通函之目的，僅為說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於所選定說明該影響之日期前已發生。因此，吾等並不保證收購事項於2021年9月30日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製，當中涉及評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否就呈列有關事件或交易產生之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有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未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對經擴大集團性質、就編製未經審核備考財務資料之有關事件或交易以及其他相關委聘工作情況之理解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，能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乃按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

香港九龍
九龍灣常悅道1號
恩浩國際中心19樓
電訊數碼控股有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

彭衛恒

執業證書編號：P05044

香港

2022年4月14日

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對該物業於2022年2月15日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

香港
九龍
尖沙咀東
麼地道62號
永安廣場
9樓907室

敬啟者：

關於：估值香港九龍駿業街58號宏開工業大廈全幢（「該物業」）

1. 指示及估值日

吾等遵照電訊數碼控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）將予收購的該物業的市值進行估值，吾等確認已進行外部檢查、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以就交易目的向 閣下提供吾等對該物業於2022年2月15日的市值之意見。

2. 估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

吾等根據普遍獲採納的估值程序進行估值，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定。

3. 估值方法

吾等已按照公開市場基準及空置物業對該物業進行評估，並根據對可資比較物業實際銷售所變現的價格進行比較時採納直接比較法。分析具有類似規模、特徵及位置的可資比較物業及審慎權衡各項該物業各自所有的優勢及不足之處，以達致對市值的公平比較。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主於該物業的現況下在公開市場上出售該物業，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業的價值。

除另有說明者外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全遵守且並無違反所有法例。吾等已進一步假設，已取得使用該物業所需的一切牌照、許可證、證書及授權（吾等估值之依據）。

5. 業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港的該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或核實有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅供參考之用。

6. 限制條件

吾等已於2022年3月6日視察該物業的外部，但並未進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無對任何服務進行測試。所有尺寸、度量及面積均僅為約數。

並未對該物業進行內部視察。吾等無法對該物業的內部作出報告及評論。吾等已假設該物業內部已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況。

除另有說明外，吾等並未能進行詳細的實地測量，以核實該物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並接納當中有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租約詳情、樓面面積及識別該物業等事宜的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所得資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情的觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

估值的結論乃根據普遍獲採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下仔細考慮本報告所披露的假設的性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

本估值僅作本文所指定的用途。 閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本估值。在未取得書面同意前，不得於 貴公司所編製及／或派發予第三方的任何文件內引述吾等的名稱或估值的全部或部份。

本函件及附帶的經核證的價值意見的全部或任何部分或對其作出的任何提述於未經吾等就其各自將載述的形式及文義作出事先書面批准，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件及經核證的價值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認表明，吾等現時或於日後並無於 貴公司或所呈報的價值中擁有任何權益。

7. 備註

除另有說明外，所有金額均以港元為單位。隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港九龍
九龍灣
常悅道1號
恩浩國際中心19樓
電訊數碼控股有限公司
董事會 台照

代表
國際評估有限公司
董事 (房地產)
Patrick Lee
BSc., MHKIS
謹啟

2022年4月14日

*Patrick Lee*先生為香港測量師學會產業測量組正式會員。彼於香港及中國取得資格後擁有逾二十年物業估值經驗。

估值證書

貴集團將於香港收購用於業主自住及投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年
			2月15日 現況下的市值
香港 九龍 駿業街58號 宏開工業大廈全幢	該物業由整幢13層的重新 翻修工業大廈組成，於1981 年完工。	於估值日期，除建築面 積約53,330.01平方呎 的1樓、7至12樓整體空 置外，總建築面積約 43,984.93平方呎的部分 該物業須遵守各項租 約，月租金為1,214,260 港元，其最後屆滿日期 為2024年8月13日	1,227,000,000港元
官塘內地段177號	誠如 貴公司所提供的 資料，該物業總面積約為 97,314.94平方呎，另加平台 2,392平方呎。		
		概約 建築面積 (平方呎)	
	地面	2,433.15	
	1樓	9,335.37	
	2樓	9,740.92	
	3樓	9,813.54	
	4樓	7,332.44	
	5樓至12樓	<u>58,659.52</u>	
	總計：	<u><u>97,314.94</u></u>	
	該物業乃根據政府租賃持 有，租期為21年，可續租21 年，於1955年7月1日開始。 該期限已依法延長至2047 年6月30日。該物業每年應 付地租為其當時應課差餉 租值的3%。		

附註：

- (1) 根據於2022年2月25日進行的土地查冊，以下各項概述如下：
 - a. 該物業的登記擁有人為安保國際有限公司。
 - b. 該物業受日期為1981年12月22日的大廈公契(契約備忘錄UB2205725號)所約束。
 - c. 該物業受日期為2017年10月10日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭(契約備忘錄1710270249046號)所約束。
 - d. 該物業受日期為2021年1月5日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的第二次按揭(契約備忘錄21012602250284號)所約束。
 - e. 該物業受日期為2015年5月13日的豁免(契約備忘錄15060501880015號)所約束。
- (2) 吾等已根據上述豁免文件中所述的允許用途及條件對該物業進行估值，且我們已假設該物業的業主及佔用人已完全遵守豁免所規定的所有條件。
- (3) 吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司的資料詳情，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成份及無遺漏其他事實，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司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）的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份(包括相關股份)的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比 ^(附註1)
張敬石先生	實益擁有人	20,967,000	5.19%
	信託受益人 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
張敬山先生	實益擁有人	20,506,000	5.08%
	信託受益人 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
張敬川先生	實益擁有人	20,568,000	5.09%
	信託受益人 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
張敬峯先生	實益擁有人	20,638,000	5.11%
	信託受益人 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
黃偉民先生	實益擁有人	30,000	0.0074%
莫銀珠女士	實益擁有人	30,000	0.0074%

附註：

- (1) 持股百分比乃根據於最後實際可行日期本公司之已發行股份總數計算。
- (2) CKK Investment持有220,000,000股股份，相當於已發行股份約54.49%。CKK Investment由Amazing Gain Limited(「Amazing Gain」)全資擁有。Amazing Gain的唯一股東是Asia Square Holdings Limited，而彼作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited(張氏家族信託的受託人)的代名人持有Amazing Gain的股份。張氏家族信託為全權信託，其全權受益人包括張氏兄弟。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於張氏家族信託持有的股份中擁有權益。

上文所述所有權益均指好倉。除上文披露外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或彼等之聯繫人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)的任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 於相聯法團相關股份的好倉

相聯法團名稱	身份	股份數目／ 股本金額	佔權益概約 百分比
Amazing Gain Limited	信託受益人 ^(附註)	100	100%
CKK Investment Limited	信託受益人 ^(附註)	1	100%
Pin International Holdings Limited	信託受益人 ^(附註)	12	100%

附註：Amazing Gain為本公司的控股股東之一及本公司控股公司。上表所列的公司(Amazing Gain除外)均為Amazing Gain的附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，Amazing Gain及上表所列的其他公司均為本公司的相聯法團。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於所述相聯法團中擁有權益。

上文所述所有權益均指好倉。除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或彼等之聯繫人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）的任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券中的權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露且記錄於本公司按證券及期貨條例第336條備存的登記冊內的權益：

於股份（包括相關股份）的好倉

股東名稱／姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比 ^(附註1)
CKK Investment Limited	實益擁有人 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
Amazing Gain Limited	受控制法團的權益 ^(附註2)	220,000,000	54.49%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited	受託人（被動受託人 除外） ^(附註2)	220,000,000	54.49%
鄧鳳賢女士	配偶權益 ^(附註3)	240,506,000	59.57%
楊可琪女士	配偶權益 ^(附註3)	240,638,000	59.60%

附註：

- (1) 持股百分比乃根據於最後實際可行日期本公司之已發行股份總數計算。
- (2) CKK Investment持有220,000,000股股份，相當於已發行股份約54.49%。CKK Investment由Amazing Gain全資擁有。Amazing Gain的唯一股東是Asia Square Holdings Limited，而彼作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited（張氏家族信託的受託人）的代名人持有Amazing Gain的股份。張氏家族信託為全權信託，其全權受益人包括張氏兄弟。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於張氏家族信託持有的股份中擁有權益。

- (3) 鄧鳳賢女士為張敬山先生的妻子。楊可琪女士為張敬峯先生的妻子。根據證券及期貨條例第XV部，鄧鳳賢女士及楊可琪女士各自被視為於其各自的丈夫所擁有權益的240,506,000股股份及240,638,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期及據本公司任何董事或最高行政人員所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露權益或淡倉。

於最後實際可行日期，張敬石先生、張敬山先生、張敬川先生及張敬峯先生各自為CKK Investment的董事，而該公司於股份及相關股份中擁有權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文予以披露。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他董事曾擔任一間公司的董事或僱員，而該公司於股份及相關股份中擁有權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文予以披露。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人擁有直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

5. 董事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，除於本通函所披露者外：

- (i) 自本集團最新刊發的經審核綜合賬目的編製日期以來，概無董事於本公司或其任何附屬公司收購或出售或承租，或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於任何由本公司或其任何附屬公司訂立的於本通函日期存續且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

7. 重大合約

除臨時協議外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大的合約（於經擴大集團日常業務過程中訂立之合約除外）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未完結或可能面臨的重大訴訟、仲裁或索償，而可能對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

9. 專家資格及同意書

本通函載有其意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
國際評估有限公司	物業估值師
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家已各自就本通函的發佈發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及內容引用其報告或提述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團任何成員公司（包括因自2021年3月31日（即本公司最新經審核綜合賬目的編製日期）以來已議定或擬定的收購而將成為本公司附屬公司的任何公司）自2021年3月31日（即本公司最新經審核綜合賬目的編製日期）以來所收購或出售或承租，或本集團任何成員公司（包括因自2021年3月31日（即本公司最新經審核綜合賬目的編製日期）以來已議定或擬定的收購而將成為本公司附屬公司的任何公司）擬收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司公司秘書為王裕安先生，彼為專業會計師條例界定之註冊會計師。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心19樓。本公司的註冊辦事處地址位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (d) 本公司於開曼群島的股份過戶登記總處為Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (e) 本公司於香港的股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

11. 展示文件

下列文件電子本自本通函日期起計14日期間（包括首尾兩天）刊登於聯交所（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.TDHL.cc）：

- (a) 臨時協議（編纂）（附註）；

- (b) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司發出之物業持有公司之會計師報告，內容載於本通函附錄二；
- (c) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司發出之有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，內容載於本通函附錄四；及
- (d) 國際評估有限公司有關該物業的估值報告，內容載於本通函附錄五。

*附註：*由於臨時協議所載的若干個人資訊(即賣方擔保人的身份證號碼以及物業代理人代表的姓名及身份證號碼) (「個人資料」) 被視為個人資料，於本公司及聯交所網站公開披露個人資料有可能觸犯香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》。此外，該等個人資料並非公開資料，且本公司認為該等個人資料並非與收購事項有關的重要資料，缺少該等資料不會影響股東對臨時協議及／或收購事項的商業條款及其裨益的評估。鑒於上述情況，本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄1B第43(2)(c)段的規定，將臨時協議的個人資料編纂後在本公司及聯交所網站登載。