

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分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。

# ALTUS

## Altus Holdings Limited

### 浩德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

#### 申請版本 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所創業板證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法（經修訂）或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

## 重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# ALTUS

## Altus Holdings Limited

### 浩德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

#### [編纂]

[編纂]數目 : [編纂]股股份  
[編纂] : 每股股份不高於[編纂]港元及預期每股股份不低於[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費  
(須於申請時繳足及多繳股款可予退還)  
面值 : 每股股份0.01港元  
股份代號 : [編纂]

聯席保薦人



ALTUS CAPITAL LIMITED  
浩德融資有限公司

#### [編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件內容概不負責，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文件全部或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。

本文件連同本文件附錄七「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所指之文件，已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件之內容概不負責。

現時預期[編纂]將於[編纂]（預計為[編纂]或前後）或本公司及[編纂]（為其本身及代表包銷商）可能協定之其他日期由本公司及[編纂]（為其本身及代表包銷商）協商釐定。倘本公司及[編纂]（為其本身及代表包銷商）未能於[編纂]就[編纂]達成協議，[編纂]將不會成為無條件且將即時失效。在此情況下，本公司將即時於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.altus.com.hk作出公佈。預期[編纂]將不高於每股股份[編纂]港元及不低於每股股份[編纂]港元。經本公司同意，[編纂]可於[編纂]前隨時將指示性[編纂]範圍調低至低於本文件所述範圍。倘發生此種情況，將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.altus.com.hk刊登調低指示性[編纂]範圍通告。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本文件所載的所有資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載之風險因素。

[編纂]之有意投資者應注意，在本文件「包銷」一節「終止理由」一段所載之任何事件發生後，[編纂]（為其本身及代表包銷商）有權於[編纂]上午八時正（香港時間）前任何時間，通過向本公司發出書面通知，終止包銷協議。倘[編纂]（以其本身及代表包銷商）終止包銷協議，[編纂]將不會進行並將告失效。

[編纂]

---

## 創業板之特色

---

創業板乃為較於聯交所上市之其他公司帶有更高投資風險之公司提供上市之市場。有意投資者應知悉投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表明創業板較適合專業及其他經驗豐富之投資者。

由於創業板上市公司之新興性質使然，於創業板買賣之證券可能會承受較於主板買賣之證券更高之市場波動風險，同時亦無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

創業板發佈資料之主要方法為於聯交所運營之互聯網網站刊登。上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付費公佈。因此，有意投資者應注意需瀏覽聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以便取得於創業板上市之公司之最新資料。

---

## 預期時間表

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者之重要提示

本文件乃由本公司僅就[編纂]而刊發，並不構成購買本文件所提呈發售之[編纂]以外任何證券之出售要約或提出要約之邀請。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下之出售要約或提出要約之邀請。

有意投資者應僅倚賴本文件所載之資料作出投資決定。本公司、聯席保薦人、[編纂]及包銷商並未授權任何人士向有意投資者提供有別於本文件所載之資料。有意投資者不應將並非載於本文件之任何資料或聲明視為已獲本公司、聯席保薦人、[編纂]、包銷商、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理或代表或參與[編纂]之任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁次
創業板之特色 .....	i
預期時間表 .....	ii
目錄 .....	iii
概要 .....	1
釋義 .....	11
技術詞彙 .....	27
前瞻性陳述 .....	29
風險因素 .....	31
有關本文件及[編纂]之資料 .....	48
董事及參與[編纂]之各方 .....	52
公司資料 .....	55
行業概覽 .....	57

---

## 目 錄

---

監管概覽.....	70
歷史、重組及公司架構.....	95
業務.....	113
TK安排.....	153
董事、高級管理層及僱員.....	159
與控股股東之關係.....	181
關連交易.....	187
主要股東.....	189
股本.....	191
財務資料.....	195
未來計劃及所得款項用途.....	238
包銷.....	244
[編纂]之架構及條件.....	249
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務報表.....	II-1
附錄三 — 香港物業估值.....	III-1
附錄四 — 日本物業估值.....	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1

## 概 要

本概要旨在向有意投資者提供本文件所載資料之概覽，應與本文件全文一併閱讀。由於僅為概要，故其未必載有可能對有意投資者而言屬重要之全部資料。有意投資者決定投資於[編纂]前，應閱讀整份文件。

任何於創業板上市公司的投資均涉及風險。有關投資[編纂]之若干特定風險載列於本文件「風險因素」一節。有意投資者決定投資於[編纂]前，應細閱該特定章節。本概要所採用多個詞彙之定義載於本文件「釋義」及「技術詞彙」章節。

## 概覽

### 我們的業務模式

我們為一家專注於企業融資及物業投資之金融集團。自二零零一年我們成功取得在香港進行企業融資活動的必要牌照及投資於日本的第一幢房地產權益起，我們一直在建立這兩個領域的專業體系。數年來，除我們本身的日本投資外，我們亦透過參與日本住宅房地產的投資管理積累在日本物業市場方面的經驗。有關詳情，請參閱本文件第95頁起「歷史、重組及公司架構」一節。

企業融資	物業投資
<ul style="list-style-type: none"><li>• 專注於香港市場</li><li>• 向聯交所上市公司及私人公司提供財務顧問、保薦及合規顧問服務以賺取收入</li><li>• 獲發牌以從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動</li><li>• 錄得收入：<ul style="list-style-type: none"><li>• 截至二零一五年三月三十一日止年度：15,400,000港元（總收入的44.7%）</li><li>• 截至二零一五年十二月三十一日止九個月：20,800,000港元（總收入的57.1%）</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 日本的14棟樓宇（及所在永久業權土地）及香港一個商業單位</li><li>• 自大部分日本住宅用途及香港商業用途租戶所繳租金中賺取收入</li><li>• 透過TK安排（日本商法所界定的所有權架構）進行投資（附註）</li><li>• 錄得收入：<ul style="list-style-type: none"><li>• 截至二零一五年三月三十一日止年度：19,000,000港元（總收入的55.3%）</li><li>• 截至二零一五年十二月三十一日止九個月：15,600,000港元（總收入的42.9%）</li></ul></li></ul>

附註：TK安排為日本商法所界定的合約安排。這是外國投資者投資日本房地產普遍採用的一項所有權架構。有關進一步詳情，請參閱本文件第153頁起「TK安排」一節及第86頁起「監管概覽」一節「適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一段。

---

## 概 要

---

我們兩個不同業務部分，區別在於(i)業務性質；(ii)行業；及(iii)地域，有助本集團抵禦特定市場的低迷。尤其是，經常性租金收入對沖企業融資業務的主要風險－企業融資服務一般按各項目基準予以提供。另一方面，在利好市況下，企業融資業務具備強勁的增長潛力，相比錄得同等增長的物業投資部分（本質上需要大量資金），所需資金承擔相對較少。

我們業務模式呈現的地區多元化亦意味著本集團面臨外匯波動的風險，具體而言，日圓對港元的價值。就此，我們監控債務與(i)資產抵押品；及(ii)業務活動所得償債收入幣種的匹配。於最後可行日期，以日本物業產生的租金收入償還並以該等物業為抵押的貸款乃以日圓計值；同樣，以香港物業（作投資及自用）為抵押的貸款乃來源於香港產生的收入並以港元計值。有關本集團外幣風險的敏感度分析，請參閱本文件第232頁起「財務資料」一節「外幣風險」一段。

### 我們的競爭優勢及業務策略

#### 競爭優勢

我們認為我們的競爭優勢取決於(i)經驗豐富及穩定的管理團隊，彼等已建立有助本集團就企業融資活動取得現有客戶及專業人士引薦及取得房地產投資機會的網絡及聲譽；及(ii)本集團抵禦特定市場波動的能力（於上文「業務模式」一段闡述），使我們能夠維持一支穩定的顧問團隊。這連同我們的精英文化及管理層對於員工個人發展的承諾，提高了服務效率及品質，而這對於服務供應商而言至關重要。有關詳情，請參閱本文件第114頁起「業務」一節「競爭優勢」一段。

#### 業務策略

為更好發揮我們的競爭優勢及捕捉企業融資客戶組合日益擴大（從本文件第57頁起「行業概覽」一節所載聯交所上市公司數目日益增加中可見一斑）所帶來的機會，我們擬透過(i)加強人力資源及拓闊企業融資服務範圍而擴大現有企業融資活動；及(ii)透過償還現有債務融資、擴大及多元化發展物業投資組合及動用企業融資活動所得收入及外部資金（債務及權益）提高經常性收入，同時發展兩種業務。詳情請參閱本文件第114頁起「業務」一節項下「業務策略」一段。



## 概 要

### 經營資料

我們在下文載列有關業務活動的主要經營資料概要。進一步資料請參閱本文件第113頁起「業務」一節。

### 企業融資服務

服務類型	有效委聘數目 (附註1)		企業 融資貢獻	
	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 %	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 %
保薦 (附註2)	6	10	43.4%	64.7%
財務顧問 (附註3)	33	33	37.1%	23.7%
合規顧問 (附註4)	4	7	14.9%	11.0%
其他 (附註5)	2	2	4.6%	0.6%
<b>總計</b>	<b>45</b>	<b>52</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

附註：

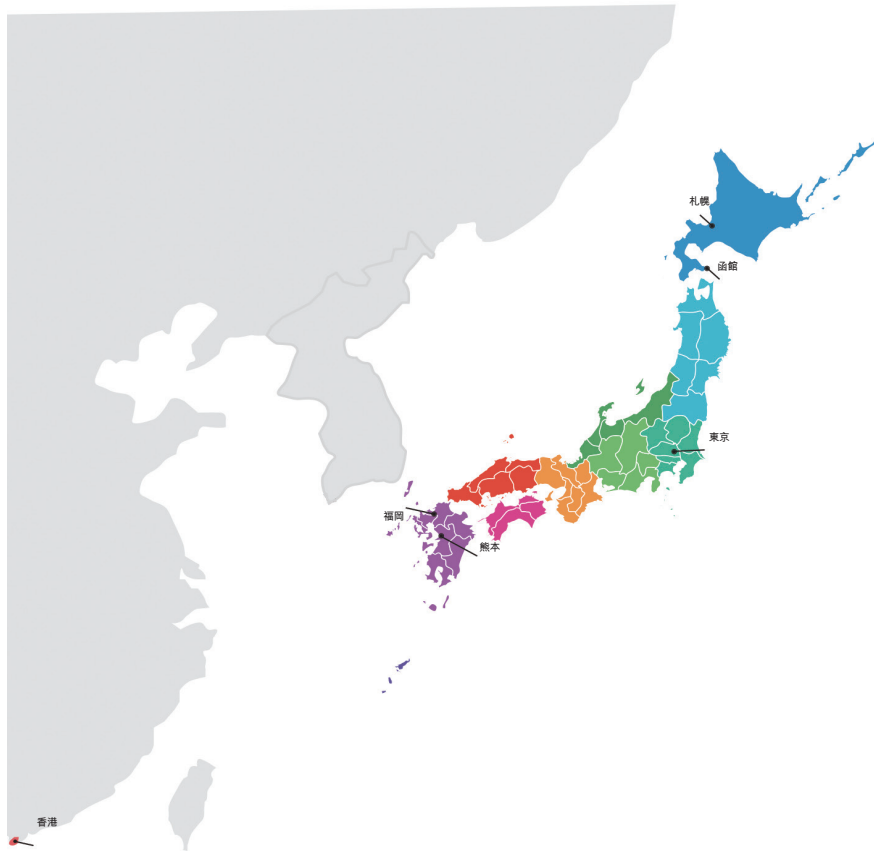
- 有效委聘指有關年度／期間為本集團帶來收入的委聘。
- 作為保薦人，我們(i)就上市規則、創業板上市規則及其他相關法律及監管規定向上市申請人提出意見及指引；及(ii)通常向聯交所及市場保證上市申請人遵守上市規則、創業板上市規則及其他相關法律及監管規定，及上市文件提供充裕詳情及資料，以供投資者就上市申請人之股份、財務狀況及盈利能力作出有效及公平意見。
- 此包括就上市規則、創業板上市規則或收購守則項下之若干交易，向獨立董事委員會提供獨立財務顧問意見及推薦建議及向聯交所／尋求收購公眾實體之私人公司提供財務意見。
- 作為合規顧問，我們於委聘期間確保上市發行人就遵守上市規則或創業板上市規則及收購守則方面獲得適當的引導及意見。
- 此包括尋求於聯交所上市的交易所買賣基金之上市代理服務。

### 客戶及供應商

我們向香港上市公司及尋求於主板及／或創業板上市之私人公司等各類客戶提供服務。截至二零一五三月三十一日止年度，在45份有效委聘中，22份來源於14名經常性客戶。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，在52份有效委聘中，23份來源於15名經常性客戶。企業融資服務通常按項目基準予以提供，因此，我們提供之服務費用因交易不同而有所不同。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團五大客戶中的四名客戶為企業融資客戶，佔本集團總收入約20.0%。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，五大客戶（佔總收入約30.8%）均為企業融資客戶。於往績記錄期間，五大客戶均為獨立第三方。由於企業融資業務性質使然，其並無任何供應商。

## 概 要

### 物業投資



城市	札幌	函館	東京	福岡	熊本	香港
物業數目	8	1	2	2	1	1
單位數目	298	44	13	22	35	1
可出租淨面積 (平方呎)	92,357	13,640	14,641	19,505	14,286	2,267
平均每月租金 / 可出租淨面積 (港元 / 平方呎) (附註1)	9.7	8.6	17.8	9.4	13.3	62.2
平均入住率 (附註2)	91.4%	90.6%	87.0%	87.8%	96.0%	100.0%
租金收入貢獻率						
—截至二零一五年三月三十一日止年度	57.3%	7.9%	1.8%	11.8%	12.3%	8.9%
—截至二零一五年十二月三十一日止九個月	50.5%	6.2%	13.8%	11.2%	10.2%	8.1%

附註：

1. 平均每月租金按往績記錄期間或收購日期至二零一五年十二月三十一日之租金收入除以可出租淨面積 (平方呎) 計算。
2. 平均入住率按往績記錄期間或自收購日期起至二零一五年十二月三十一日止平均計算。

### 租戶及供應商

我們將物業單位出租予日本及香港之個人及法團。如本文件第131頁「業務」一節「住宅單位類型之特色」一段所披露，日本物業住宅單位之目標租戶資料包括學生、在職單身青年及家庭。於往績記錄期間，我們出租香港單位予一名獨立第三方作商業辦公室用途，該人士於截至二零一五年三月三十一日止年度為第三大客戶，佔我們總收入約4.7%。就投資活動而言，誠如本文件第135頁起「業務」一節「監測物業表現」一段所披露，本集團委聘物業及資產經理協助維護日本物業。就此而言，所有供應商均位於日本。於截至二零一五年三月三十一日止年度，五大供應商提供之服務佔物業開支約17.2%，而截至二零一五年十二月三十一日止九個月五大供應商則佔物業開支約17.0%。除KK Tenyu AM (即我們的聯繫人) 外，有關租戶及供應商均為獨立第三方。

## 概 要

### TK安排

TK安排為日本商法所界定的合約安排。這是外國投資者投資日本房地產普遍採用的所有權架構。本公司透過TK安排持有日本14處物業之實益權益。有關進一步詳情，請參閱本文件第153頁起「TK安排」一節及第86頁起「監管概覽」一節「適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一段。

### 主要財務資料

以下為往績記錄期間合併損益表及其他財務資料概要，乃摘錄自會計師報告，其全文載於本文件附錄一。該概要須與上述會計師報告及本文件第195頁起「財務資料」一節一併閱讀。

### 合併損益表概要

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)
收入		
企業融資服務	15,377	20,808
物業投資活動	19,037	15,635
<b>小計</b>	<b>34,414</b>	<b>36,443</b>
投資物業公允值淨增加額	6,166	2,206
年度／期間利潤	15,954	11,135

### 財務狀況概要

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產	400,639	415,373
流動資產	41,926	53,625
流動負債	(71,894)	(107,901)
流動負債淨額	(29,968)	(54,276)
非流動負債	(68,734)	(71,417)
資產淨值	301,937	289,680

## 概 要

### 主要財務比率

	於二零一五年 三月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日 (未經審核)
純利率	46.4%	30.6%
權益回報	5.3%	5.2% (附註1)
總資產回報	3.6%	3.2% (附註1)
流動比率	0.6倍	0.5倍
應收賬款周轉日數	8.7日	12.8日 (附註1)
債務對權益比率 (附註2)	30.4%	38.9%
利息覆蓋	8.9倍	7.0倍

附註：

1. 倘必要，數據已年化以供說明。
2. 債務對權益比率按有關年末／期末的債務淨額（債務總額減銀行結餘及現金）除以總權益計算。

### 收入及利潤

本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月之總收益已超過截至二零一五年三月三十一日止年度者，主要由於企業融資活動之服務費收入大幅增長，而投資組合之租金收入維持穩定所致。另一方面，純利率由截至二零一五年三月三十一日止年度之約46.4%降至截至二零一五年十二月三十一日止九個月約30.6%，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月產生一次性[編纂]約[編纂]港元及確認投資物業公允值淨增加額有所下降所致。

### 流動負債淨額

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團流動負債淨額狀況主要由於(i)根據香港財務報告準則分類為流動負債並附有按要求償還條款之貸款分別為約22,600,000港元及21,800,000港元，儘管將於超過一年後償還；及(ii)於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日應付最終控股公司（即KHHL）款項約13,400,000港元及31,500,000港元，其中約4,500,000港元將予結算，而餘額將於[編纂]前進行資本化所致。於二零一六年二月二十九日，流動負債淨額主要包括(i)流動負債約109,000,000港元，其中約66,800,000港元為有抵押銀行借款（於該等借款當中，約21,700,000港元或約32.5%為附帶按要求償還條款的一年後到期銀行貸款）及31,500,000港元為應付最終控股公司（即KHHL）款項；及(ii)流動資產約60,400,000港元，其中約89.3%為銀行結餘及現金。

## 概 要

考慮到向銀行質押以取得毋須於一年內償還但附帶按要求償還條款之貸款之抵押品之充足性，董事認為相關銀行將行使權利要求即時還款之可能性不大。為作出說明，經調整分別於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十九日之上述銀行貸款約22,600,000港元、21,800,000港元及21,700,000港元及應付KHHL款項約13,400,000港元、31,500,000港元及31,500,000港元於[編纂]前將予以結付／撥充資本，本集團將會於二零一五年三月三十一日錄得流動資產淨額約1,600,000港元、於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約5,400,000港元及於二零一六年二月二十九日錄得流動資產淨額約35,000港元。進一步分析請參閱本文件第217頁起「財務資料」一節「流動負債淨額」一段。

### 近期發展

自二零一五年十二月三十一日起至最後可行日期，本集團已就一項額外保薦、六項財務顧問交易及兩項上市代理委任接受委聘。尤其是，本集團其中一位保薦客戶已於二零一六年四月十九日成功上市。於二零一六年四月中，我們其中一處物業(Rise Shimodori EXE)所在地熊本縣遭遇一系列地震。本集團目前正在評估有關地震帶來之損壞程度(如有)。該物業產生之租金收入分別佔截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月本集團總收入約6.8%及4.4%，而其估值則佔於二零一六年二月二十九日物業投資組合約7.8%。除此之外，物業投資活動仍維持穩定，於二零一五年十二月三十一日起至最後可行日期並無投資或撤資活動。有關自二零一五年十二月三十一日起債務狀況之詳情，請參閱本節上文「流動負債淨額」一段。

### 未來計劃及所得款項用途

未來計劃載於本文件第238頁起「未來計劃及所得款項用途」一節。經扣除本集團就[編纂]應付之費用及估計開支後，[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]港元(基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]中位數)計算)。我們擬將所得款項淨額撥作以下用途：

- (i) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作透過償還盡可能按以下順序載列之現有債務融資或於合適投資機會湧現時擴大物業投資組合提高經常性收入：
  - 於二零一六年二月二十九日已動用款項約[編纂]港元。該等循環銀行融資作一般營運資金用途及無到期日。該已動用款項須按銀行要求償還及按每年2.5%加香港銀行同業拆息計息；

## 概 要

- 有關本金額為約[編纂]港元及於二零三四年三月十日到期按每年2.5%減基準貸款利率計息的分期貸款的未償還結餘；及（如資金可供使用）；及
- 有關本金額為約[編纂]港元及於二零三二年三月二十六日到期按每年3%加香港銀行同業拆息計息的分期貸款的未償還結餘。

有關進一步詳情，請參閱本文件第228頁起「財務資料」一節「債務」一段。尤其是，本集團擬多元化發展至各類房地產資產（如商業及零售）及其他地理位置（在我們沒有物業權益的日本主要城市或可能在香港）；

- (ii) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作擴大向客戶提供的企業融資服務範圍，尤其是承接保薦客戶的包銷或配售業務；
- (iii) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作擴大人力資源，如招攬及挽留持牌人士以及為持牌人士及／或其他專業人員（即財務會計部門之執業會計師）提供專業培訓；及
- (iv) 餘下款項約不多於[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作營運資金及其他一般公司用途。

### 股息政策

董事擬於維持充足資本發展業務及回饋股東之間保持平衡。未來宣派股息須待董事決定並將視乎（其中包括）盈利、財務狀況、現金需求及可動用性以及董事或會認為有關的任何其他因素而定。目前，本集團並無任何預定股息分派比率。

本公司預期就截至二零一六年三月三十一日止年度宣派股息[編纂]港元。有關股息已於[編纂]前結算。儘管派付[編纂]港元股息將減少本集團現金結餘及對本集團資產淨值造成削減影響，但結算股息預期並不影響Altus Investments及浩德融資遵守財政資源規則規定下財務資源規定的能力且預期對業務營運或財務狀況並無任何重大影響。

## 概 要

董事認為，股息作為往績記錄期間當時股東的投資回報，不應被視為本集團於[編纂]後所採取的未來股息政策的指示。尤其是，有意投資者務請注意，歷史股息趨勢未必反映未來股息趨勢。

### [編纂]數據

### [編纂]

### 控股股東

於[編纂]後，控股股東將由葉氏家族（即創始人葉先生、其母親陳女士及其胞妹葉女士）及KHHL（彼等控制之實體）組成。為避免本公司與控股股東之間之潛在競爭，控股股東已訂立不競爭契據，據此，控股股東已承諾不會開展與本集團目前及不時從事之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務，惟受例外情況規限，如優先購買權。進一步詳情，請參閱本文件第181頁起所載之「與控股股東之關係」一節。

### 認購期權

作為曾先生及梁女士向本集團發展作出長期貢獻之獎勵及作為準備[編纂]之激勵計劃，於二零一六年三月四日，KHHL分別與曾先生及梁女士（作為承授人）訂立期權契據。根據期權契據，各承授人支付代價[編纂]港元，KHHL於期權契據日期向承授人授出認購期權。認購期權的估計公允值將計入截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年之合併損益表，分別約為[編

## 概 要

[纂]港元、[纂]港元、[纂]港元、[纂]港元及[纂]港元。有關認購期權的更多詳情，請參閱本文件第174頁起「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。

### 風險因素

除上述面臨企業融資服務之項目性質及匯率波動引致之風險外，本集團亦(i)倚賴行政人員及高級管理層之持續努力；(ii)因於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日之流動負債淨額狀況而面臨流動資金風險；及(iii)面臨規管企業融資服務及物業投資活動之適用法例、規則及法規變動相關風險。上述風險並非僅與本集團有關之風險。上述及其他風險之詳細討論載於本文件第31頁起「風險因素」一節。

### [纂]的影響

本集團的估計[纂]約為[纂]港元（不包括已付及應付浩德融資（作為聯席保薦人之一）的費用約[纂]港元），其中約[纂]港元直接歸屬於根據[纂]發行之新股份，且預期將入賬列為自權益扣除。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團分別於合併損益表確認[纂]約[纂]及[纂]港元。其餘[纂]約[纂]港元及[纂]港元預期分別於本集團截至二零一六年三月三十一日止三個月及截至二零一七年三月三十一日止年度的合併損益表中扣除。

鑒於上文所述，有意投資者應注意，有關[纂]之非經常性開支將會對本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之財務業績造成重大不利影響。有意投資者須特別注意，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之純利因上述開支而可能較上一財政年度大幅減少。董事謹此強調，上述金額為目前估計，僅供參考，將於權益及截至二零一七年三月三十一日止年度的損益表確認的最終金額可因估計及假設變動而作出調整。



## 釋 義

除非文義另有所指，否則下列詞彙於本文件具有以下涵義：

### A. 一般釋義

「AJ Investments」	指	AJ Investments Group Ltd.，一間於二零一一年六月十五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於重組前由Starich擁有約12.05%及曾先生擁有約87.95%。作為重組的一環，Starich出售其於AJ Investments的所有權益予曾先生。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。
「AAM」或 「Altus Asset Management」	指	Altus Asset Management Limited (前稱為Jingo Holdings Limited)，一間於一九九六年七月十八日於香港註冊成立之有限責任公司，並為已根據公司條例第751條撤銷註冊之前附屬公司，自二零一五年八月二十八日起生效
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司 (前稱為卓意管理有限公司)，一間於二零零零年五月十二日於香港註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司。浩德融資乃獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第4類 (就證券提供意見)、第6類 (就企業融資提供意見) 及第9類 (提供資產管理) 受規管活動之公司，為[編纂]聯席保薦人之一
「Altus Investments」	指	Altus Investments Limited，一間於二零零四年八月十八日於香港註冊成立之有限責任公司，並於重組完成後為本公司之間接全資附屬公司。Altus Investments乃獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第1類 (證券交易) 受規管活動之法團

## 釋 義

「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司經修訂及經重列之組織章程細則，於〔●〕獲採納並自[編纂]起生效，並經不時修訂，其概要載列於本文件附錄五「組織章程細則」一段
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	不時之董事會或其正式授權之委員會
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務之日 子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	KHHL向承授人授出的期權，可於[編纂]後購買 由KHHL持有之股份，詳情載於本文件「董事、 高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女 士授出認購期權」一段
「資本化發行」	指	按本文件附錄六「唯一股東於二零一六年〔●〕通 過的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價 賬之部分進賬金額撥充資本後發行股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「緊密聯繫人」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「本公司」	指	浩德控股有限公司，於二零一五年十一月十一日 於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司

## 釋 義

「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	就本文件而言，指KHHL及葉氏家族
「核心關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「彌償保證契據」	指	控股股東（作為彌償人）以本公司（為其本身及作為各附屬公司之受託人）為受益人於〔●〕簽立之彌償保證契據，有關詳情載於本文件附錄六「稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東（作為契諾承諾人）以本公司（為其本身及作為本集團成員公司之受託人）為受益人於〔●〕簽立之不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東之關係」一節「不競爭承諾」一段
「董事」	指	本公司董事
「財政資源規則」	指	香港法例第571N章證券及期貨（財政資源）規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「建基」	指	建基有限公司，一間於二零一一年十二月二日在香港註冊成立之有限公司，於重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「創業板」	指	聯交所創業板
「承授人」	指	曾先生及梁女士，為認購期權之承授人

## 釋 義

「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司、附屬公司及TK營運商，或如文義另有所指，就本公司成為現有附屬公司之控股公司前之期間而言，指該等附屬公司及其或其前身（視乎情況而定）所從事之業務
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息，銀行於同業市場就特定期間（由隔夜至一年）之港元貸款提供之利率
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府
「I Corporation」	指	I Corporation，一間於二零零零年九月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司非全資附屬公司，由Starich擁有80%及何女士擁有20%
「獨立第三方」	指	獨立於且與任何董事、本公司或附屬公司之最高行政人員或主要股東，或其各自之任何聯繫人（定義見創業板上市規則）概無關連（定義見創業板上市規則）之人士或公司
「葉氏家族」	指	由本公司全體控股股東陳女士、葉先生及葉女士組成
「聯席保薦人」	指	新源資本及浩德融資

## 釋 義

「JRAM Cayman」	指	Japan Regional Assets Manager Limited，一間於二零零五年四月十八日在開曼群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之聯營公司，由Altus Investments擁有40.0%及三名其他人士擁有60.0%
「JRAM HK」	指	Japan Regional Assets Manager (Hong Kong) Limited，一間於二零零五年十月二十八日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司之聯營公司，由Altus Investments擁有40.0%、老先生擁有15.0%、Matsunaga先生擁有15.0%及一名獨立第三方擁有30.0%，及於二零一六年四月一日以註銷形式解散
「JRAM SG」	指	Japan Residential Assets Manager Limited，為一間於二零零七年七月五日在新加坡註冊成立之有限責任公司，由JRAM Cayman全資擁有及於重組完成後為本公司之聯營公司
「JREI」	指	Japan Real Estate Institute，為獨立第三方，專注於日本房地產市場之研究、諮詢及評估機構
「JREI報告」	指	本公司委託JREI編製及於〔●〕出具之對日本房地產市場之獨立市場調研報告
「JSSI」	指	Japan Special Situation Investment Limited，一間於二零零一年十一月二十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司聯營公司，由I Corporation擁有27.0%及六名其他人士擁有73.0%
「KHHL」	指	Kinley-Hecico Holdings Limited (前稱Kinley Limited及隨後更名為Kinley BVI Limited)，一間於一九九二年一月二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由控股股東陳女士擁有20.00%及受託人擁有80.00%
「最後可行日期」	指	二零一六年四月十一日，即本文件付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期

## 釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]，獲證監會發牌從事證券及期貨條例項下〔●〕受規管活動，為[編纂][編纂]
		[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作之證券交易所（不包括期權市場），獨立於創業板，與創業板並行運作
「章程大綱」、 「組織章程大綱」	指	本公司於〔●〕採納之經修訂及經重列組織章程大綱，並經不時修訂，其概要載於本文件附錄五「組織章程大綱」一段
「曾先生」	指	曾憲沛先生，為執行董事
「葉先生」	指	葉天賜先生，為執行董事及控股股東，陳女士之子、葉女士之胞兄及何女士之配偶
「老先生」	指	老元迪先生，為浩德融資之前董事及於重組完成後現為本公司一間附屬公司（即Residence）之董事，直接或間接持有EXE及Residence之10%股權及KK Tenyu AM、JRAM Cayman及JRAM HK之15%股權，並為本公司之關連人士
「Matsunaga先生」	指	Yutaka Matsunaga先生，為浩德融資的前任負責人員，直接或間接持有Smart Tact之約2.17%股權、Residence之約0.33%股權及各KK Tenyu AM及JRAM Cayman之15%股權

## 釋 義

「Shih先生」	指	Henry Shih先生，於重組完成後為本公司附屬公司（即Residence）的董事，分別持有Smart Tact及Residence之10%持股量，為本公司之關連人士
「陳女士」	指	Chan Kit Lai Cecilia女士，為KHHL之股東、控股股東、葉先生及葉女士之母
「何女士」	指	何淑懿女士，為高級管理層成員及葉先生之配偶
「葉女士」	指	Lam Ip Tin Wai Chyvette女士，為控股股東、陳女士之女及葉先生之胞妹
「梁女士」	指	梁綽然女士，為執行董事
「新源資本」	指	新源資本有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之法團，為[編纂]聯席保薦人之一及獨立第三方
「期權契據」	指	KHHL與各承授人分別於二零一六年三月四日訂立之期權契據，藉以向各承授人授出認購期權
「期權股份」	指	承授人根據期權契據之條款及條件於認股期權附帶之權利獲行使時將予購買之股份

## [編纂]

「[編纂]」	指	每股[編纂]之最終價格，將不高於每股[編纂][編纂]港元及預期不低於每股[編纂][編纂]港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易費），該價格將於[編纂]釐定
--------	---	---

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「Pleasant Hilltop」	指	Pleasant Hilltop Limited，一間於二零一五年九月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於重組完成後為本公司之直接全資附屬公司及本集團之中間控股公司
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本文件而言及除另有指明外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

### [編纂]

「Profit Gain」	指	Profit Gain Resources Limited，一間於二零零六年三月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於重組前由Starich擁有約9.00%、一間實體（其最終實益擁有人為老先生及Lilian Shih女士）擁有22.58%及兩名獨立第三方合共擁有約68.42%。作為重組的一環，Starich出售其於Profit Gain的所有權益予KHHL，而Profit Gain不再為Starich的附屬公司。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。
---------------	---	---



## 釋 義

「重組」	指	本集團為籌備[編纂]進行之企業重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段
「購回授權」	指	唯一股東授予董事購回股份之一般授權，詳情於本文件附錄六「唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案」一段
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於〔●〕有條件批准及採納之購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄六「購股權計劃」一段
「股東」	指	股份之不時持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「受託人」	指	The General Trust Company S.A.，一間於巴拿馬註冊之公司及為The Hecico 1985 Trust之受託人，其中陳女士為創辦人而受益人為葉先生及葉女士以及彼等各自日後可能誕生之子女
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之期間
「包銷商」	指	名列於「包銷」一節「包銷商」一段之[編纂]包銷商

---

## 釋 義

---

「包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、執行董事、控股股東、聯席保薦人及包銷商於〔●〕訂立之包銷協議，有關詳情概述於本文件「包銷」一節
「美國」	指	美利堅合眾國
「Whalehunter」	指	Whalehunter Investments Limited，一間於二零一五年九月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於重組完成後為本公司之直接全資附屬公司及本集團之中間控股公司
「港元」及「港仙」	分別指	港元及港仙，香港法定貨幣
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

## 釋 義

### B. 有關我們物業投資業務之釋義

「EXE」	指	EXE Rise Shimodori Investor Limited，一間於二零一零年八月二十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於重組完成後為本公司之非全資附屬公司，由本公司間接擁有90.0%權益及老先生擁有10%權益。為與GK Hayama Shouten（作為TK營運商）訂立的TK安排之TK投資者
「GK Bohol」	指	Godo Kaisha Bohol，一間於二零零七年三月十六日在日本註冊成立之有限責任公司，為與Smart Tact（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接實益擁有其物業權益經濟利益約87.8%權益
「GK Choun」	指	Godo Kaisha Choun，一間於二零零七年五月十七日在日本註冊成立之有限責任公司，為與Starich（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接擁有其物業權益所有經濟利益之實益權益
「GK Hayama Shouten」	指	Godo Kaisha Hayama Shouten，一間於二零一零年八月六日在日本註冊成立之有限責任公司，為與EXE（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接擁有其物業權益經濟利益約90.0%之實益權益
「GK Mameha」	指	Godo Kaisha Mameha，一間於二零一三年四月一日在日本註冊成立之有限責任公司，為與Residence（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接擁有其物業權益經濟利益約77.6%之實益權益

## 釋 義

「KK Tenyu AM」	指	KK Tenyu Asset Management株式会社天祐アセットマネジメント，一間於二零零七年六月二十七日於日本註冊成立之公司，於重組完成後為本公司聯營公司，由Altus Investments擁有40.0%及三名其他人士擁有60.0%
「物業」	指	本文件「業務」一節所載本集團持作投資之15項物業，「物業」指其中任何一項
「Residence」	指	Residence Motoki Investment Limited，一間於二零一三年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於重組完成後為本公司非全資附屬公司，直接或間接由(i)Starich擁有約77.57%；(ii)Shih先生擁有10.00%；(iii)老先生及Lilian Shih女士擁有10.00%；(iv)梁女士擁有約0.33%；(v) Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士擁有約0.33%；(vi)Erika Sera女士（其亦為Residence的董事）擁有約0.33%；(vii)曾先生擁有約0.17%；(viii) Aya Okamoto（其亦為Residence的替任董事）擁有約0.07%；及(ix)五名獨立第三方合共擁有約1.20%及為與GK Mameha（作為TK營運商）訂立的TK安排之TK投資者
「Smart Tact」	指	Smart Tact Property Investment Limited，一間於二零一三年四月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於重組完成後為本公司非全資附屬公司，直接或間接由本公司擁有87.83%，Shih先生擁有10%及Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士擁有2.17%，為與GK Bohol（作為TK營運商）訂立之TK安排項下之TK投資者
「Starich」	指	Starich Resources Limited，一間於二零零零年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於重組完成後為本公司間接全資附屬公司，為與GK Choun、YK Houten及YK Hourei（作為TK營運商）訂立之TK安排項下之TK投資者

## 釋 義

「TK協議」	指	TK營運商與TK投資者根據TK安排訂立之協議
「TK安排」	指	TK投資者與TK營運商訂立之日本匿名夥伴關係安排，據此TK投資者將向TK營運商提供資金，作為對TK營運商之管理及營運活動產生收入之回報。詳情請參閱本文件「TK安排」一節
「TK業務」	指	根據TK協議持有物業以獲得收益之業務
「TK權益」	指	TK營運商與TK投資者訂立之TK協議項下之所有權利及義務
「TK投資者」	指	於重組完成後與TK營運商根據TK安排訂立TK協議之本公司附屬公司，即EXE、Smart Tact、Residence及Starich
「TK營運商」	指	持有或擁有房地產並與TK投資者訂立TK協議之日本有限責任公司，即GK Bohol、GK Choun、GK Hayama Shouten、GK Mameha、YK Hourei及YK Houten
「YK Houten」	指	Yugen Kaisha Houten，一間於二零零三年九月四日在日本註冊成立之有限責任公司，為與Starich（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接擁有其物業權益全部經濟利益之實益權益
「YK Hourei」	指	Yugen Kaisha Hourei，一間於二零零五年九月八日在日本註冊成立之有限責任公司，為與Starich（作為TK投資者）訂立之TK安排之TK營運商。於重組完成後，本公司間接擁有其物業權益全部經濟利益之實益權益

## 釋 義

### C. 有關香港法例、規則及規例之釋義

「操守準則」	指	證監會頒佈之證監會持牌人或註冊人操守準則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司法」或 「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章（一九六一年第三號法例，經綜合及修訂）
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，於二零一四年三月三日生效，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例，於二零一四年三月三日生效，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「企業管治守則」	指	創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「持牌代表」	指	根據證券及期貨條例第120(1)或121(1)條獲發牌以為浩德融資及／或Altus Investments進行一項或多項受規管活動之人士
「牌照法庭」	指	負責裁定申請授出或重續放債人牌照之法庭
「放債人牌照」	指	牌照法庭根據放債人條例及放債人規例就於香港作為放債人從事業務向浩德融資發出之放債人牌照

---

## 釋 義

---

「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「放債人規例」	指	香港法例第163A章放債人規例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「私隱條例」	指	香港法例第486章個人資料（私隱）條例，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「前身公司條例」	指	於二零一四年三月三日廢除並由公司條例及公司（清盤及雜項條文）條例替代前之香港法例第32章公司條例
「主負責人」	指	負責人員或浩德融資將委任之行政高級人員，負責監督保薦人委聘交易團隊
「放債人註冊處處長」	指	根據放債人條例就設立及存置放債人登記冊而獲委任之人士，目前由香港公司註冊處處長兼任
「負責人員」	指	持牌代表，亦為根據證券及期貨條例第126條獲批准監督浩德融資及／或Altus Investments進行一項或多項受規管活動之負責人員
「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
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

### D. 有關日本法例、規則及規例之釋義

「借地借家法」 指 日本借地借家法（一九九一年十月四日法律第90號），經不時修訂、補充或以其他方式修改

「不動產特定共同事業法」 指 日本不動產特定共同事業法（一九九四年法律第77號），經不時修訂、補充或以其他方式修改

本文件所載若干金額及百分比數字已作數額湊整。因此，若干列表所示之總數未必相等於表中數字算術上之總和。

除非文義另有所指，否則本文件中美元及日圓分別按1.00美元兌7.80港元及1.00日圓兌0.0644港元之匯率換算為港元（反之亦然），僅供說明之用。有關換算並不表示任何美元、港元及日圓之金額已經或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換成該等貨幣（反之亦然）。



## 技術詞彙

以下載列包含本文件所採用與本集團業務及營運有關之若干詞彙及釋義之詞彙表。該等詞彙及其涵義與行業標準涵義、計算或用法未必一致。

「合規顧問」	指	根據證券及期貨條例獲發牌或註冊可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的，以及其牌照或註冊證書准許其根據上市規則或創業板上市規則進行保薦人工作擔任合規顧問之持牌法團或註冊機構
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「交易所買賣基金」	指	交易所買賣基金
「財務顧問」	指	就本文件而言，指提供證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動範圍內之財務顧問服務之實體
「財務顧問交易」	指	浩德融資據此擔任財務顧問之委聘
「GK」	指	Godō Kaisha，一間日本有限責任公司，其公司架構類似於有限合夥企業
「建築面積」	指	就整個物業而言，為該物業房屋所有權證指明之面積總和
「獨立財務顧問」	指	獨立財務顧問（定義見上市規則、創業板上市規則或收購守則）
「獨立財務顧問交易」	指	浩德融資據此擔任獨立財務顧問之委聘
「IT」	指	資訊科技
「貸款對估值比率」	指	貸款金額與物業市值之比率

## 技術詞彙

「併購交易」	指	涉及股權架構變動及／或公司控制權變動之兼併及收購交易，而就本文件而言，須根據上市規則、創業板上市規則或收購守則委任財務顧問
「可出租淨面積」	指	將予出租之樓宇面積，不包括公用走廊、升降梯等公用區域及通常為應付租金之區域
「物業收入」	指	由來自物業之租金收入及其他經營收入減物業經營開支組成
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「租金收入」	指	包括基本租金收入、公用區域管理費、泊車位租金收入及電、水或氣之公用設施費用（倘適用）
「保薦人」	指	根據證券及期貨條例獲發牌或註冊可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動及其牌照或註冊證書准許其進行保薦人工作以及（如適用）根據上市規則第3A.02條或創業板上市規則第6A.02條獲委任為保薦人之法團或認可金融機構
「特殊目的公司」	指	一間於香港或其他地方註冊成立或以其他方式成立之非上市實體，其主要目的為持有或擁有或透過TK安排投資位於香港或日本之物業，或持有或擁有有關非上市實體之股份
「平方呎」	指	平方呎
「YK」	指	Yugen Kaisha，一間於二零零六年五月之前根據日本法例成立之日本有限責任公司，並根據二零零六年五月以來頒佈之新日本公司立法獲認可為Tokurei Yugen Kaisha

## 前瞻性陳述

### 本文件所載前瞻性陳述未必會實現

本文件包含前瞻性陳述。凡載於本文件內之除歷史事實陳述以外之一切陳述，包括但不限於有關我們未來財務狀況、我們的策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們參與或正尋求參與的市場的未來發展之陳述，以及在其前後或包含「相信」、「預期」、「旨在」、「有意」、「預計」、「將會」、「或會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「將」、「可能」等詞彙或該等詞彙之類似表述或反義詞或其他類似表述或陳述之任何陳述，均為前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不明朗因素及其他因素，當中若干因素並非我們所能控制，並可能會導致我們之實際業績、表現或成就，或行業業績與前瞻性陳述所表述或暗示之任何未來業績、表現或成就存在重大差異。

該等前瞻性陳述乃根據就我們現行及未來業務策略及我們未來所處之經營環境所作出之多項假設而作出。可能導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者存在重大差異之重要因素其中包括下列各項：

- 我們經營業務所在行業及市場之未來發展、趨勢及情況；
- 我們經營業務所在行業之擴充、整合或其他趨勢；
- 香港、日本或任何其他國家或地區內或會影響我們經營業務所在行業之政策、法規及限制；
- 香港、日本及海外整體政治及經濟狀況；
- 與香港、日本以及我們經營業務所在行業及市場有關之匯率波動及法律制度發展；
- 香港及／或日本政府調控經濟增長所採取的宏觀經濟措施；
- 我們的業務前景；
- 我們業務活動之競爭以及我們競爭對手之行動及發展；
- 本集團之財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；

---

## 前瞻性陳述

---

- 擴充計劃及資本開支用途之變動；
- 成功實施我們商業計劃及策略之能力；及
- 超出本集團控制外之其他因素。

我們相信，該等前瞻性陳述所載之資料來源及假設就該等陳述而言乃屬適當來源，且我們已合理謹慎地摘錄及轉載有關資料及假設。我們並無理由相信該等前瞻性陳述所載之資料及假設屬虛假或誤導，或遺漏任何事實，致使該等前瞻性陳述於任何重大方面屬虛假或誤導。

前瞻性陳述所載之資料及假設並無經我們、控股股東、聯席保薦人、[編纂]、包銷商、任何其他參與[編纂]之各方，或彼等各自之董事、高級人員、僱員、顧問或代理作獨立核實，且概不就前瞻性陳述所載之資料或假設之準確性或完整性作出任何聲明。可導致本集團之實際表現或成就存在重大差異之其他因素包括但不限於本文件「風險因素」一節及本文件其他章節所論述者。

該等前瞻性陳述乃根據現時計劃及估計而作出，僅適用於陳述當日之情況。我們並無責任因新資料、未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及內在風險及不明朗因素，並受假設所影響，其中若干因素並非我們所能控制。我們謹請閣下留意，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所述者截然不同或大相逕庭。因此，有意投資者不應過分倚賴任何前瞻性資料。本節所載之警告聲明適用於本文件載列之所有前瞻性陳述。

於本文件，有關我們或任何董事之意向之陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

## 風險因素

有意投資者在決定投資[編纂]前，務請審慎考慮本文件所載之全部資料，包括下文所述之風險及不確定因素。有意投資者應特別注意，香港及日本之法律和監管環境在某些方面或有別於其他國家。本集團之業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險及不確定因素而受到重大不利影響。股份的成交價可能因任何該等風險及不確定因素而下跌，而閣下或會因此損失全部或部分投資。

### A. 與本集團業務及經營有關之風險

#### I. 與企業融資活動有關之風險

**本集團業務可能由於(i)企業融資交易之項目基準性質；及(ii)付款安排進度基準而面臨財務表現波動**

企業融資活動之收入很大程度上源自我們按項目基準進行之交易，有關交易附有按照逐個項目基準磋商及釐定之相關條款及條件（包括服務費用及付款時間表），取決於（其中包括）交易之複雜程度、估計投入時間及顧問團隊之總體能力。企業融資活動之性質同樣意味著對本集團服務之要求及範圍取決於金融市場之狀況，而金融市場之狀況受眾多超出本集團控制之因素影響（如投資者情緒）。概不保證本集團日後能繼續獲取委聘，此將導致企業融資服務業務之財務表現出現潛在波動。

通常，企業融資服務收入於根據服務協議條款提供相關服務時及／或完成相關重大行動時確認。因此，本集團之財務表現取決於各項目之時機，故可能每個期間各不同。因此，財務業績或會每季波動。

#### **本集團之業務取決於執行人員及高級管理層之不懈努力**

本集團之成功很大程度上歸因於高級管理層（即三名執行董事葉先生、曾先生及梁女士，彼等主要負責依託高級管理團隊管理本集團）之策略及遠見。此外，許多企業融資客戶來自高級管理層維持之人脈及關係。鑑於行業內對合資格人才之競爭十分激烈，本集團可能無法吸引或挽留未來業務發展所需之關鍵人才。倘主要高級管理層日後不再參與本集團之管理，且本集團未能找到合適替代人員，本集團之營運、發展前景及盈利能力將受到重大不利影響。另外，本集團可能需要支付額外費用以招聘、培訓及挽留該等核心人士。

## 風險因素

根據證監會發牌規定，本集團之持牌法團（即浩德融資及Altus Investments）須為每類受規管活動維持至少兩位負責人員。截至最後可行日期，本集團就第1類（證券交易）有四位負責人員以及就第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動各有三位負責人員。此外，作為保薦人及合規顧問，本集團須確保有足夠的全職主負責人可履行其監督及指導交易團隊，至少一直委任兩名主負責人。倘主負責人之人數不足，我們亦無法接受新的委聘。

倘有關負責人員辭職、喪失資格或由於其他原因不適合繼續擔任負責人員，且由此產生之空缺未能獲得及時充分替補，這或會導致本集團之四類受規管活動其中一項或多項少於兩名負責人員。在此情況下，本集團將違反有關發牌規定，此將對本集團之持牌法團狀況造成不利影響，因此將危及本集團之業務及財務表現。

### 本集團面臨與挽留及招聘持牌人士有關之風險

本集團嚴重依賴人力資源以提供企業融資服務。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，薪酬成本分別約為10,300,000港元及11,700,000港元，分別佔行政及經營開支總額之約53.5%及55.3%。誠如本文件「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所載，本集團擬拓展企業融資顧問團隊以滿足擬擴展業務營運之需要。倘業務增長之步伐落後於人手增加之步伐，將對本集團之財務業績帶來負面影響。此外，加強人力資源將產生之裨益由於我們控制之外之因素（如一般市場狀況，以及香港及海外之經濟及政治環境）未必如預期般顯著。有關因素可能導致延遲實現擴張計劃之裨益，因此本集團之財務業績尤其是盈利能力，可能受到不利影響。亦概不保證本集團能聘用充足數量之合適及合資格員工以實施未來計劃。

### 本集團面臨信用風險

企業融資服務相關委託之一般支付條款，涉及多筆按不同達標階段作出之進度付款。發出之欠款通知單一經送達便須付款。除於截至二零一五年三月三十一日止年度就貿易應收款項確認之一筆約127,000港元（佔截至二零一五年三月三十一日止年度源自企業融資服務活動的收益約0.8%）之減值虧損（其進一步詳情於本文件「財務資料」一節闡述）外，本集團於往績記錄期間並未遭遇任何重大壞賬情況。然而，概不保證客戶將會繼續且能夠及時全數結清費用清單。因此本集團之盈利能力及現金流可能會受到影響。

## 風險因素

概不保證於所有交易將能實現委託所載之特定達標。倘某一項目於本集團花費大量時間及努力後因我們控制之外之因素而失敗，本集團將遭遇根據相關委託追討補償或全數支付之困難，從而對本集團之財務表現產生不利影響。

### **企業融資服務可能引起專業責任**

企業融資服務通常涉及向客戶提供專業意見。倘客戶倚賴專業建議可能因我們提供該意見時之疏忽而遭受損失，而該客戶可能對本集團採取法律手段追討賠償。就此而言，本集團面臨由專業疏忽及僱員不誠實引致之可能索賠或訴訟風險。儘管已實施內部控制措施以降低有關風險，概不保證措施能完全消除專業疏忽及／或僱員不誠實行為。倘遭遇任何索賠或訴訟等事件，可能對本集團之財務狀況及聲譽產生不利影響。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並未面臨或收到任何因向客戶提供服務引致之索賠。

### **本集團須遵守大量監管規定，不符合該等監管規定或者監管規定有變動均可能會影響業務經營及財務業績**

本集團經營所在之香港金融市場受到高度監管。有關金融服務業之監管制度包括（但不限於）證券及期貨條例、前身公司條例、公司條例、財政資源規則、上市規則、創業板上市規則以及收購守則之規則及規例會不時出現變動。相關規則及規例之任何有關變動可能會導致合規成本增加，或者可能會令業務活動受到限制。倘若本集團未能遵守不時適用之規則及規例，本集團可能面臨罰款或業務活動受到限制或甚至暫停或撤銷從事業務活動之部分或全部牌照。

此外，本集團須獲相關監管當局許可（包括但不限於）為證券及期貨條例之持牌法團。就此而言，本集團須確保持續遵守所有適用法律、法例及指引，並使證券及期貨條例、聯交所及／或其他監管部門信納本集團仍然適合獲發牌照。倘若相關法律、規例及指引出現任何變動或收緊，這可能會對本集團之業務經營產生重大不利影響。

本集團可能不時要接受監管審查及調查。有關證監會調查，本集團或須遵守證券及期貨條例項下之保密義務，而本集團不允許披露涉及證監會調查之若干資料。除非本集團特別被宣佈為證券及期貨條例調查所調查之一方，否則一般無從知悉本集團、本集團任何成員公司或任何我們各自之董事、負責人員、持牌代表或員工是否為證監

## 風險因素

會調查之對象。倘若審查或調查結果揭露行為不當，證監會可能會對本集團、負責人員或持牌代表及／或任何員工採取紀律處分，如撤銷或暫時吊銷牌照、公開或私下譴責或判處罰款。對本集團、董事、負責人員、持牌代表或相關員工採取任何紀律處分或施加罰款可能會對本集團之業務經營及財務業績產生不利影響。

### **員工行為不當可能會損害我們的聲譽及業務，且我們難以發現和制止**

員工行為不當可能導致我們違反法律、受到監管制裁和遭受嚴重聲譽或財務損害，從而對我們產生不利影響。有關行為不當包括進行導致未知及不可控風險或損失之未授權或失敗活動、不當使用或披露機密資料、建議進行不當交易、從事欺詐活動或不遵守法律或控制程序之其他行為。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團任何董事或任何員工、負責人員及持牌代表概無遭受紀律處分或申斥。我們無法保證將不會出現任何員工行為不當，及我們採取之防止及發現相關活動之預防措施可能不會在任何情況下有效。我們可能亦會遭受因員工行為不當而可能產生之負面宣傳、聲譽損害或訴訟損失，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### **我們或會面臨可能對業務及財務狀況產生重大不利影響之聲譽問題**

由於誠信、客戶信任及信心對我們所經營之行業極為重要，我們及其服務極易受到不利市場觀感影響。訴訟及糾紛、員工行為不當、高層人士變動、客戶投訴、監管機構之調查或處罰結果，均可能會令我們的聲譽受損。任何對我們聲譽之損害，都可能導致我們現有及潛在客戶日後不願購買我們的服務，從而對我們的業務、經營及財務業績造成重大不利影響。

### **內部監控缺陷可能導致內部資料及／或價格敏感資料洩露，這或會導致我們面臨調查及牌照被撤銷**

按照證券及期貨條例之發牌規定，本集團設立及運行一套內部監控措施，旨在緩解有關處理敏感資料之風險。概不保證該等監控將會得到嚴格遵守或適當更新以應付我們所處之不斷變化的商業環境。倘內部監控系統缺陷導致違反證券及期貨條例載列



## 風險因素

之規則，尤其是洩露若干資料，本集團、負責人員及持牌代表或會面臨監管機構之調查。倘內部監控系統之缺陷被發現，可能導致我們持牌法團、負責人員及／或持牌代表之若干或全部牌照被撤銷，從而影響我們於現有行業持續經營之能力。

### **本集團財務業績因酌情花紅之時間不同而於不同時期有所波動**

本集團企業融資活動乃為人力資源密集性質。因此，本集團員工及持牌人士之薪酬對本集團之盈利性構成重大影響。尤其是，作為本集團薪酬待遇之一部分，若干本集團員工及持牌人士被授予酌情花紅。有關金額根據個人表現、本集團財務狀況及市場現行水平而定以作挽留目的。由於花紅乃以酌情基準授出，其將於本集團有責任支付時（即當花紅公佈時）於本集團財務報表確認為開支。通常，有關公佈於本集團財政年度上半年發佈。因此，本集團財政年度上半年財務業績可能較其他期間大幅波動。

### **配售及包銷服務產生之佣金可能具有不確定性**

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團向一名保薦客戶提供包銷服務。本集團將予確認之配售或包銷佣金款項直接與我們參與之配售及／或包銷活動數目及／或客戶計劃籌集之資金數目有關。這將會受到超出我們控制範圍之外部因素所影響，如當前金融市場環境下市場對籌資活動之表現是否積極。概無保證本集團之配售及包銷服務之表現將不會受到該等外部因素所影響。

## **II. 與我們投資活動有關之風險**

### **與投資房地產有關之風險**

物業產生之收入及物業價值或會受到多項因素之不利影響

物業產生之收入及物業價值可能受多項因素之不利影響，包括：

- 物業質素或其位置惡化可能影響市場對物業之需求，導致入住率及租金下降；
- 租戶支付租金的時限；

## 風險因素

- 租戶尋求破產法保護可能導致收取租金款項延遲、根本無法收取租金、延遲終止租戶之租約，或相關物業出售或轉租受到影響或延遲；
- 租戶應付之租金及協定之續約及新租約之條款遜於當前租賃之條款；
- 經濟普遍不景氣影響入住率及租金；
- 國內外物業市況（如物業供應過剩、需求減少、住宅及商業空間、住宅發展項目批放土地、市場租金變動及經營費用變動）；
- 封閉或遷移物業附近之便利設施及交通設施，可能對物業需求、市值及租金產生不利影響；
- 來自日後可能開發之鄰近其他類似物業之租戶競爭，可能影響物業之租金水平或入住率。

### *我們可能蒙受保險賠款未能全面涵蓋之重大損失*

本集團物業可能因火災、地震或其他導致損失（包括租金損失）之原因導致物理損壞，而有關損害或不能透過保險賠款獲得全面賠償。此外，若干類型風險（如戰爭風險、恐怖行為風險及核污染風險）或會不可投保或保險成本相對風險而言可能過高。尤其是，在很多情況下日本地震險不會涵蓋全部損害金額。

若出現未受保損失或損失超過受保限額，本集團或須支付賠償及／或喪失投資於受影響物業之資本以及來自物業之預期未來收入。然而，本集團將須對與物業有關之任何債務或其他財政義務，例如已承諾之資本開支承擔責任。亦有第三方保險公司無法保持足夠再保險以保障可能出現之任何損失。任何重大未受保損失或對我們的財務狀況產生重大不利影響。於往績記錄期間，本集團未遭遇任何與物業有關之重大未受保損失（包括該等由地震所引致者）。

就保險而言，本集團將須不時續保保單及並就可接納受保條款進行洽商，承擔保險市場價格波動之風險，包括保險費率增加之可能性。本集團將定期監控保險市場狀況，惟無法預期於未來年度可按商業上合理條款獲提供保險之範圍。將來任何保險費率之大幅提升或可提供受保範圍之減低，或對我們的財務狀況產生不利影響。

## 風險因素

物業意料之外之物理損壞特定維護可能中斷物業經營及租金收取或其他對本集團的財務狀況產生不利影響

物業質量與設計會對物業需求及租金以及其持續吸引高租金能力產生直接影響。物業可能會由於建築結構缺陷或其他部分產生故障或問題，或因為頒佈新的規劃法律或法規，需要進行預料之外之特定保養或維修。物業預料之外之保養或需要維修之風險會隨著建築老化而增加。物業經營或許會中斷，可能不能收回受該類翻新工程所影響之任何住宅空間之全部或（視情況而定）任何租金收入。

此外，火災、地震或其他原因對物業所造成之物理損壞可能導致物業經營出現重大中斷，連同前述，均可能對本集團之財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 與日本及香港房地產投資有關之風險

我們之財務表現易受日圓價值波動所影響

於往績記錄期間，每月末日圓兌港元之價值介乎0.0624至0.0765之間。我們於日本的絕大部分投資組合面臨外幣風險，尤其是日圓兌港元價值，鑒於日圓換算為港元，日圓與港元之匯率出現任何重大不利波動或會對我們的財務業績產生不利影響及可能對投資價值及物業收入產生不利影響。日後，我們預計匯率波動將持續影響經營業績、資產價值及投資收入。進一步資料及敏感度分析請參閱本文件「財務資料」一節「外幣風險」一段。

### 本集團面臨TK安排產生之稅務相關風險

誠如本文件「TK安排」一節所披露，本集團已就於日本之物業投資活動採納一項TK安排。根據有關構架，本集團僅須就TK分派按20.42%稅率繳納日本預扣稅。然而，倘本集團（作為TK投資者）被視為於日本擁有常設機構，或被視為參與TK業務之日常管理或倘日本監管變動禁止該TK安排，本集團將須就TK安排產生之收入以日本國內企業相同方式按合併實際稅率約34%繳納日本國家和地方稅。該稅項相關風險或會對本集團財務狀況及經營業績產生不利影響。自進行物業投資活動開始及直至最後可行日期，本集團於日本未成立任何常設機構，故就TK分派按20.42%稅率繳納預扣稅。進一步詳情請參閱本文件「TK安排」一節。

## 風險因素

### 本集團訂立之TK安排可能受不動產特定共同事業法詮釋之未來不確定性影響

根據不動產特定共同事業法，TK營運商於日本須獲得監管審批以訂立TK協議、接受TK營運商注資、收購不動產及根據TK協議向TK投資者分配利潤。倘與日本以外之外國投資者訂立TK協議，則毋須取得有關監管審批。倘日本監管機構變更上述條例之現有詮釋且視不動產特定共同事業法為TK營運商與日本以外之外國投資者訂立TK協議必須獲得之監管審批，本集團將面臨TK營運商可能違反不動產特定共同事業法之風險。本集團可能因違反不動產特定共同事業法面臨罰款，且可能須重建或終止TK安排。

### 日本物業可能受引進新法律以及日本法律及法規變化之影響

就於完成時符合適用法律及法規之日本物業而言，倘該等法律及法規予以修訂，則有關物業可能不再符合有關法律及法規。有關物業通常受日本溯往原則保護，惟物業須滿足溯往原則規定之若干條件，如維持現有建築覆蓋率、佔地面積、建築物高度及建築物安裝。有關限制將影響物業進行改造或重建之能力。此外，倘日本物業未能符合溯往原則規定之條件，可能需產生額外成本以改造或重建建築物以符合經修訂法律及法規。

### 本集團面臨使用日本標準租賃協議引致之風險

根據日本住宅物業市場通用慣例，大多數物業租約為標準兩年期，租戶可提前一至兩個月發出通知而予以終止。因此，物業可能經歷連續性每年租約到期及租約終止。此導致本集團面臨若干風險，包括未更新租約可能導致入住率降低而產生之空置風險，此將對本集團之財務業績產生不利影響。

此外，租約依照法令於到期時按相同條款及條件自動延期，且房東須於終止租約前獲得租戶同意。根據借地借家法，倘有關終止為有正當理由，房東方可單方面終止租約。「正當理由」之存在乃經考慮有關各租約具體特性及其過往之全部因素，視具體

## 風險因素

情況而定。因此，如租戶不同意租金增加或其他租賃條款及條件之修訂，房東不得單方面終止租約且租約將須基於現有條款及條件繼續，除非房東有正當理由終止租約。倘租金金額因周圍情況已變得不合理，房東或租戶可要求日本法院調整租金。此租金調整不附有終止租約之權利。有關安排限制房東於未達成協議之情況下修訂租約條款或終止租約之能力。額外成本可能影響本集團之財務狀況。

由於獲取日本物業之分界確認書面臨困難，若干物業尚未獲得所有鄰近土地所有人之分界確認書

由於獲取日本物業之分界確認書面臨困難，本集團在尚未獲取毗鄰土地法定所有人之分界確認書或尚未進行實際邊界檢驗之情況下已收購若干物業及或會於日後收購若干物業。於往績記錄期間，就尚未取得邊界確認書的物業而言，並無與鄰居就物業邊界問題產生爭議或就此提出索償。邊界爭議可能導致未來出售土地困難或產生不可預計之成本或虧損，包括但不限於：部分土地區域損失或有關物業相關或未來收購引致之損害賠償責任。倘出現侵佔土地情況，有關侵佔可能令土地使用受限或導致鄰近土地所有人之索賠並可能對租金收入產生負面影響及就拆除侵佔土地產生額外開支。該等風險可能對我們的財務狀況產生不利影響。

### III. 與我們的業務及營運有關的一般風險

#### 本集團面臨有關債務融資之風險

於二零一六年二月二十九日，即確定有關資料之最後可行日期，本集團的外部借貸總額約為130,000,000港元，其中有關日本物業之日本銀行借款為1,000,000,000日圓（相當於約68,700,000港元）。於二零零八年全球金融危機後，董事已注意到，倘市況出現任何重大波動，本集團或會面臨再融資風險，如先前日本金融市場出現重大波動時期，尤其是商業按揭抵押證券（「商業按揭抵押證券」）。商業按揭抵押證券市場於此期間受到嚴重影響，日本信貸機構前所未有拖欠商業按揭抵押證券貸款，不少借款人因無法再融資而撤離。

倘本集團未能償還相關貸款融資，貸款人可宣佈其違約，並對任何所提供之有關該等借款之擔保提出強制執程序，及／或要求以所提供之擔保抵償。由於本集團已

## 風險因素

就物業進行押記以擔保債務償還，倘本集團無法償付利息或本金以致本集團產生收入及資產價值損失，該等押記可由貸款人強制執行或貸款人可要求司法出售已押記物業。

倘於再融資時之現行利率或其他因素導致再融資時利率上升，有關再融資債項之利息開支將會增加，因而可能對我們的現金流量及財務表現造成不利影響。

### **本集團於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額**

本集團於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額約30,000,000港元及54,300,000港元。流動負債淨額狀況主要由於(i)根據香港財務報告準則分類為流動負債並附有按要求償還條款之貸款分別為約22,600,000港元及21,800,000港元，儘管將於超過一年後償還；及(ii)於二零一五年十二月三十一日應付控股股東款項約31,500,000港元，其中約4,500,000港元將予結算，而餘額將於[編纂]前進行資本化。進一步分析請參閱本文件「財務資料」一節項下「流動負債淨額」一段。

流動負債淨額狀況令我們面臨流動資金風險。未來流動資金、支付貿易及其他應付款項、資本開支計劃及於債務責任到期時償還將取決於我們能否維持充足經營活動產生的現金及/或取得額外外部融資。本集團日後或會出現流動負債淨額，或會對實施策略及未來計劃所需的經營或資本用途的營運資金造成限制，從而或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **我們面臨未能察覺非法或不當活動(包括洗錢)之風險**

本集團或無法全面或及時察覺洗錢及其他非法或不當活動，這可能令本集團須承擔罰款及其他處罰責任並影響我們的業務。

本集團須遵守香港適用打擊洗錢法律及法規，如《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》及證監會所頒佈並自二零一二年四月一日起生效之《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》。該等法律及法規規定本集團(其中包括)須對客戶進行盡職審查，並向相關監管機構呈報可疑交易。本集團當前制定之偵查及預防利用我們的業務進行洗錢活動及其他非法或不當活動之政策及程序未必能預防客戶之蓄意欺詐。倘本集團未能(i)即時發現洗錢活動；及/或(ii)完全遵守適用法律及法規，有關政府機關或會對本集團施以罰款及/或其他處罰，從而或會對我們的業務經營及財務業績產生重大影響。

## 風險因素

### **我們面臨有關信息系統及數字數據儲存出現故障之風險**

本集團設立計算機網絡以供數據儲存及內外通訊，並定期備份數據儲存。計算機伺服器位於我們的辦公場所，而數據儲存備份則分開存放。倘未能保護計算機網絡系統免受該等破壞性問題攻擊，可能會導致計算機網絡系統出現故障。因此，計算機硬件及數據出現任何損壞將影響本集團經營業務，繼而對其經營表現造成直接不利影響。

如同所有其他計算機網絡用戶，本集團之計算機網絡系統易受計算機病毒、蠕蟲、木馬程式、黑客或其他類似計算機網絡之破壞性問題攻擊。如無法保護計算機網絡系統免受該等破壞性問題攻擊，將會導致計算機網絡系統出現故障以及本集團及其客戶之機密資料外洩。儘管我們已安裝計算機防毒軟件及網絡路由器以保護網絡系統，並一直依賴第三方認證技術協助機密資料傳輸，概無保證我們的計算機網絡系統絕對安全。倘未能保護計算機網絡系統免受外部威脅，則可能會導致本集團經營中斷，並可能因違反對其客戶之保密責任而令我們的聲譽受損，繼而可能間接對本集團之業務經營及表現造成不利影響。於往績記錄期間，本集團並無遭受計算機網絡系統出現任何重大故障情況。

### **概無保證未來計劃將會成功實施**

誠如本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所載，本集團計劃同時擴大企業融資活動及投資業務。相關計劃乃基於董事之現有意向而編製。概無保證本集團未來業務計劃將按計劃落實及產生收益。

有意投資者應注意，[編纂]及根據本集團未來計劃擬擴張服務範圍所需之額外員工將導致成本增加，其增幅可能大於短期內收益之增幅，進而對我們的財務表現造成不利影響。

## 風險因素

### 與本集團經營所在行業有關之風險

#### 我們易受香港證券市場波動影響

香港證券市場直接受當地及國際經濟以及社會政治環境影響。香港證券市場之任何衰退將對本集團表現造成直接不利影響。過往期間，當地及國際經濟以及社會政治環境不時波動及香港證券市場因該波動而出現動盪。市場及經濟氣氛嚴重波動亦可導致市場長期蕭條。誠如上文所述，企業融資交易性質屬非經常性，而需求與金融市場狀況高度相關。因此，市場長期蕭條或會對本集團之業務及經營表現造成不利影響。

#### 我們面臨行業競爭

儘管存在獲取根據證券及期貨條例從事保薦人工作批准等入行壁壘，意味著保薦交易之新競爭者數目會受到限制，但仍有入行已久之競爭對手。於最後可行日期，香港有96間持牌保薦人實體。同時，除證券及期貨條例及財政資源規則項下最低繳足股本及流動資金規定外，毋須資金或固定資產投資要求。於二零一五年十二月三十一日，有1,024間、987間、275間及1,135間第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，均獲證監會發牌或向其註冊。此外，若干專業機構（如律師或執業會計師）亦能提供企業融資顧問服務而毋須獲證監會發牌或註冊，惟所提供之服務或建議須完全為彼等作為律師或執業會計師之業務所附帶者。

與本集團直接競爭之實體不僅包括跨國金融機構，亦包括當地公司。董事認為，企業融資行業之競爭在於(i)向客戶提供之服務及建議之質素；(ii)持牌法團之專業能力及聲譽；及(iii)持牌法團之業務網絡及關係。概無保證本集團將能維持競爭優勢。任何激烈競爭可能導致收入壓力及僱員流失並可能對本集團之收入及盈利能力構成不利影響。



## 風險因素

### 對聯交所上市公司之監管變化之敏感度

聯交所上市公司及尋求於聯交所上市及／或從事企業融資交易人士，為滿足上市規則、創業板上市規則及收購守則相關要求可能須不時委任保薦人、財務顧問或獨立財務顧問（如適用）。由於我們大多數客戶為聯交所上市公司及／或尋求其股份於聯交所上市及／或進行企業融資交易（包括併購交易）之私人公司，我們可能因遵守上述規則及法規之要求而受到規則及法規任何變動之影響。聯交所上市公司適用法規出現任何變動，如對要求聯交所上市公司於企業融資交易中委任保薦人、財務顧問或獨立財務顧問之規則及／或法規有所放寬，可能嚴重影響我們的企業融資服務需求及範圍，並因此對我們未來的業務及前景產生不利影響。

### 日本及香港物業市場可能不穩定

日本及香港物業市場可能出現波動且可能出現供過於求及物業價格波動之情況。例如，日本及香港政府可能分別採取措施防止及遏止日本或香港經濟及物業市場過熱。該等政策或會導致市況出現變動，包括價格不穩及供求失衡或限制境外投資者參與日本物業市場，這可能對本集團之業務及財務狀況及經營業績造成重大不利影響。亦不能保證我們投資所處地區及日本及香港其他地區之房地產行業未來不會出現過度發展情況。

倘我們投資所處地區及其他鄰近地區之房地產行業未來出現任何過度發展情況，或會導致物業（包括住宅物業）供應過剩，以及物業價格及租金下跌，從而對本集團之業務及財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

### 與香港及日本經濟及政治環境有關之風險

#### 我們易受香港及日本不利政治及經濟發展影響

我們之業務及營運位於香港，而本集團於往績記錄期間所得之收入來自香港及日本。因此，香港及日本之政府政策、經濟、社會、政治及法律發展均會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。特別是，對投資者信心及風險偏好產生不利影響之事件（如香港及／或日本經濟整體衰退、大規模公民非暴力反抗運動、相關證券交易所出現重大波動、政治關係惡化或於日本之對外投資緊縮），均可能導致企業及／或房地產投資／開發活動減少以致影響我們的業務表現。

香港及日本屬開放經濟體系，本土經濟受到其他眾多不可預測之因素影響，如全球、經濟、社會、法律及政治發展以及本地及國際經濟及政治形勢變動等。概無保證香港及日本兩地之現有政府政策、經濟、社會、政治形勢及商業環境於日後之任何變動將為我們的業務營運帶來正面影響。

#### 自然災害或會對物業之營運造成重大破壞及產生不利影響

惡劣天氣狀況及自然災害（如地震、海嘯、台風及洪災）或會影響物業之營運。該等事件或會對物業造成重大結構及物理損壞，導致因修復損壞而產生開支。自然災害亦或會造成破壞、影響投資及對經濟整體產生各種其他不利影響。此外，該等環境條件或會導致物業需求減少，因而影響物業之市值及租金收入。

這可能對本集團之業務及財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與[編纂]及股份表現有關之風險

#### 股份面臨可銷售性及可能價格以及成交量波動之風險

於[編纂]前，股份並無公開交易市場，而待[編纂]完成後，並不能保證股份之活躍交易市場將會發展或繼續存在。股份之市價及成交量可能會大幅波動。本集團之收入、盈利或現金流量變化，及／或公佈新投資及策略聯盟等因素，可能令股份之市價

## 風險因素

出現重大變動。任何此等變動可能導致股份之成交量及市場交易價格突然出現重大波動。概不保證未來將會或不會出現此等變動，且很難計量對本集團及對股份之成交量及市價之影響。此外，股份可能會受市價變動影響，而價格變動不一定直接與財務或業務表現有關。

### 股東股權攤薄之風險

本集團日後可能需要籌集額外資金，以為（其中包括）拓展其現有業務或與其現有業務有關之新發展或新收購提供所需資金。倘若透過發行本公司之新股本及股本掛鈎證券（並非按比例基準）予現有股東而籌集有關額外資金，則股東於本公司之擁有權百分比或會減少，而股東於本公司之股權或會被攤薄。此外，該等新證券可能附帶優先權利、購股權或優先購買權，因而較股份有較高價值或優先權。

### 根據購股權計劃授出購股權之影響引致之風險

本公司已有條件採納購股權計劃，惟於最後可行日期並無據此授出購股權。

若日後根據購股權計劃授出之購股權獲行使並就此發行股份，由於已發行股份數目在有關發行後增加，故將導致股東之擁有權百分比下降，並可能導致每股盈利及每股資產淨值受到攤薄。

根據香港財務報告準則，根據購股權計劃將授予員工購股權之成本將會參照根據購股權計劃授出購股權當日之公允值，於歸屬期間在合併損益表內扣除。因此，本集團之盈利能力及財務業績可能會受到不利影響。

### 現有股東日後出售股份之風險

概不保證主要股東或控股股東不會於禁售期後出售所持股份。此外，KHHL持有之若干股份受限於認購期權（有關詳情披露於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節）。本集團無法預測任何主要股東或控股股東日後出售股份對股份市價之影響（如有）。彼等出售大量股份，或可能出現有關出售之市場預期，或會對當時股份市價產生重大不利影響。

過往之股息分派並不可作為日後股息政策之指標，而本集團或無法就股份派付任何股息

有關往績記錄期間本集團派付股息之詳情，載於本文件「財務資料」一節項下之「股息政策」一段。

## 風險因素

於往績記錄期間宣派及派付股息不應被視為保證或表示本集團將於日後以此種方式宣派及派付股息，或將宣派及派付股息。是否宣派股息及將予派付股息之數額將取決於（其中包括）本集團之盈利能力、財務狀況、業務發展需求、未來前景及現金需求。宣派、派付任何股息以及股息數額均由董事酌情決定，並須遵守（其中包括）組織章程文件及開曼群島法例。

### [編纂]可能面臨終止包銷協議

[編纂]之有意投資者務須留意，在[編纂]上午八時正（香港時間）前任何時間發生本文件「包銷」一節項下「終止理由」一段所述之任何事件後，包銷商有權於向本公司發出書面通知時，終止其於包銷協議項下之責任。該等事件包括但不限於天災、戰爭、暴動、騷亂、內亂、火災、水災、海嘯、爆炸、傳染病、流行病、恐怖襲擊、地震、罷工或停工。倘包銷商行使其權利並終止包銷協議，[編纂]將不會進行並將告失效。

### 開曼群島法例項下之少數股東權益保障可能有別於香港法例項下之少數股東權益保障

本公司之公司事務受章程大綱、細則、公司法及開曼群島適用之普通法管轄。開曼群島有關保障少數股東權益之法例在某些方面或有別於香港法，因此少數股東可獲得之補償或有別於根據香港法例可獲得者。有關詳情，請參閱本文件附錄五。

### 與本文件所載之若干資料有關之風險

#### 統計數據及事實之準確性及完整性之風險

本文件載有摘錄自政府官方來源及刊物或其他來源之若干統計數據及事實。本集團相信，該等統計數據及事實之來源就有關統計數據及事實而言乃屬適當，並已於摘錄及轉載該等統計數據及事實時採取合理審慎措施。本集團並無理由認為該等統計數據及事實為虛假或含有誤導成分，或認為有任何事實遺漏以致該等統計數據及事實為虛假或含有誤導成分。該等統計數據及事實並未經本公司、聯席保薦人、[編纂]、包銷商、彼等各自之任何董事或參與[編纂]之任何其他各方獨立核證，因此，本集團並不就該等統計數據及事實之準確性或完整性作出聲明，故該等統計數據及事實不應被過分倚賴。

---

## 風險因素

---

### 載於報章或其他媒體之資料不準確及／或不完整之風險

本集團鄭重提醒有意投資者，其不會就任何報章或其他媒體所報導有關本集團或[編纂]之資料之準確性或完整性承擔任何責任，該等資料並非由本集團提供或授權披露。本集團並無就任何報章或其他媒體所報導有關其業務或財務預測、股份估值之任何資料或其他資料之合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。因此，在所有情況下，有意投資者應考慮該等報章或其他媒體所報導資料之可信度及對彼等之重要性。

### 本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本文件載有若干使用「預計」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「或會」、「應」、「應該」或「會」或類似詞語等前瞻性用語之「前瞻性」陳述及資料。該等陳述包括（其中包括）對本集團發展策略之討論及對日後經營、流動資金及資本資源之預期。股份之有意投資者務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，儘管本公司相信該等前瞻性陳述所依據之假設屬合理，惟任何或全部假設可能證實為不準確，因此基於該等假設之前瞻性陳述亦可能有誤。有關不確定因素包括但不限於本節所述者，其中多項並非本集團所能控制。鑒於此等及其他不確定因素，本文件內之前瞻性陳述不應視作本公司表示將實現其計劃或目標之聲明，有意投資者不應過度倚賴該等前瞻性陳述。本公司並無責任公開更新前瞻性陳述或發佈其任何修改，不論是否因獲取新資料、未來事件或其他原因所引致者。有關進一步詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

---

## 有關本文件及[編纂]之資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]之資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]之資料

---

[編纂]



---

## 有關本文件及[編纂]之資料

---

### 數額湊整

任何表格內所列總數與數額總和如有任何差異乃由數額湊整所致。

### 語言

倘本文件之英文版本與中文譯本存有任何不符之處，概以英文版本為準。翻譯成英文並納入本文件及並無官方英文翻譯之任何法律及法規、政府部門、機構、個人或其他實體之名稱，乃僅供參考之非正式譯文。

---

## 董事及參與[編纂]之各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 執行董事

葉天賜先生	香港 蒲魯賢徑5號 明雅園 1樓A室	中國
-------	-----------------------------	----

曾憲沛先生	香港 天后廟道200號 慧雅閣 A座4樓2室	馬來西亞
-------	---------------------------------	------

梁綽然女士	香港 克頓道5號 慧苑 C座4樓2室	中國
-------	-----------------------------	----

### 獨立非執行董事

趙天岳先生	香港 赤柱 東頭彎道37D	英國
-------	---------------------	----

陳晨光先生	香港 九龍柯士甸道105號 百安大廈B座 9字樓1室	中國
-------	-------------------------------------	----

李樹賢先生	香港 九龍柯士甸道西1號 擎天半島1座48C室	中國
-------	-------------------------------	----

有關進一步資料，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

---

## 董事及參與[編纂]之各方

---

### 參與[編纂]的各方

#### 聯席保薦人

新源資本有限公司  
獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的法團

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
21樓2108室

浩德融資有限公司  
獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法團

香港  
中環  
永和街21號

#### [編纂]

[編纂]

#### 包銷商

[編纂]

#### 本公司的法律顧問

有關香港法律

李智聰律師事務所  
香港中環  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈19樓

有關日本法律

**Hayabusa Asuka Law Offices**  
4th Floor, Kasumigaseki Building  
3-2-5 Kasumigaseki  
Chiyoda-ku  
Tokyo  
Japan

---

## 董事及參與[編纂]之各方

---

本公司的法律顧問

有關開曼群島法律

**Conyers Dill & Pearman**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

聯席保薦人及[編纂]及  
包銷商的法律顧問

有關香港法律

[編纂]

核數師及申報會計師

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

物業估值師

**Colliers International Tokyo**  
7th Floor, Halifax Building  
3-16-26 Roppongi  
Minato-ku  
Tokyo 106-0032  
Japan

威格斯資產評估顧問有限公司  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

獨立日本稅務顧問

**KPMG Tax Corporation**  
12th Floor, Izumi Garden Tower  
1-6-1 Roppongi  
Minato-ku  
Tokyo 106-6012  
Japan

合規顧問

新源資本有限公司  
香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
21樓2108室

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港中環 永和街21號
合規主任	梁綽然
聯席公司秘書	陳嘉琳 (香港會計師公會、香港特許秘書公會) 香港中環 永和街21號  羅燕妮 (香港會計師公會、香港特許秘書公會) 香港中環 永和街21號
合規顧問	新源資本有限公司 香港上環 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 21樓2108室
公司網站	<a href="http://www.altus.com.hk">www.altus.com.hk</a> (此網站所載的資料並不構成本文件的一部分)
審核委員會	陳晨光 (主席) 趙天岳 李樹賢
薪酬委員會	李樹賢 (主席) 趙天岳 陳晨光 葉天賜
提名委員會	趙天岳 (主席) 陳晨光 李樹賢 葉天賜

---

## 公司資料

---

授權代表（就創業板上市規則而言）

**葉天賜**  
香港  
蒲魯賢徑5號  
明雅園  
1樓A室

**曾憲沛**  
香港  
天后廟道200號  
慧雅閣  
A座4樓2室

[編纂]

主要往來銀行

**創興銀行有限公司**  
香港  
德輔道中24號  
創興銀行中心

**恒生銀行有限公司**  
香港  
德輔道中83號

**瑞穗銀行**  
日本  
東京都  
千代田區  
內幸町1-1-5

**東京之星銀行**  
日本  
東京都  
港區  
赤阪二丁目3-5  
Akasaka Star Gate Plaza

## 行業概覽

本節所載若干資料（該等資料並非由本集團或聯席保薦人委託完成，惟本集團委託的日本房地產市場的獨立研究室JREI提供的研究報告（即JREI報告）除外）部分乃直接或間接取材自若干政府、官方、公開文檔、互聯網或其他來源。對JREI的提述不應被視為JREI對本公司任何證券之價值或投資諮詢能力的意見。董事相信，該資料之來源就該資料而言屬適當來源，並已於摘錄、編撰及轉載該資料時合理審慎行事。董事無理由相信該資料虛假或有誤導成份或任何事實有所遺漏致使該資料虛假或有誤導成份。有關資料未經本集團、聯席保薦人、[編纂]、包銷商或彼等各自之任何聯繫人或顧問獨立核實，因此未必為準確、完整或最新資料。我們對該資料之準確性、完整性或公正性不發表任何聲明，因此不宜過於倚賴本節所載資料。

就自香港交易所文件直接或間接取得之資料而言，香港交易所及其附屬公司不保證資料之準確度或可靠度，且不就因任何不確或遺漏資料或基於或倚賴任何人士提供之任何資料而作出之決定、行動或不行事而產生之任何損失或損害承擔任何責任（不論是侵權、合約或其他方式）。

### 資料來源

#### JREI作出的報告

JREI乃專注於日本房地產市場之研究、諮詢及評估機構，且為獨立第三方。JREI受本集團委託編製有關日本房地產之JREI報告，費用總額為648,000日圓。本文件披露之來自JREI之資料乃摘錄自JREI於其日常業務過程中編製之JREI報告，並獲JREI同意予以刊載。JREI為日本房地產市場資料之權威來源，原因為其受日本總務省、財務省及國土交通省監督。載於本文件之日本房地產市場之資料乃根據JREI之已刊發調查、日本上市房地產投資信託之公開數據及各政府官方出版物（如人口普查及國家人口和社會保障研究所報告）。

---

## 行業概覽

---

### 香港證券市場

#### 香港上市公司及新上市公司

香港證券市場自二零一四年起維持業績穩定，且該勢頭延續至二零一五年，其中證券市場的總市值為約246,838億港元，較二零一四年的年底總市值約250,718億港元下滑約1.5%。

於同一時期，主板及創業板的上市公司市值分別由二零零六年十二月三十一日約132,488億港元增加至二零一五年十二月三十一日約244,256億港元，及由二零零六年約889億港元增加至二零一五年約2,582億港元。

所募集的股權資金總額約為10,870億港元，其中合共138間主板及創業板新上市公司於二零一五年透過首次公開發售募集約2,613億港元。新上市公司包括透過首次公開發售方式以及透過介紹及自創業板轉往主板方式上市的公司。

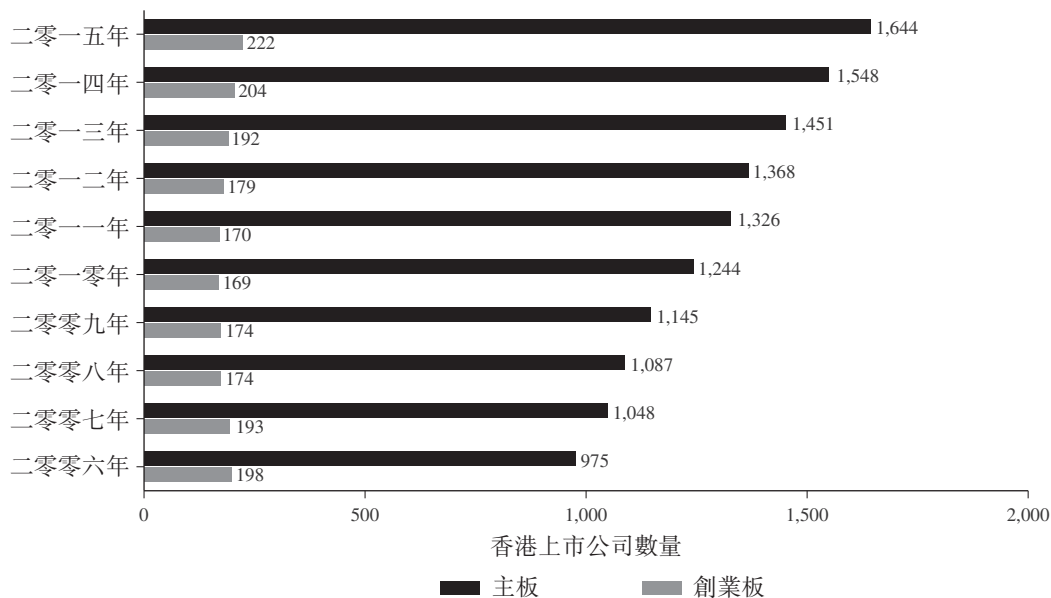
於二零一五年十二月三十一日，合共分別有1,644間及222間主板及創業板上市公司。於二零零六年至二零一五年止十年期間，主板上市公司數量由975間公司增加至1,644間公司，而創業板上市公司數量維持在198間至222間公司之間。同樣，主板及創業板新上市公司數量於截至二零零六年至二零一五年十二月三十一日止年度期間分別由56間增加至104間及由6間增長至34間。



## 行業概覽

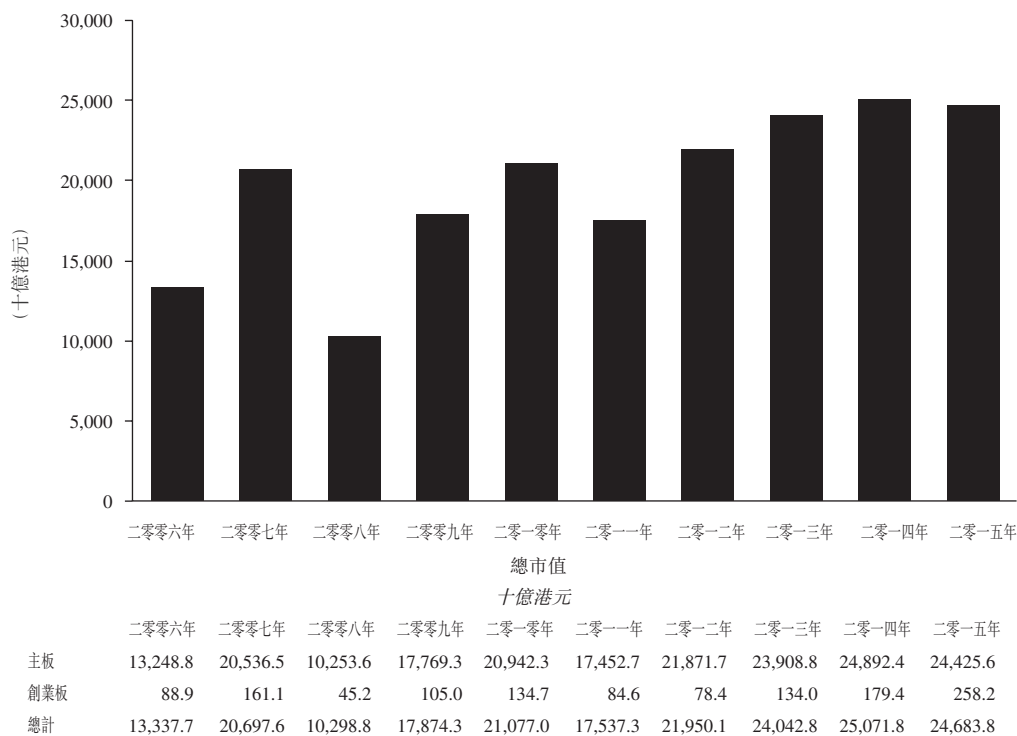
下圖闡述於二零零六年至二零一五年間香港上市公司數量及該等公司於十二月三十一日的相關總市值：

香港上市公司數量



資料來源：香港交易所股市資料

二零零六年至二零一五年間總市值



資料來源：證監會網站－香港證券及期貨市場的統計數據

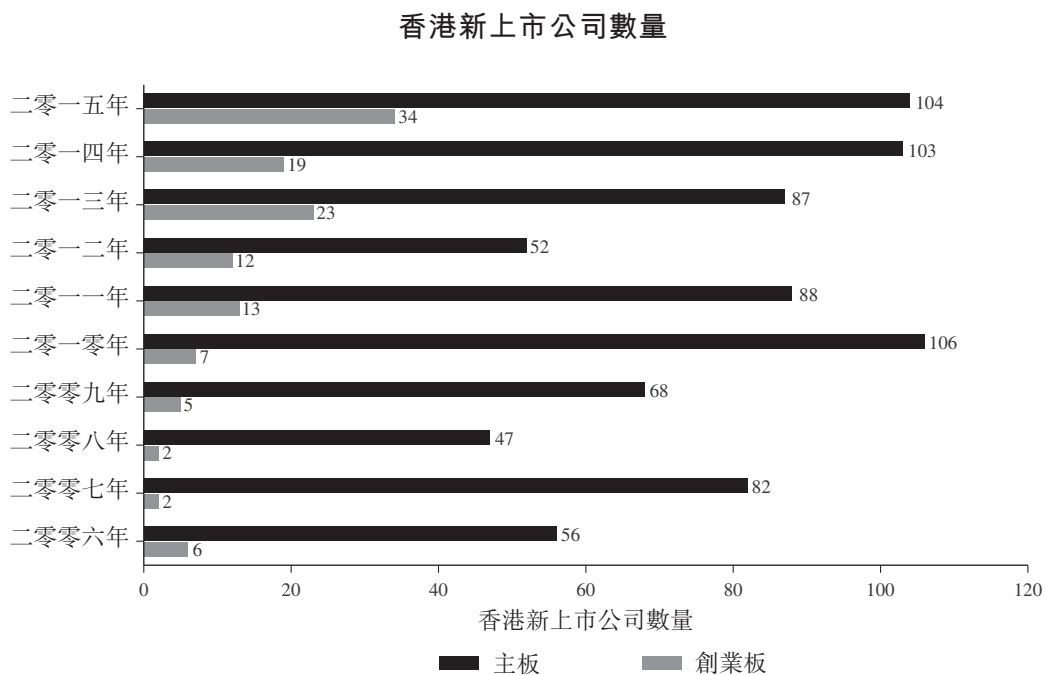
## 行業概覽

誠如上圖所示，於過往十年主板及創業板上市公司數量有所增加及潛在需求之有關增長為企業融資服務供應商創造商機。

### 香港企業融資服務分部概覽

#### 保薦及合規顧問

誠如本文件「業務」一節所述，倘我們獲聘為上市申請人的保薦人，於相關上市申請成功上市後，我們通常留任合規顧問。亦存在其他情況，即我們未為其提供保薦人服務的其他上市申請人於上市後聘請我們擔任合規顧問。董事認為，透過搶佔潛在上市申請人市場及不斷增長的上市發行人數量，我們有機會擴展企業融資服務業務。下圖闡述於二零零六年至二零一五年間相關年結日十二月三十一日香港新上市公司數量：



資料來源：香港交易所股市資料

附註：於各年度，主板新上市公司包括由創業板轉往主板的公司。

香港證券市場新上市公司數量於過往數年不斷增加，董事認為有關持續趨勢可能轉變為企業融資活動增長，有利於本集團的企業融資業務。

## 行業概覽

所載下表詳述於截至二零一五年十二月三十一日止五個年度各年在主板及創業板以首次上市方式所募集的股權資金總額：

### 以首次上市方式所募集的股權資金總額

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	十億港元	十億港元	十億港元	十億港元	十億港元
主板	258.5	88.9	165.8	230.3	258.5
創業板	1.3	1.1	3.2	2.2	2.7
總計	<u>260</u>	<u>90</u>	<u>169</u>	<u>233</u>	<u>261</u>

資料來源：證監會網站－香港證券及衍生產品市場的統計數據

截至二零一五年十二月三十一日止年度，在主板及創業板透過保薦方式募集的股權資金分別約為2,585億港元及約27億港元，二零一一年至二零一五年複合年增長率少於0.1%及約19.7%。

### 財務顧問及獨立財務顧問

如本文件「業務」一節所載，本集團有關香港企業融資顧問服務的金融服務包括符合監管上市公司相關規則及規例（即上市規則、創業板上市規則及收購守則）的上市公司財務顧問服務。上市公司委聘財務顧問以就上市公司的集資活動提供意見及監督集資活動流程，以確保所有必須文件已根據上市規則、創業板上市規則及收購守則向香港聯交所及證監會等相關部門備案及提交。在其他情況下，上市公司進行的集資活動或有關收購守則的任何活動規定上市公司委聘獨立財務顧問就集資活動向上市公司股東提供意見。於過往十年內，上述聯交所上市公司數量增長導致廣泛之潛在客戶群，因而引致財務顧問服務之潛在需求增加。

## 行業概覽

同樣，根據證監會年度報告2014-2015的可用統計數據，有288項收購守則相關申請及96項收購守則相關交易，而證監會年度報告2013-2014則有209項收購守則相關申請及81項收購守則相關交易。鑑於上述及收購守則相關交易的總交易值由二零一四年約342,960億港元增加至二零一五年約521,620億港元，董事認為收購守則相關企業融資業務的前景將為樂觀，有利於本集團企業融資服務的前景。

下表載列截至二零一五年十二月三十一日止五個年度各年收購守則相關申請及交易數量：

### 收購守則相關申請及交易數量

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
收購守則相關申請	237	212	185	209	288
收購守則相關交易	67	71	66	81	96

資料來源：證監會網站－證監會年度報告

隨著上述對香港融資顧問服務的需求更為迫切，透過聯交所直接及間接募集的股權資金在過去幾年有所增加。根據證監會的市場及行業統計數據，二零一五年在主板募集的股權資金為約10,870億港元，較二零一一年複合年增長率為約22.5%。在創業板，二零一一年至二零一五年募集的股權資金略微增長至約220億港元，複合年增長率為約30.6%。

## 行業概覽

以下兩個表格載列截至二零一一年至二零一五年十二月三十一日止相關年度在主板及創業板所募集股權資金總額（不包括首次上市）：

### 所募集股權資金總額（不包括首次上市）

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 十億港元	二零一二年 十億港元	二零一三年 十億港元	二零一四年 十億港元	二零一五年 十億港元
<b>主板</b>					
供股	63.8	29.6	30.8	78.6	116.5
配售	63.0	134.6	98.0	295.5	424.1
其他，包括已行使 認股權證、 代價發行及 購股權計劃	97.5	47.1	75.2	325.0	287.8
<b>總計</b>	<b>224.4</b>	<b>211.3</b>	<b>204.0</b>	<b>699.1</b>	<b>828.4</b>

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 十億港元	二零一二年 十億港元	二零一三年 十億港元	二零一四年 十億港元	二零一五年 十億港元
<b>創業板</b>					
供股	1.3	1.1	0.6	3.5	5.1
配售	2.9	1.8	3.5	4.9	12.2
其他，包括已行使 認股權證、 代價發行及 購股權計劃	1.9	1.1	1.7	2.8	1.9
<b>總計</b>	<b>6.1</b>	<b>4.0</b>	<b>5.8</b>	<b>11.2</b>	<b>19.2</b>
<b>總計</b>	<b>230.5</b>	<b>215.3</b>	<b>209.8</b>	<b>710.3</b>	<b>847.7</b>

資料來源：證監會網站－香港證券及期貨市場的統計數據

根據上表，二零一五年在主板透過供股方式所募集股權資金為約1,165億港元，二零一一年至二零一五年複合年增長率為約16.2%。在創業板，二零一一年至二零一五年透過供股方式所募集股權資金大幅增長，最多達約51億港元，複合年增長率為約39.6%。

## 行業概覽

此外，二零一五年在主板透過配售方式所募集股權資金為約4,241億港元，二零一一年至二零一五年複合年增長率為約61.1%。在創業板，二零一一至二零一五年透過配售方式所募集股權資金增長至約122億港元，複合年增長率為約42.7%。同樣，二零一五年在主板透過已行使認股權證、代價發行及購股權計劃等其他方式所募集股權資金為約2,878億港元，二零一一年至二零一五年複合年增長率為約31.1%。在創業板，二零一五年透過已行使認股權證、代價發行及購股權計劃方式所募集股權資金降低至約19億港元，二零一一年至二零一五年複合年增長率為約-0.2%。

誠如上表所示，整體股權募資市場的表現遵循香港證券市場趨勢，並逐年波動。二零一一年至二零一五年間整體所募集股權資金的量化數額並無特定增長趨勢，惟本節「保薦及合規顧問」一段所述的經濟下滑除外。

### 日本房地產市場

#### 日本房地產市場概覽

#### 日本整體經濟概覽

根據JREI報告，日本經濟正溫和復甦，企業表現普遍不斷改善。於出口及行業生產維持相對持平時，消費者支出已開始出現恢復跡象。儘管全球經濟波動等風險可能繼續，預計日本經濟將持續逐步復甦。

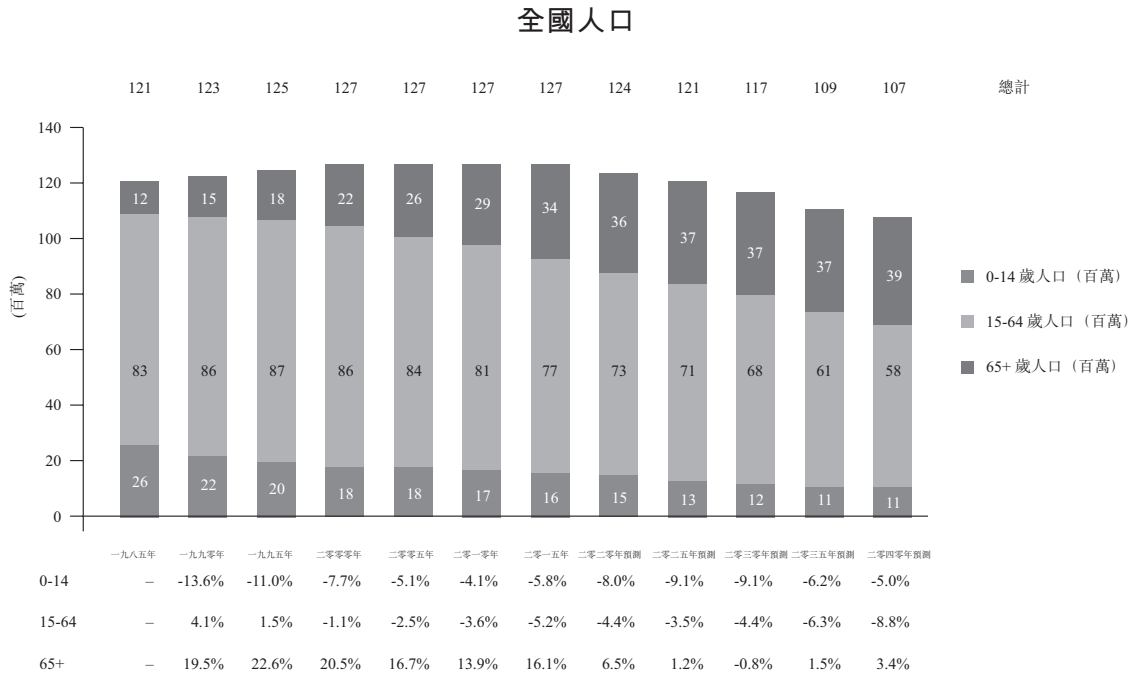
#### 人口趨勢及城市化影響（全國及主要城市）

根據日本國家人口和社會保障研究所，日本人口總數在二零零五年達到最高，約1.27億人，之後呈穩步下滑趨勢。65歲以上的老年人口在過往年度穩定上升，且老年人數預計在未來將繼續上升。另一方面，15－64歲的人口群體自一九九五年起一直呈下跌趨勢，由一九九五年的約8,700萬人降至二零一五年的約7,700萬人，且0-14歲的人口群體在一九八五年至二零一零年整個期間呈下滑趨勢，由一九八五年的約2,600萬人降至二零一五年的約1,600萬人。

儘管老年人口逐年增加及15至64歲及0至14歲人口群體逐年減少表明全國整體人口呈下滑趨勢，但日本人口結構亦正面臨城鎮化影響，日本三大城市（即東京、札幌及福岡）於過往數十年之城市人口均穩步增長。該人口城鎮化趨勢是更多人因教育及工作機會從日本郊區遷至都市的結果。

## 行業概覽

下圖列示自一九八五年至二零一五年期間每隔五年日本的人口普查及自二零二零年至二零四零年每隔五年的預測人口。有關預測乃根據出生率及死亡率將按歷史平均值採取平均值的假設作出。



資料來源：自一九八五年至二零一五年的人口普查數字及日本國家人口和社會保障研究所對二零二零年至二零四零年預測人口數字的「人口預測」。

### 日本多戶型物業市場 (全國及主要城市)

日本物業市場有兩種主流住房分類，即單戶住宅（如獨立式房屋）及多戶型住宅單位樓宇（亦為住宅公寓樓宇）。如本文件「業務」一節所述，本集團在日本的物業投資為多戶型住宅單位的物業。根據政府調查，二零一三年日本的私人多戶型住宅單位為9,945,800個，其中6,154,600個單位是單身住戶，佔日本佔用的私人多戶型住宅單位總數約61.9%。

近幾年，部分主要城市（如部分本集團物業投資所在的東京、札幌和福岡）的人口上漲。日本為建設／開發多戶型樓宇制定極其寬松的分區條例。尤其是，日本對開發多戶型樓宇之分區條例相當寬鬆。此外，開發多戶型樓宇可帶來遺產稅節稅。

## 行業概覽

### 全國多戶型單位的平均銷售額

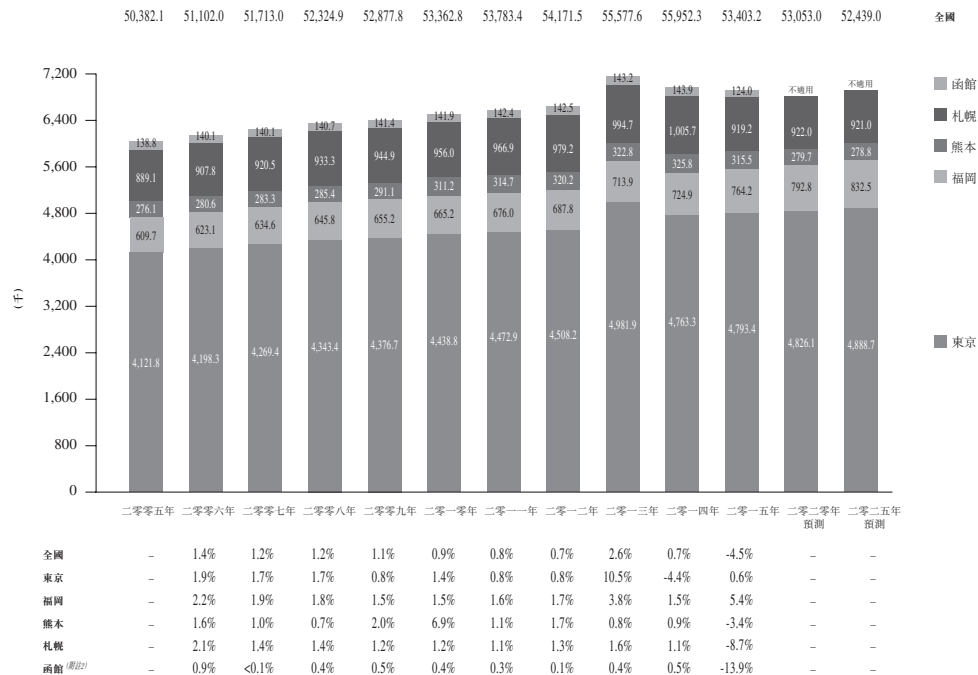
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年 百萬日圓	二零一三年 百萬日圓	二零一四年 百萬日圓	二零一五年 百萬日圓
銷量	375,124	616,119	673,556	618,069
每多戶型單位的 平均售價	20.6	21.5	23.3	21.3

資料來源：JREI根據房地產資本分析(Real Capital Analytics)的數據編製

### 東京、福岡、熊本、札幌及函館的物業市場

下表闡述二零零五年至二零一五年全國及本集團物業所在的五個城市（即東京、福岡、熊本、札幌及函館）的估計家庭數目及二零二零年及二零二五年全國及上述五個城市的估計家庭數目：

#### 家庭數目 (附註1)



資料來源：總務省的數字（二零零五年至二零一五年）及國家人口和社會保障研究所的全國預測及各市的  
城市預測的預測數字（二零二零年至二零二零五年）

附註：

1. 上述家庭數目的年度統計數據乃根據各市存有的居民登記簿(Resident Registry Book)作出。因此，上表數目與本報告主要內容所呈列的該等數據（屬普查數字）並不對應。
2. 並無取得函館家庭數目的預測數字。

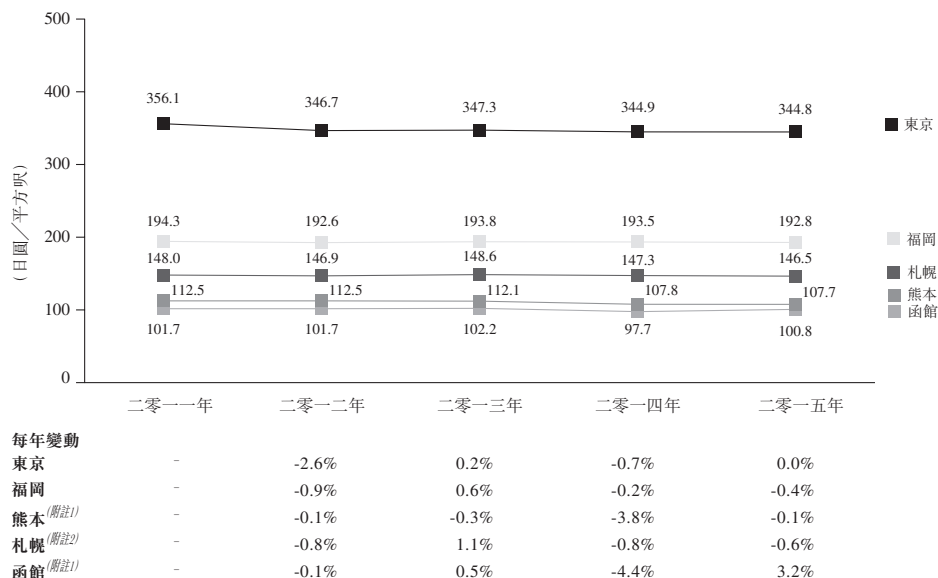


## 行業概覽

誠如上表所述，於二零零五年至二零一四年全國及我們物業所在五個城市的家庭數目逐步增加。董事認為，家庭數目逐步增加乃上述整個日本人口不斷減少及城市化問題的自然結果。

下表闡述二零一一年至二零一五年上市房地產投資信託於我們日本物業所在五個城市所擁有的多戶型資產中每平方呎的估計平均每月租金：

平均每月租金



資料來源：東京、福岡及札幌的數字乃由JREI根據上市房地產投資信託的數據編製及熊本及函館的數字乃由JREI根據政府數據編製。

附註：

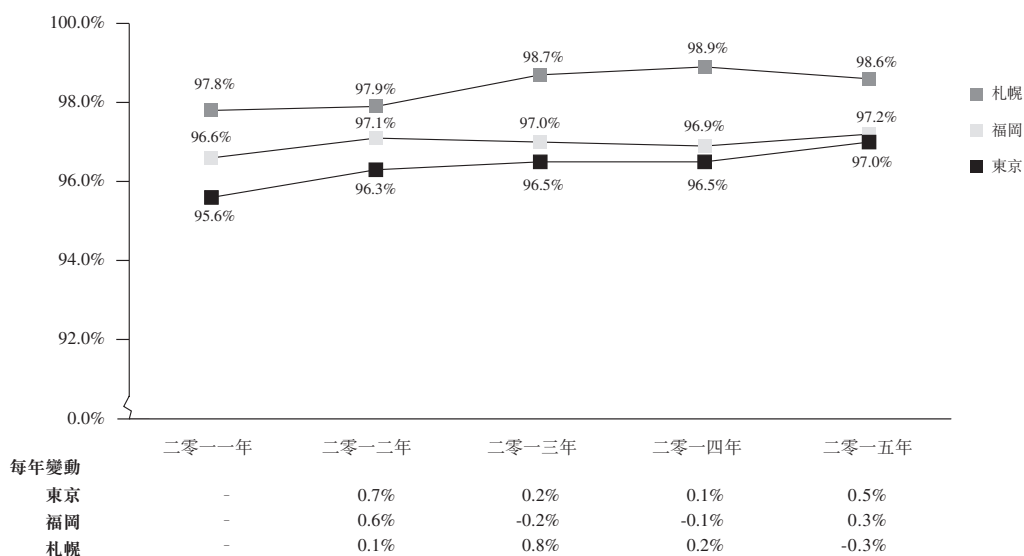
- 就熊本市及函館市而言，每月平均租金數字的統計數據乃由總務省編製。
- 根據上市房地產投資信託在札幌市擁有的多戶型資產的每月平均租金計算。

## 行業概覽

誠如上表所闡述，於二零一一年至二零一五年我們物業所在五個城市的平均每月租金有微小波動，相對穩定。董事認為，平均每月租金微小波動與房地產市場趨勢（即市場租金並無波動）相符一致。

下表闡述於二零一一年至二零一五年上市房地產投資信託於東京、熊本及札幌所擁有的多戶型資產的估計入住率：

上市房地產投資信託所擁有的多戶型資產的入住率



資料來源：由JREI根據上市房地產投資信託數據編製

如上所示，上市房地產投資信託於二零一一年至二零一五年在我們若干物業所在上文三個城市所擁有的多戶型資產維持相對高入住率，主要由於對優質多戶型單位的高需求及城市化後整體上對公寓的需求不斷增加所致。

## 競爭格局

### 企業融資行業

根據證監會刊發的統計數據，於二零一五年十二月三十一日根據證券及期貨條例登記的持牌法團及註冊機構總數分別為3,907間及305間，其中275間持牌法團及35間註冊機構獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。此外，企業融資的競爭格局亦導致持牌法團及註冊機構在聘請經驗豐富的持牌代表及熟練的負責人員方面的競爭。

---

## 行業概覽

---

鑒於企業融資行業的範圍廣泛，且許多具有不同目標客戶的企業融資公司進行證券及期貨條例下的第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，董事認為，企業融資行業分散及確定往績記錄期間本集團及企業融資內其他主要公司的市場佔有率實不可行。有關本集團企業融資業競爭格局的進一步詳情，載於本文件「業務」一節「業務策略」及「競爭」各段。

### 日本房地產市場

鑑於(i)房地產物業為一項通用資產，供應形式多樣，潛在投資者範圍廣泛，彼等在投資策略、喜好、財務背景實力等方面存在較大差異；(ii)日本並無境外擁有房地產物業限制；及(iii)投資組合範圍，確認於往績記錄期間日本房地產市場中本集團及其他主要從業者之市場份額屬不切實際且毫無意義。

## 監管概覽

本節概述與我們業務有關之香港及日本主要法律及規例。由於為概要，故其並無包含與我們業務有關之香港及日本法律之詳盡分析。

### A. 香港受規管活動的規則

#### 證券及期貨事務監察委員會

##### 監管證券及期貨市場

證監會成立於一九八九年，為受證券及期貨條例規管的獨立法定團體，條例載有其權力、職責及責任。證券及期貨條例所列明的證監會監管目標如下：

- (i) 維持和促進證券期貨業的公平性、效率、競爭力、透明度及秩序；
- (ii) 促進公眾對金融服務（包括證券期貨業的運作及功能）的了解；
- (iii) 向投資於或持有金融產品的公眾人士提供保障；
- (iv) 盡量減少證券期貨業的犯罪行為及不當行為；
- (v) 減低證券期貨業的系統風險；及
- (vi) 採取與證券期貨業有關的適當步驟，以協助香港財政司司長維持香港在金融方面的穩定性。

證監會監管（其中包括）進行證券及期貨條例項下第1類至第10類受規管活動的持牌法團及人士、向公眾發售的投資產品、上市公司、香港聯交所、經批准的股份登記處及所有買賣活動的參與者。

##### 發牌機制

證監會運作透過發牌授權法團及人士擔任金融中介人的制度。根據證券及期貨條例，並非認可財務機構（指香港法例第155章銀行條例第2(1)節所界定的授權機構）的法團，且：

- (i) 進行受規管活動（或顯示自己經營受規管活動）；或

## 監管概覽

- (ii) (不論於香港境內或境外) 向公眾積極推銷由其提供於香港會構成受規管活動的任何服務，

則除非證券及期貨條例項下的其中一項豁免適用，否則必須獲證監會發牌進行受規管活動。

透過發牌，證監會規管進行以下受規管活動的持牌法團或個人的財務中介人：

第1類：	證券交易
第2類：	期貨合約交易
第3類：	槓桿式外匯交易
第4類：	就證券提供意見
第5類：	就期貨合約提供意見
第6類：	就企業融資提供意見
第7類：	提供自動化交易服務
第8類：	證券保證金融資
第9類：	資產管理
第10類：	提供信貸評級服務

### 負責人員

各持牌法團必須委任不少於兩名負責人員直接監督每類受規管活動的進行，且必須有最少一名負責人員可以時刻監督該受規管活動的業務。倘被委任者屬適當人選及有關安排不會造成角色衝突，同一個人可獲委任為多於一類受規管活動的負責人員。最少有一名負責人員須為符合證券及期貨條例定義的執行董事。所有執行董事必須取得證監會批准，方能獲認可為持牌法團的負責人員。

### 資格及經驗

擬申請成為負責人員的申請人必須表明彼符合有關能力及足夠權利的規定，以監督持牌法團的受規管活動業務。彼須具備合適的能力、技能、知識及經驗，以正確地管理及監督法團的受規管活動。因此，彼須符合證監會規定有關學歷及行業資歷、行業經驗、管理經驗及監管知識的若干規定。

## 監管概覽

### 持牌代表

就受規管活動為其主事人持牌法團執行受規管活動職能或顯示本身正執行此類職能的個人，須成為持牌代表。

### 資格及資歷

擬申請為持牌代表的申請人必須展示其具備證券及期貨條例規定的能力，並具備其任職市場所需的基本知識以及業界適用的法例及監管規定。於評定申請人能力時，證監會將考慮申請人的學術及行業資歷及監管知識。

### 適當人選

申請證券及期貨條例項下牌照及註冊（包括持牌代表及負責人員）的人士，必須符合及於授出該等牌照後繼續符合彼等為獲發牌或註冊的適當人選資格。

證券及期貨條例第129(1)條規定，證監會在考慮申請人是否具備適當人選的資格以獲發牌及獲准註冊時，除考慮證監會可能認為相關的其他事宜外，亦須考慮下列事項：

- (i) 財政狀況或償付能力；
- (ii) 學歷或其他資歷或經驗，並須顧及申請人將執行的職能（倘獲准申請）性質；
- (iii) 是否有能力稱職地、誠實而公正地從事受規管活動；及
- (iv) 申請人的信譽、品格、可靠程度及財務穩健。

上述事項須以個人（若為個人）、法團及其任何高級職員（若為法團）或機構、其董事、行政總裁、經理及行政人員（若為認可金融機構）作為考慮的基準。

此外，證券及期貨條例第129(2)節授權證監會於考慮一名人士是否適當人選時考慮任何以下事項：

- (i) 證券及期貨條例第129(2)(a)條註明的該等有關機構或任何其他機構或監管組織（不論該機構或組織設在香港或其他地方，證監會認為其履行與證監會相同職責）就該名人士所作出的決定；
- (ii) 如屬法團，有關以下的任何資料：

## 監管概覽

- (a) 集團公司中的任何其他法團；或
  - (b) 法團或其任何集團公司的任何主要股東或高級人員；
- (iii) 如屬根據證券及期貨條例第116條或117條獲發牌或根據該條例第119條獲註冊的法團，或正申請該項牌照或註冊的申請人：
- (a) 有關將為該法團或代表該法團從事受規管活動的任何其他人士的任何資料；及
  - (b) 考慮該人士是否已設立有效的內部監控程序及風險管理制度，以確保該人士遵守任何有關條文的所有適用監管規定；
- (iv) 如屬根據證券及期貨條例第116條或117條獲發牌或正申請牌照的法團，有關該人士就或將會就該受規管活動而僱用的任何人士，或就或將會就該受規管活動與該人士有聯繫的任何其他人的任何資料；及
- (v) 該人士正經營或擬經營的任何其他業務的狀況。

倘申請人未能使證監會信納有關彼為獲得發牌的適當人選，則證監會有責任拒絕有關申請。申請人有舉證責任，以表明其為就有關受規管活動獲得發牌的適當人選。就認可財務機構根據證券及期貨條例第119條提出的註冊申請，證監會亦有責任顧及香港金融管理局就是否信納該申請人為適當人選而向證監會提供的意見，而證監會可全部或部分依賴該等意見。

### 最低資金要求

根據財政資源規則，持牌法團須視乎受規管活動的類型時刻維持不少於指定金額的繳足股本及流動性資金。財政資源規則訂明了與持牌法團的所有高流動性資產（有關價值可予調整以達成財政資源規則第4部第3分部訂明的低流動性及信貸風險等因素）及認可負債（為達成財政資源規則第4部第4分部訂明的市場風險及或然性等因素進行調整後資產負債表內的負債總和）有關的眾多變量的計算方法，而持牌法團的高流動性資產必須多於認可負債。倘持牌法團從事多於一種受規管活動，其必須維持的最低繳足股本及流動資金須為該等受規管活動規定金額的較高或最高者。

## 監管概覽

### 最低繳足股本要求

下表概述一間從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團須維持的最低繳足股本：

受規管活動	最低繳足股本
<b>第1類：證券交易</b>	
(i) 如法團提供證券孖展融資	10,000,000港元
(ii) 如屬其他情況	5,000,000港元
<b>第4類：就證券提供意見</b>	5,000,000港元
<b>第6類：就企業融資提供意見</b>	
(i) 如所涉持牌法團並不受限於保薦人工作的持牌條件	10,000,000港元
(ii) 如屬其他情況	5,000,000港元
<b>第9類：資產管理</b>	5,000,000港元

根據證券及期貨條例進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）（包括保薦人工作）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團浩德融資，及根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團Altus Investments須分別維持最低繳足股本5,000,000港元及10,000,000港元。



## 監管概覽

### 最低流動資金

下表概述一間從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團須維持的最低繳足股本及最低流動資金：

受規管活動	所需最低流動資金
<b>第1類：證券交易</b>	
(i) 如所涉持牌法團為經批准介紹代理商或交易商	500,000港元
(ii) 如屬其他情況	3,000,000港元
<b>第4類：就證券提供意見</b>	
(i) 如所涉持牌法團受訂明的持牌條件所限（附註）	100,000港元
(ii) 如屬其他情況	3,000,000港元
<b>第6類：就企業融資提供意見</b>	
(i) 如所涉持牌法團受訂明的持牌條件所限（附註）	100,000港元
(ii) 如屬其他情況	3,000,000港元
<b>第9類：資產管理</b>	
(i) 如所涉持牌法團受訂明的持牌條件所限（附註）	100,000港元
(ii) 如屬其他情況	3,000,000港元

附註：指持牌法團不應持有客戶資產。

## 監管概覽

根據財政資源規則，持牌法團須於任何時間均維持(a)上表所載金額；及(b)持牌法團計入資產負債表的負債（包括就已產生或因或然負債作出的撥備，惟不包括證券及期貨條例項下「經調整負債」定義所訂明的若干金額）總額的5.0%（以較高者為準）作最低流動資金。

根據財政資源規則，浩德融資及Altus Investments亦須於任何時間分別維持最低流動資本100,000港元及3,000,000港元。由於浩德融資在開展有關任何第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的金融服務時並無持有客戶資產，根據財政資源規則，浩德融資根據規定的持牌條件所須維持的最低流動資金為100,000港元。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，浩德融資及Altus Investments於任何時間均遵守上述各項持續合規責任，包括財政資源規則及證監會持牌規定。

### 監管規定

#### 保薦人制度

保薦人指根據證券及期貨條例獲發牌或註冊可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，而其牌照或註冊證明書容許其根據上市規則或創業板上市規則就任何證券在認可證券市場上市的申請從事保薦人工作的持牌法團或註冊機構。

根據自二零一四年十月起生效的新保薦人制度，除遵守證監會訂明的所有其他相關守則、指引及規例（如行為守則及企業融資顧問操守準則）外，中介人須符合由證監會刊發的《適用於申請或繼續以保薦人和合規顧問身份行事的法團及認可財務機構的額外適當人選指引》所載的標準，方合資格以保薦人及／或合規顧問的身份行事。

合規顧問指根據證券及期貨條例獲發牌或註冊可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，而其牌照或註冊證明書容許其從事保薦人的工作，並根據上市規則或創業板上市規則獲委任以合規顧問身份行事的持牌法團或註冊機構。合規顧問的主要角色為確保上市公司在遵守上市規則或創業板上市規則方面獲得適當的引導及意見。根據浩德融資進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的相關牌照，其根據證券及期貨條例獲授權擔任有關在獲認可的股票市場申請上市的保薦人或合規顧問。

保薦人須確保其有足夠人數的主負責人全職履行其監督交易小組的職責，且時刻擁有至少兩名主負責人（彼等符合證監會指引所載的合資格條件）。

## 監管概覽

### 持續合規責任

#### 保持適當人選

持牌法團、持牌代表及註冊機構必須時刻保持符合適當人選資格，並須遵守證券及期貨條例的一切適用條文及其附屬法例，以及證監會所頒佈的守則和指引。

#### 提交經審核賬目

根據證券及期貨（賬目及審計）規則（香港法例第571P章）的規定，持牌法團須提交其經審核賬目及其他所需文件。該等規則規定持牌法團須向證監會提交的年度賬目的內容及核數師對此等賬目的報告。持牌法團及中介人的聯營實體（認可金融機構除外）須按照證券及期貨條例第156(1)條的規定，於每個財政年度結束後四個月內提交其經審核賬目及其他所需文件。

#### 提交財務資源申報表

持牌法團須向證監會提交每月財務資源申報表，惟從事第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）、第9類（提供資產管理）及／或第10類（提供信貸評級服務）受規管活動及其牌照列明不得持有客戶資產的持牌法團除外。倘屬後者，則有關持牌法團須按照財政資源規則第56條的規定，向證監會提交半年度財務資源申報表。

#### 記錄備存規定

根據證券及期貨（備存記錄）規則（香港法例第571O章）的規定，持牌法團須備存記錄。有關規則規定，持牌法團須備存適當記錄，並規定持牌法團須備存記錄以確保維持彼等業務及客戶交易相關的充分細節的全面記錄，以便對彼等的業務營運及客戶資產進行適當會計記錄。

#### 續投保險

根據證券及期貨（保險）規則（香港法例第571AI章）的規定，持牌法團須就特定風險續投指定保額的保險。

## 監管概覽

### 繳付年費

根據證券及期貨條例第138(2)條，持牌法團、持牌人及註冊機構須於其牌照或註冊證書（視乎情況而定）授出日期每一個週年屆滿後的一個月內或證監會可能以書面通知的方式批准的有關其他日期向證監會繳付年費，本集團所從事的四類受規管活動的適用年費詳情如下：

中介人類別	第一、四、六及九類受規管活動的年費
持牌法團	每類受規管活動4,740港元
持牌代表（並非獲核准為負責人員）	每類受規管活動1,790港元
持牌代表（獲核准為負責人員）	每類受規管活動4,740港元

於二零一六年三月二十四日，證監會刊發豁免自二零一六年四月一日起至二零一八年三月三十一日止所有持牌法團、負責人員及持牌代表的年費的通告。

### 向證監會通告特定變更和事件

根據證券及期貨（發牌及註冊）（資料）規則（香港法例第571S章）的規定，持牌法團須向證監會通告特定變更和事件。此等須通告的變更和事件包括（其中包括）持牌法團、其控制人、負責人員，或於進行受規管活動業務的附屬公司的基本資料變更、持牌法團的資本及持股結構的變更以及業務計劃的重大變更。

### 持續專業培訓

按照證監會刊發的《持續培訓指引》，持牌法團對設計及推行最能切合受聘人士的培訓需要及增進彼等的行業知識、技能及專業性的持續進修制度負有主要責任。持牌法團應至少每年評估受聘人士的培訓需要。於每個曆年內，持牌人必須就所從事的每類受規管活動接受最少五小時的持續專業培訓。

## 監管概覽

### 主要股東的責任

根據證券及期貨條例第132條，任何人士（包括法團）於成為或繼續作為（視情況而定）證券及期貨條例第116條下的持牌法團的主要股東前，須向證監會申請批准。任何人士當得悉本身未經證監會事先批准而成為持牌法團的主要股東時，應於合理可行情況下盡快，且無論如何須在知情後的三個營業日內向證監會申請批准繼續擔任持牌法團的主要股東。

### 變更牌照或註冊證書規定的受規管活動

根據證券及期貨條例第127(1)條，持牌法團可按規定的方式及支付規定費用向證監會申請變更其牌照或註冊證書規定的受規管活動。

持牌法團增加或削減所從事受規管活動、更改或豁免發牌條件及更改財政年度結算日，均須事先取得證監會批准。

### 修改或豁免持牌規定

根據持牌規定，（其中包括）持牌法團可按規定的方式及支付規定費用向證監會申請修改或豁免所施加的條件或證券及期貨條例第134條規定的若干其也規定。

### 員工進行的交易

按《操守準則》所列明，註冊人應就是否容許僱員（包括董事，但非執行董事除外）本身買賣證券制定政策，並以書面方式將該政策告知僱員。假如註冊人容許僱員本身買賣證券：

- (a) 有關書面政策應列明僱員本身進行交易時須遵守的條件；
- (b) 僱員應按規定向高級管理層明確指出一切有關的賬戶（包括有關僱員的未成年子女的賬戶及有關僱員擁有實益權益的賬戶），並就此作出匯報；
- (c) 在一般情況下，僱員應按規定透過註冊人或其聯繫公司進行交易；

## 監管概覽

- (d) 假如註冊人就在香港其中一個交易所上市或買賣的證券或期貨合約，或就該等證券或期貨合約而出售的衍生工具（包括場外衍生工具）提供服務，而其僱員獲准透過另一交易商就該等證券或期貨合約進行交易，則該註冊人及僱員應安排將交易確認及賬戶結單的複本提供予該註冊人的高級管理層；
- (e) 任何由僱員的賬戶及有關賬戶所進行的交易，均應在有關註冊人的記錄內另行加以記錄及清楚識別；及
- (f) 由僱員賬戶及有關賬戶所進行的交易應向註冊人屬下概無於有關交易中擁有任何實益權益或其他權益的高級管理層申報，並且由該高級管理層進行密切監察。有關管理層人員亦應維持程序，以偵測是否有任何失當行為，確保有關註冊人處理該等交易或交易指示的方法不會使註冊人的其他客戶的權益受損。

除非註冊人已接獲該另一註冊人的書面同意，否則註冊人不得在知情的情況下，替另一註冊人的僱員買賣證券或期貨合約。

### 香港交易及結算所有限公司

除證監會外，香港交易所亦對尋求進入香港股票市場的公司作出監管，並於該等公司上市後作出監督。

香港交易所為證券及期貨條例項下的認可交易所控制人。彼持有及營運香港唯一股票及期貨交易所（即聯交所及香港期貨交易所有限公司）及交易所的關聯結算所。香港交易所的責任為確保有秩序及公平的市場，並審慎管理當中風險，維持公眾（特別是參與投資者）的利益。

作為香港中央證券及衍生工具市場的營運者及前線監管者，香港交易所監管已上市發行人，管理上市、交易及結算規則，並主要於批發層面向交易所及結算所的客戶提供服務，包括直接向投資者提供服務的發行人及中介人（投資銀行或保薦人、證券及衍生工具經紀、託管銀行及資訊供應商）。該等服務包括交易、結算及交收、存放及代理人服務，以及資訊服務。

## 監管概覽

### B. 有關日本及香港物業投資的規例

#### 日本

#### 日本房地產法律的主要特色

有關房地產的主要法律如下：

##### 有關房地產的法律

民法  
借地借家法  
建築物區分所有權法  
不動產登記法  
建築基準法  
都市計画法  
消防法

##### 有關房地產投資的法律

金融商品取引法  
不動產特定共同事業法  
投資信託法

#### 物業年期及所有權

日本不動產包括土地及建於其上的固定物（包括樓宇）。土地及樓宇的年期及/或所有權分開處理。因此，地塊及建於其上的樓宇或會出現不同擁有人的情況。下文載列有關日本不動產的不同年期類型：

##### 所有權

所有權（所有權）為於特定期間內自由使用（亦稱為「永久產權」）相關物業、從中獲取利益及處置相關物業的權利，須遵守都市規劃用途的用途等若干限制。此舉有別於香港者，香港政府擁有土地，普通居民僅擁有土地使用權。所有權適用於土地地面上下部分，須遵守法律法規所規定的限制。收購、處置不動產或變更其所有權不得由第三方確認，除非彼等為已向不動產登記冊作出登記。有關進一步詳情，請參閱下文「業權文件」一段。

##### 租賃

租賃（賃借權）為根據物業的業主直接或間接訂立的合約佔用及使用相關物業的權利。租賃權益可在不動產登記冊進行登記，但在租賃土地的目的為擁有其上的樓宇的情況下，常規作法為承租人為土地上樓宇的登記人藉以履行借地借家法項下的租

## 監管概覽

賃權益，而非登記租賃。儘管租賃的條款及條件可在出租人與承租人訂立的協議中載列，彼等仍須遵守借地借家法項下的各種強制性條文以及旨在保障承租人的若干法院慣例，包括有關優先於出租人與承租人訂立的協議的條款、續期及終止條文。

### 信託受益人權益

根據信託受益人權益（信託受益權），相關不動產可轉讓予信託銀行或信託公司（作為受託人），其將成為該不動產的登記業主及以信託行使為信託受益人持有該不動產。信託受益人權益可自由轉讓，須遵守合約限制。

### 擔保權益

擔保權益（擔保權）乃為保證履行責任（包括按揭及質押）而設立的一項權利。物業或樓宇的按揭須受日本民法監管，倘債務人拖欠貸款還款，則抵押人可執行按揭。按揭登記的運作方式與其他不動產權益者類似，當中按揭必須在當地法律事務局存置的不動產登記冊登記為已登記按揭，藉以維護針對第三方的擔保權益。

### 業權文件

不論屬土地、樓宇或公寓單位權益的業權，日本的房地產業權乃以在從屬司法部的區域法務局所存置的房地產登記冊中登記為憑證。該登記冊可供公開查閱，並包括土地的上述權益。登記並非享有權利的不可推翻證據，亦非就管有及佔用土地而言屬強制性，但就相對第三方的房地產完備業權而言則須進行登記。

就每幅房地產而言，公開登記冊載列物業及其擁有權的描述，包括擁有人名稱、收購日期、收購理由以及前擁有人的資料。倘曾就某幅房地產出具任何扣押或強制令，則亦會記錄有關資料。

轉讓房地產物業的擁有權於有效接納銷售要約後成為具有法律約束力。除非另有協定，銷售於簽立銷售合約後具有法律約束力。儘管登記並非轉讓業權的條件，須進行登記以使轉讓完備。



## 監管概覽

### 境外物業所有權

目前並無境外投資者購買日本不動產的涉及所有權架構（即作為個人直接、透過實體或特殊目的實體）或類型（即住宅、商業或零售）限制。購買日本不動產的境外投資者須根據外匯及外國貿易法於購買後20日內向財務省提交報告，除非該購買屬獲豁免範圍。

### 物業租賃

日本租賃房地產一般由日本民法規管。另外，土地及樓宇租賃法訂明若干規則以保障承租人。該等規則項下存有兩類租約：

#### 標準樓宇租約 (*Futsu Shakuya* 普通樓宇租約)

標準樓宇租約並無就最低租賃期載有任何限制，但任何少於一年的租期均被視作無限期訂立。標準樓宇租約的最重要方面為其乃自動重續，或於屆滿後持續使用時被視作自動重續，除非業主及時作出反對並能夠顯示不予重續的「正當理由」。「正當理由」之存在乃經考慮有關各租約具體特性及其過往之全部因素，視具體情況而定。因此，如租戶不同意租金增加或其他租賃條款及條件之修訂，房東不得單方面終止租約且租約將須基於現有條款及條件繼續，除非房東有正當理由終止租約。倘租金金額因周圍情況已變得不合理，房東或租戶可要求日本法院調整租金。此租金調整不附有終止租約之權利。有關安排限制房東於未達成協議之情況下修訂租約條款或終止租約之能力。

#### 定期樓宇租約 (*Teiki Shakuya* 定期樓宇租約)

定期租約屬相對新型的租約（於二零零零年實施），其獨特性在於倘達成下列所有因素，則自動重續將不適用：(i)租約為書面形式，(ii)租約訂明有限年期，(iii)租約規定並無重續，及(iv)租戶於簽立租約前已接獲不予重續的書面解釋。該租約其後會於屆滿日期前最少六個月但不超過一年發出終止通知後予以終止。倘於該通知期後作出通知，租約會於到期日終止。

租賃協議通常禁止租戶在並無業主同意下轉讓租約或分租。然而，租賃協議通常並無禁止租戶的控制權變動。

## 監管概覽

於往績記錄期間，本集團就日本物業與租戶訂立的所有租賃協議採取標準樓宇租約。

### 有關日本物業投資的稅項

#### 持有及運作不動產的稅項

**固定資產稅** 對土地、樓宇及無形業務資產徵收固定資產稅。於每年一月一日在稅務登記簿上登記為固定資產擁有人的人士（不論為居民或非居民），有責任繳納固定資產稅。固定資產稅按適用稅率（通常為1.4%）及相關固定資產的估值釐定。

**都市計劃稅** 都市計劃稅為固定資產稅的附加稅，通常對都市計劃區內的土地及樓宇按0.3%的稅率徵收。

**企業辦公處所稅** 東京及大阪等大型城市的公司擁有的設施如按樓面面積計超過1,000平方米及/ 或擁有超過100名僱員，則須繳納企業辦公處所稅。稅率為每平方米的樓面面積600日圓（相當於約38.6港元）及員工薪酬總額0.25%。

#### 購買及轉讓不動產的稅項

**印花稅** 對合約、票據及股票等若干文件徵收印花稅。該稅項一般以粘貼金額相當於適用印花稅的稅收印票徵收。稅率介乎200日圓（相當於約12.9港元）至600,000日圓（相當於約38,640港元）。

**登記免許稅** 對不動產、公司等登記徵收登記免許稅。稅率視乎交易類型及相關不動產的價值等多種因素而定。

**不動產取得稅** 日本地方政府對收購土地或樓宇按相關土地及樓宇估值的3%（就土地及住宅樓宇而言）或4%（就非住宅樓宇而言）徵收不動產取得稅。

## 監管概覽

### 資本增益稅

就個人而言，轉讓土地及樓宇的資本增益須繳納資本增益稅（為國家稅收組成（收入）及地方住民稅（住宅）組成）。資本增益稅載列如下，與其他收入的所得稅分開計算。

土地持有期	稅率
五年或以下	所得稅：30.63% (附註) 住民稅：9%
五年以上	所得稅：15.315% (附註) 住民稅：5%

附註：包括重建專項所得稅

就企業而言，轉讓土地及樓宇的資本增益按一般國家及地方稅率總和約34%徵收。附加稅（現時於二零一七年三月三十一日前免收，但其後會繼續延期超過15年）有可能按10%（就持有五年或以下的物業而言）及5%（就持有五年以上的物業而言）的稅率徵收。

### 增值稅以及商品及服務稅

企業作為一項業務在日本轉讓或出租／租賃資產，或提供服務以獲取代價，除若干交易視為毋須課稅外，均須繳納消費稅。出售或租賃土地及租賃住宅樓宇視為毋須課稅。消費稅率目前為8%（國家消費稅率6.3%及地方消費稅率1.7%）。消費稅預期自二零一七年四月一日起將提高至10%（國家消費稅率7.8%及地方消費稅率2.2%）。

### 折舊免稅額

就日本稅收而言，樓宇折舊可作為一筆必需開支從不動產的收入中扣除。扣除金額視乎有關物業的使用年期及所用的折舊計算方法而定。樓宇的使用年期長短則視乎物業的建築形態而定。土地成本則不予折舊。

---

## 監管概覽

---

### 企業稅

企業活動產生的收入須繳納企業稅（國稅）及地方企業稅（名義稅）、企業住民稅（地方稅）、企業事業稅（地方稅）及專項地方企業稅（地方稅，預期於二零一七年四月一日起開始的財政年度廢除）。每間日本公司（不論為內資或外資）均被視為日本居民，須就其總收入（不論源自日本或海外）繳納日本企業稅。在日本設有常設機構的境外公司（包括辦事處）將就源自日本的收入徵收企業稅。

企業稅率目前為23.4%（二零一八年四月一日或之後開始的財政年度將為23.2%）。企業住民稅包括均等徵稅（視乎資金及僱員人數而定）及企業稅徵稅（視乎資金而定）。

企業事業稅各異，視乎資金及年度收入而定。

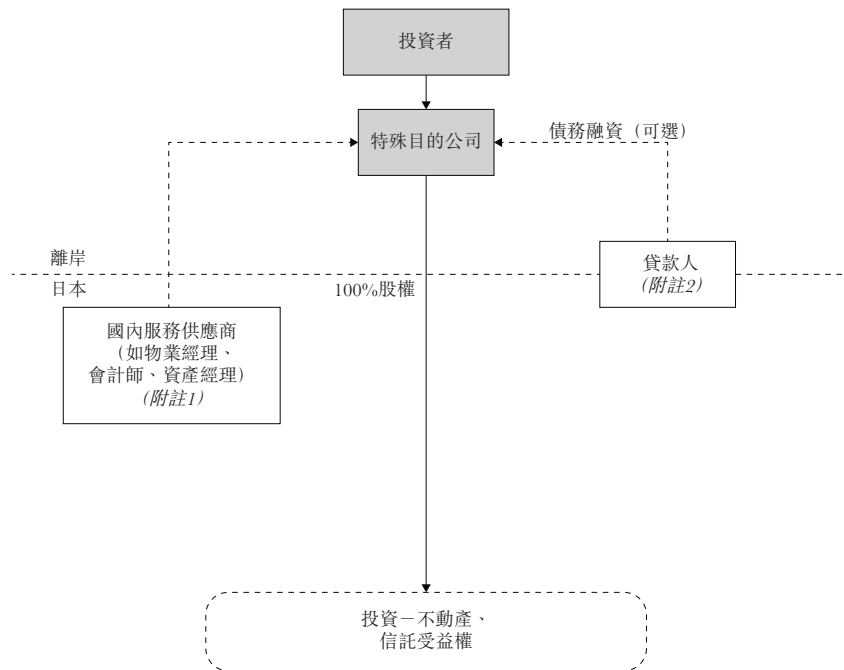
### 適用於外國人的常用日本房地產投資架構

如上文所述，目前並無境外投資者購買日本不動產的涉及所有權架構的限制。境外投資者可選擇(i)透過直接離岸所有權機構；(ii)透過TK基準架構；或(iii)透過TMK基準架構持有不動產。我們將各種方法的主要特色分別載列如下。

## 監管概覽

### 直接離岸所有權

此乃直接透過離岸實體而非透過日本實體持有相關不動產資產。在此情況下，投資者為擁有人及投資回報乃為租金收入及於適時出售資產之利潤。下列為典型的直接離岸所有權。



附註：

1. 資產經理對於信託受益權而言屬必需及對於非委託資產而言屬可選。
2. 原則上，可從日本或境外借款。內部借款亦可作為透過利息扣減減低特殊目的公司日本稅務負擔的方式。

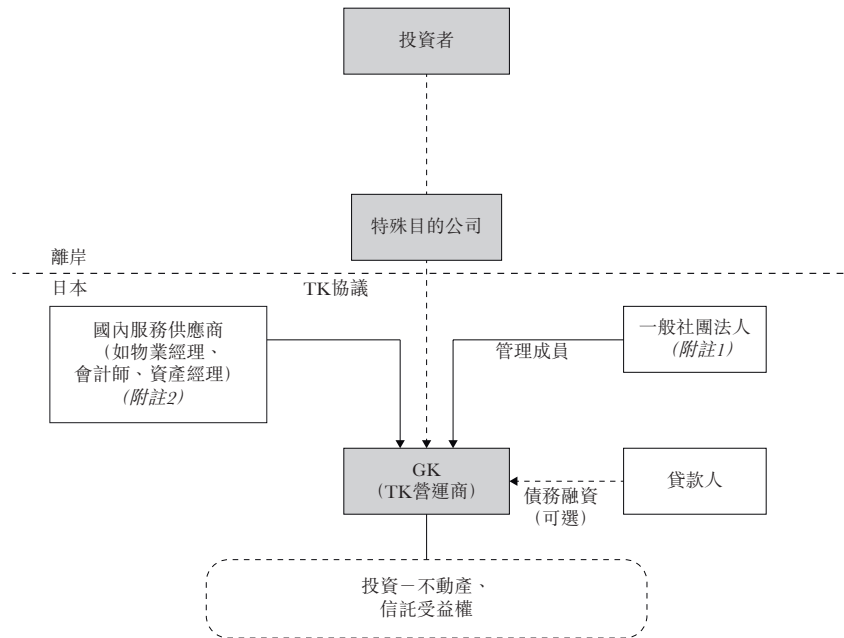
### 稅務影響

透過直接持有日本不動產權益，日本非居民投資者將須繳稅。一般而言，國家企業稅（其稅率為約25%）僅適用於相關收入。儘管市場一般採用此原則，但仍存在採用全額徵稅（即國家及地方企業稅）的風險，這將令實際稅率為約34%。

## 監管概覽

### TK安排

TK安排為日本商法所界定的合約安排，據此，一名或多名隱名投資者（TK投資者）向日本經營公司（TK營運商）作出投資款項出資且須以向日本經營公司（TK營運商）的總投資為限以享有TK營運商進行特定業務（TK業務）的獲分配利潤。本集團已於投資日本14處物業採用此架構。有關進一步詳情請參閱本文件「TK安排」一節。下列為典型的TK架構。



附註：

1. 一般社團法人乃日本貸款銀行通常要求用於債務架構中的一種「孤兒實體」(合法實體但無任何股東)的一種形式。
2. 資產經理對於不動產信託受益權而言屬必需，倘投資者為離岸實體，則對於非委託資產而言屬可選。

TK投資者作出之投資並非為TK營運商股權。一般社團法人通常為TK營運商的唯一股東。此外，TK投資者並不參與TK營運商之持續經營及擬擔任被動投資角色（「Tokumei Kumiai」譯為「匿名夥伴關係」，並通常稱為隱名夥伴關係）。因此，此架構適用於就租金收入持有投資物業。

TK營運商應於TK業務中擁有獨立股份權益，乃出於TK安排之整個情況按具體情況釐定。

## 監管概覽

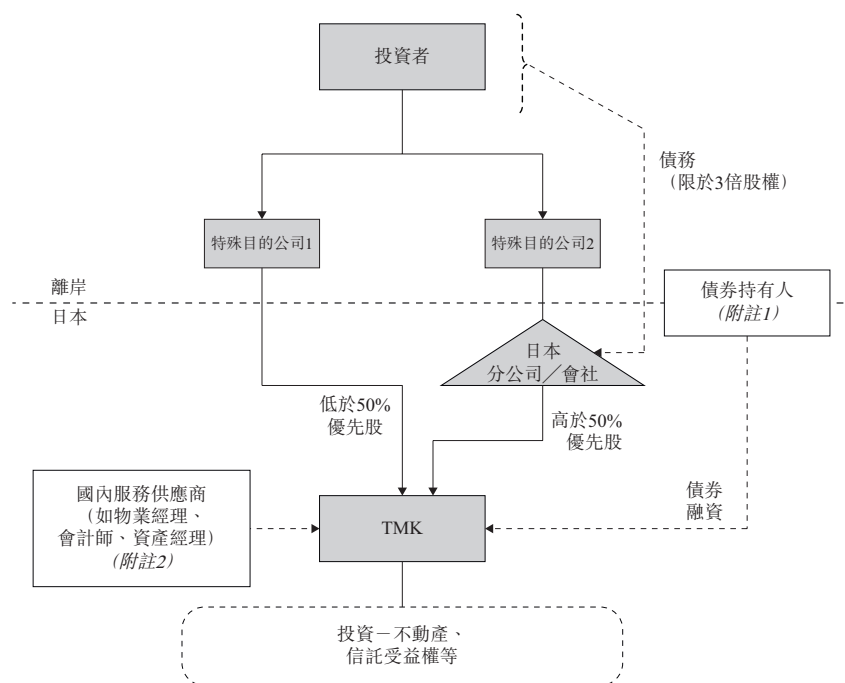
### 稅務影響

TK營運商為按正常稅率約34%（國家及地方稅）繳稅之公司。TK營運商可就計算TK營運商之應課稅收入前扣除分配予TK投資者之利潤，因此，TK營運商之稅項將會隨之減少。稅務扣減適用於租賃利潤及出售資本收益。就於日本並無常設機構的TK投資者而言，派發經分配利潤時會產生20.42%預扣稅，即對有關利潤徵收的最終日本稅項。儘管日本訂立之若干稅務條約就此稅項提供豁免或扣減，但日本與香港之間的稅務條約並無就20.42%預扣稅提供任何扣減。TK投資者可透過出售其TK權益出售其投資。倘TK投資者於日本並無常設機構，任何因此產生之收益毋須繳納日本稅。

### TMK架構

TMK（特定目的會社）為根據資產流動化法於日本註冊成立。TMK為用作收購不動產相關資產之另一種公司。

投資者將持有TMK發行的資產抵押證券（包括債券及股份），而投資者將收取股息作為回報，但毋須對TMK承擔個人責任。下列為典型的TMK架構。



附註：

1. 債券須向稅法界定之若干合資格機構投資者發行。
2. 資產經理對於不動產信託受益權及非委託資產而言屬必需。

## 監管概覽

### 稅務影響

TMK須就其應課稅利潤按正常企業稅率約34%（國家及地方）繳稅，並可就任何向股東作出之股息分派扣減應課稅收入。因此，TMK應課稅收入減少。稅務扣減同樣適用於租金收入及資本收益。

透過離岸直接持有TMK股份之股東僅須就收取TMK分派繳納預扣稅，故面臨之稅務負擔較於日本按正常稅率34%繳稅為小。向特殊目的公司1直接派付離岸股息須根據日本與香港之間的稅務條約按10%繳納預扣稅。儘管向特殊目的公司2之日本分公司派付股息須根據國內法律繳納20.42%預扣稅及可與日本分公司之到期應退之企業所得稅進行抵免，倘出現差額，則日本分公司須就收取之股息收入按約34%繳稅。10%預扣稅適用於日本分公司根據日本與香港之間的稅務條約向投資者支付的利息（根據國內法為20.42%）。

下表載列各所有權架構之主要特色。

	直接離岸所有權	TK架構	TMK架構
融資需求	債務融資及借款形式不受限制	債務融資及借款形式不受限制	就債務融資及借款形式導致額外成本及行政管理作出特定需求
設立與成本	架構簡單、設立及維護成本較低	設立成本通常較TMK架構為低	由於法律費用及需要債券融資，設立成本較高
現金分派	與TMK架構相比，現金周轉更快，管理分派現金更具靈活性	與TMK架構相比，現金周轉更快，管理分派現金更具靈活性	現金調回程序複雜
交易規模	用於各種規模交易	用於各種規模交易	往往用於金額超過50,000,000美元的交易
額外收購	無限制	無限制（就同一TK安排項下之額外收購而言或存在一定稅務敏感度）	對日後新增投資能力作出若干限制
監管	監管限制較少	監管限制較少	監管限制較多，政府申報繁瑣
參與經營	對被動投資並無要求	TK投資者於相關資產擁有合約權益及並不參與TK營運商之日常經營	對被動投資並無要求



## 監管概覽

	直接離岸所有權	TK架構	TMK架構
對境外投資者／股權持有人產生之稅務影響	不適用	分派利潤按20.42%繳納預扣稅	倘公司位於具有稅收優惠條約之司法權區，則稅率具有競爭力
對在岸實體產生之稅務影響	須就應課稅收入繳納企業所得稅  離岸實體須就未來銷售之銷售所得款項繳納10.21%預扣稅	於扣減分配予TK投資者之利潤後，TK營運商須就應課稅收入繳納企業所得稅	於扣除所分派股息（TMK須符合若干規定）後，TMK須繳納企業所得稅

### 香港

#### 香港房地產法例的主要特色

有關香港物業的主要法律包括但不限於《建築物條例》、《建築物管理條例》、《物業轉易及財產條例》、《政府租契條例》、《稅務條例》、《土地註冊條例》、《業主與租客（綜合）條例》、《印花稅條例》及《城市規劃條例》。

#### 物業年期及所有權

香港土地權通常以政府租契形式提供。政府租契授予佔用、開發及使用區內地塊之若干權利，藉以收取政府租金，及通常附帶數項標準限制及／批地條件。政府租契年期各異，其中附帶或不附帶續約權。香港所有土地為租賃土地，除聖約翰教堂為香港唯一一塊以永久業權形式持有的土地。

政府不會就多層建築物的每個單位發出獨立政府租契。因此一般而言，公契將根據政府租契授出之建築物與土地名義上分為若干同等不可分割份數，而建築物中各獨立單位分為若干不可分割份數，且單位賦予相關業主專用權及擁有權，以及該建築各單位的擁有人將共同持有該土地及其上所建的建築物。公契對建築物單位的所有擁有人具有法律約束力及賦予彼等維護及管理建築物的責任。

## 監管概覽

### 租約安排

就物業租賃而言，通常業主及租戶會訂立一份協議藉以監管彼等各自租賃或租用的權利及責任。除租金及年期等商業條款外，租賃或租用亦將遵守香港法例第7章業主與租客（綜合）條例。

該協議須繳納印花稅。此外，根據香港法例第128章土地註冊條例，影響土地的工具須向香港土地註冊處進行註冊。進行註冊旨在令公眾得知有關註冊文件的存續及內容。註冊日亦會影響特定物業某一方權利之優先權。有關協議亦為影響將予登記土地之工具。然而，通知及優先原則並不適用於按高額租金訂立的租期不超過3年的合法租約。因此，租期超過3年的協議應進行註冊以享有優先權。

### 有關香港物業投資之稅項

#### 有關擁有不動產之稅項

##### 政府租金

位於新界及新九龍界限街以北之物業或位於香港島或九龍且按於一九八五年五月二十七日或之後授出或延期之土地租契持有之物業，須按物業應課稅價值之3%年利率支付政府租金，並隨著應課稅價值之任何其後變動予以調整。

##### 差餉

香港物業差餉為對物業徵收的香港其中一項間接稅，應按物業之應課稅價值若干百分比予以支付。就二零一六年至二零一七年財政年度而言，應付差餉為5%。每年對物業之應課稅價值進行檢討及為於指定估值參考日期之估計年租值，假設該物業屆時空置及出租。

##### 物業稅

香港物業所有人就出租物業產生之租金收入繳納物業稅。就二零零八年／二零零九年財政年度起，物業稅稅率為物業應評稅淨值的15%。就物業稅而言，應評稅價值之固定稅率20%可從總租金收入中扣除作為支出名義撥備（不論產生之實際支出）。物業擁有人支付之差餉以及不可撤回租金在計算應評稅淨值時亦可予減免。

## 監管概覽

### 收購、轉讓及租賃不動產的稅項

#### 印花稅

物業銷售須繳納印花稅。為監管香港近幾年的物業市場，政府亦實施新的從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅。

自二零一三年二月二十三日起，除非獲特別豁免或另行規定，在香港銷售及轉讓不動產須按更高稅率徵收從價印花稅，介乎最低1.5%（就代價不超過2,000,000港元而言）至最高8.5%（就代價超過21,739,130港元而言）。於二零一三年二月二十三日前（但於二零一零年四月一日後）進行的交易，將須按原印花稅法繳稅，介乎最低固定金額100港元（就代價不超過2,000,000港元而言）至最高4.25%（就代價超過21,739,120港元而言）。

租賃交易於簽署後30日內亦須繳納印花稅，稅率視乎相關租賃項下的應付租金及租期而定。

#### 額外印花稅

除從價印花稅外，出售於二零一零年十一月二十日或之後個人或公司（不論是否註冊成立）購買及於購買後24（就於二零一零年十一月二十日或之後但於二零一二年十月二十七日前購入的物業而言）或36個月（就於二零一二年十月二十七日購入的物業而言）內轉售任何住宅物業須繳納「額外印花稅」。

額外印花稅乃基於交易所列代價或物業市值（以較高者為準）按下列稅率計算：

倘物業於二零一零年十一月二十日至二零一二年十月二十六日期間購買：

- 倘賣方持有物業為六個月以內，則為15%；
- 倘賣方持有物業超過六個月但不超過12個月，則為10%；
- 倘賣方持有物業超過12個月但不超過24個月，則為5%。

倘物業於二零一二年十月二十七日或之後購買：

- 倘賣方持有物業為六個月以內，則為20%；
- 倘賣方持有物業超過六個月但不超過12個月，則為15%；

## 監管概覽

- 倘賣方持有物業超過12個月但不超過36個月，則為10%。

### 買家印花稅

在從價印花稅及額外印花稅（如適用）上加徵買家印花稅，按物業市值或所列代價（以較高者為準）之15%繳納（適用於二零一二年十月二十七日或之後購買任何住宅物業）。除非香港買家為永久居民或交易可予豁免，否則均須徵收。

### 本集團的合規情況

就上述合規責任（尤其是與企業融資業務有關者）而言，本集團已採納本集團內部手冊所載的多項措施，以確保遵守上文討論的適用條例、規則、法規、操守守則及相關指引。

尤其是，本集團的內部手冊亦涵蓋向證監會登記及通知的規定、認識你的客戶規定、反洗黑錢措施以及進行受規管活動的合規及營運程序。

### 重組及[編纂]所需的監管及股東批准

於二零一六年三月二十二日，我們已就根據重組變更Altus Investments及浩德融資主要股東取得證監會的批准。有關變更須於批准授出後6個月內完成或將須從證監會取得其他進一步批准。此外，我們已根據放債人條例於規定期限內就根據重組變更浩德融資的股東知會放債人註冊處處長。有關重組的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

有關股東批准方面，請參閱本文件附錄六「A. 有關本集團的其他資料」一段「3. 唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案」分段。

## 歷史、重組及公司架構

### 歷史

本集團之歷史可追溯至二零零零年九月，當時創始人葉先生利用其個人及家庭財務資源於香港創立了浩德融資。葉先生之背景及相關行業經驗詳情請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。自此，本集團發展成為一家專注於企業融資及物業投資之金融集團。進一步詳情載列如下。

### 企業融資

設立本集團主要營運附屬公司浩德融資籍以向上市及私人公司提供有關企業重組；併購；通過上市／首次公開招股、股份配售籌資及其他融資途徑之諮詢服務；及就上市公司而言，向股東／少數股東提供意見，或根據香港相關規管條例提供意見。

於最後可行日期，浩德融資獲發牌以從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。尤其是，浩德融資獲准許根據上述牌照以從事有關根據上市規則或創業板上市規則就任何證券於獲認可證券市場申請上市之保薦人業務。

本集團另一家主要經營附屬公司Altus Investments，設立於二零零四年，以從事有關企業融資之第1類（證券交易）受規管活動，其牌照自二零零五年十二月獲得。有關企業融資活動之進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節。

### 物業投資

從事上述企業融資活動的同時，本集團已尋求拓闊收入基礎及已於二零零一年開始投資日本區域城市之住宅房地產。多年以來，本集團利用企業融資活動產生之內部資源及股東之資金以及外部借款，已穩步建立起投資組合。直至最後可行日期，投資組合主要由日本房地產權益組成。有關物業投資活動之進一步詳情，請參閱本文件「業務」及「TK安排」章節。下文載列關於本集團於日本房地產之經驗之進一步資料。

除於日本之自有投資外，本集團亦通過參與日本房地產投資管理獲取了有關日本房地產之經驗。於二十一世紀早中期，浩德融資向私人公司就投資日本住宅房地產提供意見。於二零零五年，本集團與其他業務夥伴進一步發展有關業務，最終成立Saizen REIT（一家於二零零七年於新加坡交易所證券交易有限公司上市之房地產投資信託）。

## 歷史、重組及公司架構

於往績記錄期間及直至最後可行日期，浩德融資及Altus Investments一直為本集團主要經營附屬公司。本公司於二零一五年十一月十一日於開曼群島註冊成立，且作為重組之一部分，成為本集團之控股公司。下表載列自本集團成立以來關鍵業務里程碑之概述：

年／月	里程碑
二零零零年九月	葉先生通過成立浩德融資成立本集團
二零零零年十二月	於二零一三年搬遷前收購本集團之前位於香港中環都爹利街8號香港鑽石會大廈8樓的辦公室物業
二零零一年二月	浩德融資成功註冊為投資顧問公司及證券條例項下之交易商
二零零一年九月	本集團第一個保薦客戶東方娛樂控股有限公司（前股份代號：0009）成功於聯交所主板上市
二零零二年一月	投資於日本北部札幌之第一幢房地產權益
二零零三年四月	根據新發牌機制搬遷後，浩德融資獲得牌照以從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）（隨後於二零零五年十一月解除，旨在令Altus Investments可從事第1類（證券交易）受規管活動）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動
二零零五年十月	投資於位於日本北部函館之第一幢房地產權益
二零零五年十二月	於浩德融資獲發牌照從事第1類（證券交易）受規管活動後，Altus Investments獲得牌照以從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動
二零一零年八月	投資於位於日本南部熊本之第一幢房地產權益
二零一二年三月	收購本集團目前位於香港中環永和街21號的辦公室物業
二零一三年四月	投資日本南部福岡之第一幢房地產權益
二零一五年二月	投資日本中部東京之第一幢房地產權益

於最後可行日期，本集團已成立多家投資控股公司及經營附屬公司以開展其業務。下文載列本公司之(i)主要經營附屬公司；(ii)主要投資控股公司（其中部分亦為TK投資者）；(iii) TK營運商；及(iv)主要聯繫人之企業成立歷史概況及股權之主要變動。

## 歷史、重組及公司架構

### 主要經營附屬公司

#### 浩德融資有限公司

浩德融資於二零零零年五月十二日於香港註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，浩德融資主要從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。

於註冊成立之時，浩德融資之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份。於二零零零年九月二十一日，(i)KHHL及葉先生購買一股浩德融資股份；及(ii)浩德融資配發及發行98股每股1.00港元之悉數繳足新股份予KHHL。自二零零零年九月二十一日起直至二零零四年九月九日，除葉先生持有之一股股份外，KHHL成為浩德融資之唯一股東。自二零零四年九月八日起，葉先生作為Altus Investments之受託人持有浩德融資一股股份及於二零零四年九月九日，KHHL轉讓其於浩德融資之所有股權（即9,999,999股股份）予Altus Investments。自二零零四年九月九日起，Altus Investments實益擁有浩德融資之全部已發行股本。

作為重組之一部分，上述信託安排已終止，並於二零一六年三月三十日，葉先生將浩德融資之一股股份轉讓予Altus Investments。詳情請參閱本節「重組」一段。

#### **Altus Investments Limited**

Altus Investments於二零零四年八月十八日於香港註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，Altus Investments主要從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動。

於註冊成立之時，Altus Investments之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份。於二零零五年九月十六日，其法定股本增加至5,000,000港元，分為5,000,000股每股1.00港元之股份，全部已配發及發行且繳足或入賬列為繳足。自註冊成立起直至重組，Altus Investments一直由KHHL全資擁有。

作為重組之一部分，於二零一六年〔●〕，Whalehunter向KHHL收購Altus Investments全部已發行股本。詳情請參閱本節「重組」一段。自此，Altus Investments成為本公司之間接全資附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

### 主要投資控股公司及TK投資者

#### ***Starich Resources Limited***

Starich於二零零零年二月二十八日於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，Starich主要從事投資控股及為YK Houten、YK Hourei及GK Choun之TK安排擔任TK投資者。

於註冊成立之時，Starich之法定股本為50,000美元，包含50,000股每股面值1.00美元之股份。自往績記錄期間起及直至重組，Starich一直由Altus Investments全資擁有。

作為重組之一部分，於二零一六年〔●〕，Pleasant Hilltop向Altus Investments收購Starich全部已發行股本。詳情請參閱本節「重組」一段。自此，Starich成為本公司之間接全資附屬公司。

#### ***EXE Rise Shimodori Investor Limited***

EXE於二零一零年八月二十七日於英屬處女群島註冊成為有限責任公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1,000日圓之股份。同日，向Starich發行及配發90股股份及向老先生配發及發行10股股份。全部100股股份均已繳足或入賬列為繳足。

於最後可行日期，EXE主要從事投資控股及為GK Hayama Shouten之TK安排擔任TK投資者，而GK Hayama Shouten目前持有日本其中一處物業。進一步詳情載於本節「GK Hayama Shouten」一段。

#### ***建基有限公司***

建基於二零一一年十二月二日於香港註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，建基主要從事投資控股及持有香港主要營業地點所在之物業。

於註冊成立之時，建基之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份。於二零一一年十二月十六日，一名獨立第三方將建基之一股股份轉讓予Altus Investments。於二零一二年三月二十六日，分別向Altus Investments及KHHL發行26股及23股股份，令彼等各自股權增至54.0%及46.0%。

作為重組之一部分，於二零一六年三月三十日，Altus Investments與KHHL訂立買賣協議以收購建基23股股份（相當於建基全部已發行股本之46.0%）。詳情請參閱本節「重組」一段。自此，建基由Altus Investments全資擁有。



## 歷史、重組及公司架構

### ***Residence Motoki Investment Limited***

Residence於二零一三年三月二十八日於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1,000日圓之單一類別或系列股份。同日，向KHHL發行及配發一股股份。

註冊成立Residence旨在為GK Mameha之TK安排擔任TK投資者，而GK Mameha目前持有日本其中一處物業。進一步詳情載於本節「GK Mameha」一段。

於往績記錄期間（即二零一四年四月一日）開始時，Residence曾直接或間接由(i)KHHL擁有77.40%；(ii)Shih先生擁有10.00%；(iii)老先生及Lilian Shih女士擁有10.00%；(iv)梁女士擁有約0.33%；(v) Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士擁有約0.33%；(vi) Erika Sera（其亦為Residence的董事）擁有約0.33%；(vii)曾先生擁有約0.17%；(viii) Aya Okamoto女士（其亦為Residence的替任董事）擁有約0.07%；及(ix)六名獨立第三方合共擁有約1.37%。於二零一五年二月六日，Residence的0.17%股權（即5股股份）乃由一名獨立第三方以代價每股100,000日圓轉讓予KHHL，自此，Residence由KHHL擁有約77.57%。

作為重組之一部分，於二零一六年三月三十一日，Starich向KHHL收購Residence全部已發行股本之約77.57%。詳情請參閱本節「重組」一段。

### ***Smart Tact Property Investment Limited***

Smart Tact於二零一三年四月十七日於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00港元之單一類別或系列股份，其中4,049股、461股及100股股份分別配發及發行、繳足或入賬列為繳足予KHHL、Shih先生及Perfect Idea Resources Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）。自註冊成立起直至重組，Smart Tact一直由KHHL擁有約87.83%、Shih先生擁有約10.00%及Perfect Idea Resources Limited擁有約2.17%。

作為重組之一部分，於二零一六年三月三十一日，Starich向KHHL收購Smart Tact約87.83%股權。詳情請參閱本節「重組」一段。

註冊成立Smart Tact旨在為GK Bohol之TK安排擔任TK投資者，而GK Bohol目前持有日本其中四處物業。進一步詳情載於本節「GK Bohol」一段。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### TK營運商

#### ***Yugen Kaisha Houten***

YK Houten為一間投資控股公司，於二零零三年九月四日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為3,000,000日圓。註冊成立YK Houten旨在為Starich之TK安排擔任TK營運商。YK Houten目前持有日本其中五處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

#### ***Yugen Kaisha Hourei***

YK Hourei為一間投資控股公司，於二零零五年九月八日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為3,000,000日圓。註冊成立YK Hourei旨在為Starich之TK安排擔任TK營運商。YK Hourei目前持有日本其中兩處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

#### ***Godo Kaisha Bohol***

GK Bohol為一間投資控股公司，於二零零七年三月十六日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為1,000,000日圓。註冊成立GK Bohol旨在為Smart Tact之TK安排擔任TK營運商。GK Bohol目前持有日本其中四處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

#### ***Godo Kaisha Choun***

GK Choun為一間投資控股公司，於二零零七年五月十七日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為10,000日圓。註冊成立GK Choun旨在為KHHL之TK安排擔任TK營運商。GK Choun目前持有日本其中一處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

作為重組之一部分，於二零一六年四月八日，KHHL將其於GK Choun之所有TK權益轉讓予Starich。有關TK安排之詳情請參閱本文件「重組」一節。

#### ***Godo Kaisha Hayama Shouten***

GK Hayama Shouten為一間投資控股公司，於二零一零年八月六日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為10,000日圓。註冊成立GK Hayama Shouten旨在為EXE之TK安排擔任TK營運商。GK Hayama Shouten目前持有日本其中一處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### ***Godo Kaisha Mameha***

GK Mameha為一間投資控股公司，於二零一三年四月一日於日本註冊成立為有限責任公司，註冊資本為10,000日圓。註冊成立GK Mameha旨在為Residence之TK安排擔任TK營運商。GK Mameha目前持有日本其中一處物業。有關TK安排之詳情，請參閱本文件「TK安排」一節。

### **主要聯營公司**

### ***KK Tenyu Asset Management***

KK Tenyu AM於二零零七年六月二十七日於日本註冊成立，註冊資本為98,000,000日圓。Altus Investments連同三名其他人士分別持有KK Tenyu AM全部股本之40.0%及60.0%。

註冊成立KK Tenyu AM乃為向日本住宅物業之海外業主提供資產管理服務。於往績記錄期間，其擔任本集團TK營運商之資產經理。KK Tenyu AM亦為Saizen REIT之資產經理。進一步詳情請參閱本文件「TK安排」一節及本文件「業務」一節「供應商及服務供應商」一段。

### ***Japan Residential Assets Manager Limited***

JRAM SG於二零零七年七月五日於新加坡註冊成立為股份有限公眾公司，已發行及繳足股本為1,000,000新加坡元。JRAM SG由JRAM Cayman全資擁有，繼而(i) Altus Investments連同三名其他人士分別持有JRAM Cayman全部已發行及繳足股本之40.0%及60.0%。

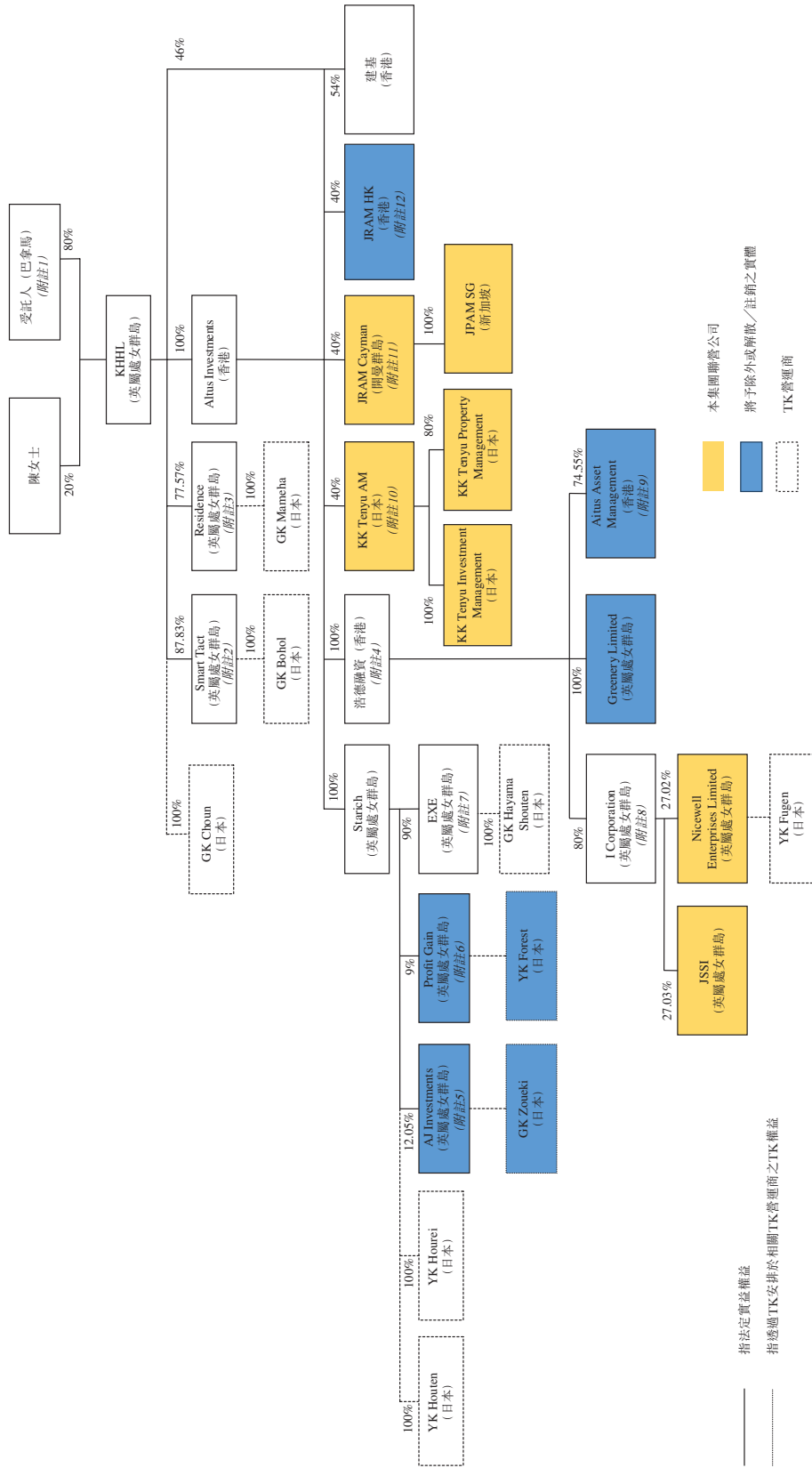
自二零零七年十一月起，JRAM SG成為Saizen REIT（一家於二零零七年十一月於新加坡交易所證券交易有限公司主板上市之房地產信託）之管理人。於二零一六年三月，Saizen REIT完成出售其整個房地產資產組合及實質上已將出售所得資金歸還予其基金單位持有人。於上述出售交易之責任索賠期屆滿後，JRAM SG擬於二零一六年七月或之前開始解散Saizen REIT。

因此，JRAM SG之現有業務預計將於解散Saizen REIT後終止。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下文載列緊接實施重組前本集團之股權及公司架構：



本集團聯營公司  
 將予除外或解散/註銷之實體  
 TK營運商

指法定實益權益  
 指透過TK安排於相關TK營運商之TK權益

## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 受託人為The Hecico 1985 Trust之受託人，其中陳女士為創辦人而受益人為葉先生及葉女士以及彼等各自日後可能誕生之子女。陳女士為葉先生及葉女士之母親，而葉先生與葉女士為兄妹。
2. Smart Tact由(i)KHHL持有約87.83%；(ii)Shih先生（為本公司一間附屬公司之董事）持有10.00%；及(iii)Perfect Idea Resources Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有2.17%。
3. Residence由(i)KHHL持有約77.57%；(ii)Shih先生持有10.00%；(iii)Ardian International Limited及Star Ego Limited（其最終實益擁有人為本公司附屬公司之董事老先生及Lilian Shih女士）合共持有10.00%；(iv)Win Master Worldwide Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有約0.33%；(v)執行董事梁女士持有約0.33%；(vi)Erika Sera女士（亦為Residence之董事）持有約0.33%；(vii)執行董事曾先生持有約0.17%；(viii)Aya Okamoto女士（亦為Residence之替任董事）持有約0.07%；(ix)獨立第三方Lam, Chui Wah Eliza女士持有約0.07%；(x)獨立第三方Ma, Lai Yee Rebecca女士持有約0.07%；(xi)本集團前僱員Dixon Lo先生持有約0.67%；(xii) Ikuko Daziron女士（Residence前董事，於二零一四年十月七日辭任，及KK Tenyu AM僱員）持有約0.33%；及(xiii) Chiyo Koga女士（Residence前替任董事，於二零一四年十月七日辭任）持有約0.07%。
4. 浩德融資由Altus Investments持有約99.99%（即9,999,999股股份）及執行董事葉先生（作為Altus Investments之受託人）持有約0.01%（即1股股份）。
5. AJ Investments由Starich持有約12.05%及執行董事曾先生持有約87.95%。
6. Profit Gain由(i)Starich持有9.00%；(ii)Ardian International Limited（最終實益擁有人為老先生及Lilian Shih女士）持有約22.58%；及(iii)兩名獨立第三方合共持有約68.42%。
7. EXE由Starich持有90%及老先生持有10%。
8. I Corporation由浩德融資持有80%以及高級管理層成員及葉先生之配偶何女士持有20%。
9. Altus Asset Management由(i)浩德融資持有約74.55%；(ii)執行董事葉先生持有約0.45%；及(iii)兩名獨立第三方合共持有25.00%。
10. KK Tenyu AM由(i) Altus Investments持有40%；(ii)老先生持有15%；(iii) Matsunaga先生持有15%；及(iv)一名獨立第三方持有30%。
11. JRAM Cayman由Altus Investments直接或間接持有40%、老先生及Lilian Shih女士持有15%、Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士持有15%及一名獨立第三方持有30%。
12. JRAM HK由Altus Investments持有40%、老先生持有15%、Matsunaga先生持有15%及一名獨立第三方持有30%。

## 歷史、重組及公司架構

就[編纂]而言，已實施以下重要重組步驟：

### (I) 註冊成立控股公司

#### (a) 註冊成立本公司

本公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。同日，本公司向初步認購人Sharon Pierson發行及配發一股未繳股款股份，隨後於同日以零代價轉讓予KHHL。

#### (b) 註冊成立 *Whalehunter* 及 *Pleasant Hilltop*

*Whalehunter*於二零一五年九月三十日在英屬處女群島註冊成立，旨在擔任本集團企業融資業務之控股公司，並獲授權發行至多50,000股每股面值1.00美元之單一類別股份。於二零一五年十二月二十一日，*Whalehunter*按面值向本公司配發及發行1股股份。

*Pleasant Hilltop*於二零一五年九月八日在英屬處女群島註冊成立，旨在擔任本集團物業投資組合之控股公司，並獲授權發行至多50,000股每股面值1.00美元之單一類別股份。於二零一五年十二月二十一日，*Pleasant Hilltop*按面值向本公司配發及發行1股股份。

### (II) 解散或註銷非營運附屬公司

#### (a) 解散 *Greenery Limited*

*Greenery Limited*並無實質經營任何業務，惟為Starich持有證券賬戶除外，並於[編纂]後不構成本集團之一部分。證券賬戶已隨後轉讓予Starich。因此，浩德融資（作為*Greenery Limited*之股東）通過一項解散*Greenery Limited*的股東決議案，而*Greenery Limited*於二零一五年十月七日解散。

#### (b) 註銷 *Altus Asset Management*

*Altus Asset Management*自二零一四年三月三十一日起並無經營業務及於[編纂]後不構成本集團之一部分。*Altus Asset Management*股東通過一項股東決議案以批准其註銷，及*Altus Asset Management*於二零一五年八月二十八日解散。

## 歷史、重組及公司架構

### (c) 註銷JRAM HK

JRAM HK已自二零一四年四月十四日起暫停營業且於[編纂]後不構成本集團之一部分。JRAM HK於二零一六年四月一日註銷冊形式解散。

### (III) 出售附屬公司、於聯營公司之權益及於若干公司之投資

#### (a) 出售於AJ Investments之實益權益

由於AJ Investments乃由曾先生成立作為其家族投資工具以持有日本之投資物業，AJ Investments於[編纂]後不構成本集團之一部分。於二零一五年六月十七日，Starich向曾先生出售其於AJ Investments股本中40股每股面值1,000日圓之股份（相當於AJ Investments全部已發行股本約12.05%），現金代價為20,177,720日圓，此乃參照AJ Investments之資產淨值釐定。相關出售已妥善及依法完成及結算。於相關出售完成後，本集團不再於AJ Investments擁有任何權益。

#### (b) 出售於Profit Gain之實益權益

由於Profit Gain主要透過YK Forest從事投資日本林業業務（有關業務不同於本集團業務），因此，Profit Gain於[編纂]後不構成本集團之一部分。於二零一五年十一月二十五日，Starich向KHHL出售其於Profit Gain股本中900股每股面值1.00美元之股份（相當於Profit Gain全部已發行股本約9%）及其向Profit Gain作出之貸款，總代價為1,105,819.41港元，此乃按照於二零一五九月三十日Starich賬簿中向Profit Gain作出之投資成本及貸款賬面值釐定，並透過抵銷同日Starich應付KHHL之相等金額之集團內公司間貸款悉數結算。相關出售已妥善及依法完成及結算。於相關出售完成後，本集團不再於Profit Gain擁有任何權益。

### (IV) 收購於附屬公司之權益及TK權益

#### (a) 收購於Smart Tact之實益權益

於重組前，Smart Tact由(i)KHHL持有約87.83%；(ii)Shih先生持有10.00%；及(iii) Perfect Idea Resources Limited（其最終實益持有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有2.17%。Smart Tact透過GK Bohol持有日本其中四處物業，並於[編纂]後將構成本集團之一部分。

於二零一六年三月三十一日，Altus Investments、Starich及KHHL訂立買賣協議，據此，Starich向KHHL收購Smart Tact 8,098股股份（相當於Smart Tact全部已發行股本約87.83%），代價為23,162,228.93港元，此乃參照Smart Tact於二零一五年十二月

## 歷史、重組及公司架構

三十一日之未經審核資產淨值釐定，並由Altus Investments透過向KHHL配發及發行1股入賬列作繳足之新普通股結付，且鑒於Altus Investments向KHHL配發及發行1股新普通股，Starich向Altus Investments配發及發行1股入賬列作繳足之新普通股。相關收購已妥善及依法完成及結算。

於Smart Tact股本之餘下權益仍保持不變及將繼續由其現有股東持有。

### (b) 收購於Residence之實益權益

於重組前，Residence直接或間接由(i)Starich持有約77.57%；(ii)Shih先生持有10%；(iii)老先生及Lilian Shih女士持有10.00%；(iv)梁女士持有約0.33%；(v)Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士持有約0.33%；(vi)Erika Sera女士（其亦為Residence的董事）持有約0.33%；(vii)曾先生持有約0.17%；(viii) Aya Okamoto（其亦為Residence的替任董事）持有約0.07%；及(ix)五名獨立第三方合共持有約1.20%。Residence透過GK Mameha持有日本其中一處物業，並於[編纂]後構成本集團之一部分。

於二零一六年三月三十一日，Altus Investments、Starich及KHHL訂立買賣協議，據此，Starich向KHHL收購Residence 2,327股股份（相當於Residence全部已發行股本約77.57%），代價為15,249,519.23港元，此乃參照Residence於二零一五年十二月三十一日之未經審核資產淨值釐定，並由Altus Investments透過向KHHL配發及發行1股入賬列作繳足之新普通股結付，且鑒於Altus Investments向KHHL配發及發行1股新普通股，Starich向Altus Investments配發及發行1股入賬列作繳足之新普通股。相關收購已妥善及依法完成及結算。

於Residence股本之餘下權益仍保持不變及將繼續由其現有股東持有。

### (c) 收購建基之實益權益

於重組前，建基分別由Altus Investments及KHHL持有54%及46%。建基持有位於香港中環永和街21樓（即我們於香港之主要營業地點）之物業權益，且於上市後將構成本集團之一部分。

於二零一六年三月三十日，Altus Investments與KHHL訂立買賣協議，據此，Altus Investments向KHHL收購建基23股股份（相當於建基全部已發行股本46%），代價為3,283,193.34港元，此乃參照建基於二零一五年十二月三十一日之未經審核資產淨值釐定，並由Altus Investments透過向KHHL配發及發行1股Altus Investments股本中入賬列作繳足之新普通股結付。相關收購已妥善及依法完成及結算。自此，建基由Altus Investments全資擁有。



## 歷史、重組及公司架構

### **(d) 取消浩德融資信託安排及葉先生向Altus Investments轉讓1股浩德融資已發行股份**

於重組前，浩德融資由Altus Investments持有約99.99%（即9,999,999股股份）及執行董事葉先生（作為Altus Investments之受託人）持有約0.01%（即1股股份）。作為重組之一部分，於二零一六年三月三十日，浩德融資及葉先生取消上述信託安排及葉先生以零代價將1股浩德融資股份轉讓予Altus Investments。

### **(e) (i)浩德融資向Altus Investments作出實物分派I Corporation 80%已發行股本及(ii)Starich向Altus Investments收購I Corporation 80%已發行股本**

於重組前，I Corporation由浩德融資持有80%及高級管理層成員及葉先生之配偶何女士持有20%。I Corporation持有Nicewell Enterprises Limited 27.02%股本，而該公司為與Yugen Kaisha Fugen（「YK Fugen」，一間於二零零九年四月二十七日作為TK營運商在日本註冊成立之有限責任公司）訂立的TK安排之TK投資者。

為合理化本集團之投資控股架構，浩德融資持有的I Corporation的80%股權將作為重組之其中一環轉讓予Starich及於二零一六年三月三十一日，浩德融資宣派金額為11,969,545.67港元之股息，而相關股息通過實物分派予Altus Investments，浩德融資通過(i)向Altus Investments轉讓I Corporation股本中56股股份（佔I Corporation全部已發行股本的80%）；及(ii)向浩德融資轉讓應收I Corporation之債務1,013,429.81港元結付。於完成相關分派後，I Corporation之56股股份（佔I Corporation全部已發行股本的80%）由Altus Investments直接持有。於同日，Altus Investments與Starich訂立買賣協議，據此，Starich向Altus Investments收購I Corporation 56股股份（相當於I Corporation全部已發行股本80%），代價為10,836,221.07港元，此乃參照I Corporation於二零一五年十二月三十一日之未經審核資產淨值釐定，並由Starich透過向Altus Investments配發及發行1股入賬列作繳足之普通股結付。相關收購已妥善及依法完成結算。

I Corporation之餘下20%股權仍保持不變及將繼續由何女士持有。

### **(f) KHHL向Starich轉讓GK Choun之TK權益**

GK Choun現持有其中一處日本物業及GK Choun之TK權益應由KHHL轉予本集團（作為重組之一部份）。

於二零一六年四月八日，KHHL與Starich訂立轉讓及更替契據，據此，KHHL向Starich轉讓其於GK Choun之所有TK權益，代價為71,979,212.65港元，此乃按照GK Choun於二零一五年十二月三十一日國際財務報告準則項下之未經審核資產淨值釐定，

## 歷史、重組及公司架構

並已就TK投資及TK分派作出調整，並透過Altus Investments向KHHL配發及發行1股入賬列作繳足之新普通股結付，且鑒於Altus Investments向KHHL配發及發行一股新普通股，Starich向Altus Investments配發及發行1股新普通股。相關轉讓已妥善及依法完成及結算。

### (V) Whalehunter及Pleasant Hilltop收購主要營運附屬公司

#### (a) Pleasant Hilltop收購Starich全部已發行股本

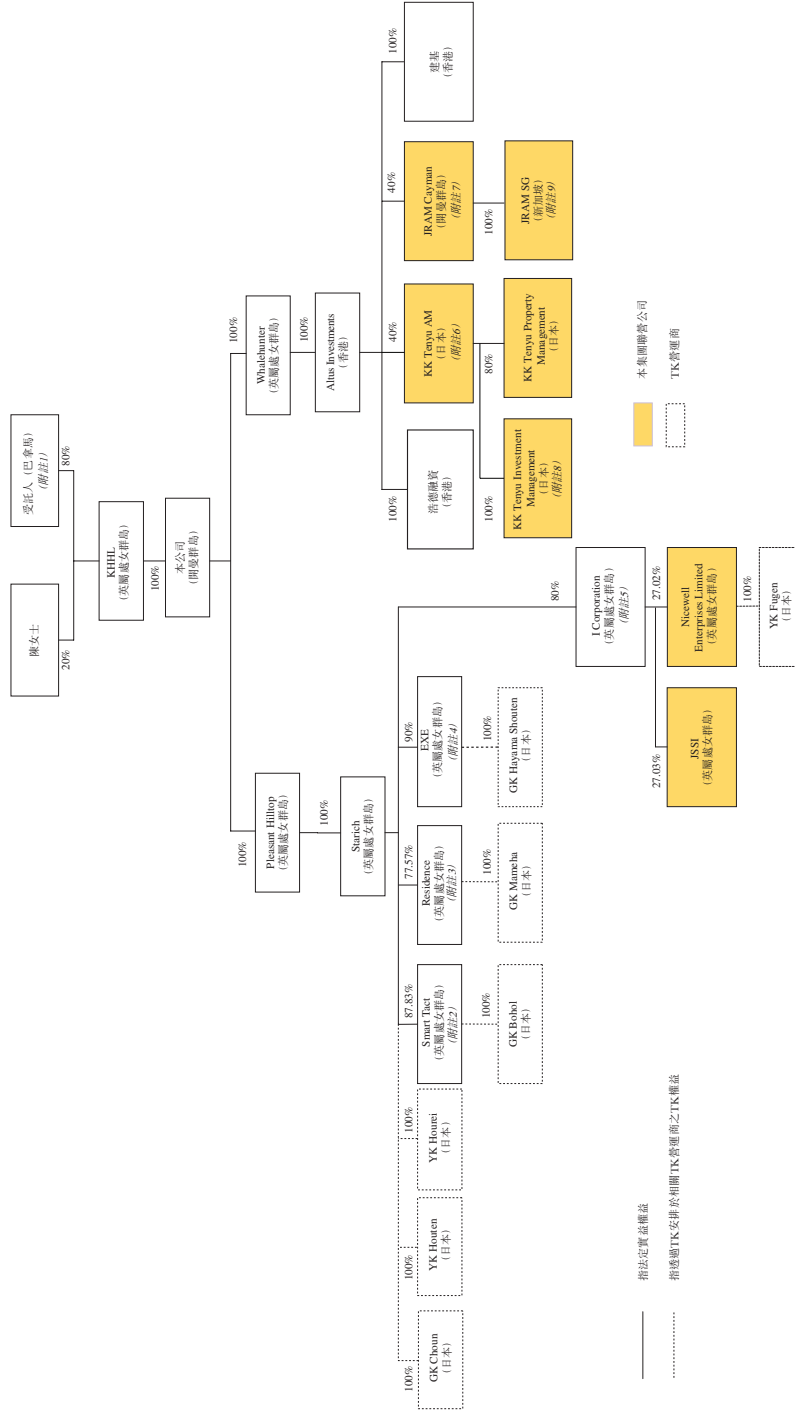
於二零一六年〔●〕，Pleasant Hilltop與Altus Investments訂立買賣協議，據此，Pleasant Hilltop向Altus Investments收購Starich全部已發行股本，代價為8美元（即Starich全部已發行股本的面值）。相關收購已妥善及依法完成及結算。

#### (b) Whalehunter收購Altus Investments全部已發行股本

於二零一六年〔●〕，本公司、Whalehunter及KHHL訂立買賣協議，據此，Whalehunter向KHHL收購Altus Investments全部已發行股本，作為代價本公司將KHHL持有之一股未繳股款股份入賬列作繳足結付，且鑒於本公司將KHHL持有之一股未繳股款股份入賬列作繳足，Whalehunter向本公司配發及發行一股入賬列作繳足之新普通股。相關收購已妥當及依法完成及結算。

## 歷史、重組及公司架構

下文載列緊隨完成重組前本集團之公司架構：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 受託人為The Hecico 1985 Trust之受託人，其中陳女士為創辦人而受益人為葉先生及葉女士以及彼等各自日後可能誕生之子女。陳女士為葉先生及葉女士之母親，而葉先生與葉女士為兄妹。
2. Smart Tact由(i)KHHL持有約87.83%；(ii)Shih先生（為本公司一間附屬公司之董事）持有10.00%；及(iii)Perfect Idea Resources Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有2.17%。
3. Residence由(i)KHHL持有約77.57%；(ii)Shih先生持有10.00%；(iii)Ardian International Limited及Star Ego Limited（其最終實益擁有人為本公司一間附屬公司董事老先生及Lilian Shih女士）合共持有10.00%；(iv)Win Master Worldwide Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有約0.33%；(v)執行董事梁女士持有約0.33%；(vi)Erika Sera女士（其亦為Residence的董事）持有約0.33%；(vii)執行董事曾先生持有約0.17%；(viii) Aya Okamoto女士（其亦為Residence的替任董事）持有約0.07%；(ix)一名獨立第三方Lam, Chui Wah Eliza女士持有約0.07%；(x)一名獨立第三方Ma, Lai Yee Rebecca女士持有約0.07%；(xi) Dixon Lo先生（本集團前僱員）持有0.67%；(xii) Ikuko Daziron女士（Residence前董事，於二零一四年十月七日辭任，及為KK Tenyu AM之僱員）持有約0.33%；及(xiii) Chiyo Koga女士（Residence前替任董事，於二零一四年十月七日辭任）持有約0.07%。
4. EXE由Starich持有90%及老先生持有10%。
5. I Corporation由浩德融資持有80%以及高級管理層成員及葉先生之配偶何女士持有20%。
6. KK Tenyu AM由(i) Altus Investments持有40%；(ii)老先生持有15%；(iii) Matsunaga先生持有15%；及(iv) 一名獨立第三方持有30%。
7. JRAM Cayman由Altus Investments直接或間接持有40%、老先生及Lilian Shih女士持有15%、Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士持有15%及一名獨立第三方持有30%。
8. KK Tenyu Investment Management已於二零一六年四月初開始解散程序及於解散程序完成後不再為本集團之聯營公司。
9. JRAM SG有意解散及於解散完成後不再為本集團之聯營公司。

## (VI) 資本化發行

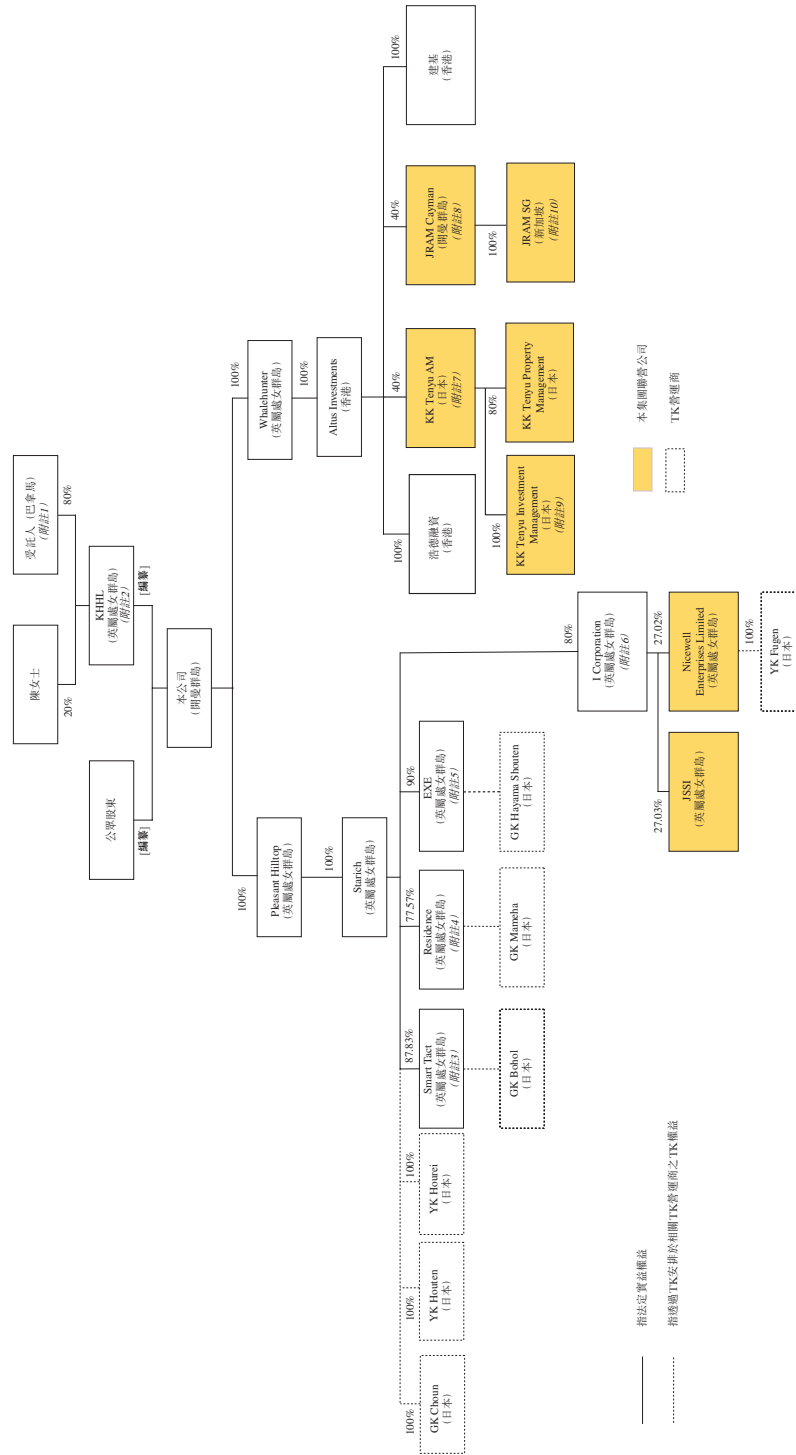
於〔●〕，唯一股東決議，待本公司之股份溢價賬將本公司因[編纂]而配發及發行[編纂]所得款項入賬後，股份溢價賬之[編纂]港元將用作撥充資本，並按面值用於繳足[編纂]前將配發及發行予KHHL之[編纂]股股份。於資本化發行及[編纂]後，KHHL將合共擁有[編纂]股股份，佔經資本化發行及[編纂]之本公司已發行股本之[編纂]%

於本文件日期，除資本化發行將於[編纂]進行外，重組之所有步驟均已妥善及依法完成及結算。除Altus Investments及浩德融資作為持牌法團須取得證監會批准（已於二零一六年三月二十二日取得）外，毋須向相關監管機構取得任何批准。

## 歷史、重組及公司架構

### 公司架構

下圖載列緊隨完成資本化發行及[編纂]後本集團之公司架構(並無計及可能根據購股權計劃授出之任何購股權獲行使時及認購期權行使時或會發行之股份)：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 受託人為The Hecico 1985 Trust之受託人，其中陳女士為創辦人而受益人為葉先生及葉女士以及彼等各自日後可能誕生之子女。陳女士為葉先生及葉女士之母親，而葉先生與葉女士為兄妹。
2. 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立之期權契據，KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多[編纂]股及[編纂]股期權股份，佔本公司已發行股本約[編纂]%及[編纂]%（未計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），行使價為每股期權股份0.0001港元（可予調整）。有關認購期權之進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。
3. Smart Tact由(i)KHHL持有約87.83%；(ii)本公司一間附屬公司之董事Shih先生持有10.00%；及(iii)Perfect Idea Resources Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有2.17%。
4. Residence由(i)KHHL持有約77.57%；(ii)Shih先生持有10.00%；(iii)Ardian International Limited及Star Ego Limited（其最終實益擁有人為本公司一間附屬公司董事老先生及Lilian Shih女士）合共持有10.00%；(iv)Win Master Worldwide Limited（其最終實益擁有人為Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士）持有約0.33%；(v)執行董事梁女士持有約0.33%；(vi)Erika Sera女士（亦為Residence之董事）持有約0.33%；(vii)執行董事曾先生持有約0.17%；(viii)Aya Okamoto女士（亦為Residence之替任董事）持有約0.07%；(ix)獨立第三方Lam, Chui Wah Eliza女士持有約0.07%；(x)獨立第三方Ma, Lai Yee Rebecca女士持有約0.07%；(xi)Dixon Lo先生（本集團前僱員）持有0.67%；(xii) Ikuko Daziron女士（Residence前董事，於二零一四年十月七日辭任，及為KK Tenyu AM之僱員）持有約0.33%；及(xiii) Chiyo Koga女士（Residence前替任董事，於二零一四年十月七日辭任）持有約0.07%。
5. EXE由Starich持有90%及老先生持有10%。
6. I Corporation由浩德融資持有80%以及高級管理層成員及葉先生之配偶何女士持有20%。
7. KK Tenyu AM由(i)Altus Investments持有40%；(ii)老先生持有15%；(iii) Matsunaga先生持有15%；及(iv)一名獨立第三方持有30%。
8. JRAM Cayman由Altus Investments直接或間接持有40%、老先生及Lilian Shih女士持有15%、Matsunaga先生及Chiho Matsunaga女士持有15%及一名獨立第三方持有30%。
9. KK Tenyu Investment Management已於二零一六年四月初開始解散程序及於解散程序完成後不再為本集團之聯營公司。
10. JRAM SG有意解散及於解散完成後不再為本集團之聯營公司。

## 業 務

### 概覽

我們為一家專注於企業融資及物業投資之金融集團。就前者而言，我們主要向客戶提供財務顧問、保薦及合規顧問服務。就後者而言，本集團投資於日本及香港的房地產及就此取得租金收入。

就企業融資活動而言，主要營運附屬公司浩德融資獲發牌可從事香港證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。本集團亦獲發牌可從事附屬公司Altus Investments之第1類（證券交易）受規管活動。於往績記錄期間，本集團提供之服務包括(i)根據上市規則、創業板上市規則及收購守則提供財務顧問服務；(ii)為尋求於主板或創業板上市之公司提供保薦服務；(iii)根據上市規則第3A.19條及創業板上市規則第6A.19條提供合規顧問服務；及(iv)擔任尋求於香港上市的交易所買賣基金之上市代理。於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，企業融資活動產生之收益分別為約15,400,000港元及20,800,000港元，分別佔本集團總收益約44.7%及57.1%。有關進一步詳情，請參閱本節「收益來源」一段。

於往績記錄期間，投資組合包括日本及香港之房地產權益。我們亦擁有目前於香港的辦公室。於最後可行日期，投資組合有15處物業包括位於日本的14幢樓宇及香港一個單位。於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，投資組合產生之收益分別為約19,000,000港元及15,600,000港元，分別佔本集團總收益約55.3%及42.9%。

展望未來，執行董事預期對企業融資服務之需求增加，故擬擴大顧問團隊及提供之服務範圍，以增強互補性服務。本集團擬繼續採用現有業務模式，並同時發展物業投資分部及企業融資分部。有關擴張計劃之更多詳情，請參閱本節「業務策略」一段及本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

---

## 業 務

---

### 競爭優勢

#### 經驗豐富及穩定的管理團隊

高級管理團隊（包括三名執行董事）均具備約20年企業融資行業經驗及大部份擁有逾15年房地產投資經驗。多年來，彼等已建立關係網絡及聲譽，有助本集團獲得現有客戶及專業人士之引薦（就企業融資活動而言）及取得房地產投資機會。誠如本文件「歷史、重組及公司架構」及「董事、高級管理層及僱員」章節所載，管理團隊早已確立。董事認為，此經驗可令客戶建立信心，乃因客戶知曉其項目將由從事有關工作之相同管理團隊跟進至完成，並亦確保管理文化一致，這對於本集團作為服務供應商而言尤為重要，詳情於下文闡述。

#### 本集團挽留員工、維持精英文化及管理層的培訓承諾以及提高服務效率及品質的能力

本集團抵禦市場波動的能力（於下段「業務策略」進一步闡述），使我們能夠維持一支相對穩定的顧問團隊，有助我們依靠員工經驗和培訓，並培養企業融資顧問團隊成員之間的關係。這連同(i)我們的精英文化；(ii)本文件「董事、高級管理層及僱員」一節所披露的本集團薪酬政策；及(iii)我們管理層對於員工個人發展的承諾以及彼等積極參與日常工作，促進對客戶需求作出快速有效反應及維持服務品質。

### 業務策略

我們的業務模式（包括香港企業融資活動及側重於日本房地產的物業投資活動）旨在分散特定市場之業務風險及抵禦特定市場之市場波動。儘管有關企業融資服務之需求乃按項目性質劃分，因而易受香港證券市場之波動所影響，本集團企業融資分部所需資金相對較少且在有利市況下有可能錄得強勁表現。另一方面，儘管房地產投資活動需要大量資金，但可產生經常性收入，以支援本集團應對香港金融業不利市場發展。此舉亦可改善我們挽留員工之能力，尤其是在企業融資行業市場出現下滑期間（如本節以上「競爭優勢」一段所述），提升效率及服務質素。此外，兩個業務之地域多元性亦緩解本集團之業務風險。



## 業 務

本集團認為企業融資業正日益發展，本集團將充分利用該趨勢。為把握預期增長之企業融資服務需求，我們將繼續採用現有業務模式並同時發展企業融資業務及投資分部。具體而言，來自收費服務經擴大產能之財務資源增加將有助我們擴大投資組合之範圍及規模，從而令我們繼續擴張其企業融資業務，同時確保我們具備緩解週期性市場波動影響之能力。就此而言，高級管理層已制訂下列業務策略：

### 加強人力資源及擴大服務範疇

我們須透過(i)招聘新員工充實顧問團隊；及(ii)透過培訓及發展現有員工提高產能及效率，加強人力資源，擴充其實力。本集團亦計劃向客戶提供日益全面之服務並利用現有客戶群對企業融資服務之潛在需求，從而補充現有服務。例如，向保薦客戶提供包銷及配售服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 提高我們投資活動所得的經常性收入

本集團擬透過擴大我們現有投資組合提高經常性收入。特別是，我們擬分散日本住宅房地產市場重心，納入產生其他經常性收入的投資（如商業及／或零售房地產）及／或地區（如日本其他城市或香港），進一步分散風險，降低本集團受到特定市場波動的影響。倘並無適當投資商機，本集團將透過償還現有債務融資提高我們的經常性收入。

### 資金來源

於往績記錄期間，我們主要透過股東出資之繳足股本、股東貸款、銀行借款及內部資源（如收費企業融資業務產生之收益及投資組合之租金收入）獲得資金。展望未來，我們擬透過其業務產生之資本、銀行借款、[編纂]所得款項淨額以及股本融資（在機會允許之情況下）為未來營運、資本支出及其他資本需求撥付資金。

## 業 務

### 收益來源

下表載列我們主要服務於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月產生之收益金額及彼等各自佔總收益之百分比：

	截至二零一五年 三月三十一日止年度			截至二零一五年 十二月三十一日止九個月		
	收益 千港元	佔總收益 百分比	有效 委聘數目 (附註)／ 投資物業 數目	收益 千港元	佔總收益 百分比	有效 委聘數目 (附註)／ 投資物業 數目
<b>企業融資服務</b>						
保薦	6,677	19.4	6	13,475	37.0	10
財務顧問	5,712	16.6	33	4,932	13.5	33
合規顧問	2,286	6.7	4	2,281	6.3	7
其他	702	2.0	2	120	0.3	2
<b>小計</b>	<b>15,377</b>	<b>44.7</b>	<b>45</b>	<b>20,808</b>	<b>57.1</b>	<b>52</b>
<b>投資組合</b>						
來自日本物業之 租金收入	17,347	50.4	13	14,362	39.4	14
來自香港物業之 租金收入	1,690	4.9	1	1,273	3.5	1
<b>小計</b>	<b>19,037</b>	<b>55.3</b>	<b>14</b>	<b>15,635</b>	<b>42.9</b>	<b>15</b>
<b>總計</b>	<b>34,414</b>	<b>100.0</b>		<b>36,443</b>	<b>100.0</b>	

附註：有效委聘指有關年度／期間為本集團帶來收入的委聘。

誠如上文所示，於截至二零一五年三月三十一日止年度，收益之約44.7%及55.3%分別來自企業融資業務及投資活動。在企業融資業務自身內部，於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團總收益之約19.4%、16.6%及6.7%分別來自保薦、財務顧問及合規顧問。於截至二零一五年十二月三十一日止九個月，企業融資業務及投資活動分別佔收益之約57.1%及42.9%。於相同期間，本集團總收益之約37.0%、13.5%及6.3%分別來自保薦、財務顧問及合規顧問。

## 業 務

### 企業融資服務

#### 保薦

我們於上市過程之各階段為客戶提供引導服務。自我們獲委聘為保薦人至上市期間，我們確保上市過程順利進行。作為保薦人，在其他專業人士之支持下，我們負責(其中包括)(i)向建議上市集團進行合理查詢，直至本集團信納其客戶適合上市；(ii)確保招股章程作出充足披露；及(iii)解決有關監管機構所提出之所有事宜。

於往績記錄期間，我們已就擔任13間建議上市集團之保薦人獲得收入，其中，三間於最後可行日期已在聯交所主板或創業板成功上市及一間已於二零一六年四月十九日成功上市。進一步詳情載於下表。

編號	公司名稱／業務性質	職務	主板／		股份代號	上市日期
			創業板	狀態		
1.	中持基業控股有限公司	保薦人	創業板	完成	8125	二零一四年 七月十八日
2.	鼎石資本有限公司	保薦人	創業板	完成	8097	二零一五年 六月十二日
3.	萬輝化工控股有限公司	保薦人	主板	完成	1561	二零一五年 十二月一日
4.	優越集團控股有限公司	保薦人	創業板	完成	8251	二零一六年 四月十九日
5.	亨運信貸有限公司	保薦人	創業板	已發佈申請版本	不適用	不適用
6.	詩馬發展控股有限公司	保薦人	主板	已發佈申請版本	不適用	不適用
7.	樂工集團控股有限公司	保薦人	創業板	已發佈申請版本	不適用	不適用
8.	浩德控股有限公司	聯席 保薦人	創業板	已發佈申請版本	不適用	不適用
9.	香港財經印刷服務供應商	保薦人	創業板	擬提交上市申請	不適用	不適用
10.	香港建築公司 (提供地底建築服務)	保薦人	創業板	擬提交上市申請	不適用	不適用

## 業 務

編號	公司名稱／業務性質	職務	主板／ 創業板	狀態	股份代號	上市日期
11.	香港證券公司 (提供經紀、孖展融資、 包銷及配售服務)	保薦人	創業板	暫停	不適用	不適用
12.	香港企業融資服務供應商	保薦人	創業板	撤回 (附註1)	不適用	不適用
13.	香港金融機構 (根據放債人條例 提供放債服務)	保薦人	主板	中止 (附註2)	不適用	不適用

### 附註：

1. 上市申請人撤回其上市申請而我們之委聘經雙方協定後於二零一六年一月終止。
2. 上市申請人中止其上市活動及我們之委聘經雙方協定後於二零一四年七月終止。

自往績記錄期末起及直至最後可行日期，我們已經獲尋求在創業板上市之香港建築材料分銷商委聘為保薦人及就相應的保薦工作產生收入。

### 財務顧問

我們擔任香港上市公司之獨立財務顧問及財務顧問。根據上市規則、創業板上市規則或收購守則，若干交易須委聘獨立財務顧問。

### 獨立財務顧問

當獲委聘開展獨立財務顧問工作時，我們會就所述交易是否屬公平合理及符合上市發行人及其股東之整體利益發出意見函。一般而言，於達致推薦建議時，我們會(i)獲取與上市公司有關及與評估公平性及合理性有關之擬進行交易之文件；(ii)研究有關市場及與交易有關之其他條件及趨勢；(iii)審閱交易之公平性及合理性；及(iv)倘必要，則與該專家進行會談、審閱委聘條款及審閱相關報告。於往績記錄期間及直至二零一六年三月三十一日，我們就擔任46項交易之獨立財務顧問獲得收入。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的委聘並無終止。

## 業 務

### 財務顧問

作為財務顧問，我們一般提供文檔支援及有關(i)上市規則及創業板上市規則規定範圍內之交易架構及企業行動（如須予公佈交易及自創業板轉往主板上市）；及(ii)收購守則規定範圍內之交易架構及企業行動（如全面收購及清洗豁免申請）之指引。我們亦就收購守則相關事宜擔任要約人或受要約人公司之財務顧問。我們代表客戶就交易或交易相關文件之批准與證監會或聯交所進行溝通。於往績記錄期間及直至二零一六年三月三十一日，我們自擔任31項交易的財務顧問錄得收入。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們其中一項財務顧問委聘因一項潛在交易落空而終止，但立即獲得同一客戶就類似交易作出的新委聘。

有關本集團於往績記錄期間起至最後可行日期獲委聘為財務顧問或獨立財務顧問刊發之交易詳情載於下表。

截至二零一五年三月三十一日止年度

公佈／通函日期	公司名稱	股份代號	交易性質	所提供服務
二零一四年五月二十六日	中國海澱集團有限公司	256	須予披露及 關連交易	獨立財務顧問
二零一四年六月六日	友佳國際 控股有限公司	2398	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年六月九日	澳門勵駿創建 有限公司	1680	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年七月二十二日	友佳國際 控股有限公司	2398	須予披露及 持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年八月二十二日	力寶有限公司及 力寶華潤有限公司	226及 156	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年八月二十五日	招商局置地 有限公司	978	主要及 關連交易	獨立財務顧問
二零一四年九月三日	國農控股 有限公司	1236	根據特別授權 配售新股份及 根據特別授權 認購新股份	獨立財務顧問
二零一四年九月三十日	中國環保投資 股份有限公司	260	主要及 關連交易	獨立財務顧問

## 業 務

公佈／通函日期	公司名稱	股份代號	交易性質	所提供服務
二零一四年十一月二十六日	鉅大國際 控股有限公司	1329	非常重大收購事項、反收購及發行可換股優先股及關連交易	獨立財務顧問
二零一四年十一月二十八日	e-Kong Group Limited	524	主要及 關連交易	獨立財務顧問
二零一四年十二月十二日	路訊通控股 有限公司	888	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年十二月十二日	國農控股 有限公司	1236	根據特別授權配售新股份及根據特別授權認購新股份	獨立財務顧問
二零一四年十二月三十日	光啟科學 有限公司	439	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一四年十二月三十日	天馬影視文化 控股有限公司	主板： 1326 創業板： 8089	由創業板轉往 主板上市	財務顧問
二零一五年二月二日	新昌營造 集團有限公司	404	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一五年三月十三日	富豪產業信託	1881	租賃協議之重大變動、租賃擔保延期及持續關連人士交易豁免延長	獨立財務顧問
二零一五年三月十六日	勵晶太平洋 集團有限公司	575	主要及 關連交易	獨立財務顧問

## 業 務

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

公佈／通函日期	公司名稱	股份代號	交易性質	所提供服務
二零一五年四月二十七日	國農控股有限公司	1236	根據特別授權配售及認購非上市認股權證	獨立財務顧問
二零一五年五月二十日	招商銀行股份有限公司	3968	有關建議員工持股計劃之關連發行	獨立財務顧問
二零一五年八月三十日	帝盛酒店集團有限公司 (已除牌)	(前代號 2266)	透過安排計劃私有化	獨立財務顧問
二零一五年八月三十一日	永恒策略投資有限公司	764	非常重大收購事項	財務顧問
二零一五年九月一日	民生珠寶控股有限公司	1466	主要及關連交易	獨立財務顧問
二零一五年九月四日	南華集團控股有限公司	413	主要及關連交易	獨立財務顧問
二零一五年九月七日	友佳國際控股有限公司	2398	須予披露及關連交易	獨立財務顧問
二零一五年九月十日	招商銀行股份有限公司	3968	有關調整員工持股計劃之關連發行	獨立財務顧問
二零一五年九月二十五日	青建國際控股有限公司	1240	非常重大及關連交易、反收購、持續關連交易及清洗豁免	獨立財務顧問
二零一五年十月二十七日	中國電子集團控股有限公司	85	主要及關連交易及持續關連交易	獨立財務顧問
二零一五年十月二十七日	友佳國際控股有限公司	2398	主要及關連交易	獨立財務顧問

## 業 務

公佈／通函日期	公司名稱	股份代號	交易性質	所提供服務
二零一五年十一月六日	招商局中國 基金有限公司	133	持續關連交 易－建議重 新委任招商局 中國投資管理 有限公司擔任 投資經理	獨立財務顧問
二零一五年十一月二十四日	五礦建設有限公司	230	主要交易及重續 持續關連交易	獨立財務顧問
二零一五年十二月四日	友佳國際 控股有限公司	2398	主要及關連交 易－成立合 營企業及注資	獨立財務顧問
二零一五年十二月十四日	山東新華製藥 股份有限公司	719	有關建議實施 員工持股 計劃之關連 人士參與	獨立財務顧問
二零一五年十二月二十一日	金川集團國際資源 有限公司	2362	持續關連交易	獨立財務顧問

於二零一六年一月一日至最後可行日期期間

公佈／通函日期	公司名稱	股份代號	交易性質	所提供服務
二零一六年一月二十八日	越南製造加工 出口(控股) 有限公司	422	持續關連交易	獨立財務顧問
二零一六年二月三日	耀科國際(控股) 有限公司	143	無條件強制性 一般要約	財務顧問
二零一六年二月四日	勵晶太平洋集團 有限公司	575	非常重大收購 及關連交易	獨立財務顧問



## 業 務

### 合規顧問

本集團根據上市規則第3A.19條及創業板上市規則第6A.19條提供合規顧問服務。作為合規顧問，接獲上市發行人的諮詢時，我們（其中包括）確保為上市發行人提供有關遵守上市規則或創業板上市規則及收購守則方面的妥當指引及建議。一般而言，本集團獲委聘為其透過上市程序保薦之公司之合規顧問。我們亦為新上市尋求合規顧問的客戶提供合規顧問服務。於往績記錄期間，本集團向七名客戶提供合規服務，詳情載列如下：

編號	公司	保薦 客戶	主板／ 創業板	股份 代號	上市日期
1.	天馬影視文化控股有限公司	是	主板	1326	二零一二年 十月三十一日 (於二零一五年 一月九日自 創業板轉往主板)
2.	東方匯財證券國際控股有限公司	是	創業板	8001	二零一四年 一月十五日
3.	彩生活服務集團有限公司	否	主板	1778	二零一四年 六月三十日
4.	中持基業控股有限公司	是	創業板	8125	二零一四年 七月十八日
5.	鼎石資本有限公司	是	創業板	8097	二零一五年 六月十二日
6.	中國創意控股有限公司	否	創業板	8368	二零一五年 十一月十八日
7.	萬輝化工控股有限公司	是	主板	1561	二零一五年 十二月一日

### 其他

於往績記錄期間，本集團擔任尋求於香港上市的交易所買賣基金代理及聯交所之中介人之同時，亦擔任交易所買賣基金之上市代理。

### 第1類（證券交易）受規管活動

根據我們獲證監會頒發的有關第1類（證券交易）受規管活動之牌照，本集團可透過Altus Investments參與企業融資的證券買賣活動（但不會延至零售層面）。就與收購守則有關之交易而言，本集團亦代表客戶透過Altus Investments提出全面要約。於往績記錄期間，我們向一名客戶提供有關服務。自往績記錄日期起至最後可行日期，本集團亦向一名保薦客戶提供包銷服務。

## 業 務

### 企業融資經營程序

企業融資服務之經營程序一般涉及潛在交易之產生、了解客戶及交易驗收程序、執行及交付終端產品以及完成、計費及結算，概述載列如下。

步驟	概述
1. 潛在交易之產生	<ul style="list-style-type: none"><li>— 企業融資交易一般源自通過本集團設立的網絡、經常性客戶及過往曾與團隊合作之專業人士之轉介</li><li>— 負責人員經考慮（其中包括）潛在客戶之業務及財務背景、交易性質（包括建議條款以及擬議專業人士）作出初步評估</li></ul>
2. 了解客戶及交易受理程序	<ul style="list-style-type: none"><li>— 須進行內部衝突核查及獨立性核查，以避免與相關客戶出現潛在利益衝突及確認本集團之獨立性</li><li>— 我們須信納潛在客戶之管理團隊之誠信、主要股東之誠信、潛在客戶之業務性質、其財務狀況及資金來源</li><li>— 顧問團隊成員編製備忘錄，其中載列(i)衝突及獨立核查結果；(ii)了解客戶工作及相關評估發現；及(iii)人力資源是否充裕</li><li>— 上述備忘錄連同草擬委託書會提呈予負責人員以於委託書簽署前供以審閱及批准</li></ul>
3. 執行（本步驟詳情於下文進一步闡述）	<ul style="list-style-type: none"><li>— 保薦委聘之執行須至少由其中一名主負責人監督，而財務及合規顧問工作之執行則至少由一名負責人員監督</li></ul>

## 業 務

4. 完成、計費及結算（本步驟  
詳情於下文進一步闡述）
- 就保薦工作及財務顧問委聘而言，於完成委託書所載之付款里程碑後會向客戶發出發票
  - 就合規顧問委聘而言，費用一般按分期基準定期結算

### 執行

### 保薦

就各保薦客戶而言，我們會制訂盡職審查計劃，有助於我們在其他專業人士之支持下就建議上市集團作出合理查詢，直至我們認為客戶適合上市。我們會根據香港保薦人盡職審查指引所載之原則進行盡職審查。對此，交易團隊負責在專業人士之支持下引導整個盡職調查過程，並參與盡職審查旅程、會談及會議。如有必要，我們亦會對從客戶及獨立資料來源獲取之資料、報告及文件進行審閱及分析。

在進行盡職審查之同時，交易團隊亦負責（其中包括）(i)起草及／或審閱上市文件及相關提交文件主要部分；(ii)審閱其他專業人士編製之文件以確保上市文件及所有相關申請文件符合適用法例、條例及條規，包括但不限於上市規則、創業板上市規則、公司（清盤及雜項條文）條例及公司條例；及(iii)作為監管人之主要聯絡人。

### 財務顧問

就財務顧問／獨立財務顧問交易而言，我們透過與客戶進行討論或向客戶發盡職審查問卷獲取進一步資料開展工作。經審閱可用資料後，交易團隊可能會就澄清事項跟進客戶或進一步要求便於編製草擬文件（如公佈、通函及將向聯交所或證監會提交之文件或獨立財務顧問之意見函）。必要時，交易團隊會進行相關研究以支持我們作出之分析。倘委聘第三方專家，亦會進行適當盡職審查，包括但不限於獲取及審閱第三方專家之委聘條款、審閱相關報告及當中採用之相關假設及進行盡職審查會談。

就獨立財務顧問之委聘而言，我們亦會進行溝通及獲取客戶相關獨立董事委員會作出之無異議確認。一般而言，為確保獨立董事委員會明白我們的分析及我們達成相關意見函件所載之意見之方法，會舉行會議或電話會議，交易團隊藉此在我們向獨立董事委員會提出建議後說明理由，並闡明獨立董事委員會之任何問題或意見。

## 業 務

### 合規顧問

在提交客戶的上市申請前，我們通常會訂立擔任合規顧問之協議並於其上市後生效。工作期限將會涵蓋上市規則或創業板上市規則項下所規定之期間。一般而言，於客戶作出諮詢時，我們作為合規顧問須確保在遵守上市規則／創業板上市規則及收購守則方面作出指示及建議。尤其是，在客戶根據上市規則、創業板上市規則及／或收購守則刊發文件前，我們須審閱所有其向我們提供之草擬監管公佈、通函或財務報告。在整個委聘過程中，我們亦會於必要時就上市規則、創業板上市規則及／或收購守則之任何修訂通知客戶。

### 完成、計費、結算及信貸控制

在大多數涉及根據上市規則、創業板上市規則及／或收購守則編製及刊發文件之交易中，一般而言，於文件簽稿（或提供附有浩德融資及／或Altus Investments相關人員簽名之實體文件）後，該等交易即被視為完成，即便我們可能需要參與若干儀式，如參加客戶召開之股東大會及上市典禮等。

鑒於企業融資服務之業務性質，我們通常在簽立委聘函時要求客戶支付部份議定服務費，而剩餘部份將於若干重要階段支付。例如，就財務顧問或獨立財務顧問之委聘而言，剩餘服務費通常於刊發通函時支付，而保薦費則於提交上市申請及寄發上市文件等關鍵階段時支付。本集團不向客戶提供信貸期限及所有發票於提交後到期付款。

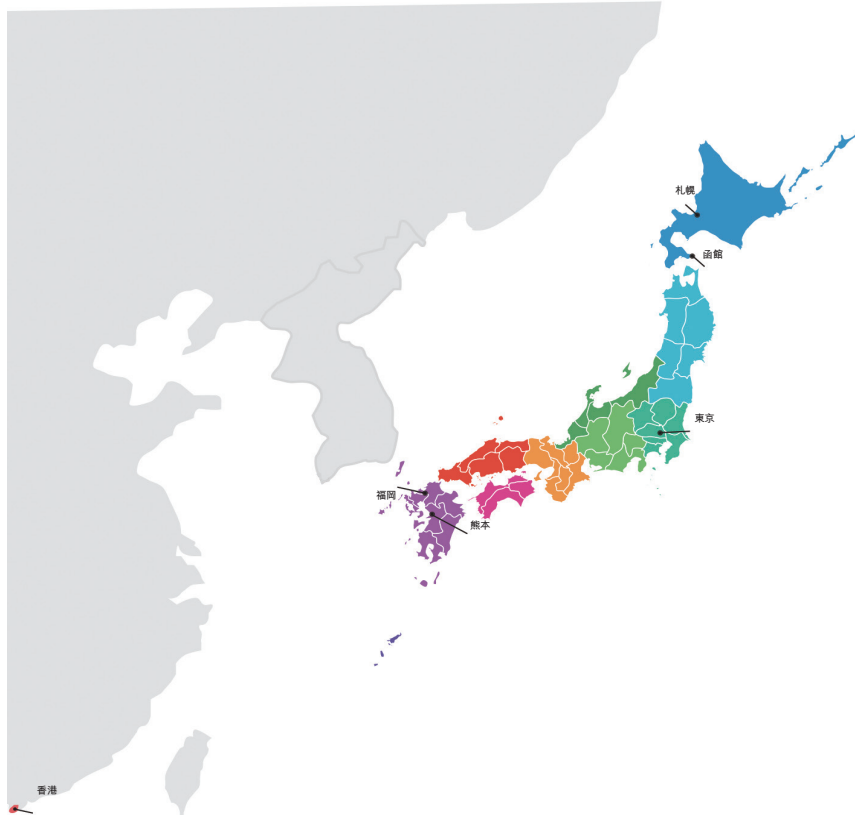
企業融資服務應收賬款之賬齡分析由顧問團隊所有成員每兩週舉行會議定期呈列。於顧問團隊進行討論後，任何非經常項目或已知尚未償還款項將於必要時由高級管理層透過(i)負責交易團隊成員之口頭提示；(ii)財務及會計部門之書面提示；或(iii)（如適用）就尚未償還款項向客戶採取必要法律訴訟跟進。高級管理層應考慮是否需要對任何長期應收賬款作出規定，且於作出規定後情況並未得到改善，是否需要進行撇銷。高級管理層在釐定是否需要作出規定時將考慮（其中包括）客戶先前之付款記錄、客戶之財務狀況及任何其他特定因素。有關本集團於往績記錄期間作出規定之進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「減值撥備」一段。

於完成交易（通常於交付終端產品）後，本集團會開具最終發票。於往績記錄期間，我們並未因所提供之服務經歷任何結算違約事件。

## 業 務

### 物業投資活動

於往績記錄期間，物業投資活動帶來之收入主要包括主要位於日本之房地產投資所得之租金收入。本集團目前集中於日本市場，原因為經常性租金收入穩定、具有潛在資本收益及高級管理團隊具有相關專業知識，更多詳情參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。此外，根據董事過往15年之投資經驗，日本房地產市場經濟歷來不易受全球經濟（包括香港經濟，其與本集團企業融資分部密切相關）波動影響。因此，董事認為於日本房地產市場之投資令本集團有能力減輕於香港企業融資活動之週期性市場波動之影響。下文載列標明物業所處六個城市的地圖。



城市	札幌	函館	東京	福岡	熊本	香港
物業數目	8	1	2	2	1	1
單位數目	298	44	13	22	35	1
可出租淨面積 (平方呎)	92,357	13,640	14,641	19,505	14,286	2,267
平均每月租金 / 可出租淨面積 (港元 / 平方呎) (附註1)	9.7	8.6	17.8	9.4	13.3	62.2
平均入住率 (附註2)	91.4%	90.6%	87.0%	87.8%	96.0%	100.0%
租金收入貢獻率						
- 截至二零一五年三月三十一日止年度	57.3%	7.9%	1.8%	11.8%	12.3%	8.9%
- 截至二零一五年十二月三十一日止九個月	50.5%	6.2%	13.8%	11.2%	10.2%	8.1%

附註：

1. 平均每月租金按往績記錄期間或收購日期至二零一五年十二月三十一日之租金收入除以可出租淨面積（平方呎）計算。
2. 平均入住率按往績記錄期間或自收購日期起至二零一五年十二月三十一日止平均計算。

## 業 務

於最後可行日期，投資組合包括15處物業，其中14處位於日本全部為樓宇（包括永久業權土地）及其餘一處位於香港的辦公室單位。下表載列本集團持有之物業之主要資料：

物業名稱	竣工年度	收購完成年度	持有人	地點	離最近地鐵站之距離 (分鐘)	住宅單位	商業單位	泊車單位	註冊地盤面積 平方呎	可出租淨面積 平方呎
日本										
1. Ark Palace Hiragishi	一九八四年	二零一零年	GK Bohol	札幌	1	44	10	-	5,996	14,474
2. LC One	一九八八年	二零一一年	GK Bohol	札幌	3	25	1	-	2,056	6,582
3. Libress Hiragishi	一九八七年	二零零三年	YK Houten	札幌	6	34	2	-	4,885	11,554
4. Nouvelle 98	一九八八年	二零零四年	YK Houten	札幌	9	38	-	14	7,661	13,790
5. South 1 West 18 Building	一九八九年	二零一零年	GK Bohol	札幌	3	32	5	35	4,585	15,529
6. T House	一九八七年	二零零四年	YK Houten	札幌	5	24	-	-	3,877	6,751
7. Tommy House Hiragishi	一九九一年	二零零四年	YK Houten	札幌	3	28	-	-	4,622	8,782
8. White Building A & B	一九八五年	二零一零年	GK Bohol	札幌	5	56	-	-	3,983	13,728
9. City Court Suginami	一九八九年	二零零五年	YK Houten	函館	4	44	-	7	8,172	13,640
10. Azabu Sendaizaka Hills	一九九一年	二零一五年	GK Choun	東京	10	7	-	7	7,745	12,046
11. Crown Building	一九六八年	二零一五年	YK Houten	東京	3	2	4	-	767	2,341
12. Residence Motoki	一九九一年	二零一三年	GK Mameha	福岡	7	11	1	7	3,855	11,991
13. Wealth Fujisaki	一九八八年	二零一四年	YK Houten	福岡	1	10	-	6	4,164	7,390
14. Rise Shimodori EXE	二零零八年	二零一零年	GK Hayama	熊本	3	32	3	5	4,137	14,158
小計			Shouten		(附註)	387	26	81	66,505	152,756
香港										
15. 香港鑽石會大廈8樓	一九八一年	二零零零年	Starich Resources Limited	香港	不適用	-	1	-	不適用	2,267
總計						387	27	81	66,505	155,023

附註：該距離乃按離熊本最近火車站的距離而非地鐵系統計算。

## 業 務

下表載列往績記錄期間物業各自之可出租淨面積之平均每月租金、平均入住率及收益貢獻比率。

物業名稱	截至二零一五年 三月三十一日止年度				截至二零一五年 十二月三十一日止九個月 (未經審核)			
	平均每月 租金/ 可出租 淨面積 港元/ 平方呎	平均 入住率	租金收入 收益	佔租金 收入收益 總額 百分比	平均每月 租金/ 可出租 淨面積 港元/ 平方呎	平均 入住率	租金收入 收益	佔租金 收入收益 總額 百分比
		%	千港元	%		%	千港元	%
<i>日本</i>								
1. Ark Palace Hiragishi	14.3	88.7%	2,492	13.1%	14.5	98.6%	1,892	12.1%
2. LC One	11.3	94.9%	889	4.7%	10.6	97.9%	625	4.0%
3. Libress Hiragishi	6.8	90.0%	937	4.9%	6.7	90.7%	692	4.4%
4. Nouvelle 98	8.7	83.2%	1,442	7.6%	8.5	89.7%	1,057	6.8%
5. South 1 West 18 Building	10.5	77.1%	1,960	10.3%	9.8	79.9%	1,364	8.7%
6. T House	10.1	91.7%	822	4.3%	9.2	95.8%	560	3.6%
7. Tommy House Hiragishi	9.2	94.3%	968	5.0%	8.1	93.7%	641	4.1%
8. White Building A & B	8.5	100.0%	1,403	7.4%	8.6	100.0%	1,062	6.8%
9. City Court Sugunami	9.1	92.2%	1,497	7.9%	7.9	88.5%	974	6.2%
10. Azabu Sendaizaka Hills	14.4	42.9%	347	1.8%	17.5	81.0%	1,896	12.1%
(附註1)	(附註2)							
11. Crown Building (附註1)	-	-	-	-	18.7	100.0%	262	1.7%
12. Residence Motoki	11.7	77.5%	1,688	8.9%	10.0	86.0%	1,076	6.9%
13. Wealth Fujisaki	6.3	95.5%	556	2.9%	10.0	93.1%	666	4.3%
14. Rise Shimodori EXE	13.8	96.7%	2,346	12.3%	12.5	95.0%	1,595	10.2%
<b>小計/平均</b>	<b>10.4</b>	<b>86.5%</b>	<b>17,347</b>	<b>91.1%</b>	<b>10.9</b>	<b>92.1%</b>	<b>14,362</b>	<b>91.9%</b>
<i>香港</i>								
15. 香港鑽石會大廈8樓	62.1	100.0%	1,690	8.9%	46.8	100.0%	1,273	8.1%
<b>總計/平均</b>		<b>87.5%</b>	<b>19,037</b>	<b>100.0%</b>		<b>92.7%</b>	<b>15,635</b>	<b>100.0%</b>

附註：

1. 本集團分別於二零一五年二月及七月收購Azabu Sendaizaka Hills及Crown Building。
2. 據我們了解，之前業主於我們於二零一五年二月收購前正在尋求按分層地契基準將該單位出售的可能性，且有意令該單位不被佔用，導致截至二零一五年三月三十一日止年度平均入住率較低。平均入住率隨後已於截至二零一五年十二月三十一日止九個月恢復至約81.0%。

## 業 務

源自物業之租金收入主要指房地產組合租戶支付的租金。有關於往績記錄期間物業投資的租金收入分析之進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「(ii)物業投資的租金收入」一段。

### 估值

下文載列投資組合持有之各物業估值。有關於二零一六年二月二十九日之估值報告詳情，請參閱本文件附錄三及四。

物業名稱	收購價 百萬日圓	二零一五年 三月三十一日		於 二零一五年 十二月三十一日之市值		二零一六年 二月二十九日	
		百萬日圓	千港元	百萬日圓	千港元	百萬日圓	千港元
<i>日本</i>							
1. Ark Palace Hiragishi	144	373	24,171	379	24,408	379	26,037
2. LC One	79	123	7,970	130	8,372	130	8,931
3. Libress Hiragishi	145	158	10,238	161	10,368	161	11,061
4. Nouvelle 98	153	209	13,543	217	13,975	217	14,908
5. South 1 West 18 Building	180	248	16,070	253	16,293	253	17,381
6. T House	103	134	8,683	136	8,758	136	9,343
7. Tommy House Hiragishi	124	143	9,267	151	9,724	151	10,374
8. White Building A & B	101	207	13,414	213	13,717	213	14,633
9. City Court Suginami	148	214	13,867	218	14,039	218	14,977
10. Azabu Sendaizaka Hills	1,300	1,310	84,888	1,310	84,364	1,310	89,997
11. Crown Building	253	-	-	254	16,358	254	17,450
12. Residence Motoki	275	269	17,431	271	17,452	271	18,618
13. Wealth Fujisaki	170	171	11,081	171	11,013	171	11,747
14. Rise Shimodori EXE	330	395	25,596	401	25,825	401	27,549
小計	<b>3,505</b>	<b>3,954</b>	<b>256,219</b>	<b>4,265</b>	<b>274,666</b>	<b>4,265</b>	<b>293,006</b>
			千港元		千港元		千港元
<i>香港</i>							
15. 香港鑽石會大廈8樓	11,600		60,000		60,000		58,000
總計			<b>316,219</b>		<b>334,666</b>		<b>351,006</b>

#### 附註：

- 於往績記錄期間，本集團分別於二零一五年二月及七月收購東京兩處物業，即Azabu Sendaizaka Hills及Crown Building。
- 與市場慣例一致，香港物業公允值使用投資法及比較法進行估算，而日本物業公允值參考直接資本化法及市場法使用貼現現金流量法進行估值。
- 上表採用的匯率為：二零一五年三月三十日之1.00日圓兌0.0648港元；二零一五年十二月三十一日之1.00日圓兌0.0644港元；二零一六年二月二十九日之1.00日圓兌0.0687港元。



## 業 務

於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十九日，本集團物業之估值總額分別約為316,200,000港元、334,700,000港元及351,000,000港元。有關於往績記錄期間物業投資的公允值淨增加額分析之進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「投資物業公允值淨增加額」一段。

### 住宅單位類型之特色

房地產投資組合之大部份為住宅目的。該等組合當中住宅單位通常可分為三類，即小型、中型及家庭型。各類單位之特色如下：

類型	單位數目	典型佈局	典型面積	目標租戶情況
小型	150	工作室加廚房	一般為200至350平方呎	單身在職青年、學生
中型	154	一居室加餐廳及廚房 兩居室加餐廳及廚房 兩居室加客廳、餐廳及廚房	一般為350至550平方呎	年青專業人士、單身在職人士、沒有子女的在職夫婦
家庭型	83	三居室加客廳、餐廳及廚房及以上	一般為550平方呎及以上	家庭
<b>總計</b>	<b>387</b>			

誠如上文所示，投資組合中約38.8%之住宅單位為迎合單身在職青年及學生之小型單位以及約39.8%之住宅單位為針對小家庭及單身在職人士之中型單位。按類型劃分之日本投資組合住宅單位詳盡明細如下：

編號	物業	地區	面積	單位數目
1.	Ark Palace Hiragishi	札幌	小型	44
2.	LC One	札幌	小型 中型	24 1
3.	Libress Hiragishi	札幌	小型 中型	17 17

## 業 務

編號	物業	地區	面積	單位數目
4.	Nouvelle 98	札幌	小型	38
5.	South 1 West 18 Building	札幌	中型	32
6.	T House	札幌	小型 中型	8 16
7.	Tommy House Hiragishi	札幌	小型	28
8.	White Building A & B	札幌	小型 中型	28 28
9.	City Court Suginami	函館	中型	44
10.	Azabu Sendaizaka Hills	東京	中型 家庭	1 6
11.	Crown Building	東京	家庭	2
12.	Residence Motoki	福岡	家庭	11
13.	Wealth Fujisaki	福岡	家庭	10
14.	Rise Shimodori EXE	熊本	小型 中型	16 16

這符合董事對日本人口趨勢之觀點，學生及年青人為教育及就業機會而從郊區遷往都市。日本晚婚及低出生率之趨勢亦符合董事對小型及中型單位長期之需求預期。

### 有關投資活動之經營程序

#### 投資委員會

我們已設立投資委員會全權負責處理所有投資相關事宜以維持本集團資產之有效投資，並制訂及監督投資政策及管理資產。投資委員會之主要職責為（其中包括）：

- 設立本集團投資策略及指引；
- 監測本集團投資表現及確保符合本集團投資策略；

## 業 務

- 監督採用適當風險管理政策及程序，盡可能管理市場、流動性、營運、信貸及其他投資及資產管理風險；
- 制訂及實施投資活動政策及營運架構；
- 向董事會作出匯報及識別任何有關其認為需要採取行動或作出改善之事宜，並應就將採取之措施作出建議；及
- 根據內部手冊載列之政策及程序以及所有適用法律、法規及守則審核及監控房地產投資業務。

於最後可行日期，投資委員會包括葉先生（作為主席）、曾先生、梁女士及何女士（作為成員）。有關投資委員會成員之經驗詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

就葉先生及曾先生於日本房地產投資之經驗而言，葉先生現為JRAM SG主席，而曾先生之前曾任JRAM SG之執行董事／聯席行政總裁及現任JRAM SG投資及特別項目部主管。JRAM SG為Saizen REIT之管理人，Saizen REIT乃一家自二零零七年十一月起於新加坡交易所證券交易有限公司上市之房地產信託，於二零一六年三月將整個房地產資產組合出售予Triangle TMK（全球領先房地產私募股權公司Lone Star Funds之日本聯屬公司）<sup>(附註)</sup>。

我們認為，就經營JRAM SG而言，葉先生及曾先生已積聚其對本集團自有事務及作為其他人士顧問而言均有價值之融資財技。例如，該等技能涉及解決二零零八年全球金融危機爆發期間Saizen REIT旗下特別目的實體面臨商業按揭抵押證券（「**商業按揭抵押證券**」）貸款到期違約問題。為盡力降低融資風險，葉先生及曾先生原已確保借款對於Saizen REIT而言不具追索權及在各特別目的實體之間盡力減少該等借款的交叉擔保。由於Saizen REIT其中一個特別目的實體於其所持有之一筆商業按揭抵押證券貸款於二零零九年十一月到期時面臨償還壓力且無法進行再融資，我們進一步認為此為審慎明智決策。葉先生及曾先生確認根據彼等與債權人及新貸款人之關係，連同實施的部分撤資計劃，彼等成功於二零一一年五月前悉數償還貸款。

另一個例子為，彼等參與上述Saizen REIT按較組合估值溢價向Triangle TMK出售其整個房地產資產組合。

*附註*：出售事項之銷售所得款項已大部分返還予Saizen REIT之單位持有人。JRAM SG已說明其計劃於二零一六年七月或前後上述銷售交易責任索賠期間屆滿後開始解散Saizen REIT。因此，JRAM SG之現有業務預計於解散Saizen REIT後終止。

## 業 務

### 投資及撤資

下文載列房地產投資及撤資活動的一般程序概要。

步驟	概述
1. 識別投資／撤資機會	<ul style="list-style-type: none"><li>— 接獲投資／撤資機會資料</li><li>— 投資委員會於計及地點、詢價等因素後進行初步審閱及（倘視為滿意）進行盡職審查</li></ul>
2. 盡職審查及分析	<ul style="list-style-type: none"><li>— 就投資而言，對實地考察進行盡職審查、對業權及邊界進行法律盡職審查、交付估值報告及工程報告等</li><li>— 對賣方／買方進行背景及信用核查</li><li>— 將基於代理及資產經理提供之資料，並計及（其中包括）詢問價格／報價、所考慮物業之過往表現、地點、預期租金收入及預期經營成本作出分析</li></ul>
3. 投資委員會的審閱及批准	<ul style="list-style-type: none"><li>— 投資委員會審核盡職審查之分析及發現，且會考慮（其中包括）(i)可接受之詢問價格／報價；(ii)本集團當時之財務資源（就投資而言，是否需要外部融資，就撤資而言，現有借貸之結算條款）；(iii)投資／撤資機會是否符合投資策略；(iv)有關物業之特有風險；及(v)擬委任之物業經理及資產經理</li><li>— 投資委員會於詢問價格／報價或（如必要）完成進一步盡職審查或達致其他條件（如適用）後或會授出批准</li></ul>
4. 執行及完成	<ul style="list-style-type: none"><li>— 待對手方於磋商後接納經批准條款後，執行買賣協議</li><li>— （倘適用）成立TK架構及執行相關文件，包括TK協議、貸款文件（如有）、與物業經理及資產經理之任何協議等</li></ul>

## 業 務

### 監測物業表現

就日本物業投資活動而言，本集團將委聘(i)當地獨立物業經理，以管理日本物業之日常營運；及(ii)當地會計師行，以履行持有資產之TK營運商之會計及行政職能（詳情請參閱本文件「關連交易」一節）。於往績記錄期間，本集團亦已委聘資產經理，以監督及匯報該等服務供應商之表現。

### 物業經理

於往績記錄期間，本集團透過TK營運商委聘七名獨立當地物業經理履行物業之若干日常職能。有關物業經理之責任包括：

- (i) 租賃管理服務，例如按照資產經理制訂且本集團事先釐定之適用指引物色潛在租戶、篩選租戶；
- (ii) 合約管理服務，包括收租、TK營運商與租戶之溝通及處理租戶投訴；
- (iii) 樓宇管理服務，例如物業及有關設施之保養及維修之協調服務，以及日本物業之一般行政管理；及
- (iv) 向本集團編製每月報告，載列（其中包括）租金賬簿、新租約、租約到期／註銷、經營活動、維修活動及應收賬目賬齡報告之資料。

於甄選物業經理時，本集團會考慮（其中包括）物業經理之經驗、其聲譽、服務之建議費用及質素。

物業經理之費用按一般商業條款經公平磋商，且基於收取之實際租金收入之百分比按月收取，一般介乎4.0%至5.0%。倘物業經理亦為日本物業物色租戶（而非將該工作外判予租賃代理），本集團將會按當前市場利率（一般相當於一至兩個月租金）向其支付佣金費。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團分別產生物業管理費約700,000港元及600,000港元。

與物業經理訂立之協議年期為一年，可由其中一方發出書面通知後按相同條款續期一年，另一方仍可提出異議。本集團與物業經理訂立之協議可無理由或即時（倘任何一方嚴重違反合約）發出兩個月書面通知予以終止。投資委員會至少每年一次或於

## 業 務

計及相關日本物業表現指標，例如入住狀況、續訂租金以及資產經理之反饋後認為有必要時更頻繁地檢討物業經理表現。於往績記錄期間，本集團並無終止物業經理之任何委聘。

### 資產經理

於往績記錄期間，本集團已於聯營公司KK Tenyu AM訂立資產管理協議，以就日本物業提供資產管理服務。於甄選資產經理時，本集團會考慮（其中包括）資產經理有關本集團持有物業類型之經驗、其聲譽、服務之建議費用及質素。資產經理之職責包括（其中包括）就TK營運商之日產業務提供意見及協助，例如為物業之運作、管理、營銷及維修制訂運作預算及年度計劃以及就物業經理之甄選提供意見及監督其表現。

根據本集團與資產經理訂立之協議，持續服務之資產管理費用按物業持有業務之所有收入（包括但不限於租金、公用服務費、泊車費、招牌費及天線費）之1.0%收取。倘資產經理協助本集團收購物業，其將會收取相等於有關物業收購價1.0%之費用。所有費用均按公平原則及一般商業條款釐定。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團分別產生資產管理費約100,000港元及100,000港元。

本集團與資產經理訂立之協議可無理由或即時（倘任何一方嚴重違反合約）發出三個月書面通知予以終止。除非於到期前發出三個月書面通知，否則所有年期為一年之資產管理協議將自動於到期時重續及延長一年。投資委員會至少每年或投資委員會成員於計及物業及物業經理表現後認為有必要時更頻繁地檢討資產經理表現。

## 業 務

### 匯報

為便於監測日本物業以及物業經理及資產經理之表現，須向投資委員會提呈以下報告：

報告	頻率	編製方	主要內容／目的
空置報告	每週	物業經理	日本物業之最新入住狀況，包括空置單位之數目、空置期限及空置房間之租賃申請狀況（如有）
物業管理報告	每月	物業經理	租金賬簿、現金流量、收租及資本支出等概述
瀑布報告	每月	會計服務供應商	監測已獲取借貸之各TK營運商之償債能力
房地產投資報告	每季	本集團內部職員	分析整個房地產投資組合（日本及香港）之整體表現，包括入住率、租金續租、平均租金、債務狀況等

投資委員會將透過審閱以上報告監測物業表現。倘表現低於預期，本集團將聯繫資產經理了解情況及於需要時作出補救措施（如更換物業經理）。

### 其他投資活動

投資委員會將不時設定除房地產外投資之限額或門檻。有關限額或門檻將參考本集團可用自由現金及當時資助釐定。

待對建議投資進行資產分類後，投資委員會將於執行投資前制訂適當標準或條件，藉以確保該投資符合本集團之投資策略。有關標準及條件可由投資委員會作出檢討及不時修訂。

於往績記錄期間，投資委員會已授予首席投資官酌情權利投資(i)於認可證券交易所上市之公司；或(ii)認可機構（定義見銀行業條例）發佈之金融工具，限額為

## 業 務

1,000,000美元。每月至少一次向執行董事呈報證券組合表現及投資委員會每季至少一次對投資限額進行審查。

### 客戶

#### 企業融資

我們向香港上市公司及尋求於主板及／或創業板上市之公司等各類客戶提供服務。截至二零一五三月三十一日止年度，在45份有效委聘中，22份來源於14名經常性客戶。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，在52份有效委聘中，23份來源於15名經常性客戶。企業融資服務需求通常按項目基準劃分，因此，我們提供之服務費用因交易不同而有所不同。於釐定價格時，我們會考慮交易之複雜程度，以及團隊估計投入時間等。我們在作出報價時亦會考慮整體市況。由於付款計劃通常按照進度進行，於特定期間確認之收益或會因手頭交易之進度而有所不同。

#### 合約之主要條款

以下載列企業融資服務委託書之主要條款概要：

##### 工作範疇、交付產品及合約條款

工作範疇及訂約方之責任（包括交付產品類型（如有））及合約條款將會於客戶委託書中列明。

##### 費用架構及付款

一般而言，除定期收取固定費用之合規顧問服務以外，付款計劃旨在記錄正在進行之交易之進度，於達致關鍵階段後支付到期款項。我們要求客戶向浩德融資或Altus Investments發出支票以結算發票，或直接轉入浩德融資或Altus Investments之指定銀行賬戶。就提供之服務而言，於往績記錄期間，本集團並無經歷任何拖欠付款事件。

##### 機密性

在提供企業融資服務時，我們可能要獲取包含客戶公司價格敏感之資料，客戶委託書當中載明所獲取之資料具機密性，除任何訂約方須按照適用法例、規則或法規向政府機關報告或坦白之位置外。



## 業 務

### 終止及彌償

倘一方嚴重違反相關委託書載列之條款，客戶或本集團可終止委聘。此外，倘本集團察覺到其認為進行上述委聘屬不明智之重大事項，本集團可隨時終止委聘，而毋須承擔任何責任或持續責任。

為限制因提供企業融資服務而產生之任何潛在責任，委聘函當中載有相關條款，客戶將據此就可能針對本集團共同或個別作出或提出之所有損失、索償、成本、支出、損害、行動、訴訟、索求或任何性質之負債，以及浩德融資及／或Altus Investments因履行相關委聘項下之責任而產生之相關費用作出悉數彌償及使本集團免受其害。董事確認，自浩德融資及／或Altus Investments成立以來直至最後可行日期，尚未遭受或收到因向其客戶提供服務而產生之任何申索。

### 投資活動

我們將物業單位出租予日本及香港之個人及法團。如本節「住宅單位類型之特色」一段所披露，日本物業住宅單位之目標租戶資料包括學生、在職單身青年及家庭。本集團就與日本物業租戶訂立之租賃協議，採納一套標準的樓宇租約（於本文件「監管概覽」一節「標準樓宇租約」一段所進一步闡述），其為日本住宅單位普遍採納之租約類型。一般而言，租金乃參考市場釐定並按月支付。

於往績記錄期間，我們出租香港一個辦公室單位予一名獨立第三方作商業辦公室用途。與上述日本之標準樓宇租約不同，香港租賃協議之年期為固定期限。租金乃參考市場釐定並按月支付。

### 最大客戶

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之最大客戶佔本集團收益之約8.3%。同期，本集團之五大客戶佔本集團總收益之約24.7%。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團之最大客戶佔本集團收益之7.3%，而本集團之五大客戶佔本集團總收益之30.8%。

下表載列截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之五大客戶之概約收益、我們提供之服務及業務關係時長。

## 業 務

截至二零一五年三月三十一日止年度

客戶	客戶業務性質	服務類型	已確認 收益 千港元	估	
				總收益 百分比	業務關係 開始時間
客戶A	提供設計及裝修服務以及 採購家具及材料	保薦及 合規顧問	2,865	8.3%	二零一三年
客戶B	提供證券經紀、證券抵押 借貸及配售及包銷服務	保薦前財務 顧問及保薦	1,711	5.0%	二零一四年
租戶A	提供招聘諮詢	租賃香港 辦公室物業	1,617	4.7%	二零一三年
客戶C	從事製造定制液體及 粉末塗料服務	保薦	1,173	3.4%	二零一四年
客戶D	從事物業投資、物業開發、 服裝採購、貿易及 出口業務、貸款融資及 證券投資及買賣	財務顧問	1,136	3.3%	二零零三年
<b>總計</b>			<b>8,502</b>	<b>24.7%</b>	

## 業 務

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

客戶	客戶業務性質	服務類型	已確認 收益 千港元	佔	
				總收益 百分比	業務關係 開始時間
客戶B	提供證券經紀、證券抵押 借貸及配售及包銷服務	保薦及 合規顧問	2,661	7.3%	二零一四年
客戶F	提供企業財務、 航空融資／租賃、 業務諮詢及市值服務	保薦	2,337	6.4%	二零一五年
客戶G	提供土木工程諮詢服務	保薦前財務 顧問及保薦	2,321	6.4%	二零一五年
客戶H	提供腳手架及腳手架 相關服務	保薦	2,075	5.7%	二零一五年
客戶I	提供財經印刷服務	保薦	1,817	5.0%	二零一五年
<b>總計</b>			<b>11,211</b>	<b>30.8%</b>	

於往績記錄期間，概無董事、其各自聯繫人或擁有本公司已發行股本5.0%以上之現有股東於我們五大客戶擁有任何重大權益。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之所有五大客戶（除一名租戶外，餘下為香港上市公司或尋求在香港上市之公司）均為獨立第三方。除聯營公司KK Tenyu AM（我們因向其轉介客戶而收取介紹費）外，本集團客戶概無身兼我們供應商一職。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「關連方交易」一段。於往績記錄期間，我們並無收到任何客戶投訴。

## 業 務

### 銷售及市場營銷

本集團透過執行董事及顧問團隊成員之個人及業務網絡獲取客戶。此外，我們亦透過客戶及擁有合作關係之律師及會計師等專業人士之引薦獲取客戶。於往績記錄期間，本集團並無產生任何引薦費用。展望未來，我們預計本集團之上市地位將會提高本集團之公眾認知度及進一步鞏固作為企業融資服務供應商之聲譽，藉此增強吸引新客戶之能力。我們致力憑藉紮實技術知識及商業意識提供專業服務，鼓勵合作各方以言口相傳之方式為我們作出引薦。

### 供應商

由於企業融資服務性質使然，本集團之企業融資業務並無供應商。就投資活動而言，誠如本節「監測物業表現」一段所披露，本集團委聘物業經理及資產經理協助維護日本物業。就此而言，本集團所有供應商均位於日本。

### 五大供應商

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，供應商A為最大服務供應商，分別佔物業開支約9.0%及7.6%。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，五大供應商提供之服務佔物業開支約17.2%，而截至二零一五年十二月三十一日止九個月五大供應商則佔物業開支約17.0%。下表載列截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月五大供應商詳情。

#### 截至二零一五年三月三十一日止年度

供應商	所提供服務	交易金額 千港元	佔物業開支 百分比	業務關係 開始年份
供應商A	物業管理	594	9.0%	二零零三年
供應商B	物業管理	170	2.6%	二零一三年
KK Tenyu AM	資產管理	148	2.2%	二零零七年
供應商C	物業管理	114	1.7%	二零一一年
供應商D	物業管理	111	1.7%	二零一零年
	<b>總計</b>	<b>1,137</b>	<b>17.2%</b>	

## 業 務

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

供應商	所提供服務	交易金額 千港元	佔物業開支 百分比	業務關係 開始年份
供應商A	物業管理	402	7.6%	二零零三年
供應商E	物業管理	222	4.2%	二零一五年
KK Tenyu AM	資產管理	121	2.3%	二零零七年
供應商B	物業管理	81	1.5%	二零一三年
供應商F	物業管理	71	1.4%	二零一零年
	<b>總計</b>	<b>897</b>	<b>17.0%</b>	

於最後可行日期，除聯營公司KK Tenyu AM外，本集團所有存續之供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無與五大供應商訂立任何長期協議。

### 監管及牌照

本集團已向香港相關政府機構取得經營業務所需之所有重要牌照、許可或證明。本集團已遵守所有對本集團之業務及營運屬重大之香港適用法例、規例、規則、守則及指引。我們於下文載列有關牌照之進一步詳情：

牌照類型	生效日期	牌照範圍	狀況
證券及期貨條例第1類牌照	二零零五年 十二月十四日	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）受規管活動之牌照，條件為該持牌人(i)不得持有客戶資產；(ii)在延長零售方面之服務時須尋求證監會的事先批准；及(iii)不得從事企業融資以外的交易活動	有效

## 業 務

牌照類型	生效日期	牌照範圍	狀況
證券及期貨條例第4類牌照	二零零五年 一月十二日	根據證券及期貨條例可進行 第4類（就證券提供意見） 受規管活動之牌照	有效
證券及期貨條例第6類牌照	二零零五年 一月十二日	根據證券及期貨條例可進行 第6類（就企業融資提供意見） 受規管活動之牌照， 條件為持牌人不得持有客戶 資產	有效
證券及期貨條例第9類牌照	二零零五年 一月十二日	根據證券及期貨條例可進行 第9類（資產管理）受規管 活動之牌照，條件為持牌 人不得提供管理他人期貨 合約組合之服務	有效
放債人牌照 (第1263/2015號)	二零一五年 十月二十八日至 二零一六年 十月二十八日	允許他人在香港放貸	有效

### 證監會牌照

香港證券市場受高度規管。規管本集團業務之主要監管機構為證監會及聯交所。本集團之業務及持牌人員須遵守若干法例、規例及聯交所之相應規則以及（於[編纂]後）創業板上市規則。具體而言，為開展業務，浩德融資及Altus Investments須分別向證監會領牌，即獲發牌根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動以及第1類（證券交易）受規管活動。

## 業 務

於最後可行日期，有15名人士獲發證監會牌照並可為本集團進行受規管活動，其中4名已獲批准為負責人員，因此有11名持牌代表。截至最後可行日期，第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之負責人員及（相關）主負責人如下：

第1類受規管活動 （證券交易）	葉先生 曾先生 梁女士 何女士
第4類受規管活動 （就證券提供意見）	葉先生 曾先生 何女士
第6類受規管活動 （就企業融資提供意見）	葉先生（主負責人） 曾先生（主負責人） 梁女士
第9類受規管活動 （資產管理）	葉先生 曾先生 何女士

本集團之服務主要由負責人員及持牌代表提供，故彼等在任何時候均為證監會牌照之上述受規管活動之適當人選乃為重中之重。此外，彼等各自須勝任各自牌照有關之服務，包括足夠之行業知識及經驗以及知悉所有適用法規、條例及法律之最新發展。就此而言，本集團定期為所有持牌人士提供法定內部培訓。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團已取得進行業務活動所需之所有牌照。尤其是，董事確認，浩德融資及Altus Investments（作為證券及期貨條例項下之持牌法團，前者則為持牌放債人）均遵守對本集團經營而言屬重大之所有適用法規、法律、守則及指引。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無遭受證監會或其他相關機構有關其牌照持有之任何反對。有關牌照之相關法律、法規及規例，請參閱本文件「監管概覽」一節。

## 業 務

### 放債人牌照

香港放債行業乃受放債人條例監管，且放債人須據此取得牌照。香港放債行業之主要監管方包括牌照法庭、放債人註冊處處長及警務處處長。

根據本集團現時之放債人牌照，浩德融資乃根據放債人條例獲發牌照，進行放債活動，期限自二零一五年十月二十八日起至二零一六年十月二十八日止。獲取放債人牌照旨在挖掘其他業務機遇。執行董事確認，於最後可行日期，本集團無意發展涉及放債業務之業務方針。

### 競爭

香港企業融資行業受持牌規定之高度規管，故潛在新進入者面臨入行壁壘。此外，鑑於企業融資服務之需求乃按項目基準劃分，相關行業經驗及廣泛人脈網絡對交易流而言至關重要，這就限制進入企業融資行業之新成員數目。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，分別有973間及1,024間從事第1類（證券交易）受規管活動之持牌法團，928間及987間從事第4類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團，267間及275間從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，以及1,031間及1,135間從事第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團。此外，於最後可行日期，香港有96間持牌保薦人實體。本集團認為，尋求上市之公司以及任何上市公司將成為我們之潛在客戶。根據證監會之資料，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別有122及138間新上市公司，而於二零一六年三月三十一日在主板及創業板上市之公司數目將達1,883間。

此外，上市規則、創業板上市規則及收購守則日益變化，因此，我們之專長或會更受青睞，原因為客戶需要我們幫助其了解及遵守嚴謹之法規。董事相信，本集團須在客戶關係、知名度、資源、技術能力及定價上進行競爭。

鑑於(i)房地產物業為一項通用資產，供應形式多樣，潛在投資者範圍廣泛，彼等在投資策略、喜好、財務背景實力等方面存在較大差異；(ii)日本並無境外擁有房地產物業限制；及(iii)投資組合範圍，董事預測將不會出現可重大影響其按既定投資策略進行投資藉以創造穩定循環性收入之能力之競爭情況。

有關本集團經營所在行業及目前面臨之競爭詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。



## 業 務

### 風險管理及內部監控

根據操守準則，持牌法團須具備合理預期所需之內部監控程序及財務和經營能力，以保障其運作、客戶及其他持牌或註冊人不會因為偷竊、詐騙及其他不誠實行為、專業行為失當或疏忽而蒙受財務損失。一般而言，「內部監控」即指導及經營業務之方式，以便合理地保證：

- (a) 有序而有效地經營業務之能力；
- (b) 保障本集團及其客戶之權益；
- (c) 保留正確記錄及企業內部使用及刊發之財務及其他資料之可靠性；及
- (d) 遵守所有適用法例及監管之規定。

本集團相信維持及秉承一套嚴謹之內部監控，將有助在市場上建立聲譽及提高客戶對本集團之信心。本集團制訂一套內部手冊，當中載列經營程序、內部監控程序以及其他政策及方針。本集團重視職業道德，而全體僱員（包括但不限於持牌人員）均須嚴格遵守。董事負責該等政策及方針之執行，並認為有關政策及方針可確保本集團以有序、有效及專業之方式經營業務之能力，從而保證不會洩露機密資料，以及保障本集團及其客戶之權益，和遵守所有適用法律及監管規定。本集團已委聘一名獨立內部監控顧問審閱本集團之內部監控系統，並無發現任何重要缺陷。就此而言，為提高內部監控系統，本集團已正式實施獨立內部監控顧問提出之推薦建議。

於日常業務活動過程中，本集團主要面對下列風險：(i)有關內部流程及員工之營運風險；(ii)有關遵守相關法規及條例之監管風險；(iii)有關非法或不當經營之反洗錢及相關風險；及(iv)有關海外投資權益之外幣風險。

### 經營風險管理

#### 企業融資

本集團已制訂及實施符合操守準則之經營程序。有關企業融資服務之經營程序之詳情，請參閱本節「企業融資經營程序」一段。

## 業 務

涉及提供受規管活動之員工，必須為證監會註冊之負責人員或持牌代表。本集團已為持牌員工制定一套招聘、授權及培訓之政策，確保員工已妥為聘請、委任、獲授權及培訓。本集團旨在聘用合適得體及有能力勝任有關工作之人士。

本集團持有一份受限證券名單，本集團向其證券發行人收集重要資料或保留作提供意見用途。嚴禁為本集團本身利益及為僱員及相關人員利益買賣受限名單上之證券。此外，在僱員進行所有交易活動前，須取得負責人員之書面批准。

本集團就所進行之所有交易保持妥善之賬簿及記錄及保留至少七年。

### 投資活動

有關投資活動之經營程序之詳情，請參閱本節「有關投資活動之經營程序」一段。誠如該段所提述，本集團已委任物業經理處理日本物業之日常營運及委任資產經理監督該物業經理並向其作出報告。

### 其他

本集團已就後勤業務建立入賬程序。升級政策制訂公開溝通渠道，確保重要資訊或內部監控漏洞、違反法例、條例、規定及監管指引等事項可逐步散佈及適時作出匯報，使本集團可有效地採取必要糾正行動。本集團亦設有檢舉機制，為所有員工提供渠道向審核委員會匯報本集團內任何懷疑失當行為或舞弊。

### 監管風險管理

本集團面臨多項不同之監管規定，且持牌法團須遵守財政資源規則之規定，包括於所有時間內維持足夠資本及流動資金。財務及會計部門負責根據財政資源規則規定編製財務申報表。負責人員將審閱及簽定財務申報表，將不遲於每個曆月之第二十一日前（就Altus Investments而言）及將不遲於六月及十二月曆月結束後之第二十一日前（就浩德融資而言）提交。財務及會計部門亦負責按持續基準監察財政資源規則之合規情況。

## 業 務

本集團及持牌人士有責任根據操守準則及／或其他指引、條例及規例（如適用）之通知規定向證監會作出即時通知。通知規定申延至載於證券及期貨條例第XIII部或第XIV部任何重大違約、侵權或市場錯誤條文之不合規情況，合理地懷疑客戶進行有關事項，並須提供可疑違約、侵權或不合規情況之具體證明及有關資料及文件。

董事確認本集團在所有重大方面遵守香港及日本之所有適用法律、法規及規例，且於往績記錄期間直至最後可行日期，並無針對本集團之任何股東及／或僱員採取任何紀律處分。於往績記錄期間，本集團並無接受證監會之實體考察。

### 遵守個人資料（私隱）條例

在業務過程中，本集團持有個人及機密個人資料，而因此有關數據之業務受私隱條例監管。尤其是，本集團屬於「資料使用者」之釋義範疇，該條例將「資料使用者」界定為「（不論獨立或聯同其他人或與其他人一同）控制資料收集、持有、處理或使用之人士」，因此，須遵守私隱條例所載有關個人資料收集、使用、保留、準確性及安全性以及存儲之原則。就此而言，本集團已制訂政策及程序以確保遵守私隱條例。

### 反洗錢及恐怖分子籌資風險管理

所有員工成員須謹守防止洗黑錢及恐怖分子籌資（融資機構）條例（香港法例第615章）及證監會頒佈「防止洗黑錢及恐怖分子籌資活動指引」所載之規定及其任何更新。本集團之合規手冊包括上述條例及指引之規定，有關詳盡程序，所有員工須參考合規手冊及所有其後更新版本及相應遵守有關規定。

此外，為防止無意涉及洗黑錢活動之風險，本集團在進行業務過程中不會處理客戶之現金補貼及現金收據。為此，本集團堅持要求客戶或租戶之所有款項均通過銀行轉賬、支票或直接現金銀行存款之方式支付。

### 外幣風險管理

由於源自投資組合之絕大部份收入乃以日圓計值，本集團面臨日圓與港元匯率波動之風險。具體而言，因本集團採納港元作為呈報貨幣，其財務表現須面臨換算過程中之匯率波動風險。然而，因此產生之外匯收益或虧損均無變現，故對本集團經營或

## 業 務

財務穩健性並無重大影響。於往績記錄期間，本集團就收購投資組合項下之房地產權益而獲金融機構授予借款。為降低外幣匯率波動產生之潛在流動資金風險，本集團將相關抵押資產賺取之收入與債務融資貨幣配對。董事認為，上述足以對沖本集團面臨之外幣匯率波動之風險。

### 合規

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無出現任何重大不合規或系統性不合規情況。

### 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 知識產權

本集團當前擁有域名*www.altus.com.hk*（即本集團的主要網站），該域名乃於二零一五年十月三十日註冊，並將於二零一六年十月三十日屆滿（可予續期）。註冊可防止他人於有效註冊期內使用本集團之域名。

儘管本集團得知存在其他業務以與本集團相同或類似之名稱經營，由於不同之地點位置及行業，董事認為普羅大眾將不太可能將該等業務與本集團之業務混淆。本集團注意到尤其是本集團經營所在之專業行業，本集團仍為「Altus」或其中一種變化之持有證券及期貨條例項下牌照之唯一人士。直至最後可行日期，董事並不知悉本集團以「Altus」名義進行業務而須面臨第三方之任何挑戰。在本集團提起任何有關訴訟或被控告之情況下，董事相信本集團有能力保護其商譽及本集團二零零零年自成立以來藉以經營業務之「Altus」聲譽。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無遭遇任何會對其業務、財務狀況或經營業績產生重大影響之任何知識產權侵權索償。有關本集團之知識產權詳情，載於本文件附錄六「本集團之知識產權」一段。

## 業 務

### 員工工作情況、培訓及操守

本集團之一般工作情況，以及僱佣薪酬及福利詳情已載於員工手冊。有關進一步資料，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節「僱員」一段。有關僱員交易政策以及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策方面之詳情，請參閱本節「風險管理及內部監控」一段所述之內部監控措施。

### 物業

#### 自有物業

本集團主要營業地點為香港中環永和街21號。我們當前擁有及佔用該地址之物業作為本集團總部。於二零一六年二月二十九日，上述物業之估值為62,000,000港元。相關估值報告載於本文件附錄三。

如本節上文所述，本集團之投資組合包括持作投資物業之房地產。於最後可行日期，不包括上述自用辦公室物業，本集團持有日本14處樓宇及香港1個辦公室單位權益。於二零一六年二月二十九日，該等投資物業之價值約為349,600,000港元。有關日本及香港物業的估值報告載於本文件附錄三及附錄四。有關本集團以投資組合持有之物業之更多資料，請參閱本節「投資活動」一段。

#### 租賃物業

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無租賃任何物業。

### 保險

於往績記錄期間，本集團已為香港辦公室物業及投資物業因火災、洪災及自然災害產生之損失投保，或人身傷害及根據僱員補償條例為僱員投保。本集團亦為僱員購買醫療保險。

---

## 業 務

---

日本物業以與日本行業慣例一致之方式投保。投保範圍包括火災及地震損壞。

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團所有保單之總保費分別約為600,000港元及400,000港元。由於本集團業務各主要方面均已投保，本集團相信本集團已按業內標準為資產及僱員足額投保。於往績記錄期間，本集團概無任何重大保險索賠。

## TK 安排

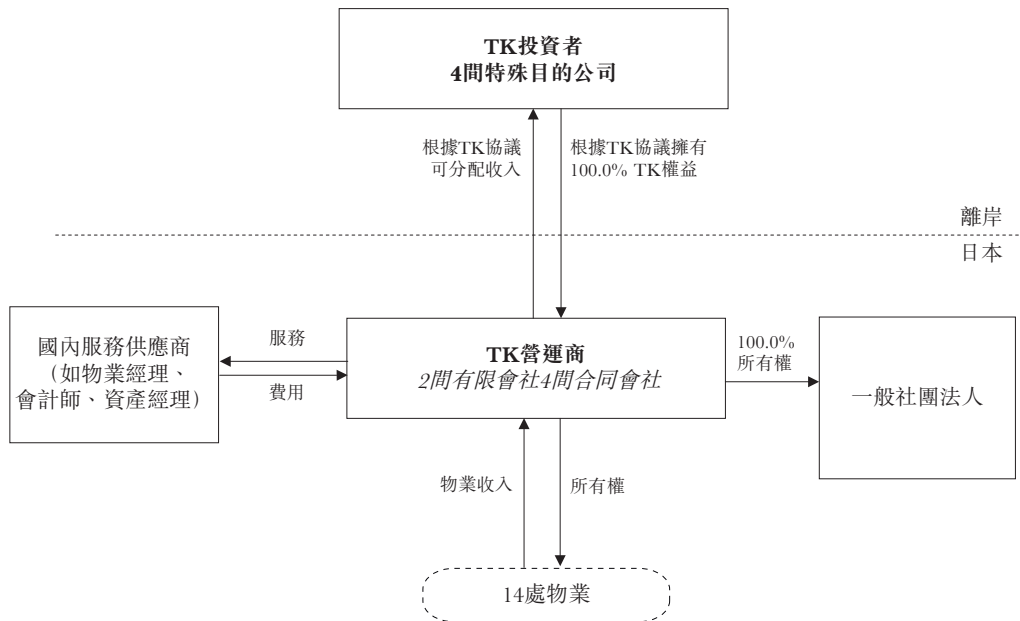
### 概覽

本集團已於投資日本14處物業採用TK架構。

TK安排為日本商法所界定的合約安排。誠如本文件「監管概覽」一節「適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一段所披露，TK架構為境外投資者於日本投資時採用之典型的投資架構，主要可享有靈活性及稅項利益。就此而言，經考慮我們物業投資活動規模及各可用投資架構涉及之成本，本集團於日本的所有物業投資採用TK架構。我們於下文載列有關TK安排的進一步資料。

### TK安排

下圖闡明本集團採用之TK安排。



本公司透過TK安排於日本物業擁有實益權益。我們於下文載列TK安排之實體之主要職責概要。

#### TK投資者

- 於進行令人信納的盡職審查後，為投資提供資金，以換取可分配收入

---

## TK 安排

---

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>TK營運商</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>– 日本14處物業的合法擁有人</li><li>– 負責日本物業的持有及管理日常營運</li><li>– 於終止TK協議前不得轉讓、出售相關物業或就相關物業增設抵押</li></ul>   |
| <b>一般社團法人</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>– 一種於日本成立的「孤兒實體」(合法實體但無任何股東)，就TK安排而言，僅擔任TK營運商之控股公司(因為TK投資者並無於TK營運商持有任何股權)</li><li>– 一般社團法人及其相關法律旨在保護根據一般社團法人持有的特殊目的公司(在此種情況下，TK營運商)的相關資產，同時限制針對出資人(TK投資者)提出法律訴訟的可能性</li><li>– 並無任何潛在收入、虧損或資產淨值</li></ul> |
| <b>物業經理</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>– 於訂立TK協議後，由TK營運商委任</li><li>– 代表TK營運商對日本物業開展及實施日常管理，包括承租人管理、樓宇管理及租賃。進一步詳情請參閱本文件「業務」一節「供應商及服務供應商」一段</li></ul>   |
| <b>會計師</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>– 於訂立TK協議後，由TK營運商委任</li><li>– 執行TK營運商的會計及記賬職能</li></ul>  |
| <b>資產經理</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>– 於訂立TK協議後，由TK營運商委任</li><li>– 協助TK營運商監督物業經理的表現、審核日本物業租賃及維護的預算及計劃；及向本集團作出匯報</li></ul>   |

### TK協議

於最後可行日期，本集團就日本14處物業與四名TK投資者及六名TK營運商訂立六份TK協議。



## TK 安排

根據有關TK協議，TK業務包括(a)收購、維持、管理及出售日本物業；及(b)所有有關上文的其他相關活動。TK投資者承諾其應根據TK協議向TK營運商提供資金以進行TK業務。TK營運商承諾其應向TK投資者分派TK業務產生的可分配利潤。

### **TK營運商之責任**

尤其是，各TK營運商(i)應審慎管理相關物業及履行擔任一名合格物業營運商的職責；(ii)於終止TK協議前不得轉讓、出售相關物業或就相關物業增設抵押；及(iii)應就TK業務編製業務報告、資產負債表及損益表及於各財政年度末起計60日內向TK投資者提交上述文件。

### **TK營運商之薪酬**

TK營運商應每年接收150,000日圓作為履行TK業務及開展經營之薪酬。本集團認為，鑑於TK業務之性質及規模以及TK業務之日常營運委託予外部服務供應商，就TK營運商於TK業務之持份而言，此為合理金額。倘有關期間低於一年，薪酬應按一年365日之基準按日計算（湊整至最接近一日圓之整數）。

### **向TK投資者分配經濟利益**

TK營運商就TK業務產生之任何利潤或虧損應分配予TK投資者。然而，TK投資者須承擔之最大虧損金額應限於其作出之投資總額。倘累計虧損金額超過TK投資者作出之投資金額，相關差額應由TK營運商承擔。

TK營運商應於各計算期末起兩個月內計算各計算期間（定義見相關TK協議，一般而言，每半年一次）之純利或淨虧損。於各計算期末起兩個月最後一日，TK營運商應向TK投資者分配利潤（或虧損）。向TK投資者分派累計利潤將於各計算期間起兩個月末以現金形式作出。此稱作TK分派。

## TK 安排

### 終止及撤銷

#### 終止

TK協議應於發生下列事項時自動終止：

- (i) 於二零三四年六月三十日；
- (ii) TK營運商進行清算或任何破產保護程序、企業再生程序或其他類似程序；
- (iii) TK投資者宣告破產；
- (iv) TK協議根據撤銷條款予以終止（見下文詳述）；或
- (v) 無法持續經營TK業務。

TK協議可經TK投資者與TK營運商共同協定後予以延期。於終止後，TK業務價值擬按照TK協議所載者予以計算及以現金或TK投資者及TK營運商單獨同意之其他方式向TK投資者支付款項。就此而言，TK營運商之一般社團法人已承諾於作出終止請求後將於TK營運商之權益轉予TK投資者。

#### 撤銷

任意一方向另一方發出書面撤銷通知，而通知須在相關通知指定之終止生效日前至少三個月發出，TK協議可予以撤銷。

### TK協議摘要表

TK投資者	TK營運商 (附註)	物業	相關TK協議 到期日
Smart Tact	GK Bohol	– Ark Palace Hiragishi – LC 1 – South 1 West 18 Building – White Building	二零三四年六月三十日
Starich	GK Choun	– Azabu Sendaizaka Hills	二零三四年六月三十日
EXE	GK Hayama Shouten	– Rise Shimodori EXE	二零三四年六月三十日
Residence	GK Mameha	– Residence Motoki	二零三四年六月三十日

## TK 安排

TK投資者	TK營運商 (附註)	物業	相關TK協議 到期日
Starich	YK Hourei	- City Court Suginami - Wealth Fujisaki	二零三四年六月三十日
Starich	YK Houten	- Crown Building - Libress Hiragishi - Nouvelle 98 - T House - Tommy House Hiragishi	二零三四年六月三十日

附註：

現有兩種不同類型的日本實體作為TK營運商：

- (i) 有限會社為於二零零六年五月前根據日本法律成立的日本公司。有限會社的企業架構類似於私人有限公司的企業架構，董事代表擁有公司的股東管理公司。
- (ii) 合同會社為自二零零六年五月起根據日本法律成立的日本公司。合同會社的企業架構類似於有限責任公司的企業架構，合同會社的股東擁有及管理合同會社。

於二零零六年註冊成立的TK營運商大部分為有限會社。於二零零六年五月一日，新日本公司法生效及廢除有限會社概念。然而，現有有限會社可基本上按照之前相同規例繼續經營其業務，但在法律上稱為「特例有限會社」或「特例有限公司」。該等特例有限會社遵循管治股份公司的新規例。合同會社概念亦於二零零六年五月一日推出。

我們日本法律顧問認為TK協議之訂立及其表現將不會導致違反或抵觸任何日本法律、法規、規例、日本任何政府團體的判斷、命令或判決或彼等註冊成立條文。

### 會計影響

就編製載於本文件附錄一會計師報告之財務資料而言，根據香港財務報告準則第10號合併財務報表，TK營運商被視為本公司之控制實體。尤其是，TK投資者按TK協議所規定者因參與TK營運商而享有可變回報之權利賦予其控制TK營運商權力。另外，享有TK營運商產生之利潤或虧損令TK投資者就相關物業持有業務面臨主要風險及享有回報。此外，本文件「業務」一節「有關投資活動之經營程序」一段所載之活動亦能使TK投資者影響日本物業表現及其相關回報。鑒於上述，本文件附錄一會計師報告所載之財務資料根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表透過合併本公司、附屬公司及TK營運商按集團基準呈報。

## TK 安排

### 稅務影響

#### **TK營運商之稅項**

各TK營運商為有限會社或合同會社，故須就其全球收入繳納日本企業所得稅（即國內法人稅、地方法人稅、法人事業稅、地方法人特別稅及都民稅）。經扣除分配予TK投資者之TK利潤（或虧損）後，TK營運商之收入或收益將須按照實際稅率約34%繳納日本企業所得稅。TK安排為一項合約安排及並非獨立於TK營運商之法律實體。就日本稅項而言，TK安排作為單獨法律實體時毋須繳稅。

#### **TK投資者之稅項**

由於TK投資者為境外公司，分配予TK投資者之TK收入將須按稅率20.42%繳納預扣稅，惟TK投資者於日本並無常設機構。有關稅項金額應為TK投資者之最終評稅。於日本，TK投資者出售其TK權益之任何收益不應課稅，惟TK投資者於日本並無常設機構。

倘境外TK投資者於日本有常設機構，及TK投資歸於該常設機構，則境外TK投資者將按實際稅率約34%繳納日本企業所得稅。TK投資者是否於日本有常設機構將取決於代表TK投資者之人士於日本進行之活動。

根據(i)資產管理協議所載之資產經理之工作範疇（TK營運商已向資產經理指派職能）；(ii)倘TK投資者不參與日本TK業務之日常營運（如就租戶甄選作出決策、物業維修及資產開支以及日常監測）；及(iii)日本境外TK投資者作出有關TK投資及任何TK撤資決策，獨立稅務顧問確認TK投資者的TK投資本身不應導致彼等於日本有常設機構。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事

董事會對本公司之管理負有最終責任，現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事之概況：

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	委任為董事日期	角色及職責	與其他董事／高級管理層之關係
葉天賜先生	53歲	主席兼執行董事  薪酬委員會及提名委員會成員及投資委員會主席	二零零零年九月二十一日	二零一五年十二月十四日	制定公司策略及規劃整體業務發展  監督本集團營運及財務事宜以及企業融資活動	何女士之配偶
曾憲沛先生	44歲	執行董事  投資委員會成員	二零零一年二月二十日	二零一六年三月三日	與本集團主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展  提供企業融資服務及管理本集團交易團隊	不適用
梁綽然女士	51歲	執行董事  投資委員會成員  合規主任	二零一一年五月六日	二零一六年三月三日	與本集團主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展  監督合規事宜  提供企業融資服務及管理本集團交易團隊	不適用

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	委任為董事日期	角色及職責	與其他董事／高級管理層之關係
趙天岳先生	61歲	獨立非執行董事 審核委員會及薪酬委員會成員 及提名委員會主席	〔●〕	〔●〕	就策略、政策、表現、問責、資源、重要委任及行為標準事宜提供獨立判斷	不適用
陳晨光先生	49歲	獨立非執行董事 薪酬委員會及提名委員會成員及審核委員會主席	〔●〕	〔●〕	就策略、政策、表現、問責、資源、重要委任及行為標準事宜提供獨立判斷	不適用
李樹賢先生	49歲	獨立非執行董事 審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席	〔●〕	〔●〕	就策略、政策、表現、問責、資源、重要委任及行為標準事宜提供獨立判斷	不適用

### 執行董事

葉天賜先生，53歲，於二零零零年九月成立本集團。彼於二零一五年十二月十四日獲委任為董事且於二零一六年四月八日獲調任為執行董事及獲委任為董事會主席。葉先生負責(i)制定本集團之企業策略及規劃整體業務發展；(ii)監督本集團營運（包括企業融資活動）及財務事宜；(iii)處理合規事宜；及(iv)客戶引薦及關係管理。葉先生

## 董事、高級管理層及僱員

亦擔任投資委員會主席且借鑒其於企業融資及資金管理（如下文進一步闡述）領域之經驗以確保投資活動符合投資策略及業務發展計劃。葉先生亦為本集團薪酬委員會及提名委員會成員。

葉先生分別於一九八四年六月及一九八八年十一月獲得英國劍橋大學文學學士學位及文學碩士學位。隨後，彼加入渣打（亞洲）有限公司，任職董事。葉先生其後加入元大證券（香港）有限公司並於二零零一年一月前一直擔任董事。於二零零零年九月，葉先生創立本集團。於二零零零年，其創建多個基金之管理團隊，該等基金其後形成 Saizen REIT，一家自二零零七年十一月九日起於新加坡交易所證券交易有限公司上市之房地產投資信託。彼現任JRAM之主席兼非執行董事，該公司為Saizen REIT之經理。

葉先生現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動。彼亦為浩德融資之負責人。自一九八八年七月以來，彼亦已獲准加入英格蘭及威爾斯特許會計師公會。葉先生為高級管理層成員何女士之配偶。

葉先生於其他在聯交所上市之公司之董事職位載列如下：

公司	於任期內之主要業務	職位	任期
建生國際集團有限公司 (股份代號：0224)	投資控股	獨立非執行董事	一九九九年六月二十三日至今
白花油國際有限公司 (股份代號：0239)	生產、推廣及 分銷「和興」品牌藥油 以及物業及財資投資	獨立非執行董事	二零零四年九月八日至今
三和建築集團有限公司 (股份代號：3822)	提供地基工程及 配套服務	獨立非執行董事	二零一四年九月十五日至今

## 董事、高級管理層及僱員

葉先生曾為下列公司之董事，該等公司均已被解散或清盤（惟並非由於股東自願清盤）或開始清盤，詳情如下：

公司名稱	緊接解散前之 主要業務活動	解散／清盤／ 開始清盤日期	詳情
Hong Kong Poinsettia Primary School Charitable Fund Limited	按非盈利基準 協助成立小學 促進兒童的教育	二零一零年二月二十六日	此為一間於香港註冊成立之公司，乃根據前身公司條例第291(6)條以被除名方式解散 (附註1)
Altus Asset Management Limited	提供管理服務	二零一五年八月二十八日	此為一間於香港註冊成立之公司，乃根據公司條例第751條撤銷註冊並據此於撤銷註冊時解散 (附註2)
JRAM HK	暫無營業	二零一六年四月一日	此為一間於香港註冊成立之公司，乃根據公司條例第751條撤銷註冊並據此於撤銷註冊時解散 (附註2)



## 董事、高級管理層及僱員

公司名稱	緊接解散前之 主要業務活動	解散／清盤／ 開始清盤日期	詳情
KK Tenyu Investment Management	尚未開展業務	二零一六年四月一日	此為一間日本註冊成立之公司且 為本集團之聯繫人，及根據日本 法律於二零一六年四月一日開始 其自願解散程序(附註3)

### 附註：

1. 根據前身公司條例第291條，倘公司註冊處處長有合理理由相信公司並無開展業務或經營，於指定期限屆滿後，註冊處處長可將該公司名稱自登記冊中剔除。葉先生確認，就其所深知，所述公司於除名時有償債能力且並無開展業務或經營。
2. 根據公司條例第751條，倘(a)該公司所有股東同意撤銷註冊；(b)該公司從未開展業務或經營，或於緊接申請之前已終止開展業務或終止經營逾三個月；(c)該公司並無未償還負債；(d)該公司並無涉及任何法律訴訟；(e)該公司的資產不包括任何位於香港的不動產；及(f)倘該公司為控股公司，其附屬公司的資產不包括任何位於香港的不動產，方可申請撤銷註冊。
3. 葉先生確認KK Tenyu Investment Management尚未開展業務及有足夠資產支付其應付賬款。

葉先生確認，彼並無作出導致上述公司解散之不當行為，且彼並不知悉因該等公司解散而已或將針對彼作出之任何實際或潛在申索。

此外，葉先生乃李眾勝堂（集團）有限公司（「李眾勝堂」）之董事。於浩德融資擔任投資由Po Chai Herbal Technology Limited（「PCHT」）發行而由李眾勝堂擔任擔保人之若干可換股證券之若干基金（「該等基金」）之投資顧問之一時，葉先生為浩德融資之董事。葉先生於二零零三年十一月辭任李眾勝堂之董事。於二零零四年初或前後，雙方就可換股證券出現糾紛。於二零零四年中或前後，該等基金委任接管人對李眾勝堂及其他人士採取法律行動。隨後雙方於二零零六年初達成和解及糾紛得以解決且有關法律行動已撤銷。葉先生確認其並無作出導致上述事項之不當行為。

## 董事、高級管理層及僱員

曾憲沛先生，44歲，於二零零一年二月加入本集團。彼於二零一六年三月三日獲委任為董事且於二零一六年四月八日獲調任為執行董事。曾先生與本集團主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展，並負責(i)管理日常營運及監督員工；(ii)提供企業融資服務；(iii)處理合規事宜；及(iv)客戶轉介及關係管理。曾先生為投資委員會成員，具備企業融資以及房地產投資及撤資方面之經驗（如下文進一步詳情所載）。

一九九六年七月於新加坡之新加坡國立大學畢業獲得工程（機械）學士學位後，曾先生於新加坡發展銀行有限公司投資銀行部企業融資服務部作為儲備干部開始其職業生涯，隨後於該部門工作，於一九九六年七月至二零零零年四月專門在股本市場從事集資活動，最後職位為經理。於二零零零年四月，彼加入香港Altus Asset Management。就投資管理日本住宅房地產而言，曾先生為多個基金之管理團隊成員，該等基金其後形成Saizen REIT，一家自二零零七年十一月九日起於新加坡交易所證券交易有限公司上市之房地產投資信託。曾先生之前曾任JRAM SG之執行董事／聯席行政總裁及現任JRAM SG投資及特別項目部主管，負責評估Saizen REIT之商機及投資組合表現。

曾先生現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。彼亦為浩德融資之負責人。

曾先生曾為下列公司之董事，該等公司均已被解散或清盤（惟並非由於股東自願清盤），詳情如下：

公司名稱	緊接解散前之		詳情
	主要業務活動	解散或清盤日期	
Altus Asset Management Limited	提供管理服務	二零一五年八月二十八日	此為一間於香港註冊成立之公司，乃根據公司條例第751條撤銷註冊並據此於撤銷註冊時解散（附註）

## 董事、高級管理層及僱員

公司名稱	緊接解散前之		詳情
	主要業務活動	解散或清盤日期	
JRAM HK	暫無營業	二零一六年四月一日	此為一間於香港註冊成立之公司，乃根據公司條例第751條撤銷註冊並據此於撤銷註冊時解散 (附註)

附註：根據公司條例第751條，倘(a)該公司所有股東同意撤銷註冊；(b)該公司從未開展業務或經營，或於緊接申請之前已終止開展業務或終止經營逾三個月；(c)該公司並無未償還負債；(d)該公司並無涉及任何法律訴訟；(e)該公司的資產不包括任何位於香港的不動產；及(f)倘該公司為控股公司，其附屬公司的資產不包括任何位於香港的不動產，方可申請撤銷註冊。

曾先生確認，彼並無作出導致上述公司解散之不當行為，且彼並不知悉因該公司解散而已或將針對彼作出之任何實際或潛在申索。

曾先生為Po Chai Herbal Technology Limited (「PCHT」)、李眾勝堂(集團)有限公司(「李眾勝堂」)及Quinwood Limited (「QW」)之董事。於浩德融資擔任投資由PCHT發行而由李眾勝堂及QW擔任擔保人之若干可換股證券之若干基金(「該等基金」)之投資顧問之一時，曾先生為本集團工作。曾先生於二零零三年十一月辭任PCHT、李眾勝堂及QW之董事。於二零零四年初或前後，雙方就可換股證券出現糾紛。於二零零四年中或前後，該等基金委任接管人對PCHT、李眾勝堂及QW採取法律行動。隨後雙方於二零零六年初達成和解及糾紛得以解決且有關法律行動已撤銷。曾先生確認其並無作出導致上述事項之不當行為。

梁綽然女士，51歲，於二零一六年三月三日獲委任為董事且於二零一六年四月八日獲調任為執行董事。梁女士與董事會主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展以及作為合規主任監督所有合規事宜。彼向客戶提供企業融資服務並負責管理交易團隊以及客戶轉介及關係管理。梁女士亦為投資委員會成員。彼可發揮彼於上市實體之企業融資及執行管理層之豐富經驗(如下文進一步闡述)。

## 董事、高級管理層及僱員

一九八六年十一月於加拿大多倫多大學畢業獲得理學士學位後，梁女士自一九八七年五月起在聯交所上市科開始其職業生涯並自此投身於企業融資領域，彼分別於渣打（亞洲）有限公司（一九九零年十月至一九九四年七月，最後職位為企業融資部助理董事）、JP Morgan Securities (Asia) Limited（一九九四年八月起，擔任企業融資部副總裁）及元大證券（香港）有限公司（一九九五年十一月起，擔任執行董事）積聚及磨練其專長。於一九九八年二月至一九九九年一月，彼於黛麗斯國際有限公司（股份代號：333）擔任執行董事。隨後，彼重新加入元大證券（香港）有限公司（一九九九年三月至二零零零年七月，擔任董事總經理）。於二零零零年八月，彼聯合創建卓怡融資有限公司（當時一間根據證券及期貨條例可進行若干受規管活動之持牌法團，其中彼擔任董事總經理）。於二零零七年九月至二零一零年十二月，彼擔任麗新集團若干公司之執行董事，麗新集團由麗新製衣國際有限公司（股份代號：191）、麗新發展有限公司（股份代號：488）、麗豐控股有限公司（股份代號：1125）及豐德麗控股有限公司（股份代號：571）組成。於二零一一年一月至二零一一年八月，彼調任為麗新製衣國際有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事。於二零零八年三月至二零一零年八月，憑藉其豐富企業融資經驗，梁女士於二零一一年五月以全職身份加入我們之前分別擔任浩德融資及Altus Investments之持牌代表。

梁女士現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。

梁女士於其他在聯交所上市之公司之董事職位載列如下：

公司	於任期內之主要業務	職位	任期
黛麗斯國際有限公司 (股份代號：333)	設計、製造及 分銷女裝內衣 (主要為胸圍產品)	獨立非執行董事	二零零八年九月十九日起至今

## 董事、高級管理層及僱員

梁女士曾為下列公司之董事，該等公司均已被解散或清盤（惟並非由於股東自願清盤），詳情如下：

公司名稱	緊接解散前之		詳情
	主要業務活動	解散或清盤日期	
恒中發展有限公司	投資控股	二零零八年一月十一日	此等為於香港註冊成立之公司， 乃根據前身公司條例第291AA 條撤銷註冊並據此於撤銷註冊 時解散（附註）
雅焯有限公司	投資控股	二零零九年四月三日	
Polygoal Limited	投資控股	二零零八年四月十一日	
晉敏有限公司	投資控股	二零零八年五月二日	
恒豐基業有限公司	投資控股	二零一零年七月三十日	
貴滙企業有限公司	投資控股	二零一一年一月十四日	

附註：根據前身公司條例第291AA條，倘(a)該公司所有股東同意撤銷註冊；(b)該公司從未開展業務或經營，或於緊接申請之前已終止開展業務或終止經營逾三個月；及(c)該公司並無未償還負債，方可申請撤銷註冊。

梁女士確認，彼並無作出導致上述公司解散之不當行為，且彼並不知悉因該等公司解散而已或將針對彼作出之任何實際或潛在申索。

## 董事、高級管理層及僱員

### 獨立非執行董事

趙天岳先生（「趙先生」），61歲，於二零一六年〔●〕加入本公司擔任獨立非執行董事。趙先生於一九八三年十月在英格蘭及威爾斯及一九八四年三月在香港成為合資格事務律師。趙先生分別持有香港大學（一九七五年）、英國曼徹斯特大學（一九七七年）及英國基爾大學（一九七六年）之文學學士學位、語言學學士學位及文學碩士學位。

陳晨光先生（「陳先生」），49歲，於二零一六年〔●〕加入本公司擔任獨立非執行董事。陳先生擁有逾20年會計、審計、銀行及公司秘書經驗。一九九二年一月至一九九八年三月期間，陳先生曾於太元管理有限公司任職（一九九二年一月至一九九八年三月）及最後職位為財務總監。彼亦於一九九二年一月至一九九七年九月擔任太元集團有限公司（現稱為大唐西市絲路投資控股有限公司）（股份代號：620）之公司秘書及於一九九七年三月至一九九七年九月擔任基電控股有限公司（現稱為中民控股有限公司）（股份代號：681）之公司秘書。彼自一九九八年七月起一直為陳晨光會計師事務所之獨資經營人。彼亦曾於二零零五年十一月至二零零六年十月擔任明興控股有限公司（現稱為天下圖控股有限公司）（股份代號：402）之公司秘書、於二零零六年二月至二零零八年一月擔任安歷士國際控股有限公司（現稱為永保林業控股有限公司）（股份代號：723）之獨立非執行董事及於二零一零年十二月至二零一四年九月擔任宏峰太平洋集團有限公司（股份代號：8265）之公司秘書。彼曾於二零零三年三月至二零一一年六月擔任三和集團有限公司（現稱為仁瑞投資控股有限公司）（股份代號：2322）之公司秘書兼執行董事。陳先生曾於二零一零年七月至二零一零年十一月及於二零一一年十二月至二零一五年四月擔任科瑞控股有限公司（股份代號：8109）及宏創高科集團有限公司（股份代號：8242）之獨立非執行董事。

陳先生於一九九零年七月取得香港樹仁學院（現稱為香港樹仁大學）之工商管理文憑。彼分別於二零零八年二月、二零零六年十二月、一九九六年十月及二零零零年三月成為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。陳先生於二零一零年十一月為香港和解中心之認可調解員。

## 董事、高級管理層及僱員

陳先生現時擔任以下在聯交所上市之其他公司之職務如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
百德國際有限公司 (股份代號：2668)	以原設備製造商基準製造及經銷男、女及童裝針織成衣，產品主要運銷美國及歐洲	獨立非執行董事	二零一四年十二月一日起至今
三和建築集團有限公司 (股份代號：3822)	於香港及澳門提供地基工程及附屬服務	公司秘書	二零一三年一月二十八日起至今
應力控股有限公司 (股份代號：8141)	(i)提供結構工程工作，專注於香港的設計及建築項目；及(ii)主要在香港買賣建材產品	公司秘書	二零一五年六月二十六日起至今

李樹賢先生（「李先生」），48歲，於二零一六年〔●〕加入本公司擔任獨立非執行董事。彼於一九九九年九月獲得英國倫敦大學倫敦商學院之金融理學碩士學位及於一九八九年六月獲得美國史丹福大學（全稱為小利蘭·史丹福大學）理學學士學位。李先生獲特許金融分析師協會認可為特許金融分析師。

## 董事、高級管理層及僱員

李先生於其他在聯交所上市公司之董事職位載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
天安中國投資有限公司 (股份代號：0028)	在中國開發住宅、別墅、 辦公樓及商用物業、物 業投資及物業管理	獨立非執行董事	二零一一年三月十八日起至今

### 披露關係

除本集團執行董事及高級管理層成員葉先生及何女士為配偶關係外，各董事及高級管理層均獨立於彼此，且彼此並無任何關連。

除上文及本文件其他部分所披露者外，各董事已各自確認就其本身而言：(i)除本公司外，彼於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之其他上市公司擔任董事職務；(ii)除本文件附錄六「C.有關董事及主要股東之進一步資料」一段所披露者外，彼並無於證券及期貨條例第XV部所界定之股份中擁有任何權益；(iii)概無根據創業板上市規則第17.50(2)條須予以披露之有關彼本身之其他資料；及(iv)據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期概無有關董事委任之其他事宜需提請股東垂注。

### 審核委員會

我們已遵照企業管治守則及創業板上市規則第5.28條根據於〔●〕通過之董事決議案成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會之主要職責為(i)就外部核數師之任命及罷免向董事會提供推薦意見；(ii)審閱及修訂本集團之財務報表及就財務申報提供意見；(iii)監督本集團之內部監控程序及企業管治；(iv)監督本集團內部監控及風險管理系統；及(v)監控任何持續關連交易。審核委員會所有成員均由董事會委任。審核委員會現由全部三名獨立非執行董事組成，即趙先生、陳先生及李先生。陳先生為審核委員會主席。



## 董事、高級管理層及僱員

### 薪酬委員會

我們已遵照企業管治守則及創業板上市規則第5.34條根據於〔●〕通過之董事決議案成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會之主要職責為(i)審閱與本集團全體董事有關之整體薪酬政策及架構，並就此向董事會提供推薦意見；(ii)審閱其他薪酬相關事宜，包括應付董事之實物福利及其他薪酬；及(iii)審閱績效薪酬並就制訂薪酬相關政策建立正式透明之程序。薪酬委員會現由一名執行董事（即葉先生）及全部三名獨立非執行董事（即趙先生、陳先生及李先生）組成。李先生為薪酬委員會主席。

### 提名董事會

我們已遵照企業管治守則根據於〔●〕通過之董事決議案成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會之主要職責為(i)定期檢討董事會之架構、規模、組成及多樣性；(ii)物色合适且合資格成為董事會成員之人選；(iii)評估獨立非執行董事之獨立性；(iv)就有關委任或續聘董事之相關事宜向董事會提供推薦意見；及(v)就填補董事會空缺之人選向董事會提供推薦意見。提名委員會現由一名執行董事（即葉先生）及全部三名獨立非執行董事（即趙先生、陳先生及李先生）組成。趙先生為提名委員會主席。

### 高級管理層

何淑懿女士，52歲，於二零一四年五月加入本集團。何女士為投資委員會成員及負責就本集團之投資策略向執行董事提供意見，並根據投資策略對收購及／或出售投資作出評估及決策。何女士擁有逾25年金融業經驗，擅長資金管理。於加入本集團前，彼自二零零八年十二月至二零一四年十二月擔任香港證券及投資學會董事會成員。彼自二零零四年十一月至二零一二年八月擔任景順投資管理有限公司之投資總監。自二零零三年四月至二零零四年六月，彼為宏利資產管理（香港）有限公司之持牌代表。於此前之其他經驗包括自一九九四年一月至二零零零年三月於SEB Investment Management任職及自一九八九年十月至一九九三年十二月於怡富證券有限公司任職。

何女士於一九八八年六月取得美國加州大學約翰安德森管理學院之工商管理碩士學位及於一九八五年五月取得美國布林莫爾學院文學學士學位。除獲證監會發牌擔任

## 董事、高級管理層及僱員

負責人員並可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動外，彼於一九九八年九月，獲特許金融分析師學院認可為特許金融分析師。何女士亦自二零一四年九月起為香港證券及投資學會之資深會員。何女士為主席兼執行董事葉先生之配偶。

**邱詠培女士**（「邱女士」），27歲，於二零一一年九月加入本集團擔任企業融資部主管，現為高級經理。除向客戶提供企業融資服務及監管交易團隊之日常行政工作外，彼亦支援(i)投資委員會以實施本集團投資策略，尤其是審閱投資機會、持續監督及審閱投資組合；及(ii)執行管理層有關內部監控事宜。於二零一零年八月，彼取得英國倫敦大學學院之經濟學理學學士學位（榮譽），彼於二零一零年十月於KPMG Tax Limited開始其職業生涯，於二零一一年九月離開KPMG Tax Limited時擔任稅務顧問。邱女士自二零一五年七月起為香港會計師公會之執業會計師。彼獲發牌可作為持牌代表從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。

**陳嘉琳女士**（「陳女士」），38歲，於二零零四年七月加入本集團擔任會計及現擔任財務經理。陳女士負責審核本集團之財務及會計工作。陳女士亦負責JRAM SG之財務及會計工作，據此彼負責申報Saizen REIT之財務及會計情況。於加入本集團前，陳女士於二零零三年四月至二零零四年六月於潘永祥會計師事務所擔任審計助理及於一九九九年七月至二零零三年四月於Fung Kiu Manufacturing Limited擔任會計。陳女士取得香港浸會大學之社會學文學學士學位（榮譽）及透過遠程教育取得英國牛津布魯克斯大學之應用會計理學學士學位。彼亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員，以及香港特許秘書公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會準會員。

**羅燕妮女士**（「羅女士」），38歲，於二零零三年八月加入本集團擔任助理會計。羅女士擔任財務經理，負責審核本集團之財務及會計工作。羅女士亦擔任Saizen REIT之財務經理，負責JRAM SG之財務及會計工作及負責申報Saizen REIT之財務及會計情況。於加入本集團前，羅女士於二零零零年六月至二零零三年七月於陳李羅會計師事務所之會計部門任職。羅女士為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。羅女士於二零零零年十二月畢業於香港浸會大學及取得會計學工商管理學士學位（榮譽）。

## 董事、高級管理層及僱員

### 公司秘書

陳女士及羅女士為聯席公司秘書。有關彼等背景之詳情，請參閱上文「高級管理層」一段。

### 合規主任

梁女士於二零一六年四月八日獲委任為本公司合規主任（根據創業板上市規則第5.19條）。有關梁女士資歷及經驗詳情，請參閱本節上文「執行董事」一段。

### 授權代表

葉先生及曾先生為本公司授權代表。

### 僱員

#### 職能

於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及最後可行日期，本集團全職僱員按主要職能劃分之明細載列如下：

	於二零一五年 三月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日	於最後可行日期
高級行政人員	4	5	5
顧問	9	10	12
財務及會計	4	4	4
管理及資訊科技	3	3	3
總計	<u>20</u>	<u>22</u>	<u>24</u>

我們計劃於需要時聘用額外能幹人才以配合我們的擴充計劃。

### 與僱員之關係

董事認為，本集團與僱員維持良好工作關係，乃成為我們取得成功之關鍵因素。過往，我們並無遭遇任何導致業務營運出現任何重大中斷或因勞動爭議產生之重大員工流動。本集團認為僱員關係整體令人滿意。

## 董事、高級管理層及僱員

### 員工培訓

我們定期安排員工參加專業培訓課程，以使彼等及時掌握金融行業之發展及相關規則及規例。所有負責人員及持牌代表均須接受足夠時數的持續專業培訓，以維持彼等證監會牌照可從事受規管活動。

### 董事、高級管理層及僱員之薪酬

#### 薪酬政策及員工福利

於往績記錄期間，我們於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月支付予董事之薪酬總額（包括薪金及津貼、酌情花紅及界定供款退休福利計劃供款）分別為約2,600,000港元及3,300,000港元。根據目前生效之安排，我們就截至二零一六年三月三十一日止年度已付或應付董事之薪酬及實物福利總額（不包括酌情花紅）估計約為5,100,000港元。

本集團按照香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定參與強制性公積金計劃。

本集團有關董事、高級管理層及僱員薪酬之主要政策乃根據有關個人職責、責任、經驗、技能、需付出之時間、本集團及個人業績及可資比較市場水平而釐定。執行董事可收取酌情花紅，此乃由董事會經考慮相關個人表現及本集團於有關財政年度之整體經營業績後釐定。獨立非執行董事以董事袍金形式收取酬金。

各名執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立服務合約或委任書，初步期限為三年，自[編纂]起生效，並將繼續生效直至接獲不少於三個月書面通知終止為止。有關應付董事酬金之詳情，請參閱本文件附錄六「董事酬金」一段。

#### KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權

作為曾先生及梁女士向本集團發展作出長期貢獻之獎勵及作為準備[編纂]之激勵計劃，於二零一六年三月四日，KHHL分別與曾先生及梁女士（作為承授人）訂立期權契據。根據期權契據，各承授人支付代價[編纂]港元，KHHL於期權契據日期向承授人授出認購期權。

## 董事、高級管理層及僱員

於行使認購期權（根據期權契據之條款及條件）後，各承授人有權購買控股股東KHHL持有之若干期權股份。

認購期權之主要條款載列如下：

授出日期：二零一六年三月四日

承授人及相關認購期權項下可予行使之期權股份數目 曾先生一至多[編纂]股期權股份（佔緊隨[編纂]後本公司已發行股本約[編纂]%（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份））

梁女士一至多[編纂]股期權股份（佔緊隨[編纂]後本公司已發行股本約[編纂]%（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份））

行使價：每股期權股份0.0001港元（可予調整）

行使認購期權之先決條件：承授人須緊隨首次行使認購期權前達成下列條件後方可行使認購期權：

- (i) 各期權契據訂約方已就期權契據及其擬進行之交易取得或符合任何及全部必要相關法定及監管規定、批文及同意；
- (ii) [編纂]已作實及自[編纂]起已有一年；及
- (iii) 本文件「包銷」一節「控股股東作出的承諾」一段所述KHHL作出承諾規定的期限屆滿。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

概無先決條件可獲豁免。倘先決條件未於二零一八年十二月三十一日下午五時正或之前或期權契據訂約方可能書面協定之有關較後日期達成，認購期權應失效及相關認購契據應失效及成為無效，且各認購契據訂約方於其項下之所有責任獲解除，除任何先前違約者外。

行使期：

自[編纂]首個週年紀念日至[編纂]起第42個月當日止期間。

承授人於行使認購期權後可購買之期權股份數目應受下列限制所規限：

- (i) 自行行使期首日（即[編纂]首個週年紀念日）至[編纂]第二個週年紀念日止期間，至多33%期權股份可根據認購期權購買；
- (ii) 自[編纂]起第二個週年紀念日至[編纂]起第三個週年紀念日止期間，至多66%期權股份可根據認購期權購買；及
- (iii) 自[編纂]起第三個週年紀念日至行使期結束止期間，至多100%期權股份可根據認購期權購買。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

KHHL作出之承諾：

KHHL已於有關期權契據向承授人承諾（其中包括）倘本公司按照下文「調整行使價」一節所述事項(ii)項所規定發行新股份，KHHL應透過持有承授人尚未購買之期權股份認購或促使認購有關新股份，自行承擔費用，於承授人行使認購期權後，認購之相關新股份應成為可供購買之額外期權股份。

調整行使價：

期權股份行使價應於發生下列事項時根據期權契據條款不時予以調整：

- (i) 本公司因合併、分拆或削減本公司股本而對股本架構作出任何變更；或
- (ii) 倘本公司於公佈發售或授出條款當日按任何價格以供股方式向股東發售新股份以供認購，或向股東授出任何期權或認股權證以認購新股份。

於發生上述事項後，行使價應予以調整，承授人於認購期權悉數獲行使後就購買有關期權契據項下所有期權股份應付代價總額，將於發生有關事項前相同。

## 董事、高級管理層及僱員

提前終止行使期：於以下期間（以最早者為準）行使期將自動終止及認購期權（以尚未行使者為限）將自動失效：

- (i) 行使期屆滿；
- (ii) KHHL出售或訂立任何協議或安排出售（除根據期權契據授出認購期權外）其股份，導致其於本公司之持股比例低於或將低於本公司屆時已發行股本之30.0%當日；及
- (iii) 相關承授人辭任或不再為董事、本集團僱員或顧問當日。

代價[編纂]港元及每股期權股份0.0001港元之初步行使價為面值及經參考授出有關認購期權作為獎勵及激勵之事實而釐定。

於認購期權獲行使後，承授人購買之期權股份將不會受任何禁售承諾所規限。

### 認購期權之會計處理

KHHL向承授人授出本公司股權工具之認購期權被視為一項出資處理。所接獲承授人服務之公允值，乃參考授出日期之公允值計量，並於歸屬期內於損益內確認，相應權益進賬額作為KHHL之出資。申報會計師認為本集團採納之會計處理與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」相符一致。

由於認購期權於二零一六年三月四日授出，其估計公允值將計入截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年之合併損益表，分別約為[編纂]港元、[編纂]港元、[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元。



## 董事、高級管理層及僱員

### 合規顧問

本公司已根據創業板上市規則第6A.19條委任新源資本為合規顧問。根據創業板上市規則第6A.23條，新源資本將就下列情況向本公司提供意見：

- (1) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告之前；
- (2) 擬進行交易（可能是須予公佈或關連交易），包括但不限於股份發行及股份回購；
- (3) 本公司擬運用[編纂]所得款項之方式與本文件所詳述者不同，或本集團之業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- (4) 聯交所根據創業板上市規則第17.11條就股份價格或成交量之不尋常變動向本公司作出查詢。

根據創業板上市規則第6A.24條及新源資本與本公司訂立之合規顧問協議，新源資本將（其中包括）：

- (1) 確保本公司就遵守創業板上市規則及收購守則，獲得適當指引及建議；
- (2) 擔任我們與聯交所之主要溝通渠道之一，包括陪同本公司出席與聯交所之任何會議，惟聯交所另有要求者除外；
- (3) 就本公司申請豁免遵守創業板上市規則第19章及第20章之任何規定而言，就我們之責任，特別是委任獨立財務顧問之規定向本公司提供建議；及
- (4) 評估董事會之所有新委任成員對彼等作為上市發行人董事之職責及受信責任性質之了解，如發現任何不足之處，則向董事建議必要補救措施。

### 任期

新源資本之任期將自[編纂]開始，並將於本公司就[編纂]起計第二個完整財政年度之財務業績遵守創業板上市規則第18.03條規定當日為止，且可予提早終止。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 本公司之責任

本公司須全面遵守及履行創業板上市規則及其他適用法例、規例及守則下適用於本公司有關證券及企業管治之責任。

於合規顧問協議期限內，本公司須在創業板上市規則第6A.23條所規定之情況下及時諮詢及（如需要）徵詢新源資本之意見。

### 終止

合規顧問協議可於發生新源資本與本公司訂立的合規顧問協議所載之若干事項後由任何一方向另一方發出七日書面通知予以終止。

## 與控股股東之關係

### 概覽

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，KHHL（由陳女士及受託人分別擁有20.0%及80.0%）將於本公司已發行股本中擁有[編纂]%權益（假設根據購股權計劃可能授出之任何購股權及認購期權均無行使）。因此，KHHL、陳女士、葉先生及葉女士將為控股股東。緊隨資本化發行及[編纂]完成後有關本集團架構之詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

控股股東、董事及彼等各自之緊密聯繫人確認，彼等並無於與我們之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有任何須根據創業板上市規則第11.04條披露之權益。

### 控股股東之獨立性

董事認為，我們於[編纂]後將有能力獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人（本集團除外）開展營運，理由如下：

#### 管理獨立性

董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於最後可行日期，除葉先生（其擔任KHHL三名董事其中之一）外，本集團與KHHL之間並無出現執行董事及高級管理層成員重疊之情況。各董事知悉其作為董事之受信責任，其中包括要求其以符合本公司最佳利益之方式為本公司利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自之緊密聯繫人將予進行之任何交易產生潛在利益衝突，有利益關係之董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內。在全體執行董事因潛在利益衝突須就董事會決議案放棄投票之情況下，則由獨立非執行董事行使業務判斷以代表董事會作出決策。鑑於獨立非執行董事之經驗（其詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節），本集團相信其餘董事會成員可在所有執行董事須放棄投票之情況下仍能妥善履行職能。本集團亦已僱用具有相關經驗及具備開展本集團業務之水平的其他高級管理層成員。經考慮上述因素，董事信納彼等能夠獨立履行其於本公司之職責，並認為本集團於[編纂]完成後能夠獨立於控股股東管理業務。

---

## 與控股股東之關係

---

基於上述者，董事信納整個董事會連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團之管理職責。

### 營運獨立性

董事認為，我們之營運並不倚賴控股股東之營運，理由如下：

- (i) 我們具備獨立營運能力並可獨立接觸客戶及供應商；及
- (ii) 本集團執行管理團隊（包括三名執行董事及高級管理層成員）在金融服務行業具有豐富經驗，其經驗詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

本集團、控股股東及彼等各自之緊密聯繫人於往績記錄期間及直至最後可行日期並無任何共同或共享設施或資源。

基於上述者，董事信納於往績記錄期間我們一直獨立於控股股東開展營運，並將於[編纂]後繼續獨立營運。

### 財務獨立性

我們之財務獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人。我們有充足之資本及銀行融資獨立經營業務，並有足夠資源支持日常運作。此外，本集團擁有獨立之流動資金監控系統，可根據本身業務需要作出財務決策。於往績記錄期間，控股股東已向本集團提供財務資助。控股股東及彼等各自之緊密聯繫人就本集團之借貸提供之所有擔保，將於[編纂]後悉數解除並由本公司將提供之公司擔保取代。

基於上述者，董事認為我們能夠維持財務獨立於控股股東。

## 與控股股東之關係

### 不競爭承諾及優先購買權

#### 不競爭承諾

為保護本集團免受任何潛在競爭，各控股股東已以本公司（為其本身及作為附屬公司之受託人）為受益人訂立不競爭契據，據此，控股股東已共同及個別地向本公司（為其本身及為附屬公司之利益）不可撤回及無條件地承諾及保證，於不競爭契據存續期間，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，直接或間接開展與本集團現時及不時從事之業務（包括但不限於(i)提供企業融資服務，及(ii)日本、香港及任何其他國家或司法權區之物業投資活動（「受限制業務」））構成競爭或可能構成直接或間接競爭之任何業務，或於其中擁有權益或參與或從事或收購或持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務（在各情況下，不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份，亦不論是否獲得利潤、報酬或其他利益），惟受下文所述例外情況及優先購買權規限：

#### 例外情況

上述不競爭承諾並不適用於下列情況：

- (i) 於本集團任何成員公司之股份中擁有任何權益；或
- (ii) 於其股份在認可證券交易所上市之公司（本公司除外）之股份中擁有權益，惟：
  - (a) 該公司開展或從事之任何受限制業務（及與之相關資產）佔該公司最近期經審核賬目所示綜合收益或資產10%以下；或
  - (b) 控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人持有之股份總數合共不超過所述公司之該類別已發行股份10%，而有關控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人並無權委任該公司之大多數董事，並在任何時候該公司須至少有另一名股東擁有該公司超過控股股東及彼等各自之緊密聯繫人合共持有之股份總數之股權；或
  - (c) 控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人並無於該公司董事會擁有控制權。

## 與控股股東之關係

### 優先購買權

此外，根據不競爭契據，各控股股東已承諾，倘任何控股股東及／或其任何緊密聯繫人直接或間接獲提供或得悉其計劃進行有關受限制業務之任何項目或新商機（「新商機」），其將首先(i)盡快於十(10)個營業日內知會本公司新商機及提供本公司合理要求之所有相關資料（包括新商機性質及投資或收購成本）及有關其他資料，以便本公司能夠就有關新商機作出知情評估；及(ii)盡力促使有關機會按不遜於其及／或其緊密聯繫人獲提供之新商機之條款提供予本公司。

全體董事（不包括於新商機中擁有權益及與本公司有利益衝突者）將檢討新商機，並決定是否投資於新商機。倘本集團於接獲控股股東之通知起計十五(15)日（「15日要約期」）內並無發出書面通知表示有意投資該新商機，或已發出書面通知表示放棄新商機，則控股股東及／或其緊密聯繫人將獲准自行投資或參與新商機。就15日要約期而言，董事認為，該期間足以讓本公司評估任何新商機。

不競爭契據於[編纂]時生效並於下列較早者屆滿：

- (a) 股份終止於創業板或其他認可證券交易所上市之日；或
- (b) 控股股東及其緊密聯繫人（個別或共同）不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本合共30.0%或以上，或不再被視為控股股東且無權控制董事會，或至少一名其他獨立股東（控股股東及其緊密聯繫人除外）所持有股份超過控股股東及其緊密聯繫人共同持有者之日。

## 與控股股東之關係

### 企業管治措施

於[編纂]後，我們將須就創業板上市規則規定之內部監控及企業管治遵守嚴格之規定。就此而言，董事及控股股東確認，彼等及彼等各自之緊密聯繫人概無於與我們之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（本集團業務除外）（包括物業（就其規模、地點、性質及目標租戶而言））中擁有任何須根據創業板上市規則第11.04條予以披露之權益。各董事已確認，彼完全理解按本公司及股東整體最佳利益行事之義務。

本公司將採取以下企業管治措施，以管理我們與控股股東之間之任何潛在或實際利益衝突以及保障股東之利益：

- 本公司於〔●〕採納其條文符合公司法及創業板上市規則規定之細則。一般而言，細則規定任何董事均不得就其或其任何緊密聯繫人擁有任何重大權益之任何合約或安排或建議之任何董事會決議案投票（或計入法定人數內），即使其有投票，其投票亦不予計算（且其亦不得計入該決議案之法定人數內）；
- 根據本公司與各執行董事於〔●〕訂立之服務合約，各執行董事已同意（其中包括）於其項下僱傭持續生效之任何時間及其後三個月期間，其將不會於本集團任何成員公司開展業務之任何國家或地方，開展與本集團任何成員公司構成競爭之任何業務或受其聘用、涉及開展有關業務或於當中擁有權益（除作為於任何認可證券交易所上市之任何公司之不超過已發行股份或債權證之百分之五(5%)之持有人外）；
- 獨立非執行董事將至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據之情況；
- 控股股東已向我們承諾，彼等將會並將促使彼等各自之緊密聯繫人提供獨立非執行董事就不競爭契據之執行情況進行年度審閱而言屬必要之全部資料；
- 我們將遵守創業板上市規則之規定，於年報內或透過刊發公佈方式向公眾披露獨立非執行董事就不競爭契據之遵守及執行情況（包括接受或拒絕任何新商機之決定及相關基準）所作出之審閱；
- 控股股東將依照企業管治報告內之自願披露原則，於年報內就不競爭契據之遵守情況作出年度聲明；

---

## 與控股股東之關係

---

- 執行董事將確保任何涉及新商機之重大利益衝突或重大潛在利益衝突在被發現之時，會在切實可行情況下盡快向獨立非執行董事匯報，並且將舉行董事會會議以審閱及評估新商機。有利益衝突之董事不得參與有關討論重大利益衝突或重大潛在利益衝突之決議案之董事會會議；
- 倘涉及新商機之重大利益衝突或重大潛在利益衝突可能實現，控股股東及彼等各自之緊密聯繫人將於股東大會上就審議有關收購之各決議案放棄投票；
- 本公司已於〔●〕成立審核委員會以檢討及監督本公司之財務呈報程序及本集團之內部監控系統並監控任何持續關連交易，審核委員會之全體成員均為獨立非執行董事；及
- 本集團已委任新源資本為我們之合規顧問，有關委任條款之詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節「合規顧問」一段。



## 關連交易

### 概覽

根據創業板上市規則第20章，於[編纂]後，我們或我們附屬公司之董事、主要股東及主要行政人員、於[編纂]前十二個月內曾出任我們或我們附屬公司之董事之任何人士，以及任何彼等各自之聯繫人均將成為本公司關連人士。於[編纂]後，根據創業板上市規則第20章，我們與該等關連人士之交易將構成本公司之關連交易。董事確認，根據創業板上市規則第20章，以下與關連人士進行之交易於[編纂]後將繼續進行並將構成本公司之關連交易。

下表載列涉及關連交易之本公司關連人士及其與本集團之聯繫：

關連人士姓名	與本集團的關係
Takehisa Tei先生	Takehisa Tei先生為四間TK營運商YK Houten、GK Bohol、YK Hourei及GK Choun之董事。TK營運商（於本文件「財務資料」一節「主要會計判斷」一段所闡述）被視為由本集團控制，因此被認作我們之附屬公司。故根據創業板上市規則第20.07條，Takehisa Tei先生為我們之關連人士。

### 豁免遵守股東批准、年度審核及所有披露規定之持續關連交易

於往績記錄期間，作為有關日本投資活動之TK安排（於本文件「TK安排」一節中進一步闡述）之一部分，本集團已委聘Kasumigaseki International Accounting Office（「KIA」）為其中五名TK營運商執行會計職能。作為有關TK安排之一部份，KIA之擁有者Takehisa Tei先生（「Tei先生」）亦擔任有關TK營運商之董事。如本文件「財務資料」一節「主要會計判斷」一段所詳述，TK營運商被視為由本集團控制，因此被視作本公司之附屬公司。鑑於彼擔任有關TK營運商之董事，根據創業板上市規則，KIA向本集團提供之會計及稅務服務構成本公司之持續關連交易。

## 關連交易

KIA從事（其中包括）為法團及獨資經營者提供會計及稅務服務，並自二零零一年起一直向本集團提供該等服務。於往績記錄期間，KIA為六間TK營運商之其中五間（即YK Hourei、YK Houten、GK Bohol、GK Choun及GK Mameha）提供服務（餘下一間已委聘獨立第三方）。鑑於長期建立之業務關係，本集團預期KIA將繼續向我們提供該等服務。儘管如此，如有需要，董事認為本集團將能夠按與KIA相若之價格委聘其他服務供應商。於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團應付KIA之服務費分別為約400,000港元及300,000港元。

於二零一六年四月十二日，本集團與KIA訂立五份備忘錄，以補充相關TK營運商與KIA訂立之協議，據此，KIA將向本集團提供會計及稅務服務（「**KIA服務協議**」）。根據KIA服務協議，有關費用須根據當前市價或按與KIA向獨立第三方提供者類似之價格經公平磋商後釐定。KIA服務協議之年期自原協議續約日期起至TK營運商各自財政年度結算日（即對GK Bohol、GK Choun及GK Mameha為二零一六年六月三十日及對YK Hourei及YK Houten為二零一六年十二月三十一日）止，集團有權以書面通知形式將KIA服務協議再續期十二個月。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，預期根據KIA服務協議應付費用總額之年度上限為400,000港元。該年度上限乃由本集團經考慮(i)於往績記錄期間已付KIA之過往費用；及(ii)就提供類似會計及稅務服務，本集團願意向獨立第三方支付之相若價格後釐定。

### 創業板上市規則之涵義

由於參考KIA服務協議項下應付費用總額之年度上限計算之適用百分比率（定義見創業板上市規則第19.07條）少於5.0%（且年度代價少於3,000,000港元），故KIA服務協議項下擬進行之交易可豁免遵守創業板上市規則第20.74條，且全面豁免遵守股東批准、年度審核及所有披露規定。

### 董事之意見

基於上述者，董事（包括獨立非執行董事）認為，KIA服務協議（包括其條款及條件以及年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 主要股東

據董事所知，下列人士將緊接資本化發行及[編纂]完成前後（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使後而可能發行之任何股份）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附有投票權之已發行股份10%或以上之權益：

(a) 於本公司之權益或淡倉

股東名稱	權益性質	於提交[編纂]申請當日 持有之股份		緊隨資本化發行及 [編纂]完成後持有之股份	
		數目 <small>(附註1)</small>	概約 百分比	數目 <small>(附註1)</small>	概約 百分比
KHHL <small>(附註2)</small>	實益擁有人	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%
受託人	受託人	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%
陳女士 <small>(附註2)</small>	全權信託創辦人	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%
葉先生 <small>(附註2)</small>	信託受益人	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%
葉女士 <small>(附註2)</small>	信託受益人	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%
何女士 <small>(附註4)</small>	配偶權益	1 (L)	100.0%	[編纂] (L) [編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]% [編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別指於股份之好倉及淡倉。
- (2) KHHL由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有之全部股份中擁有權益。
- (3) 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立之期權契據，KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多[編纂]股及[編纂]股期權股份，佔本公司已發行股本約[編纂]%及[編纂]%（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），行使價為每股期權股份0.0001港元（可予調整）。有關認購期權之進一步詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。
- (4) 根據證券及期貨條例，葉先生之配偶何女士被視為於葉先生被視為擁有權益之全部股份中擁有權益。

## 主要股東

(b) 本集團其他成員公司之權益或淡倉

股東名稱	本集團成員 公司名稱	持有之 股份數目 <small>(附註)</small>	佔持股 百分比
何女士	I Corporation	14 (L)	20.0%
Shih先生	Smart Tact	922 (L)	10.0%
	Residence	300 (L)	10.0%
老先生	Residence	300 (L)	10.0%
	EXE	10 (L)	10.0%

附註：字母「L」指於股份之好倉。

除本文件所披露者外，董事並不知悉任何人士將緊接資本化發行及[編纂]完成前後（未計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使後可能發行之任何股份）於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司附有投票權之已發行股份10%或以上之權益。董事不知悉存在可能於日後導致本公司控制權變動之任何安排。

## 股本

緊接資本化發行及[編纂]（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份）完成前後本公司已發行及將予發行已繳足或入賬列為繳足之法定及已發行股本載述如下：

	面值 港元
法定股本：	
<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>50,000,000</u>
	面值 港元
已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足：	
1 股截至本文件日期已發行之股份	[0.01]
[編纂] 股根據資本化發行將予發行之股份	[編纂]
<u>[編纂] 股根據[編纂]將予發行之股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂] 股總計</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表乃假設[編纂]成為無條件及根據資本化發行及[編纂]發行股份已完成，且並無計及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而須配發及發行之任何股份，或根據本節「配發及發行[編纂]之一般授權」一段或「購回股份之一般授權」一段所述授予董事發行或購回股份之一般授權而可能由我們發行或購回之任何股份（視情況而定）。

### 地位

[編纂]將與本文件所提及之所有已發行或將予發行之股份在各方面享有同等權益，特別是將會於[編纂]後之記錄日期合資格享有就股份宣派、作出或支付之所有股息或其他分派，惟根據資本化發行享有之權利除外。

## 股 本

### 最低[編纂]

[編纂]

### 配發及發行新股份之一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授予一般授權，以配發、發行及處置於本公司股本之股份，惟總面值不得超過以下兩者總和：

- (1) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值之20.0%，不包括因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份之一般授權而購回之本公司股本總面值（如有）。

除獲授權根據此項一般授權發行之股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使時配發、發行或處置股份。

此項發行股份之一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或其細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新一般授權時。

有關此項一般授權之進一步資料載於本文件附錄六「3.唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案」一段。

### 購回股份之一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，以行使本公司之一切權力，購回總面值不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%之股份（不包括因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份）。

## 股 本

此項授權僅與在聯交所或股份上市之任何其他證券交易所（並就此獲證監會及聯交所認可）根據創業板上市規則進行之購回有關。相關創業板上市規則之概要載於本文件附錄六「6.本公司購回本身證券」一段。

此項購回股份之一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新一般授權時。

有關此項一般授權之進一步資料載於本文件附錄六「3.唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案」一段。

### 購股權計劃

根據唯一股東於二零一六年〔●〕通過之書面決議案，我們有條件地採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概要載於本文件附錄六「1.購股權計劃」一段。

### 須召開股東大會及類別股東大會之情況

本公司只有一個類別之股份，即普通股，每股股份與其他股份享有同等權益。

根據公司法及章程大綱及細則之條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併為面值較高之股份；(iii)將股份分為多個類別；(iv)將股份拆細為面值較低之股份；及(v)註銷任何無人認購之股份。此外，本公司可在遵守公司法條文之情況下由股東通過特別決議案削減或贖回股本。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄五「更改股本」一段。

## 股 本

---

根據公司法及章程大綱及細則之條款，股份或任何類別股份附有之全部或任何特別權利可由不少於該類別已發行股份面值四分之三之持有人書面同意，或由該類別股份之持有人在另行舉行之股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「更改現有股份或類別股份之權利」一段。



## 財務資料

有意投資者應將本節與本文件附錄一會計師報告所載的經審核合併財務報表（包括有關附註）一併閱讀。本集團的合併財務報表乃根據符合香港財務報告準則的會計政策編製。有意投資者應細閱整份會計師報告，而不應僅倚賴本節所載資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映目前對未來事項及財務表現的看法。該等陳述乃基於本集團鑒於其經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的認知以及本集團認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展會否達致本集團所預期及預測的水平，則受多項本集團無法控制的風險及不確定因素的影響。有關進一步資料，有意投資者應參閱本文件「風險因素」一節。

### 概覽

我們為一家專注於企業融資及物業投資之金融集團。就前者而言，我們主要向客戶提供財務顧問、保薦及合規顧問服務。就後者而言，本集團投資於房地產（主要為日本）。於往績記錄期間，我們的收入主要來自於(i)企業融資服務產生的服務收入（包括財務顧問費用、保薦費及合規顧問費用）；及(ii)物業投資活動產生的租金收入。本集團業務活動的收入明細詳情載於本節「收入」一段。

### 編製基準

財務資料乃由董事根據與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則相符的會計政策，並依據本文件附錄一所載的會計師報告第A節附註2所載的呈列基準編製，且於編製財務資料時並無作出調整。

### 主要會計政策

管理層按香港財務報告準則編製財務資料須就應用政策的影響及資產、負債、收入及開支的呈報金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據以往經驗及在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成就無法從其他途徑實時得知的資

## 財務資料

產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際結果或有別於該等估計。涉及判斷較艱深或較複雜的範疇，或所作假設及估計對財務資料有重大影響的範疇，於本文件附錄一第A節附註5披露。

以下段落討論於編製財務報表時應用的主要會計政策：

### 收入確認

收入按就日常業務過程中所提供服務的已收或應收費用（扣除折扣）的公允值計量。

企業融資服務收入於根據服務協議的條款提供有關服務或完成重大舉措時確認。

租金收入於有關租期按直線基準確認。

行政費用收入及市場推廣服務收入根據提供相關服務時合約之條款確認。

倘經濟利益將可能流向本集團，且收入能夠可靠計量，則確認金融資產的利息收入。利息收入會根據未償還本金及適用實際利率按時間累計，而該利率於金融資產預計期限確切貼現估計未來所收取現金至該資產初步確認時的賬面淨值。

投資的股息收入於確立股東收取款項的權利後確認，惟經濟利益將可能流向本集團且收入金額能夠可靠計量。

### 物業、廠房及設備

合併財務狀況表所述的物業、廠房及設備（包括持作行政用途的租賃土地及樓宇（分類為融資租約）），按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

物業、廠房及設備的折舊確認是在估計可用年期內，以直線法計算撇銷該等項目的成本。估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生任何盈虧按銷售資產所得款項與資產賬面值的差額釐定並於損益中確認。

## 財務資料

### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動產生的盈虧於彼等產生期間計入損益。

### 租約

當租約條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移予承租人時，租約分類為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

### 本集團作為出租人

經營租約的租金收入於有關租約的年期內以直線法於損益內確認。

### 租賃土地及樓宇

倘若租賃包括土地及樓宇部份，本集團根據對各部份之擁有權附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，分別將各部份的分類評定為融資或經營租賃，然而當兩個部份明顯均為經營租賃時，則整份租賃歸類為經營租賃。

具體而言，最低租賃付款（包括任何一筆過預付款項）於租賃訂立時按租賃土地部份及樓宇部份中的租賃權益相對公允值比例於土地及樓宇間分配。倘租賃付款能可靠分配，則以經營租賃入賬的土地租賃權益在合併財務狀況表中列為預付租賃付款，且於租期內按直線法攤銷。倘若租賃付款無法於土地及樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃通常分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

## 財務資料

### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按交易日期當時的匯率以各自的功能貨幣（即該實體經營的主要經濟環境的貨幣）列賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以當日的匯率重新換算。以外幣計值以公允值列賬的非貨幣項目按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史價值計量的非貨幣項目不予以重新換算。

結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。重新換算以公允值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入期間損益。

為呈列合併財務報表，本集團海外業務的資產及負債使用各報告期末當時的匯率換算為本集團呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目按年內平均匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入確認及權益內的匯兌儲備累計。

### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損的跡象。倘出現任何該等跡象，則對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可識別合理持續的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位或分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估的金錢時間值及並未就其調整估計未來現金流量的資產特定風險。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

## 財務資料

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值將上調至其經修訂估計可收回金額，惟經上調賬面值不得超出資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

### 主要會計判斷

#### TK營運商合併

我們（作為TK投資者）透過與TK營運商（物業控股公司）訂立TK安排而投資日本投資物業。TK營運商與TK投資者之關係通過TK協議監管，據此，TK投資者為TK營運商提供資金，藉此交換TK營運商持有投資物業所取得之收入。根據TK協議，TK營運商產生之利潤或虧損將定期歸還予我們。因此，我們因其與TK營運商訂立之協議及相關物業控股業務而面臨重大風險及享有豐厚回報。此外，本集團通過決策指引相關活動而行使其對TK營運商之控制權，例如投資決定（包括認購及出售物業及融資活動）、監督租賃狀態及物業租金收入等。基於安排實質及法律意見，董事認為，於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，我們行使於TK營運商之控制權。鑒於上述，本文件附錄一會計師報告所載之財務資料根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表透過合併本公司、附屬公司及TK營運商按集團基準呈報。

#### 影響本集團經營業績及財務狀況的主要因素

由於本集團企業融資服務的業務性質，我們的業務乃受交易驅動，而其收入則直接與本集團所進行交易的數量及規模有關。此外，企業融資服務分部專注於香港市場。誠如上文所述，本集團亦建立主要包括於日本及香港的房地產投資的投資組合。有見及此，董事認為影響收入的主要因素包括：

- (i) 有關香港證券市場以及日本及香港房地產市場的表現及氛圍；
- (ii) 規管(a)香港金融服務行業；(b)日本及香港房地產投資活動的法律及法規的變動；
- (iii) 日圓兌港元的變動。

## 財務資料

### 有關香港證券市場以及日本及香港房地產市場的表現及氛圍

由於我們大部份的收入來自向於聯交所上市客戶或尋求於聯交所上市的客戶提供企業融資服務，本集團財務表現與香港證券市場的整體表現及整體經濟氛圍息息相關。就此而言，鑒於香港證券市場的波動及受全球經濟及政治環境影響的特性，我們的財務表現或會受香港證券市場的波動所影響。

另一方面，投資組合的價值及由此產生的收入與物業所處的房地產市場（即日本及香港）的表現及氛圍相關。房地產市場受各項因素綜合推動，尤其是人口趨勢、國內利率、整體經濟狀況、有關政府政策及整體市場氛圍。房地產市場的有利或不利的重大發展將影響我們投資組合的價值以及由此產生的收入，從而影響本集團的財務表現。

### 規管(a)香港金融服務行業；及(b)日本及香港房地產投資活動的法律及法規的變動

誠如本文件「監管概覽」一節所披露，本集團企業融資分部受經營附屬公司、浩德融資及Altus Investments、持牌負責人員及持牌代表須遵守的多項牌照、資金需求及行為守則高度規管。任何監管變動或會導致本集團業務活動變動及影響財務表現。

於最後可行日期，本集團於經營房地產投資組合過程中受本文件「監管概覽」一節所載的規定所限。任何監管變動，如TK安排的稅務狀況或限制房地產的外資所有權或會影響投資活動，進而影響本集團財務表現。

### 日圓兌港元的變動

我們很重要的一部分收入、經營成本及資產以日圓計值。作為浮動貨幣，日圓兌外幣（包括港元（本集團財務報表呈列貨幣））的匯率受（其中包括）日本的政治經濟狀況以及整體氛圍（不時推測）所影響。儘管本集團監督債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)業務活動所取得之償債收入之匹配，由於本集團之財務報表乃以港元呈列，本集團經營業績受日圓兌港元的匯率波動高度影響。進一步分析請參閱本節「財務風險」一段。

## 財務資料

### 本集團經營業績

下表載列截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月的合併損益表概要，乃摘錄自本文件附錄一所載本集團的會計師報告。

### 合併損益表概要

	截至	截至十二月三十一日	
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	34,414	25,756	36,443
其他收入	4,233	3,472	3,424
投資物業公允值淨增加額	6,166	8,116	2,206
衍生金融負債公允值變動	(216)	(266)	(376)
物業開支	(6,613)	(4,956)	(5,264)
行政及經營開支	(19,316)	(14,813)	(21,219)
分佔聯營公司業績	3,470	2,357	2,070
財務成本	(2,478)	(1,788)	(2,463)
除稅前利潤	19,660	17,878	14,821
所得稅開支	(3,706)	(3,266)	(3,686)
年度／期間利潤	<u>15,954</u>	<u>14,612</u>	<u>11,135</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團分別錄得收入約34,400,000港元及36,400,000港元以及年度／期間利潤約16,000,000港元及11,100,000港元。有意投資者應注意下文進一步闡述的本集團過往財務表現的波動。

### 收入

本集團收入包括兩個主要部份：(i)企業融資服務產生的服務收入，包括財務顧問費用、保薦費及合規顧問費用；及(ii)房地產投資組合產生的租金收入。

## 財務資料

下文載列截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月的業務活動收入明細。

	截至二零一五年 三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月					
				二零一四年			二零一五年		
	千港元	%	有效委聘 (附註)／ 投資物業 數目	千港元	%	有效委聘 (附註)／ 投資物業 數目	千港元	%	有效委聘 (附註)／ 投資物業 數目
<i>企業融資服務</i>									
保薦	6,677	19.4	6	5,237	20.3	5	13,475	37.0	10
財務顧問	5,712	16.6	33	4,590	17.8	27	4,932	13.5	33
合規顧問	2,286	6.7	4	1,624	6.3	5	2,281	6.3	7
其他企業融資 服務	702	2.0	2	187	0.8	2	120	0.3	2
小計	<u>15,377</u>	<u>44.7</u>	<u>45</u>	<u>11,638</u>	<u>45.2</u>	<u>39</u>	<u>20,808</u>	<u>57.1</u>	<u>52</u>
<i>投資組合</i>									
來自日本物業之 租金收入	17,347	50.4	13	12,851	49.9	12	14,362	39.4	14
來自香港物業之 租金收入	1,690	4.9	1	1,267	4.9	1	1,273	3.5	1
小計	<u>19,037</u>	<u>55.3</u>	<u>14</u>	<u>14,118</u>	<u>54.8</u>	<u>13</u>	<u>15,635</u>	<u>42.9</u>	<u>15</u>
總計	<u><u>34,414</u></u>	<u><u>100.0</u></u>		<u><u>25,756</u></u>	<u><u>100.0</u></u>		<u><u>36,443</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

附註：有效委聘指有關年度／期間為本集團帶來收入的委聘。

誠如上表所示，本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月的總收入已超過截至二零一五年三月三十一日止年度，主要由於企業融資活動之服務費收入大幅增加所致。與二零一四年同期比較，總收入由約25,800,000港元增加至36,400,000港元，截至二零一五年十二月三十一日止九個月錄得增長約41.5%。於截至二零一五年三月三十一日止年度，物業的租金收入佔本集團總收入約55.3%，其餘收入部分來自企業融資服務。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，企業融資分部為本集團總收入的最大貢獻者，佔本集團總收入約57.1%。進一步分析載於下文。



## 財務資料

### (i) 企業融資服務

於往績記錄期間源自企業融資活動的費用收入來自主要向香港上市公司或尋求於主板或創業板上市公司提供之服務。

#### (a) 保薦

保薦收入指擔任尋求於聯交所上市公司之保薦人之服務費。源自有關服務之收入於完成有關重大舉措後確認。保薦費用乃參考客戶上市申請進度分階段收取，而保薦委聘期限可能隨著交易複雜程度而各異。

於企業融資服務產生的收入中，保薦工作帶來的費用所佔比例最大，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間分別約為19.4%、20.3%及37.0%。有效保薦委聘的數目由截至二零一四年十二月三十一日止九個月的五個增加至二零一五年同期的十個（包括於上市籌備及申請各階段的現有及新增委聘），導致保薦工作產生的收入由約5,200,000港元增長約157.3%至13,500,000港元。此外，於截至二零一五年十二月三十一日止九個月達成若干保薦交易的有關重大舉措亦為有關增長作出貢獻。

#### (b) 財務顧問

財務顧問服務收入指擔任(i)聯交所上市公司、私人公司及個人之財務顧問；及(ii)聯交所上市公司之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問提供服務而產生之收入。有關服務收入於交付服務時確認。由於企業融資交易之多元性，財務顧問費用因具體情況而各異，視乎（其中包括）交易複雜程度及工作範圍而定。某個期間有效委聘之數目增加並不一定導致源自財務顧問工作之收入增加，反之亦然。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，財務顧問工作產生的收入分別佔本集團總收入約16.6%、17.8%及13.5%。截至二零一四年十二月三十一日止九個月與二零一五年同期相比，有關財務顧問服務之有效委聘數目由27個增加至33個。同期，財務顧問工作的收入由約4,600,000港元增長約7.5%至4,900,000港元。

## 財務資料

### (c) 合規顧問

合規顧問之收入指作為新上市公司之合規顧問就於整個委聘期間提供適用於客戶之有關上市規則、創業板上市規則及收購守則之顧問服務所產生之費用。由於有關服務保有性質，我們於擔任客戶合規顧問之年期內定期收取固定費用，並於委聘期間確認。合規顧問工作產生的總收入部份於往績記錄期間維持穩定，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，分別佔總收入約6.7%、6.3%及6.3%。尤其是，截至二零一五年十二月三十一日止九個月合規顧問工作產生的收入較上一期間由約1,600,000港元增加約40.5%至2,300,000港元。此乃主要由於該期間有效委聘數目由五個增加至七個，包括保薦客戶及其他於聯交所新上市客戶之委聘。

### (d) 其他

分類至該類別的收入包括(i)擔任尋求於聯交所上市的交易所買賣基金的上市代理；及(ii)向聯營公司KK Tenyu AM轉介客戶已收取之介紹費。有關介紹費進一步詳情請參閱本節「關連方交易」一段。

### (ii) 物業投資的租金收入

物業產生的租金收入主要為已收房地產組合租戶之租金。於截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，有關租金收入分別佔約55.3%、54.8%及42.9%。下表載列來自各物業的收入、各物業的平均每月租金及入住率明細。

## 財務資料

物業名稱	截至二零一五年 三月三十一日止年度			截至二零一四年 十二月三十一日止九個月 (未經審核)			截至二零一五年 十二月三十一日止九個月 (未經審核)					
	平均每月 租金/ 可出租 淨面積 港元/ 平方呎	平均 入住率 %	租金 收入 千港元	估租金 收入 總額的 百分比 %	平均每月 租金/ 可出租 淨面積 港元/ 平方呎	平均 入住率 %	租金 收入 千港元	估租金 收入 總額的 百分比 %	平均每月 租金/ 可出租 淨面積 港元/ 平方呎	平均 入住率 %	租金 收入 千港元	估租金 收入 總額的 百分比 %
<b>日本</b>												
1. Ark Palace Hiragishi	14.3	88.7%	2,492	13.1%	14.0	85.4%	1,820	12.9%	14.5	98.6%	1,892	12.1%
2. LC One	11.3	94.9%	889	4.7%	11.6	94.4%	690	4.9%	10.6	97.9%	625	4.0%
3. Libress Hiragishi	6.8	90.0%	937	4.9%	6.9	87.7%	715	5.2%	6.7	90.7%	692	4.4%
4. Nouvelle 98	8.7	83.2%	1,442	7.6%	9.0	81.6%	1,115	7.9%	8.5	89.7%	1,057	6.8%
5. South 1 West 18 Building	10.5	77.1%	1,960	10.3%	11.0	77.0%	1,538	10.9%	9.8	79.9%	1,364	8.7%
6. T House	10.1	91.7%	822	4.3%	10.5	91.2%	637	4.5%	9.2	95.8%	560	3.6%
7. Tommy House Hiragishi	9.2	94.3%	968	5.0%	9.3	94.8%	738	5.2%	8.1	93.7%	641	4.1%
8. White Building A & B	8.5	100.0%	1,403	7.4%	8.5	100.0%	1,055	7.5%	8.6	100.0%	1,062	6.8%
9. City Court Sugunami	9.1	92.2%	1,497	7.9%	9.4	91.9%	1,150	8.1%	7.9	88.5%	974	6.2%
10. Azabu Sendai-zaka Hills (附註1)	14.4	42.9%	347	1.8%	-	-	-	-	17.5	81.0%	1,896	12.1%
11. Crown Building (附註1)	-	-	-	-	不適用	-	-	-	18.7	100.0%	262	1.7%
12. Residence Motoki	11.7	77.5%	1,688	8.9%	11.8	74.4%	1,278	9.0%	10.0	86.0%	1,076	6.9%
13. Wealth Fujisaki	6.3	95.5%	556	2.9%	4.8	93.8%	317	2.2%	10.0	93.1%	666	4.3%
14. Rise Shimodori EXE	13.8	96.7%	2,346	12.3%	14.1	96.1%	1,798	12.7%	12.5	95.0%	1,595	10.2%
<b>小計/平均</b>	<b>10.4</b>	<b>86.5%</b>	<b>17,347</b>	<b>91.1%</b>	<b>10.1</b>	<b>89.0%</b>	<b>12,851</b>	<b>91.0%</b>	<b>10.9</b>	<b>92.1%</b>	<b>14,362</b>	<b>91.9%</b>
<b>香港</b>												
15. 香港鑽石會大廈8樓	62.1	100.0%	1,690	8.9%	46.6	100%	1,267	9.0%	46.8	100.0%	1,273	8.1%
<b>總計/平均</b>		<b>87.5%</b>	<b>19,037</b>	<b>100.0%</b>		<b>89.9%</b>	<b>14,118</b>	<b>100.0%</b>		<b>92.7%</b>	<b>15,635</b>	<b>100.0%</b>

附註：

1. 於往績記錄期間，本集團分別於二零一五年二月及七月收購東京兩處物業，即Azabu Sendai-zaka Hills及Crown Building。

2. 據我們了解，之前業主於我們在二零一五年二月收購前正在尋求按分層地契基準出售單位的可能性，且有意令若干單位不被佔用。因此，截至二零一五年三月三十一日止年度，該物業之平均入住率約42.9%低於其他物業。平均入住率已於截至二零一五年十二月三十一日止九個月提升至約81.0%。

## 財務資料

與二零一四年同期相比，截至二零一五年十二月三十一日止九個月來自物業的租金收入由約14,100,000港元增加至15,600,000港元，增幅約為10.7%。上述期間增長主要由於分別於二零一五年二月及二零一五年七月收購東京的兩項物業而擴大產生租金收入的投資組合規模所致。同時，由於彼等位於日本的首都東京，故亦能較我們於日本其他地區的物業以較高的可出租淨面積每平方呎平均每月租金開價。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，來自日本物業之租金收入分別約為12,900,000港元（相當於約176,500,000日圓）及14,400,000港元（相當於約225,500,000日圓），較所述期間增長約11.8%（以港元計算）及約27.7%（以日圓計算，不計匯兌影響）。另一方面，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，來自香港物業的租金收入保持穩定，為約1,300,000港元。於往績記錄期間，物業入住率整體仍然穩定。

### 毛利

由於本集團的業務性質，我們並無任何已售貨物成本，因此並無毛利。

### 其他收入

	截至二零一五年 三月三十一日止年度		截至十二月三十一日止九個月			
	千港元	%	二零一四年 (未經審核)		二零一五年 (未經審核)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銀行利息收入	5	0.1%	3	0.1%	4	0.1%
匯兌收益淨額	341	8.0%	674	19.4%	-	-
可供出售投資的 股息收入	658	15.5%	341	9.8%	200	5.8%
出售可供出售投資的 收益	36	0.9%	36	1.0%	736	21.5%
撥回貿易應收款項 減值撥備	5	0.1%	4	0.1%	31	0.9%
行政費用收入	2,902	68.6%	2,193	63.2%	2,261	66.0%
市場推廣服務收入	262	6.2%	203	5.9%	173	5.1%
雜項收入	24	0.6%	18	0.5%	19	0.6%
	<u>4,233</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,472</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,424</u>	<u>100.0%</u>

## 財務資料

誠如上表所示，截至二零一五年三月三十一日止年度，其他收入主要包括行政費用收入及可供出售投資的股息收入。行政費用收入主要來自向聯營公司JRAM SG (Saizen REIT之經理) 提供行政及會計服務，並於計及員工產生之時間成本及提供服務產生之相關開支後按成本回收基準計算。有關收入於截至二零一四年十二月三十一日止九個月及二零一五年同期維持穩定，分別約為2,200,000港元及2,300,000港元，錄得略微增長3.1%。展望未來，於出售Saizen REIT之整個房地產投資組合及其可能解散後，董事預期行政及會計服務需求減少。進一步詳情請參閱本節「關連方交易」一段。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，其他收入之最大組成部份仍為上述的行政費用收入。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團分別錄得匯兌收益淨額約300,000港元及700,000港元，而截至二零一五年十二月三十一日止九個月則錄得匯兌虧損淨額（歸類為行政及經營開支）約500,000港元。就上述各期間，港元兌日圓之匯率分別約為14.1044、13.7363及15.6986。截至二零一五年十二月三十一日止九個月之匯兌虧損淨額主要由於該期間日圓兌港元貶值所致。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團亦確認出售可供出售投資的一次性收益約700,000港元。有關投資為於聯交所及新加坡交易所證券交易有限公司上市的證券。市場推廣服務收入為就本集團開展的市場推廣活動收取聯營公司KK Tenyu AM的收入，有關活動令我們向彼等轉介客戶。進一步詳情請參閱本節「關連方交易」一段。

### 投資物業公允值淨增加額

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，我們錄得物業公允值淨增加額分別約6,200,000港元、8,100,000港元及2,200,000港元。於往績記錄期間，除於香港之一處自用物業外，所有物業均持作租賃用途並分類為投資物業。投資物業公允值淨增加額指物業公允值的未變現淨增加額，乃源自有關物業的公允值變動且計及有關期間的匯率調整。按照市場慣例，香港物業的公允值採用投資法及比較法估算，而日本物業的公允值則經參考直

## 財務資料

接資本化法及市場法後採用貼現現金流量法（即本文件附錄三及附錄四所載估值報告採用的估值方法）估算。進一步資料請參閱本節「投資物業」一段、「業務」一節「投資活動」一段及本文件附錄三及附錄四所載的估值報告。於往績記錄期間，我們並無出售任何物業，亦無錄得公允值之變現增加。

### 物業開支

	截至二零一五年		截至十二月三十一日止九個月			
	三月三十一日止年度		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
			(未經審核)		(未經審核)	
維修及保養開支	1,653	25.1%	1,231	24.8%	1,206	22.9%
物業管理費	740	11.2%	557	11.2%	595	11.3%
資產管理費	148	2.2%	110	2.2%	121	2.3%
財產稅	1,245	18.8%	927	18.7%	1,032	19.6%
其他物業開支	2,827	42.7%	2,131	43.1%	2,310	43.9%
<b>總計</b>	<b>6,613</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,956</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,264</b>	<b>100.0%</b>

物業開支主要包括與日本物業有關之維修及保養開支、財產稅及支付予物業經理（其獲委聘管理日本物業之日常經營）之管理費。截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，我們分別錄得物業開支約6,600,000港元、5,000,000港元及5,300,000港元，整體而言仍維持穩定。尤其是，維修及保養開支佔同期物業開支之最大份額，分別約為25.1%、24.8%及22.9%。截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，物業開支佔本集團收入之百分比分別約為19.2%、19.2%及14.4%。於往績記錄期間，物業開支主要涉及日本物業。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，物業開支佔本集團收入之百分比比較低主要由於企業融資業務之增長率較去年同期提高約78.8%，而同期物業開支並無大幅增加。

## 財務資料

### 行政及經營開支

	截至二零一五年 三月三十一日止年度		截至十二月三十一日止九個月			
	千港元	%	二零一四年		二零一五年	
			千港元 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%
酬金						
董事	2,558	13.2%	2,349	15.9%	3,349	15.7%
員工	5,429	28.1%	4,104	27.7%	5,113	24.2%
持牌人員	2,349	12.2%	1,765	11.9%	3,274	15.4%
小計	10,336	53.5%	8,218	55.5%	11,736	55.3%
折舊	4,175	21.6%	3,153	21.3%	1,258	5.9%
法律、專業及合規費用	938	4.9%	687	4.6%	994	4.7%
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	3,867	20.0%	2,755	18.6%	4,220	19.9%
總計	19,316	100.0%	14,813	100.0%	21,219	100.0%

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，行政及經營開支約為21,200,000港元，超過截至二零一五年三月三十一日止年度錄得者。尤其是，於截至二零一五年十二月三十一日止九個月，與二零一四年同期相比，有關開支由約14,800,000港元增加約43.2%至21,200,000港元，主要歸因於酬金隨著企業融資分部發展而增長及一次性[編纂]增加約[編纂]港元。於截至二零一五年十二月三十一日止九個月，行政及經營開支佔總收入約58.2%，較二零一四年同期約57.5%有所上升。

鑒於業務性質，董事、員工及持牌人員之酬金為本集團於往績記錄期間的最大開支，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間分別合共佔本集團行政及經營開支約53.5%、55.5%及55.3%。董事及員工薪酬為已付及應付員工的薪金及津貼以及界定退休福利計劃供款。與二零一四年同期相比，於截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團錄得酬金增加約42.8%。有關增加通常與收入及員工人數和員工獎勵增加一致，原因為酬金維持穩定為收入的約32.2%，而二零一四年同期則為約31.9%。持牌人員的酬金為有關執行董事梁女士提供服務的酬金，梁女士於往績記錄期間為持牌代表及其後自二零一五年七月起為負責人員。梁女士與本集團訂立僱傭合約，自二零一六年一月一日起生效。此前，彼透過一間公司獲得酬金。

## 財務資料

其他重大開支亦包括折舊，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間分別佔行政及經營開支約21.6%、21.3%及5.9%。尤其是，往績記錄期間的大部份折舊與於截至二零一三年三月三十一日止年度確認的辦公室搬遷的租賃物業裝修及傢具有關。由於上述大部份租賃裝修已悉數折舊，截至二零一四年十二月三十一日止九個月至截至二零一五年十二月三十一日止同期，折舊大幅減少約60.1%。

### 分佔聯營公司業績

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，分佔聯營公司業績分別為約3,500,000港元、2,400,000港元及2,100,000港元。於往績記錄期間，對本集團而言屬重要且為財務業績作出貢獻的聯營公司包括Nicewell Enterprises Limited及其附屬公司YK Fugen以及JSSI。進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註20。

### 財務成本

	截至二零一五年		截至十二月三十一日止九個月			
	三月三十一日止年度		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
			(未經審核)		(未經審核)	
於香港						
之借貸產生之利息	1,238	50.0%	885	49.5%	1,163	47.2%
於日本						
之借貸產生之利息	1,090	44.0%	789	44.1%	1,197	48.6%
擔保費用	150	6.0%	114	6.4%	103	4.2%
	<u>2,478</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,788</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,463</u>	<u>100.0%</u>

往績記錄期間產生的財務成本主要包括(i)就本集團取得的銀行借款向財務機構支付的利息；及(ii)就本金額為4,500,000港元之貸款（於本節「債務」一段進一步闡述）向KHHL支付的利息。



## 財務資料

於截至二零一五年三月三十一日止年度，財務成本約為2,500,000港元。於截至二零一四年十二月三十一日止九個月，財務成本由1,800,000港元增加約37.8%至二零一五年同期的2,500,000港元。財務成本增加與於二零一五年擴大物業投資組合相符，我們就有關投資組合向財務機構取得借款。有關本集團擔保安排之詳情，請參閱本節「有抵押銀行借款」及「關連方交易」各段。

### 年度／期間純利（除所得稅前）及經調整利潤（除所得稅前）

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，純利（除所得稅前）分別約為19,700,000港元、17,900,000港元及14,800,000港元。利潤（除所得稅前）由17,900,000港元減少約17.3%至14,800,000港元乃部分由於一次性[編纂]約[編纂]港元所致。

為比較本集團除[編纂]影響外的盈利能力，下表列示根據摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的合併損益表作出的於截至二零一五年三月三十一日止年度以及分別截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間的經調整利潤（除所得稅前）及經調整利潤率（除所得稅前）的計算，惟僅供說明。

	截至		
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 二零一四年 二零一五年 千港元 (未經審核) (未經審核)	
收入	34,414	25,756	36,443
除所得稅前利潤	19,660	17,878	14,821
加：[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經調整年度／期間利潤（除所得稅前） (附註)	19,660	17,878	17,832
經調整利潤率（除所得稅前）(附註)	57.1%	69.4%	48.9%

附註：經調整數據僅供說明，且香港財務報告準則項下並無要求。

## 財務資料

為作出說明，經調整利潤（除所得稅前）的計算乃加上於截至二零一五年十二月三十一日止九個月確認的[編纂]。儘管總收入增加約41.5%，經調整利潤率（除所得稅前）由截至二零一四年十二月三十一日止九個月的約69.4%減少至截至二零一五年十二月三十一日止九個月的約48.9%，主要由於(i)投資物業公允值淨增加額由截至二零一四年十二月三十一日止九個月的約8,100,000港元減至截至二零一五年十二月三十一日止九個月的2,200,000港元；及(ii)同期分佔聯營公司業績由約2,400,000港元減少約12.2%至2,100,000港元，而經營開支總額維持穩定，分別佔同期收入約75.3%及72.7%。

### 流動資金及財務資源

於往績記錄期間，我們的營運資金及其他資金需求主要由業務及融資活動產生的現金結付。

下表概述指定期間的現金：

	截至		
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
年初／期初的現金及現金等值項目	25,492	25,492	31,282
經營活動產生的現金淨額	15,157	11,411	12,907
投資活動所用的現金淨額	(104,962)	(15,826)	(10,248)
融資活動產生的現金淨額	97,969	12,002	12,474
現金及現金等值項目淨增加額	8,164	7,587	15,133
年末／期末的現金及現金等值項目	31,282	29,944	47,066

## 財務資料

### 經營活動的現金流量

經營活動的現金流量反映就非現金項目，如折舊、衍生金融工具的公允值變動、分佔聯營公司業績、投資物業公允值淨變動額及貿易應收款項、其他應付款項及撥回貿易應收款項減值撥備增加或減少產生的現金流量影響作出調整的年度利潤。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，經營活動分別錄得流入淨額約15,200,000港元、11,400,000港元及12,900,000港元。於往績記錄期間經營活動的現金流入淨額來自我們香港企業融資活動產生的費用收入及日本及香港物業產生的租金收入。截至二零一五年三月三十一日止年度，經營活動產生的現金淨額約15,200,000港元主要因(i)除稅前利潤約19,600,000港元；(ii)經非現金項目調整，主要為物業、廠房及設備折舊約4,200,000港元及投資物業公允值淨增加額約6,200,000港元；及(iii)貿易及其他應付款項增加約1,100,000港元所致。這部分抵銷同期貿易及其他應收款項增加約200,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止九個月，經營活動產生的現金淨額約11,400,000港元主要因(i)除稅前利潤約17,900,000港元；(ii)經非現金項目調整，主要為物業、廠房及設備折舊約3,200,000港元及投資物業公允值淨增加額約8,100,000港元；及(iii)抵銷貿易及其他應收款項增加約69,000港元及貿易及其他應付款項減少約400,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，經營活動產生的現金淨額約12,900,000港元主要因除稅前利潤約14,800,000港元所致，及部分抵銷貿易及其他應收款項增加約800,000港元及貿易及其他應付款項減少約500,000港元。

### 投資活動的現金流量

投資活動的現金流量包括收購投資業務及可供出售投資、購買物業、廠房及設備、向董事墊款及董事還款以及收取聯營公司的股息及可供出售投資。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，投資活動分別產生現金流出約105,000,000港元、15,800,000港元及10,200,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止九個月，投資活動的現金流出淨額約15,800,000港元主要因收購金額為約13,400,000港元的日本物業（即福岡Wealth Fujisaki）所致。截至二零一五年三月三十一日止年度，由於本集團

## 財務資料

於二零一五年二月以約1,300,000,000日圓（相等於約89,400,000港元）的價格收購東京Azabu Sendaizaka Hills，投資活動的現金流出淨額由截至二零一四年十二月三十一日止九個月進一步增加。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，投資活動的現金流出淨額與收購我們東京第二項物業Crown Building有關。

### 融資活動的現金流量

融資活動的現金流量主要包括提取新銀行借款、償還銀行借款及最終控股公司注資。

截至二零一五年三月三十一日止年度，融資活動產生的現金淨額約為98,000,000港元。這主要由於二零一五年初就以約1,300,000,000日圓（相等於約89,400,000港元）收購東京Azabu Sendaizaka Hills向財務機構取得新借款約62,600,000港元及向控股股東取得資金約63,600,000港元及償還借款約22,500,000港元所致。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，本集團錄得融資活動現金流入淨額分別約12,000,000港元及12,500,000港元，主要由於新借款所致。

### 營運資金

董事認為，且聯席保薦人認同，經計及本集團目前可得的財務資源，包括銀行貸款及其他內部資源、[編纂]估計所得款項淨額及本節「流動負債淨額」一段所載之理由，本集團可動用的營運資金足以應對目前（即自本文件日期起計未來至少12個月）的需求。

### 資本承擔

於二零一六年二月二十九日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 財務資源

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的經營主要由業務營運產生的現金、股東注資、股東貸款、五間銀行及／或財務機構的借款提供資金。於二零一六年二月二十九日，本集團的現金及銀行結餘約為53,900,000港元。我們擬以業務營運產生的現金、可動用現金及銀行結餘、銀行借款及[編纂]所得款項淨額為未來經營、資本開支及其他資本需求提供資金。

## 財務資料

就物業投資活動而言，本集團監督債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)業務活動所取得之償債收入之匹配。於二零一六年二月二十九日，香港投資組合之貸款對估值比率約為51.4%。於二零一六年二月二十九日，日本投資組合的貸款對估值比率約為25.1%。董事認為來自香港及日本的收入足以償還經營投資組合產生的港元及日圓負債。董事對本集團財務資源充裕性意見之詳情載於本節「流動負債淨額」一段。

### 合併財務狀況表

#### 非流動資產

下表載列源自合併財務狀況表的非流動資產。

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	47,072	45,924
投資物業	316,219	334,666
於聯營公司的權益	25,981	25,814
可供出售投資	11,367	8,969
	<u>400,639</u>	<u>415,373</u>

#### 物業、廠房及設備

非流動資產主要包括投資物業（日本及香港物業）、物業、廠房及設備（包括香港自用物業）、於聯營公司的權益及可供出售投資，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別為約400,600,000港元及415,400,000港元。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，香港目前的辦公室物業佔大部份物業、廠房及設備，其餘為於二零一三年初辦公室搬遷產生的租賃物業裝修及日常經營使用的傢具、固定裝置及設備。

## 財務資料

### 投資物業

投資組合項下持有的物業悉數確認為投資物業，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日錄得價值分別約為316,200,000港元及334,700,000港元。增加乃由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月公允值增加約2,200,000港元及收購物業Crown Building。有關物業詳情請參閱本文件「業務」一節「投資活動」一段及本文件附錄三及附錄四所載的估值報告。

### 可供出售投資

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
上市投資 (按公允值列值) :		
— 於香港上市的股本證券	784	757
— 於新加坡上市的股本證券	8,792	7,529
	9,576	8,286
非上市投資 (按成本列值) :		
— 股本證券	1,291	—
— 債券	685	685
	1,976	685
匯兌調整	(185)	(2)
<b>總計</b>	<b>11,367</b>	<b>8,969</b>

誠如上表所示，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，可供出售投資主要包括於香港及新加坡上市的股本證券。可供出售投資的價值從二零一五年三月三十一日至二零一五年十二月三十一日減少約21.1%，乃由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月出售於Profit Gain股本證券的權益（詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段）。於二零一五年十二月三十一日後，本集團出售於香港上市的全部股本證券。

## 財務資料

### 流動負債淨額

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 二月二十九日 千港元 (未經審核)
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	2,826	3,309	2,793
應收董事款項	3,323	2,084	2,093
應收聯營公司款項	1,721	1,166	1,190
應收非控股權益款項	2,774	–	–
存放於財務機構的存款	1,648	2,412	396
銀行結餘及現金	29,634	44,654	53,936
	<u>41,926</u>	<u>53,625</u>	<u>60,408</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	6,551	6,225	6,493
應付最終控股公司款項	13,413	31,484	31,484
應付董事款項	195	–	–
應付聯營公司款項	37	31	31
應付稅項	1,734	3,838	4,228
有抵押銀行借款			
毋須於一年內償還但附帶按要求			
償還條款之賬面值	22,635	21,838	21,661
須於一年內償還之賬面值	27,329	44,485	45,141
	<u>49,964</u>	<u>66,323</u>	<u>66,802</u>
小計	<u>71,894</u>	<u>107,901</u>	<u>109,038</u>
<b>流動負債淨額</b>	<b><u>(29,968)</u></b>	<b><u>(54,276)</u></b>	<b><u>(48,630)</u></b>

### 流動負債淨額

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團分別錄得流動負債淨額約30,000,000港元及54,300,000港元。於二零一五年三月三十一日，流動負債淨額包括(i)流動負債約71,900,000港元，其中約50,000,000港元為有抵押銀行借款（於該等借款中，約22,600,000港元(45.3%)為附帶按要求償還條款的一年後到期銀行貸款）及13,400,000港元為應付KHHL款項；及(ii)約41,900,000港元流動資產，其中約70.7%為銀行結餘及現金。

## 財務資料

於二零一五年十二月三十一日，流動負債淨額主要包括(i)流動負債約107,900,000港元，其中約66,300,000港元為有抵押銀行借款（於該等借款中，約21,800,000港元（32.9%）為附帶按要求償還條款的一年後到期銀行貸款）及31,500,000港元為應付KHHL款項；及(ii)約53,600,000港元流動資產，其中約83.3%為銀行結餘及現金。具體而言，有抵押銀行借款由二零一五年三月三十一日約50,000,000港元增加至二零一五年十二月三十一日約66,300,000港元，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月因收購Crown Building而籌集新借款所致。

於二零一六年二月二十九日，流動負債淨額包括(i)流動負債約109,000,000港元，其中約66,800,000港元為有抵押銀行借款（於該等借款中，約21,700,000港元（32.4%）為附帶按要求償還條款的一年後到期銀行貸款）及31,500,000港元為應付KHHL款項；及(ii)約60,400,000港元流動資產，其中約89.3%為銀行結餘及現金。於最後可行日期，所有與應收董事款項有關之未償還結餘已悉數結清。

### 往績記錄期間錄得流動負債淨額的理由

董事認為我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額主要因下列理由所致：

#### (i) 附帶按要求償還條款的須於一年後償還的貸款

於二零一五年十二月三十一日，流動負債項下有抵押銀行借款約66,300,000港元包括從兩間香港商業銀行取得之兩筆分期貸款合共約21,800,000港元。儘管取得該等銀行借款乃以資產作抵押及將分別於二零三二年及二零三四年到期，彼等各自須受貸款銀行具有按要求償還權利所限。該等借款根據香港詮釋第5號呈列財務報表於合併財務資料內分類為流動負債。鑑於已向銀行作出質押作為有關貸款之擔保之抵押品充足，董事認為銀行將行使權利要求即時還款之可能性不大。借款（包括銀行貸款及融資租賃）到期情況之詳情，載於本節「債務」一段。於往績記錄期間，借款於有關到期日前概無被銀行催還。

#### (ii) 應付最終控股公司款項

於二零一五年十二月三十一日，應付最終控股公司KHHL的款項為約31,500,000港元。於二零一五年十二月三十一日之未償還款項中，約4,500,000港元將以現金結付及餘下未償還結餘將於[編纂]前透過資本化方式悉數結付。



## 財務資料

就分別於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十九日之上述銀行貸款約22,600,000港元、21,800,000港元及21,700,000港元及應付KHHL約13,400,000港元、31,500,000港元及31,500,000港元（於有關期結日結付／撥充資本）作出調整後，本集團將會於二零一五年三月三十一日錄得流動資產淨額約1,600,000港元、於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約5,400,000港元及於二零一六年二月二十九日錄得流動資產淨額約35,000港元。

### 董事意見

展望未來，董事認為我們擁有足夠財務資源應對流動負債淨額狀況，理由如下：

- (i) 於二零一六年二月二十九日的手頭銀行結餘及現金約53,900,000港元足以應付於二零一六年二月二十九日未償還有抵押銀行借款的流動部分（即流動負債淨額的主要部分）約45,100,000港元（不計及毋須於一年內償還但附帶按要求償還條款之部份約21,700,000港元）；
- (ii) 於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團錄得穩定經營活動現金流入分別約15,200,000港元及12,900,000港元；
- (iii) 於二零一六年二月二十九日香港已抵押物業的估計總市值為120,000,000港元，貸款對估值比率為約51.4%；
- (iv) 於二零一六年二月二十九日日本已抵押物業的估計總市值為約274,400,000港元，貸款對估值比率為約25.1%；及
- (v) 於二零一六年二月二十九日，本集團有未提取循環信貸額約12,100,000港元。

同時，本集團將繼續密切監控我們的流動資金狀況，並對進一步投資採取保守方法。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在貸款融資額到期後取得相關貸款方面並無遭遇任何重大困難，亦無接獲貸方發出有關提早償還未償還貸款的任何通知或要求。我們擬繼續維持與主要銀行的穩定關係。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
貿易應收款項	995	1,876
減：貿易應收款項減值撥備	(178)	(146)
	<u>817</u>	<u>1,730</u>
其他應收款項	2,009	1,579
	<u>2,826</u>	<u>3,309</u>

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項分別約為800,000港元及1,700,000港元，其中主要與企業融資活動有關，小部分則與物業的租金應收款項有關。就企業融資活動而言，出具予客戶的發票於開出時到期，而租戶的租金通常於一個月內應付。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日其他應收款項之結餘主要指其他雜項應收款項、按金及其他預付款項。貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
30日內	725	582
超過30日但於60日內	92	81
超過60日	—	1,067
	<u>817</u>	<u>1,730</u>

於二零一五年三月三十一日，所有逾期結餘均為60日內。於二零一五年十二月三十一日，約1,100,000港元逾期超過60日。有關結餘乃應收保薦客戶的付款，隨後已予償付。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的所有結餘隨後於最後可行日期前結付。

## 財務資料

### 減值撥備

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
年初／期初結餘	65	178
撥回減值虧損	(5)	(31)
確認減值虧損	127	-
匯兌調整	(9)	(1)
	<u>178</u>	<u>146</u>
年末／期末結餘	<u>178</u>	<u>146</u>

誠如上表所示，本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度確認減值虧損約127,000港元。有關結餘為就於二零一三年所提供的服務應收於聯交所上市的集團的財務顧問服務費用。於截至二零一五年三月三十一日止年度，儘管上述客戶仍上市，執行管理層於考慮到儘管不斷嘗試收回有關結餘，惟該款項仍長期未償還，故釐定撥備乃屬必須。於二零一五年十二月三十一日後，有關結餘已悉數撇銷。除上文所述外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無錄得任何重大壞賬。

### 貿易及其他應付款項

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
貿易應付款項	75	107
其他應付款項	6,590	6,190
	<u>6,665</u>	<u>6,297</u>
	<u>6,665</u>	<u>6,297</u>

貿易應付款項主要與應付日本物業之物業及資產經理之費用有關。其他應付款項主要包括租金按金、預付租金款項、其他應付賬款及應計開支。於二零一五年三月三十一日之貿易及其他應付款項為約6,700,000港元，而於二零一五年十二月三十一日之貿易及其他應付款項仍然穩定，為約6,300,000港元，略減約6.0%。本集團於二零一五年十二月三十一日之貿易應付款項約75,000港元及107,000港元隨後於二零一六年三月三十一日前悉數結付。

## 財務資料

### 非流動負債

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行借款	57,697	59,408
衍生金融工具	695	780
其他應付款項－租戶按金－超過一年	114	72
長期服務付款撥備	168	168
遞延稅項負債	10,060	10,989
	<u>68,734</u>	<u>71,417</u>

### 有抵押銀行借款

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，有抵押銀行借款構成大多數非流動負債。有關借款乃就收購日本物業向日本三間金融機構所取得的銀行借款。進一步詳情請參閱本節「債務」一段。

### 衍生金融工具

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，衍生金融工具約700,000港元及[編纂]港元為本集團與日本一間銀行訂立的三份利率掉期，本集團於該銀行取得抵押貸款。利率掉期為與該銀行訂立的貸款協議的一部份，並為釐定貸款利率而訂立，以管理我們面臨的利率波動風險。各利率掉期將於相關借款（有關詳情請參閱本章節「債務」一節）同日到期。利率掉期的主要條款載於本文件附錄一所載的會計師報告第A節附註28。

### 股息政策

董事擬於維持充足資本發展業務及回饋股東之間保持平衡。未來宣派股息須待董事決定並將視乎（其中包括）盈利、財務狀況、現金需求及可動用性以及董事或會認為有關的任何其他因素而定。

本公司預計就截至二零一六年三月三十一日止年度宣派股息[編纂]港元。有關股息已於[編纂]前派付。儘管派付[編纂]港元股息將減少本集團現金結餘及對本集團資產淨值造成削減影響，但派付股息預期並不影響浩德融資及Altus Investments遵守財政資源規則規定下財務資源規定的能力且預期對業務營運或財務狀況並無任何重大影響。

## 財務資料

董事認為，股息作為往績記錄期間當時股東的投資回報，不應被視為本集團於[編纂]後所採取的未來股息政策的指示。目前，我們並無任何預定股息分派比率。有意投資者務請注意，歷史股息趨勢未必反映未來股息趨勢。

### [編纂]的影響

[編纂]為發行[編纂]及股份於創業板[編纂]產生的費用及成本。由於發行[編纂]為發行股本工具，惟現有及[編纂][編纂]並非如此，故[編纂]需參考將予發行的[編纂]數目佔於[編纂]後已發行股份總數的比例分配至兩項交易。

由於將予發行的[編纂]數目佔[編纂]後已發行股份總數的[編纂]%，發行[編纂]直接應佔[編纂]入賬列為自權益扣除，而並無明確分開的開支則按[編纂]的比率分配至權益及損益。董事認為，有關[編纂]的[編纂]將對本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的財務業績造成影響。本集團的估計[編纂]約為[編纂]港元（不包括已付及應付浩德融資（作為聯席保薦人之一）的費用約[編纂]港元），其中約[編纂]港元直接歸屬於根據[編纂]發行[編纂]，且預期將入賬列為自權益扣除。

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，董事分別於合併損益表確認[編纂]約[編纂]及[編纂]港元。其餘[編纂]約[編纂]港元及[編纂]港元預期分別於本集團截至二零一六年三月三十一日止三個月及截至二零一七年年度的合併損益表中扣除。

董事謹此強調，有關[編纂]的[編纂]為目前估計，僅供參考，將於本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的損益表確認為權益的最終金額可因估計及假設變動而作出調整。

### 認購期權

作為曾先生及梁女士向本集團發展作出長期貢獻之獎勵及作為準備[編纂]之激勵計劃，於二零一六年三月四日，KHHL分別與曾先生及梁女士（作為承授人）訂立期權契據。根據期權契據，各承授人支付代價[編纂]港元，KHHL於期權契據日期向承授人授出認購期權。

認購期權的估計公允值將計入截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年之合併損益表，分別約為[編纂]港元、[編纂]港元、[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元。有關認購期權的更多詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。

## 財務資料

### 關連方交易

下表載列於往績記錄期間我們與關連方的交易。

關連方	關係	交易性質	截至	截至十二月三十一日	
			二零一五年 三月三十一日 止年度	止九個月	
			千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
KK Tenyu AM	聯繫人	已收介紹費收入 (計入收入)	609	188	-
		已收市場 推廣服務收入 (計入其他收入)	262	203	173
		已付顧問費	(979)	-	-
		已付[編纂] 相關事宜費用	-	-	(130)
		已付資產管理費	(148)	(110)	(121)
		已付擔保費	(150)	(114)	(103)
		JRAM SG	聯繫人	已收行政 費用收入 (計入其他收入)	2,902
JSSI	聯繫人	會計費用收入 (計入其他收入)	24	18	18
KHHL	最終控股公司	已付利息	(85)	(64)	(70)

### 與KK Tenyu AM的交易

於往績記錄期間，我們從聯繫人KK Tenyu AM獲得的收入形式為介紹費及市場推廣服務。前者與向KK Tenyu AM引介潛在客戶有關，據此我們可於交易成功後收取介紹費。市場推廣服務收入與該等引介相關的市場推廣活動有關。有關市場推廣服務將於二零一六年七月起終止。

## 財務資料

誠如本文件「業務」一節所述，於往績記錄期間本集團已委聘KK Tenyu AM（其中包括）監控並匯報TK營運商之外部服務供應商的表現。就有關服務而言，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，我們分別支付資產管理費約100,000港元、100,000港元及100,000港元。於截至二零一五年三月三十一日止年度的已付顧問費與於二零一五年初收購Azabu Sendaizaka Hills期間KK Tenyu AM提供的服務（如與日本代理人進行協調）有關。已付擔保費與KK Tenyu AM擔任我們在日本的三項有抵押銀行借款的擔保人有關。

### 與JRAM SG及JSSI的交易

來自JRAM SG的行政費用收入乃來自提供行政服務，乃經計及我們員工所產生的時間成本及提供有關服務所產生的相關開支按收回成本的基準計算。

來自JSSI的會計費用收入乃來自提供編製財務報表的服務及就納稅與日本會計師聯絡。

### 與KHHL的交易

有關KHHL貸款的進一步資料，請參閱本節「債務」一段。

### 主要財務比率

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度	截至十二月三十一日 止九個月	
		二零一四年	二零一五年
純利率	46.4%	56.7%	30.6%
權益回報	5.3%	—	5.2% (附註)
總資產回報	3.6%	—	3.2% (附註)
流動比率	0.6倍	—	0.5倍
速動比率	0.6倍	—	0.5倍
應收賬款周轉日數	8.7日	—	12.8日 (附註)
應付賬款周轉日數	0.8日	—	0.8日 (附註)
資本負債比率	40.2%	—	54.3%
債務對權益比率	30.4%	—	38.9%
利息覆蓋	8.9倍	11.0倍	7.0倍

附註：倘必要，數據已年化以供說明。

## 財務資料

### 純利率

純利率按年度／期間利潤除以有關年度／期間的總收入計算。截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，純利率分別為約46.4%、56.7%及30.6%。截至二零一五年十二月三十一日止九個月的純利率較二零一四年同期減少主要由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月投資物業公允值淨增加額下跌約72.8%及分佔聯營公司業績下滑約12.2%。進一步分析請參閱本節上文「年度／期間純利（除所得稅前）及經調整利潤（除所得稅前）」一段。

### 權益回報

權益回報按年度／期間純利除以有關年末／期末的總權益計算。於往績記錄期間，本集團權益回報維持穩定，於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月分別約為5.3%及5.2%（年化以供比較）。減少符合上述原因導致的純利減少。

### 總資產回報

總資產回報按年度／期間純利除以有關年末／期末的總資產計算。於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，總資產回報由約3.6%減至3.2%（年化以供比較）。尤其是，於二零一五年十二月三十一日總資產較二零一五年三月三十一日增加擴大了純利於截至二零一五年十二月三十一日止九個月減少的下調影響。

### 流動比率

流動比率按有關年末／期末的流動資產除以流動負債計算。於二零一五年三月三十一日至二零一五年十二月三十一日，流動比率維持穩定，分別約為0.6倍及0.5倍，表明流動負債淨額狀況。進一步分析請參閱本節「流動負債淨額」一段。

### 速動比率

速動比率按有關年末／期末的流動資產減存貨除以流動負債計算。本集團速動比率與流動比率相同，皆因我們並無任何存貨所致。請參閱本節「流動比率」一段所載分析。



## 財務資料

### 應收賬款周轉日數

應收賬款周轉日數按指定年度／期間的貿易應收款項期末結餘除以指定年度／期間的收入及乘以指定年度／期間的日數（即365日／270日）。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得應收賬款周轉日數約8.7日，增加至截至二零一五年十二月三十一日止九個月約12.8日。增加符合二零一五年十二月三十一日的貿易應收款項（源自保薦客戶之結餘逾期超過60日）較二零一五年三月三十一日增加。該款項其後悉數結付。

### 應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數按指定年度／期間的貿易應付款項期末結餘除以指定年度／期間的收入及乘以指定年度／期間的日數（即365日／270日）。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得應付賬款周轉日數約0.8日，及截至二零一五年十二月三十一日止九個月穩定維持於相同比例。應付賬款周轉日數相對較低主要由於本集團的政策為於收到發票後即時向日本的物業經理及資產經理作出付款（包括大部分貿易應付款項）。

### 資本負債比率

資本負債比率按有關年末／期末的債務總額除以總權益計算。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團分別錄得資本負債比率約為40.2%及54.3%。增加乃由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月籌集額外銀行借款以收購Crown Building所致。為作出說明，由於應付最終控股公司款項（於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別約為13,400,000港元及31,500,000港元）將於[編纂]前予以資本化，倘不計入該款項，本集團於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的經調整資本負債比率將分別為約35.7%及43.4%。

### 債務對權益比率

債務對權益比率按有關年末／期末的債務淨額（債務總額減銀行結餘及現金）除以總權益計算。本集團於二零一五年十二月三十一日錄得較高債務對權益比率約38.9%，而二零一五年三月三十一日則錄得約30.4%，乃由於截至二零一五年十二月三十一日止九個月取得額外借款所致。

## 財務資料

### 利息覆蓋

利息覆蓋按有關年度／期間的除利息及稅項前利潤除以財務成本計算。截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月各期間，利息覆蓋分別為約8.9倍、11.0倍及7.0倍。截至二零一五十二月三十一日止九個月的利息覆蓋較去年同期減少符合上文分析的純利減少。

### 債務

#### 借款

下表載列指定日期的借款：

	於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元	於 二零一六年 二月二十九日 千港元
應付最終控股公司款項	13,413	31,484	31,484
應付董事款項	195	—	—
應付聯營公司款項	37	31	31
有抵押銀行借款	107,661	125,731	130,012
總計	<u>121,306</u>	<u>157,246</u>	<u>161,527</u>

#### 應付最終控股公司款項

於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十九日，本集團應付最終控股公司（即KHHL）款項為約13,400,000港元、31,500,000港元及31,500,000港元。除本金額為4,500,000港元及利率為香港銀行同業拆息加每年1.75%的貸款外，有關款項為無抵押、無擔保、不計息及須按要求償還。上述計息的4,500,000港元貸款將以現金結付及於完成重組及[編纂]前餘下未償還結餘將透過資本化方式悉數結付。

#### 應付董事款項

於二零一五年三月三十一日，本集團應付一名執行董事（即葉先生）款項為約195,000港元。有關款項為無抵押、不計息及須按要求償還且已悉數結付，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十九日仍為零。展望未來，本集團預期不會向董事取得貸款。

## 財務資料

### 有抵押銀行借款

於二零一六年二月二十九日（即本債務聲明的最後可行日期），本集團的有抵押借款約為130,000,000港元。有關借款由物業及香港的辦公室物業作為抵押。借款的若干詳情載於下文。

類型	貸方	本金 百萬港元	於 二零一六年 二月二十九日 的未償還款項 百萬港元	年利率	已提供抵押／擔保	到期日
分期貸款	香港銀行	17.2	15.3	香港銀行 同業拆息 + 3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altus Investments 提供的公司擔保 (附註1)</li> <li>葉先生提供的個人擔保 (附註1)</li> <li>對香港物業的第一法定質押及轉讓香港物業產生的租金收入</li> </ul>	二零三二年 三月二十六日
分期貸款	香港銀行	8.0	7.4	基準貸款 利率－ 2.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altus Investments 提供的公司擔保 (附註1)</li> <li>葉先生提供的個人擔保 (附註1)</li> <li>對葉先生個人物業的法定質押 (附註1)</li> </ul>	二零三四年 三月十日

## 財務資料

類型	貸方	本金 百萬日圓	於 二零一六年 二月二十九日		已提供抵押／擔保	到期日
			的未償還款項 百萬日圓	年利率		
金錢消費 貸借 (貸款)	日本銀行	105.0	91.9	2.79%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• YK Hourei項下持有的日本物業</li> <li>• KK Tenyu提供的公司擔保 (附註2)</li> </ul>	二零二四年 九月三十日
金錢消費 貸借 (貸款)	日本銀行	200.0	195.0	2.42%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• YK Houten項下持有的日本物業</li> <li>• KK Tenyu提供的公司擔保 (附註2)</li> </ul>	二零二一年 九月三十日
金錢消費 貸借 (貸款)	日本銀行	300.0	172.5	3.48%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GK Bohol項下持有的日本物業</li> <li>• KK Tenyu提供的公司擔保 (附註2)</li> </ul>	二零二一年 九月三十日
金錢消費 貸借 (貸款)	日本銀行	419.5	413.7	2.21%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GK Choun項下持有的日本物業</li> </ul>	二零二五年 二月十七日
金錢消費 貸借 (貸款)	日本財務 機構	180.0	130.5	3.35%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GK Hayama Shouten項下持有的日本物業</li> </ul>	二零二零年 八月二十五日

附註：

1. 擔保將於[編纂]後解除並以本公司作出的公司擔保替代。
2. 有關進一步詳情，請參閱本節「關連方交易」一段。

## 財務資料

於二零一六年二月二十九日（即本債務聲明的最後可行日期），本集團尚未償還的循環銀行融資為38,900,000港元。該等銀行融資並無到期日，且銀行可隨時全權酌情終止貸款。融資下未償還款項須按要求償還。循環銀行融資的若干詳情載列於下文。

類型	貸方	融資限額 百萬港元	於二零一六年 二月二十九日		已提供抵押／擔保	到期日
			的未償還款項 百萬港元	每筆金額 利率		
循環 銀行融資	香港銀行	13.0	6.9	香港銀行 同業拆息 +2.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altus Investments 提供的公司擔保 (附註)</li> <li>葉先生提供的個人擔保 (附註)</li> <li>對香港物業的第一法定質押及轉讓香港物業產生的租金收入</li> </ul>	不適用
循環 銀行融資	香港銀行	38.0	32.0	香港銀行 同業拆息 +2.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altus Investments 提供的公司擔保 (附註)</li> <li>葉先生提供的個人擔保 (附註)</li> <li>對香港現有辦公室物業的法定質押</li> <li>對葉先生的個人物業的法定質押 (附註)</li> </ul>	不適用

附註：擔保／質押將於[編纂]後解除並以本公司作出的公司擔保替代

除上述者外，於二零一六年二月二十九日本集團並無任何尚未償還借款或透支。

### 抵押

除本節上文「借款」一段所披露者外，於二零一六年二月二十九日（即本債務聲明的最後可行日期），本集團並無任何抵押或質押。

## 財務資料

### 或然負債

於二零一六年二月二十九日（即本債務聲明的最後可行日期），除本節上文「借款」一段所披露者外，本集團並無任何擔保或其他重大或然負債。

除上文所述及上文「借款」、「抵押」及「或然負債」段落外以及除集團內公司間負債及日常貿易應付款項外，於二零一六年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何抵押、質押、債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務（包括未償還銀行透支及承兌負債或承兌信貸、租購承擔或任何擔保或其他重大或然負債）。

董事確認，自二零一六年二月二十九日起至本文件日期，本集團債務及或然負債並無重大變動。董事確認，於本文件日期，我們並無外部融資計劃且並無有關透支融資的重大契約。此外，董事確認，於往績記錄期間並無重大違約付款。

### 財務風險

#### 外幣風險

於往績記錄期間，由於我們進行外幣交易（主要以日圓及新加坡元），本集團面臨外幣風險。於各年末／期末或往績記錄期間，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
資產		
日圓	3,735	5,420
新加坡元	319	35
負債		
日圓	(3,240)	(8,404)
新加坡元	—	—

## 財務資料

### 外幣風險的敏感度分析

#### 日圓

下列敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目並對各報告末的匯兌調整20%的匯率變動。下文正數表示除稅後利潤增加，其中港元兌日圓貶值20%。就港元兌日圓升值20%而言，將對年度／期間的業績產生相等及相反影響：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
年度／期間除稅後 利潤增加／(減少)	<u>(83)</u>	<u>753</u>	<u>498</u>

#### 新加坡元

下列敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目並對各報告末的匯兌調整10%的匯率變動。下文正數表示除稅後利潤增加，其中港元兌新加坡元貶值10%。就港元兌新加坡元升值10%而言，將對年度／期間的業績產生相等及相反影響：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
年度／期間除稅後 利潤增加／(減少)	<u>(27)</u>	<u>(75)</u>	<u>(3)</u>

### 利率風險

本集團面臨有關浮動利率銀行結餘、有抵押銀行借款、衍生金融工具及若干應付最終控股公司款項的現金流量利率風險。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團有抵押銀行借款約45,200,000港元及61,500,000港元分別按浮動利率列賬，分別佔有抵押銀行借款總額分別約42.0%及48.9%。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團浮動利率銀行借款的香港銀行同業拆息波動。於二零一五

## 財務資料

年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團應付最終控股公司款項分別約4,500,000港元及4,500,000港元乃按香港銀行同業拆息加每年1.75%計息。

本集團亦面臨固定利率有抵押銀行借款相關的公允值利率風險。

### 利率風險的敏感度分析

下文敏感度分析乃按銀行借款的利率風險及利率掉期編製，並假設往績記錄期間各年或期末的銀行借款及未償還金融工具於整個期間尚未償還。由於本集團管理層認為銀行結餘的利率波動甚微，並無對銀行結餘提供敏感度分析。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，倘浮息銀行借款的利率高於100個基點而所有其他變數不變，本集團截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月的除稅後利潤如下：

	截至二零一五年 三月三十一日止 年度 千港元	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)
年度／期間除稅後利潤增加／(減少)	551	423

### 資本開支

於往績記錄期間，本集團並無產生任何重大資本開支。本集團截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月的資本開支分別為約900,000港元及200,000港元，主要包括電腦設備的開支。

我們預計透過可用現金及現金等值項目、營運所得現金、銀行融資以及[編纂]所得款項淨額應付未來資金開支需求。倘董事認為適當及必要，我們可按可予接納的條款籌集額外資金。

### 資產負債表外承諾及安排

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無訂立任何重大資產負債表外承諾及安排。



## 財務資料

### 可分派儲備

本公司於二零一五年十一月十一日註冊成立，除重組有關的交易外，自註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，於二零一五年十二月三十一日，概無儲備可供分派予股東。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值表

以下為根據創業板上市規則第7.31段編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值表，僅供說明，旨在說明倘[編纂]已於二零一五年十二月三十一日進行，[編纂]對本集團截至二零一五年十二月三十一日的合併有形資產淨值的影響。

編製該未經審核備考經調整合併有形資產淨值表僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團截至二零一五年十二月三十一日或於[編纂]完成後的任何未來日期的財務狀況。其乃根據本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零一五年十二月三十一日的未經審核合併財務資料編製，並按下文所述作出調整。該未經審核備考經調整合併有形資產淨值表並無構成本文件附錄一會計師報告的一部份。

			於二零一五年 十二月三十一日
		於二零一五年 十二月三十一日	每股股份
		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值
	[編纂]估計 [編纂]	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)
			千港元 (附註3)
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 財務資料

附註：

1. 於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併有形資產淨值源自摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。
2. [編纂][編纂]的估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付的[編纂]相關包銷費用及其他相關開支後，按相應[編纂]每股[編纂][編纂]港元及每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]指示性價格範圍的上限及下限）計算。估計所得款項淨額並未計及根據本文件附錄六「D. 購股權計劃」所述購股權計劃下可能授出的任何股份。
3. 每股股份本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行[編纂]股股份計算惟未計及根據本文件附錄六「D. 購股權計劃」所述購股權計劃下可能授出之任何股份。
4. 概無就本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

### 創業板上市規則第17章下的披露

董事確認，於最後可行日期，概無發生任何情況觸發創業板上市規則第17.15至第17.21條項下的披露規定。

### 稅項

我們於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。就於英屬處女群島註冊成立的附屬公司而言，彼等為根據二零零四年英屬處女群島商業公司法註冊成立為英屬處女群島商業公司，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

就於香港註冊成立的附屬公司而言，產生自或源於香港的利潤需繳納香港利得稅。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，香港利得稅撥備以16.5%的適用稅率，按於香港經營的附屬公司的估計應課稅利潤計算。就本集團於往績記錄期間確認的所得稅開支，請參閱本文件附錄一第A節附註13。

### 日本

誠如本文件「TK安排」一節所披露，本集團通過TK安排投資日本房地產。由於本集團為於日本並無常設機構的外資企業，TK業務產生的收入須按20.42%的稅率繳納預扣稅。倘我們在日本並無常設機構及並無參與TK業務，這將為我們在日本的最終稅項。TK營運商向TK業務收取的報酬乃按一般國家及當地合併稅率約34%納稅。

---

## 財務資料

---

### 並無重大不利變動

董事確認，截至本文件日期，自二零一五年十二月三十一日（即本文件附錄一所載本公司最近期財務報表的日期）起，本集團財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃及業務目標

經扣除包銷佣金及與[編纂]有關的開支後，[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]的中位數）及根據[編纂]提呈發售[編纂]）。

我們擬根據本文件「業務」一節「業務策略」一段所載的策略拓展業務。特別是，我們擬將所得款項淨額中約[編纂]港元用作透過償還現有債務融資或擴充投資組合等方式提高經常性收入、所得款項淨額中[編纂]港元用作擴大本集團目前提供的企業融資服務範圍及所得款項淨額中[編纂]港元用作加強人力資源。

### 所得款項用途

#### 所得款項淨額

我們擬將[編纂]所得款項淨額約[編纂]港元撥作以下用途：

- (i) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作透過償還盡可能按以下順序載列之現有債務融資或於合適投資機會湧現時擴大物業投資組合提高經常性收入：
  - 於二零一六年二月二十九日已動用款項約[編纂]港元。該等循環銀行融資作一般營運資金用途及無到期日。該已動用款項須按銀行要求償還及按每年2.5%加香港銀行同業拆息計息；
  - 有關本金額為約[編纂]港元及於二零三四年三月十日到期按每年2.5%減基準貸款利率計息的分期貸款的未償還結餘；及（如資金可供使用）；及
  - 有關本金額為約[編纂]港元及於二零三二年三月二十六日到期按每年3%加香港銀行同業拆息計息的分期貸款的未償還結餘。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「債務」一段。尤其是，本集團擬多元化發展至各類房地產資產（如商業及零售）及地理位置（在我們沒有物業權益的日本主要城市或可能在香港）；

## 未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作擴大向客戶提供的企業融資服務範圍，尤其是承接保薦人客戶的包銷及配售業務；
- (iii) 約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作擴大大力資源，如招攬及挽留持牌人士以及為持牌人士提供專業培訓及／或其他專業人員（即財務會計部門之執業會計師）；及
- (iv) 餘下款項不多於約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用作營運資金及其他一般公司用途。

倘最終[編纂]定為指示性[編纂]範圍的上限或下限，[編纂]所得款項淨額將分別增加或減少約[編纂]港元。任何按高於[編纂]中位數募集的款項將用作增加經常性收入。除[編纂]港元擬用作增加經常性收入外，任何按低於[編纂]中位數（惟仍在範圍內）募集所得的款項將按相同比例撥作餘下用途。就未有即時用作上述用途的[編纂]所得款項淨額而言，我們現擬將該等所得款項淨額存放於香港持牌金融機構的計息銀行賬戶。

倘董事決定大幅度重新分配所得款項擬定用途至其他業務計劃，及／或倘上述所得款項用途出現任何重大更改，本公司將根據創業板上市規則作出公佈。

### 佣金及開支

包銷商將按所得款項總額的[編纂]%收取包銷佣金，並從中支付任何分包銷佣金。佣金、顧問及文件處理費及開支，連同創業板[編纂]（按創業板上市規則的規定）、法律及其他專業費用、印刷及與[編纂]及[編纂]有關的其他開支（乃各服務供應商與本公司經公平磋商所協定），估計合共約為[編纂]港元（不包括作為本公司聯席保薦人之一已付予浩德融資的費用[編纂]港元），將由本公司承擔。

## 未來計劃及所得款項用途

### 實施計劃

以下載列本集團於最後可行日期至二零一七年九月三十日根據未來計劃的實施分配上述將自[編纂]募集的所得款項淨額的預期時間表。

	於最後 可行日期至 二零一六年 九月三十日 止期間 千港元						總計 千港元
	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元		
提高經常性收入	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
擴大金融服務	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
改善人力資源	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

### 於最後可行日期至二零一六年九月三十日止期間

#### 企業融資

- 提高員工生產力，尤其是持續培訓（包括香港會計師公會之資格認證程序測試及香港證券專業學會資格）以及挽留現有員工

#### 物業投資

- 透過償還現有債務融資提高經常性收入
- 倘於該期間及於償還現有債務融資前物色到合適投資機會，我們將動用該部分（或該部分的其中部分）所得款項用作執行該投資機會

## 未來計劃及所得款項用途

截至二零一七年三月三十一日止六個月

### 企業融資

- 招募最多兩名新初級員工（倘合適），藉以鞏固顧問團隊及擴大日後產能
- 提高員工生產力，尤其是持續培訓（包括香港會計師公會測試及香港證券專業學會資格）以及挽留現有員工
- 向保薦客戶提供包銷／配售服務－為此我們已安排若干保薦委聘，根據我們獲得的最新資料，我們預計可取得上市資格，我們初步預期於本期間就此提供配售／包銷服務。

截至二零一七年九月三十日止六個月

### 企業融資

- 招募最多兩名新初級員工（倘合適），藉以鞏固顧問團隊及擴大日後產能
- 提高員工生產力，尤其是持續培訓（包括香港會計師公會測試及香港證券專業學會資格）以及挽留現有員工
- 向保薦客戶提供包銷／配售服務－為此，根據過往保薦交易流及我們獲得的最新資料，我們預計若干保薦委聘將取得上市資格，及我們初步預期於本期間就此提供配售／包銷服務。

截至二零一八年三月三十一日止六個月

### 企業融資

我們計劃持續實施業務策略，如加強人力資源及擴大現有投資組合。

董事亦應評估業務策略取得的業績及[編纂]後一段時期內所得款項使用情況，以及評估本集團市場、營運及財務狀況及考慮其未來發展策略。

## 未來計劃及所得款項用途

### 截至二零一八年九月三十日止六個月

我們計劃持續實施業務策略，如加強人力資源及擴大現有投資組合。

董事亦應評估業務策略取得的業績及[編纂]後一段時期內所得款項使用情況，以及評估本集團市場、營運及財務狀況及考慮其未來發展策略。

### 截至二零一九年三月三十一日止六個月

我們計劃持續實施業務策略，如加強人力資源及擴大現有投資組合。

董事亦應評估業務策略取得的業績及[編纂]後一段時期內所得款項使用情況，以及評估本集團市場、營運及財務狀況及考慮其未來發展策略。

### 基準及假設

董事乃根據下列一般假設制定實施計劃：

- 本集團將可重續／取得現有業務活動所需一切相關牌照；
- 香港及日本業務發展規定於期內將不會因其法律、財政或經濟狀況變動而出現重大變動；
- 本集團將擁有充裕財務資源以滿足業務目標有關期間的計劃資本支出及業務發展需求；
- 不會發生任何將嚴重干擾本集團業務或營運或導致其財產或設施蒙受重大損失、損害或毀壞的自然、政治或其他災難；
- 適用於本集團業務的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- 本集團能維持其現有客戶及按計劃擴充客戶組合；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]之架構及條件」一節所述的條款予以完成；



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 實施上述計劃的實際資本需求與本集團所估計的金額之間將不會出現重大差異；
- 我們將能留挽管理團隊的重要員工及專業員工；
- 本集團將能按計劃為擴充招聘合適的員工；
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素的重大影響；及
- 我們繼續按與往績記錄期間大體一致的方式經營現有業務，亦將能夠在不受重大干擾的情況下實施我們的發展計劃。

### 進行[編纂]的理由及所得款項用途

[編纂]將擴大本集團的資本基礎，並為本集團提供額外營運資金，從而實施上述「實施計劃」一段所載的未來計劃。

---

## 包 銷

---

[編纂]

[編纂]

包銷商

[編纂]

包銷安排及開支

包銷協議

[編纂]

終止理由

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

承諾

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

---

## 包 銷

---

### 佣金及開支

預期包銷商將根據包銷協議的安排收取全部[編纂]總[編纂]的[編纂]%作為佣金，彼等將自其中支付任何分包銷佣金。聯席保薦人將就[編纂]收取保薦費及文件處理費。該等費用及佣金連同聯交所[編纂]費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷費及有關[編纂]的其他開支，目前估計合共約為[編纂]港元，將由本公司支付。

### 聯席保薦人及包銷商於本公司的權益

新源資本符合創業板上市規則第6A.07條所載保薦人適用的獨立性準則。浩德融資為本公司全資附屬公司，因此並非獨立於本公司。

於[編纂]完成後，包銷商及其聯屬公司於履行其於包銷協議下的責任後，可持有股份的若干部分。除根據包銷協議所規定外，概無聯席保薦人、包銷商及任何彼等的董事、僱員或聯繫人於本集團任何成員公司擁有任何股權，彼等亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名任何人士認購任何股份。

---

## [ 編纂 ] 之 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 之 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]



## [ 編纂 ] 之 架 構 及 條 件

---

[ 編 纂 ]

以下為本公司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)編製的報告全文，以供載入本文件。



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

敬啟者

## 緒言

吾等於下文載列有關浩德控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於截至二零一五年三月三十一日止年度(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入 貴公司日期為〔日期〕有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)建議初步**[編纂]**的文件(「文件」)。

貴公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。根據「歷史、重組及公司架構」一節所詳述的集團重組(「重組」)， 貴公司於〔日期〕完成重組後成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

貴公司為一間投資控股公司，且自其註冊成立日期以來並無進行任何業務。

附錄一

會計師報告

於二零一五年三月三十一日、二零一五年十二月三十一日及本報告日期，貴公司具有下列貴集團旗下附屬公司的直接及間接權益：

附屬公司名稱	業務形式	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	貴集團應佔股權百分比		於本報告日期	主要業務
				二零一五年三月三十一日	二零一五年十二月三十一日		
Altus Asset Management Limited (「Altus Asset Management」) (附註ii)	註冊成立	香港 一九九六年七月十八日	2,001,100港元	74.55%	不適用	不適用	暫無業務
浩德融資有限公司 (「浩德融資」)	註冊成立	香港 二零零零年五月十二日	12,500,000港元	100%	100%	100%	財務顧問服務及投資控股
Altus Investments Limited (「Altus Investments」)	註冊成立	香港 二零零四年八月十八日	8,499,999港元	100%	100%	100%	投資控股
EXE Rise Shimodori Investor Limited (「EXE」)	註冊成立	英屬處女群島 二零一零年八月二十七日	100,000日圓	90%	90%	90%	投資控股
建基有限公司 (「建基」)	註冊成立	香港 二零一一年十二月二日	50港元	54%	54%	100%	物業投資
Godo Kaisha Bohol (「GK Bohol」)	註冊成立	日本 二零零七年三月十六日	1,000,000日圓	87.83%	87.83%	87.83%	物業投資
Godo Kaisha Choun (「GK Choun」)	註冊成立	日本 二零零七年五月十七日	10,000日圓	100%	100%	100%	物業投資
Godo Kaisha Hayama Shouten (「GK Hayama Shouten」)	註冊成立	日本 二零一零年八月六日	10,000日圓	90%	90%	90%	物業投資
Godo Kaisha Mameha (「GK Mameha」)	註冊成立	日本 二零一三年四月一日	10,000日圓	77.56%	77.56%	77.56%	物業投資
Greenery Limited (「Greenery」) (附註ii)	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零零二年一月二十三日	2美元	100%	不適用	不適用	暫無業務
I Corporation (「I Corporation」)	註冊成立	英屬處女群島 二零零零年九月二十五日	70美元	80%	80%	80%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	業務形式	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	貴集團應佔股權百分比		於本報告日期	主要業務
				二零一五年三月三十一日	二零一五年十二月三十一日		
Pleasant Hilltop Limited (「Pleasant Hilltop」)	註冊成立	英屬處女群島 二零一五年 九月八日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股
Residence Motoki Investment Limited (「Residence」)	註冊成立	英屬處女群島 二零一三年 三月二十八日	3,000,000日圓	77.56%	77.56%	77.56%	投資控股
駿威投資有限公司 (「駿威香港」) (附註ii)	註冊成立	香港 二零一零年 二月三日	39,694,699港元	87.83%	不適用	不適用	投資控股
Smart Tact Property Investment Limited (「Smart Tact」)	註冊成立	英屬處女群島 二零一三年 四月十七日	9,220港元	87.83%	87.83%	87.83%	投資控股
Starich Resources Limited (「Starich」)	註冊成立	英屬處女群島 二零零零年 二月二十八日	4美元	100%	100%	100%	物業投資及投資控股
Whalehunter Investments Limited (「Whalehunter」)	註冊成立	英屬處女群島 二零一五年 九月三十日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股
Yugen Kaisha Hourei (「YK Hourei」)	註冊成立	日本 二零零五年 九月八日	3,000,000日圓	100%	100%	100%	物業投資
Yugen Kaisha Houten (「YK Houten」)	註冊成立	日本 二零零三年 九月四日	3,000,000日圓	100%	100%	100%	物業投資

附註：

- (i) Starich、浩德融資及建基均由 貴公司直接持有。所有其他附屬公司均由 貴公司間接持有。
- (ii) 駿威香港、Greenery及Altus Asset Management於截至二零一五年十二月三十一日止九個月已經撤銷註冊／自願清盤。
- (iii) 就該等在日本註冊成立的實體而言，營運乃在日本進行。就在香港及英屬處女群島註冊成立的實體，其營運乃在香港進行。

貴公司、Altus Investments、Starich、浩德融資、建基、EXE、駿威香港、Smart Tact、Residence、I Corporation、Greenery、Altus Asset Management、Pleasant Hilltop及Whalehunter均已採納三月三十一日作為彼等財政年度結算日。YK Houten、YK Hourei及GK Hayama Shouten均已採納六月三十日作為彼等財政年度結算日，而GK Choun、GK Bohol及GK Mameha均已採納十二月三十一日作為彼等財政年度結算日。

由於相關規則及法規項下概無有關法定規定，故概無就 貴公司、GK Choun、YK Houten、YK Hourei、EXE、Smart Tact、Residence、GK Hayama Shouten、GK Bohol、GK Mameha、I Corporation、Greenery、Pleasant Hilltop及Whalehunter編製任何法定經審核財務報表。由於駿威香港已在解散進程中且已於二零一五年十二月三十一日期間解散，故並無編製其截至二零一五年三月三十一日止年度之法定經審核財務報表。然而，就本報告而言，吾等已審閱該等公司自其各自註冊成立日期至本報告日期的所有相關交易，並進行吾等認為就編製報告屬必要的有關程序，藉以載入文件。

浩德融資、Altus Investments、建基、Altus Asset Management及Starich於截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並由在香港登記的執行會計師信永中和（香港）會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言， 貴公司董事已按照下文第A節附註4所載之符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策，編製 貴公司及 貴集團旗下附屬公司於往績記錄期間之合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之程序。

本報告所載往績記錄期間之財務資料乃根據下文第A節附註二所載編製基準按相關財務報表編製。於編製財務資料以供載入文件時無需對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表的 貴公司董事須對其負責。 貴公司董事亦對包含本報告的文件的內容負責。吾等的責任乃按相關財務報表編製本報告所載的財務資料，對財務資料達致獨立意見，並向 閣下報告該等意見。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一五年三月三十一日之後任何期間的任何財務報表。

吾等認為，按照下文第A節附註2所載的基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況，以及於往績記錄期間 貴集團的合併財務表現及現金流量。

## 中期財務資料

就本報告而言，吾等亦已經根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師進行的中期財務資料審閱」（「香港審閱委聘準則第2410號」）就 貴集團現時旗下公司的未經審核中期財務資料進行審閱，當中包括於二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表、於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表連同其附註（「中期財務資料」）。

貴公司董事負責根據就財務資料所採納的相同基準編製中期財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱就中期財務資料發表結論。

審閱主要包括對負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審核，故吾等無法確保吾等可能知悉審核可能識別之所有重要事項。因此，吾等不會就中期財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，吾等概無注意任何事宜，致使吾等相信中期財務資料在所有重大方面並無根據與編製符合香港財務報告準則的財務資料所用者一致的會計政策編製。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

合併損益及其他全面收入表

	附註	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	9	34,414	25,756	36,443
其他收入	11	4,233	3,472	3,424
投資物業公允值淨增加額	19	6,166	8,116	2,206
衍生金融負債公允值變動		(216)	(266)	(376)
物業開支		(6,613)	(4,956)	(5,264)
行政及經營開支		(19,316)	(14,813)	(21,219)
分佔聯營公司業績		3,470	2,357	2,070
財務成本	12	(2,478)	(1,788)	(2,463)
除稅前利潤		19,660	17,878	14,821
所得稅開支	13	(3,706)	(3,266)	(3,686)
年度／期間利潤	14	15,954	14,612	11,135
年度／期間其他全面(開支)收入				
其後將重新分類至損益的項目				
於出售可供出售投資時計入損益的 累計收益重新分類調整		(36)	(36)	(736)
可供出售投資的公允值變動		(1,220)	(739)	2,239
換算海外業務所產生的匯兌差額		(20,074)	(20,651)	(413)
分佔聯營公司匯兌儲備		(4,080)	(4,058)	456
年度／期間其他全面(開支)收入		(25,410)	(25,484)	1,546
年度／期間全面(開支)收入總額		(9,456)	(10,872)	12,681
以下人士應佔年度／期間利潤：				
貴公司擁有人		15,761	14,573	10,943
非控股權益		193	39	192
		15,954	14,612	11,135
以下人士應佔年度／期間全面 (開支)收入總額：				
貴公司擁有人		(8,660)	(9,917)	12,523
非控股權益		(796)	(955)	158
		(9,456)	(10,872)	12,681

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	貴集團	
		於二零一五年 三月 三十一日 千港元	於二零一五年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	47,072	45,924
投資物業	19	316,219	334,666
於聯營公司的權益	20	25,981	25,814
可供出售投資	21	11,367	8,969
		<u>400,639</u>	<u>415,373</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	22	2,826	3,309
應收董事款項	23	3,323	2,084
應收聯營公司款項	24	1,721	1,166
應收非控股權益款項	24	2,774	-
存放於財務機構的存款	25	1,648	2,412
銀行結餘及現金	25	29,634	44,654
		<u>41,926</u>	<u>53,625</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	6,551	6,225
應付最終控股公司款項	24	13,413	31,484
應付董事款項	24	195	-
應付聯營公司款項	24	37	31
應付稅項		1,734	3,838
有抵押銀行借款	27	49,964	66,323
		<u>71,894</u>	<u>107,901</u>
流動負債淨額		<u>(29,968)</u>	<u>(54,276)</u>
總資產減流動負債		<u>370,671</u>	<u>361,097</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款	27	57,697	59,408
衍生金融工具	28	695	780
其他應付款項 - 租戶按金 - 一年以上	26	114	72
長期服務付款撥備	29	168	168
遞延稅項負債	30	10,060	10,989
		<u>68,734</u>	<u>71,417</u>
		<u>301,937</u>	<u>289,680</u>
資本及儲備			
股本	31	43,544	8,684
儲備		243,450	270,516
貴公司擁有人應佔權益		<u>286,994</u>	<u>279,200</u>
非控股權益		14,943	10,480
		<u>301,937</u>	<u>289,680</u>

貴公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況表僅包括已發行股本、於附屬公司的投資、應收附屬公司款項及應付最終控股公司款項，而其分別亦少於1,000港元。



附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔						非控股權益	總計
	股本	股份溢價	其他儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	保留利潤		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日 (經審核)	43,543	16,955	7	2,255	(19,565)	190,380	233,575	249,785
年度利潤	-	-	-	-	-	15,761	15,761	15,954
年度其他全面開支：								
— 於出售可供出售投資時計入損益的累計收益重新分類調整	-	-	-	(36)	-	-	(36)	(36)
— 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	(19,085)	-	(19,085)	(20,074)
— 分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	(4,080)	-	(4,080)	(4,080)
— 可供出售投資的公允價值變動	-	-	-	(1,220)	-	-	(1,220)	(1,220)
(附註21)	-	-	-	(1,256)	(23,165)	-	(24,421)	(25,410)
年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(1,256)	(23,165)	15,761	(8,660)	(9,456)
註冊成立一間新附屬公司 (附註31)	1	63,633	-	-	-	-	63,634	63,626
收購附屬公司的額外權益 (附註32)	-	-	(1)	-	-	-	(1)	(32)
已付股息 (附註16)	-	(597)	-	-	-	(957)	(1,554)	(1,986)
於二零一五年三月三十一日 (經審核)	43,544	79,991	6	999	(42,730)	205,184	286,994	301,937

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 (附註i) 千港元	其他儲備 (附註ii) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日 (經審核)	43,544	79,991	6	999	(42,730)	205,184	286,994	14,943	301,937
期間利潤	-	-	-	-	-	10,943	10,943	192	11,135
期間其他全面 (開支) 收入：									
— 於出售可供出售投資時計入損益的 累計收益重新分類調整	-	-	-	(736)	-	-	(736)	-	(736)
— 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	(379)	-	(379)	(34)	(413)
— 分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	456	-	456	-	456
— 可供出售投資的公允價值變動 (附註21)	-	-	-	2,239	-	-	2,239	-	2,239
	-	-	-	1,503	77	-	1,580	(34)	1,546
期間全面收入總額	-	-	-	1,503	77	10,943	12,523	158	12,681
附屬公司發行股份 (附註31)	4	18,443	-	-	-	-	18,447	2,556	21,003
撤銷註冊附屬公司 (附註31)	(34,864)	-	-	-	-	-	(34,864)	(5,340)	(40,204)
已付股息 (附註16)	-	(369)	-	-	-	(3,531)	(3,900)	(1,837)	(5,737)
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)	8,684	98,065	6	2,502	(42,653)	212,596	279,200	10,480	289,680

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 (附註i) 千港元	其他儲備 (附註ii) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日 (經審核)	43,543	16,955	7	2,255	(19,565)	190,380	233,575	16,210	249,785
期間利潤	-	-	-	-	-	14,573	14,573	39	14,612
期間其他全面開支：									
— 於出售可供出售投資時計入損益的 累計收益重新分類調整	-	-	-	(36)	-	-	(36)	-	(36)
— 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	(19,657)	-	(19,657)	(994)	(20,651)
— 分估聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	(4,058)	-	(4,058)	-	(4,058)
— 可供出售投資的公允價值變動 (附註21)	-	-	-	(739)	-	-	(739)	-	(739)
期間全面收入總額	-	-	-	(775)	(23,715)	-	(24,490)	(994)	(25,484)
已付股息 (附註16)	-	(345)	-	-	-	(539)	(884)	(303)	(1,187)
於二零一四年十二月三十一日 (未經審核)	43,543	16,610	7	1,480	(43,280)	204,414	222,774	14,952	237,726

附註：

- (i) 股份溢價指股東出資與已發行股本之間的差額且可予分派。
- (ii) 其他儲備指非控股權益調整的金額與 貴集團於現有附屬公司的擁有權權益並無導致失去控制權的變動所產生的已付或已收代價的公允價值的差額，且其乃作為權益交易入賬。

合併現金流量表

	截至		
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	
經營活動			
除稅前利潤	19,660	17,878	14,821
就以下項目作出調整：			
財務成本	2,478	1,788	2,463
銀行利息收入	(5)	(3)	(4)
撥回貿易應收款項減值撥備	(5)	(4)	(31)
貿易應收款項減值虧損	127	127	—
物業、廠房及設備折舊	4,175	3,153	1,258
出售可供出售投資的收益	(36)	(36)	(736)
出售聯營公司的虧損	—	—	1,066
視作出售聯營公司的虧損	177	—	—
衍生金融工具的公允值變動	216	266	376
分佔聯營公司業績	(3,470)	(2,357)	(2,070)
投資物業公允值淨增加額	(6,166)	(8,116)	(2,206)
可供出售投資的股息收入	(658)	(341)	(200)
營運資金變動前的			
經營現金流量	16,493	12,355	14,737
貿易及其他應收款項增加	(193)	(69)	(768)
貿易及其他應付款項			
增加(減少)	1,098	(383)	(471)
經營所產生現金	17,398	11,903	13,498
已付所得稅	(2,241)	(492)	(591)
經營活動所得現金淨額	15,157	11,411	12,907

附錄一

會計師報告

	截至	截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
<b>投資活動</b>			
收購可供出售投資	(870)	(870)	(38)
出售可供出售投資的所得款項 (向聯營公司墊款) 聯營公司還款 (向董事墊款) 董事還款	92 (364)	92 (128)	3,568 549
已收利息	5	3	4
出售聯營公司的所得款項	–	–	1,275
自聯營公司收取的股息	2,098	1,545	352
自可供出售投資收取的股息	508	508	517
購買投資物業	(102,837)	(13,438)	(17,604)
購買物業、廠房及設備	(280)	(247)	(110)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(104,962)</b>	<b>(15,826)</b>	<b>(10,248)</b>
<b>融資活動</b>			
已付利息	(3,438)	(2,107)	(2,655)
所籌措新借款	62,615	24,249	43,236
償還借款	(22,465)	(8,637)	(24,917)
已付股息	(1,986)	(1,187)	(2,226)
向最終控股公司還款	(440)	(401)	(769)
收購附屬公司的額外權益	(32)	–	–
最終控股公司就註冊成立 新附屬公司注資	63,626	–	–
董事墊款(向董事還款)	89	85	(195)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>97,969</b>	<b>12,002</b>	<b>12,474</b>
現金及現金等價物淨增加額	8,164	7,587	15,133
於年初／期初的現金及現金等價物	25,492	25,492	31,282
匯率變動的影響	(2,374)	(3,135)	651
<b>於年末／期末的現金及現金等價物</b>	<b>31,282</b>	<b>29,944</b>	<b>47,066</b>
<b>現金及現金等價物組成部分的分析：</b>			
存放於財務機構的存款	1,648	1,648	2,412
銀行結餘及現金	29,634	28,296	44,654
	<b>31,282</b>	<b>29,944</b>	<b>47,066</b>

## 財務資料及中期財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為一間獲豁免有限公司。最終控股公司為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司Kinley-Hecico Holdings Limited (前稱「Kinley BVI Limited」) (「KHHL」)，並由兩名人士 (即Chan Kit Lai Cecilia女士及The General Trust Co SA (Panama)) 最終控制，信託受益人為葉天賜及Lam Ip Tin Wai Chyvette。

貴公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址詳述於文件「公司資料」一節。貴公司從事投資控股，而貴集團的主要營運附屬公司則主要從事提供企業融資服務及物業投資。

財務資料及中期財務資料乃以港元 (「港元」，與貴公司的功能貨幣相同) 呈列。除該等在日本註冊成立的附屬公司 (其功能貨幣為日圓「日圓」) 外，貴公司及其他附屬公司的功能貨幣為港元。

### 2. 財務資料及中期財務資料的呈列基準

#### (A) 重組

於重組前，Pleasant Hilltop、Whalehunter、GK Choun、Altus Investments及其附屬公司、Residence及其附屬公司、Smart Tact及其附屬公司以及駿威香港全部均由KHHL持有100%權益。

根據重組，貴公司於〔●〕成為貴集團現時旗下公司的控股公司。源自重組之貴集團現時旗下公司於整段往績記錄期間或自其各自的註冊成立日期以來直至二零一五年十二月三十一日均一直受到最終控股公司KHHL共同控制及被視為一間持續經營實體。因此，財務資料及中期財務資料已經按猶如貴公司於整段往績記錄期間及截至二零一五年十二月三十一日止九個月一直為貴集團現時旗下公司的控股公司為基準，經參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」而應用合併會計原則編製及呈列而成。

合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表 (包括貴集團旗下公司的業績及現金流量) 已經按猶如當前集團架構於整段往績記錄期間或自各自的註冊成立日期以來直至 (二零一五年十二月三十一日) (以較短期間為準) 已經存在而編製。貴集團於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表乃編製以呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如當前集團架構於該等日期已經存在。

#### (B) 持續經營基準

儘管貴集團於二零一五年十二月三十一日產生流動負債淨額約54,276,000港元，由於貴公司董事經考慮下列事宜後信納貴集團可以維持來年的流動資金，故於二零一五年十二月三十一日的合併財務報表已經按持續經營基準編製：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日的應付最終控股公司款項約27,004,000港元將予以資本化；

- (ii) 根據還款時間表毋須於自報告期末起計一年內償還而具有按要求償還條款的銀行借款約21,838,000港元乃根據香港會計師公會所頒佈的香港國際財務報告準則詮釋委員會（「國際財務報告準則詮釋委員會」）一詮釋第5號—財務報表的呈列—借款人分類包含按要求還款條款的定期貸款獲分類為流動負債。該銀行借款以 貴集團於二零一五年十二月三十一日擁有之投資物業60,000,000港元作抵押，因此，倘按要求償還條款獲行使，則還款預計透過出售此資產變現方式悉數收回。
- (iii) 貴公司董事預計 貴集團之經營將產生正現金流量；及
- (iv) 於二零一五年十二月三十一日， 貴集團擁有尚未動用銀行融資約12,396,000港元。

貴公司董事認為 貴集團將具備充裕營運資金，以滿足其自二零一五年十二月三十一日起計未來十二個月到期的財務責任。因此， 貴公司董事信納按持續經營基準編製該等財務報表乃屬明智。於二零一五年十二月三十一日的合併財務報表並無包括在 貴公司未能繼續持續經營的情況可能有必要對資產及負債的賬面值及重新分類作出的任何調整。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及新香港公司條例

財務資料及中期財務資料已經根據香港財務報告準則（包括由香港會計師公會頒佈的所有準則及詮釋）編製。 貴集團已經就編製整段往績記錄期間及截至二零一五年十二月三十一日止九個月的財務資料及中期財務資料採納所有自二零一五年四月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文。

#### 香港公司條例（第622章）第9部

此外，香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」的年報規定已於往績記錄期間生效。因此，財務資料及中期財務資料內若干資料的呈列及披露均有所變動。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期， 貴集團尚未提早應用下列已經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9號（二零一四年）	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則的修訂	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露措施 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號 及香港會計準則第38號（修訂本）	可接納折舊及攤銷方法的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號 及香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益的會計處理 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期。

貴公司董事預計，除下述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的業績及財務狀況以及中期財務資料造成任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入有關分類及計劃金融資產的新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年經修訂，並包括有關分類及計劃金融負債以及終止確認的規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計處理的實質修訂，使實體得以在財務報表中更好地反映其風險管理活動。香港財務報告準則第9號的落實版本於二零一四年頒佈，以納入於過往年度頒佈的所有香港財務報告準則第9號規定，並藉就若干金融資產引入「按公允值通過其他全面收入」（「按公允值通過其他全面收入」）計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號的落實版本亦就減值評估引入「預期信貸損失」模式。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）的主要規定載述如下：

- 屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇的內的全部已確認金融資產將其後按攤銷成本或公允值計量。具體而言，倘債務工具乃於其目標為收取合約現金流量的業務模式持有，且合約現金流量僅用作支付本金及尚未清償本金的利息，則一般乃按於其後會計期間末的攤銷成本計量。倘債務工具乃於其目標為藉收取合約現金流量及出售金融資產達致的業務模式持有，且金融資產的合約條款於指定日期產生僅用作支付本金及尚未清償本金的利息現金流量，則會按公允值通過其他全面收入計量。所有其他債務工具及股本投資均按其於其後報告期末的公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號（二零一四年），實體可作出不可撤銷選擇，以在其他全面收入內呈列股本投資（並非持作買賣者）公允值的其後變動，且僅股息收入方一般會在損益內確認。
- 就計量指定為通過損益按公允值列賬的金融負債而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定，除非在其他全面收入內確認負債信貸風險變動的影響將會造成或擴大損益內的會計錯配，歸因於金融負債信貸風險變動的該負債公允值變動金額乃於其他全面收入內呈列。歸因於金融負債信貸風險變動的金融負債公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為通過損益按公允值列賬的金融負債的公允值變動全數金額均在損益內呈列。
- 就減值評估而言，加入了有關實體預期對其金融資產的預期信貸損失及授出信貸的承擔的會計處理的減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號中有關確認信貸損失的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）內的減值方針，不再需要已經發生信貸事件後方可確認信貸損失。相反，應該就預期信貸損失及該等預期信貸損失的變動入賬。預期信貸損失的金額乃於各報告日期更新，藉以反映自初步確認以來的信貸風險變化，並繼而提供有關預期信貸損失的更為及時的資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入一項新模式，其使對沖會計處理與公司在對沖自身面臨的財務及非財務風險時所採取的風險管理活動更為緊密一致。作為一項以原則為基礎的方針，香港財務報告準則第9號（二零一四年）探討是否可識別及計量一項風險部分，且並無區分財務項目及非財務項目。該項新模式亦使實體得以運用就風險管理目的而內部編製的資料作為會計對沖處理的基準。根據香港會計準則第39號，應用僅為會計目的而設計的計量標準證明符合及遵守香港會計準則第39號的規定乃屬必要。該新模式亦包括資格準則，惟該等準則乃以對沖關係強度的經濟評估為依據，可運用風險管理數據釐定。相對香港會計準則第39號的對沖會計內容，此舉降低了僅為會計處理所需進行的分析量，應可降低實行成本。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。



貴公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第9號（二零一四年）可能會對就 貴集團的金融資產及金融負債所申報的金額構成重大影響。然而，在已經完成詳細審閱前，提供有關該影響的合理估計並非確切可行。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。因此，香港財務報告準則第15號引入應用於客戶合約的模式，當中載列交易的合約基礎五步分析，以釐定是否須要確認收入，及確認收入的金額及時間。該五步載列如下：

- (i) 識別與客戶的合約；
- (ii) 識別合約內履行的責任；
- (iii) 釐定交易價格；
- (iv) 按履行的責任分配交易價格；及
- (v) 當（或於）實體履行責任時確認收入。

香港財務報告準則第15號亦引入大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者瞭解來自與客戶所訂立合約產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。貴公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能會對就 貴集團的財務資料及中期財務資料內申報的金額及作出的披露造成重大影響。然而，在 貴集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號影響的合理估計並非確切可行。

#### 二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進

二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進包括對多項香港財務報告準則作出的修訂本，茲概述如下。

香港財務報告準則第5號（修訂本）釐清其中一種出售方式（如透過出售而出售或透過分派予擁有人出售）轉換成另一種不應被視為一項新出售計劃，而是原計劃的延續。因此，對應用香港財務報告準則第5號的要求並沒有中斷。此外，修訂本亦釐清，更改出售方法並不改變分類日期。

香港財務報告準則第7號（修訂本）釐清內含費用的服務合約構成持續參與的金融資產。實體必須評估該費用的性質，以及針對香港財務報告準則第7號持續參與指引的安排，以評估是否需要為已全面終止確認的已轉讓資產中的持續參與作出額外披露。此外，香港財務報告準則第7號（修訂本）亦釐清，簡明中期財務報告中並不需要作出與金融資產及金融負債的抵消相關的披露，除非該披露為最新年報內的資訊作出重大更新。

香港會計準則第19號（修訂本）釐清高質量公司債券的市場深度須按債務計值貨幣而非按債務所在國家評估。當該貨幣並無為高質量公司債券而設的深度市場，則必須使用政府債券利率。

香港會計準則第34號要求實體「倘除中期財務報告外其他並未披露」，則於中期財務報表的附註中披露資訊。香港會計準則第34號（修訂本）釐清規定的中期披露須於中期財務報表中作出或將中期財務報表與載入披露的更大份中期財務報告內任何章節相互參照後納入其中。中期財務報告內其他資訊的術語必須同時與中期財務報表相同，以供讀者使用。倘讀者無法以此等方式取得其他資訊，則中期財務報告為不完整。

貴公司董事預計應用二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進所包含的修訂將不會對 貴集團的財務資料及中期財務資料構成重大影響。

**香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）可接納折舊及攤銷方法的澄清**

香港會計準則第16號（修訂本）禁止根據香港會計準則第16號就物業、廠房及設備運用收入基礎折舊方法。香港會計準則第38號（修訂本）引入就無形資產運用收入基礎攤銷方法為不適當的可推翻假設。此項假設僅可在下列情況下被推翻：

- (i) 當無形資產被列示為收入計量時；
- (ii) 當收入與無形資產經濟利益消耗之間的高度關係可予展示時。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）將於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間的財務報表生效，並允許提早應用。該等修訂本應按預期基準應用。

由於 貴集團就物業、廠房及設備折舊使用直線法，故 貴公司董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）將不會對 貴集團的財務資料及中期財務資料構成重大影響。

**香港財務報告準則第10號及香港會計準則28號（修訂本）投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入**

該等修訂本提供有關解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號有關處理投資者與其合營企業及聯營公司之間的資產出售或投入的規定的已知不一致性提供指引。投資實體須全數確認產生自出售或投入構成或包含業務的資產予合營企業或聯營公司的收益或虧損。投資實體須確認產生自出售或投入並不構成或包含業務的資產予合營企業或聯營公司的收益或虧損，惟僅以非關聯投資者於該合營企業或聯營公司的權益為限。

尚未釐定香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）的生效日期。然而，允許提早應用。該等修訂本應按預期基準應用。

由於 貴公司並無持有任何合營企業的投資及 貴公司與其聯營公司之間的資產出售或投入，故 貴公司董事預計應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則28號（修訂本）將不會對 貴集團的財務資料及中期財務資料構成重大影響。

**香港會計準則第1號（修訂本）披露措施**

該等修訂本釐清公司應運用專業判斷以決定應在財務報表披露資料種類，以及資料的呈列章節及排序。具體而言，實體應在考慮所有相關事實及情況後，決定如何在財務報表（包括附註）內歸納資料。倘披露產生的資料並不重要，則實體毋須按香港財務報告準則規定提供具體披露。於此情況下，即使香港財務報告準則載有一系列特定要求或指明其為最低要求，實體亦毋須作出披露。

此外，該等修訂本就呈列額外報表項目、標題及小計（倘呈列該等資料與理解該實體分別的財務狀況及財務表現有關）提供額外規定。倘實體對聯營公司或合營企業有投資，則須呈列所分佔聯營公司或合營企業的其他全面收益，並使用權益法入賬，分為以下項目分類：(i)其後將不會重新分類入損益的項目；及(ii)於達成特定條件後將重新分類入損益的項目。

再者，該等修訂本澄清：

- (i) 實體於決定附註的次序時，應考慮對其財務報表的可理解性及可比性的影響；及

(ii) 重大會計政策毋須於一個附註中披露，惟可納入其他附註的相關資料中。

該等修訂本將於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

貴公司董事預計，日後應用香港會計準則第1號（修訂本）可能會對 貴集團的財務資料及中期財務資料內作出的披露構成重大影響。

#### 4. 重大會計政策

財務資料及中期財務資料已經根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料及中期財務資料包括創業板上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

財務資料及中期財務資料已經按歷史成本基準編製，惟按下文所載的會計政策闡釋按公允值計量的若干金融工具除外。歷史成本一般按就交換服務所作出代價的公允值得出。

公允值為市場參與者之間於計量日期在目前市況下（即離場價）在主要（或最有利）市場進行有序交易就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用另一項估值技術估計。公允值計量的詳情闡釋於下文所載的會計政策。

主要會計政策載列如下。

#### 合併基準

財務資料及中期財務資料納入 貴公司及 貴公司於重組後所控制實體的財務報表。當 貴公司達到下列各項，則取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 就其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 具有能力運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素的其中一項或多項出現變動，則 貴集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。

附屬公司在 貴集團取得該附屬公司的控制權時開始合併，並在 貴集團失去對該附屬公司的控制權時終止合併。

附屬公司的收入及開支均自 貴集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入表，直至 貴集團不再控制該附屬公司當日為止。

附屬公司的損益及各項其他全面收入項目均歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。即便會導致非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司的全面收入或開支總額均歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，則會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

所有關於 貴集團成員公司之間交易的集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

#### 貴集團於現有附屬公司的擁有權權益的變動

貴集團於現有附屬公司的擁有權權益中並不會導致 貴集團失去對附屬公司控制權的變動均作為股權交易入賬。 貴集團的權益及非控股權益的賬面值會被調整，以反映彼等於附屬公司相應權益的變動。非控股權益所調整金額與已付或已收代價的公允值之間的任何差額乃直接於權益內確認，並歸於 貴公司擁有人。

當 貴集團失去對附屬公司的控制權時，其會(i)於失去控制權當日按其賬面值終止確認該附屬公司的資產（包括任何商譽）及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認於該前附屬公司的任何非控股權益的賬面值（包括歸於彼等的任何其他全面收入部分），及(iii)確認已收代價的公允值與任何保留權益的公允值的總和，而任何所得差額則在歸於 貴集團的損益中確認為收益或虧損。當附屬公司的資產及負債乃按重估金額或公允值列賬，且相關累計收益或虧損均已經在其他全面收入內確認並在權益內累計，則過往在其他全面收入內確認並在權益內累計的金額乃按猶如 貴集團已經直接出售相關資產及負債入賬（即按適用香港財務報告準則指明重新分類至損益或直接轉移至保留盈利）。任何於失去控制權當日在該前附屬公司保留的投資的公允值乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量就其後會計處理而言被視作初步確認時的公允值，或（當適用時）於初步確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

#### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

財務資料及中期財務資料納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該合併已經自合併實體或業務首次受到控制方控制當日發生。

合併實體或業務的淨資產乃使用控制方角度的現有賬面值進行合併。倘控制方的權益持續，則一概不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公允值的權益超出於共同控制合併時的成本的差額確認任何金額。

合併損益及其他全面收入表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來（以較短期間為準）的業績，而不論共同控制合併日期。

財務資料及中期財務資料的可資比較數字乃按猶如實體或業務已經於過往報告期間末或當彼等首次受到共同控制時（以較短者為準）呈列。

#### 於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策的權力，惟並非對該等政策的控制權或共同控制權。

聯營公司的業績以及資產及負債均使用權益會計法納入此等財務資料及中期財務資料。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本計量。 貴集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入變動於收購日期後分別在損益及其他全面收入變動確認。倘 貴集團分佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益（其乃使用權益法連同實質上組成 貴集團於聯營公司淨投資一部分的任何長期權益釐定），則 貴集團會停止確認其分佔的進一步虧損。

倘聯營公司就在類似情況下的相似交易及事件使用 貴集團所用以外的會計政策，當 貴集團乃應用權益法使用該聯營公司的財務報表時，則會對該聯營公司的會計政策作出調整，以使其與 貴集團所使用者貫徹一致。

香港會計準則第39號的規定乃應用以釐定是否有需要就 貴集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，投資的全數賬面值乃根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產，藉比較其可收回金額（使用價值與公允值減出售成本的較高者）及其賬面值進行減值測試。所確認的任何減值虧損組成該投資賬面值的一部分。凡撥回該減值虧損均根據香港會計準則第36號確認，並以投資的可收回金額其後增加為限。

貴集團自投資不再為聯營公司當日起終止採用權益法。貴集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。貴集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當貴集團於聯營公司的擁有權權益有所減少，但貴集團繼續應用權益法，倘有關收益或虧損將須於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則過往已經在其他全面收入確認有關該項擁有權權益扣減的收益或虧損部分會重新分類至損益。

貴集團與其聯營公司之間的交易所產生的收益及虧損均在財務資料及中期財務資料內確認，惟僅以非關聯投資者於該聯營公司的權益為限。貴集團分佔該聯營公司因該等交易所取得的收益或虧損會被對銷。

#### 收入確認

收入按就日常業務過程中所提供服務的已收或應收代價（扣除折扣）的公允值計量。

企業融資服務收入在已經根據服務協議的條款提供有關服務或實現重大舉措時確認。

租金收入於相關租期內按直線基準確認。

行政費用收入及市場推廣服務收入乃在已經提供相關服務時根據合約條款確認。

倘經濟利益將可能流向貴集團，且收入金額能夠可靠計量，則確認金融資產的利息收入。利息收入會根據未償還本金及適用實際利率按時間累計，而該利率於金融資產預計期限確切貼現估計未來所收現金至該資產初步確認時的賬面淨值。

投資的股息收入於確立股東收取款項的權利後確認，惟經濟利益將可能流向貴集團且收入金額能夠可靠計量。

#### 物業、廠房及設備

合併財務狀況表所述的物業、廠房及設備（包括持作行政用途的租賃土地及樓宇（分類為融資租賃）），按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

折舊乃確認以在物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內使用直線法撇銷其成本。估計可使用年期及折舊方法均於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生任何盈損（按銷售所得款項與其賬面值的差額釐定）於損益中確認。

#### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動所產生的盈損於彼等產生期間計入損益。

## 租賃

當租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃的年期以直線法於損益內確認。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇元素時，貴集團會基於對各項元素所附屬的絕大部分風險及回報是否已經轉移至貴集團的評估，分開評估各項元素作為融資或經營租賃的分類，除非明確顯示該兩項元素均為經營租賃，而在該情況下，整份租賃均分類為一項經營租賃。

具體而言，最低租賃付款（包括任何一筆過前期付款）乃按照租賃權益於租賃開始時在租賃的土地元素及樓宇元素的相對公允值比例在土地與樓宇元素之間分配。倘能夠可靠地作出租賃付款分配，於作為經營租賃入賬的租賃土地權益乃在合併財務狀況表內作為預付租賃款項呈列，並在租賃年內按直線法攤銷。當無法可靠地在土地及樓宇元素之間分配租賃付款時，整份租賃一般會被分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按應課稅年度利潤得出。應課稅利潤有別於合併損益及其他全面收入表所申報的除稅前利潤，原因是其並不包括於其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，且進一步不包括永不課稅或扣減的項目。貴集團的即期稅項負債乃使用於報告期末已經實行或實質上實行的稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料及中期財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般乃就所有可扣減暫時性差額確認，惟以應課稅利潤將有可能用以抵銷可扣減暫時性差額則除外。倘暫時性差額乃產生自商譽或自初步確認（業務合併除外）一項並不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產及負債，則有關遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時性差額確認，惟倘貴集團能夠控制撥回暫時性差額且暫時性差額有可能將不會在可預見將來撥回則除外。產生自與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差額的遞延稅項資產僅以將有可能具有充裕應課稅利潤用以抵銷暫時性差額的利益為限予以確認，而其預期將於可預見將來撥回。

遞延稅項資產及負債均按預期應用於清償負債或變現資產期間的稅率（按照於報告期末已經實行或實質上實行的稅率（及稅法）得出）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於報告期末預期收回或結清其資產及負債賬面值所依據方式跟從的稅務後果。

即期及遞延稅項乃在損益內確認，惟當彼等與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關則除外，而在該情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收入或直接於權益內確認。

## 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按交易日期當前的匯率以各自的功能貨幣（即該實體經營的主要經濟環境的貨幣）列賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以當前的匯率重新換算。以外幣計值以賬面值列賬的非貨幣項目按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史價值計量的非貨幣項目不予以重新換算。

結清及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。重新換算以公允值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入期間損益。

為呈列財務資料及中期財務資料，貴集團海外業務的資產及負債使用於各報告期末當時的匯率換算為貴集團呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目按年內平均匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認及權益內的匯兌儲備累計。

## 有形資產減值虧損

於報告期末，貴集團審閱其有形資產的賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損的跡象。倘出現任何該等跡象，則對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則貴集團將估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理持續的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則會分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估的金錢時間值及並未就其調整估計未來現金流量的特定風險。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值將上調至其經修訂估計可收回金額，惟經上調賬面值不得超出資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

## 退休福利成本

向強制性公積金計劃付款乃在僱員已經提供服務賦予彼等供款時確認為開支。

## 短期及其他長期僱員福利

負債乃在就提供相關服務期間的工資及薪金而應計予僱員的福利，按預期就為交換該服務所付的未貼現福利金額確認。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期將為交換相關服務所付的未貼現福利金額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按貴集團預期就僱員提供服務而作出的估計未來現金流出直至報告日期的現值計量。

## 現金及現金等價物

合併財務狀況表的現金包括銀行及財務機構以及手頭現金，其到期日為三個月或以下。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物指現金（定義見上文）。

## 金融工具

金融資產及金融負債均在集團實體成為工具合約條文的訂約方時在合併財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本均於初步確認時加至或扣自金融資產或金融負債的公允值（按適用者）。

## 金融資產

金融資產乃分類為四個類別中的其中兩個，包括貸款及應收款項以及可供出售金融資產。該分類乃取決於金融資產的性質及目的，且於初步確認時釐定。所有常規方式金融資產買賣均按交易日為基準予以確認及終止確認。常規方式買賣為需要在法規或市場慣例所訂時限內交付資產的金融資產買賣。

## 實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本並在相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為在債務工具的預期年期或（倘適當）較短期間將估計未來現金收款（包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）確切貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃就債務工具按實際利率基準確認。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款而並無在活動市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收聯營公司／非控股權益／董事款項、存入財務機構的存款以及銀行結餘及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值的會計政策）。

## 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無獲分類為按公允值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

貴集團所持有分類為可供出售金融資產且在活躍市場買賣的股本證券於各報告期末按公允值計量。有關外幣匯率、使用實際利率法計算的利息收入及有關可供出售股本投資的股息的可供出售貨幣性金融資產的賬面值變動均在損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動均在其他全面收入內確認，並在投資重估儲備項下累計。當投資被出售或釐定為已經減值時，過往在投資重估儲備內累計的累計收益或虧損乃重新分類至損益（見下文有關金融資產減值的會計政策）。

可供出售股本投資的股息在 貴集團確立收取股息的權利時在損益內確認。



並無在活躍市場的市場報價且其公允值不能夠被可靠地計量的可供出售股本投資以及與交付有關無報價股本投資掛鉤且必須藉有關交付結算的衍生工具均於各報告期末按成本減去任何已識別減值虧損計量。貴集團將會所債券指定為可供出售金融資產並按成本減各報告期末任何確定減值虧損計量。(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

#### 金融資產減值

金融資產乃於各報告期末就減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因在初步確認該金融資產後的一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為已經減值。

就可供出售股本投資而言，該投資的公允值大幅或長期下跌至低於其成本均被視作減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或未有支付利息或本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 該項金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計量。有關減值虧損將不會在其後期間撥回。

金融資產的賬面值乃以就全部金融資產直接扣除減值虧損，惟貿易及其他應收款項、應收董事／聯營公司／非控股權益款項除外，當中賬面值乃通過使用備抵賬予以扣減。備抵賬的賬面值變動均在損益內確認。當貿易應收款項及其他應收款項或應收董事／聯營公司／非控股權益款項被視作不可收回時，乃就備抵賬撤銷。其後收回過往已撤銷金額均計入損益。

當可供出售金融資產被視作已經減值，在其他全面收入內確認的累計收益或虧損均在出現減值期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，且該減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件有關，則過往已確認的減值虧損乃通過損益撥回，惟資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在未有確認減值下應有的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損將不會通過損益撥回。公允值於出現減值虧損後的任何增加乃直接在其他全面收入內確認並在投資重估儲備內累計。就可供出售投資而言，倘該投資的公允值增加客觀地與確認減值虧損後的某一事件相關，減值虧損將隨後透過損益撥回。

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具均根據所訂立合約安排的內容及對金融負債和股本工具的定義而分類為金融負債或股權。

### 股本工具

股本工具為任何證明一間實體在扣除其所有負債後的資產剩餘權益的合約。貴集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）確認。

### 金融負債

貴集團的金融負債乃分類為其他金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司／董事／聯營公司款項以及有抵押銀行借款），並於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本並在相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為在金融負債的預期年期或（倘適當）較短期間將估計未來現金付款（包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）確切貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### 終止確認

貴集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時或當其轉讓金融資產以及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會終止確認金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價與已經在其他全面收入內確認並在權益累計的累計收益或虧損的總和之間的差額會在損益內確認。

僅在貴集團的責任獲解除、取消或已經屆滿時，貴集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付或應付代價之間的差額會在損益內確認。

### 衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公允值確認，並於其後重新計量至其於報告期末的公允值。所得收益或虧損均即時在損益內確認，除非該衍生工具獲指定為對沖工具並作為對沖工具生效，而在該情況下，確認損益的時間則取決於對沖關係的性質。

### 借款成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要一段長時間方可準備作其擬定用途或銷售的資產）的借款成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產大致準備好作其擬定用途或銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益內確認。

### 公允值計量

當計量公允值時，倘市場參與者會於計量日期在就資產或負債的定價時考慮有關特性，貴集團會考慮資產或負債的特性。

非金融資產的公允值計量計入市場參與者通過資產最高及最佳用途使用該等資產或通過將其出售予另一名將按其最高及最佳用途使用資產的市場參與者產生經濟利益的能力。

貴集團使用在該等情況下屬合適並具備充裕數據可計量公允值的估值技術，盡量增加使用相關可觀察數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，貴集團按照輸入數據的特性將公允值計量分類為三個等級如下：

第一等級 — 相同資產或負債在活躍市場的市場報價（未經調整）。

第二等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且直接或間接可予觀察的估值技術。

第三等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且不可觀察的估值技術。

於報告期末，貴集團藉審閱相關公允值計量按經常性基準釐定按公允值計量的資產或負債的公允值架構內各等級之間是否發生轉移。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源

在應用貴集團的會計政策（載述於上文附註4）時，貴公司董事須就並非可即時自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準予以審閱。倘修改僅影響該期間，則會計估計的修改均在修改估計期間確認，而倘修改影響當前及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

### 應用會計政策時的關鍵判斷

除該等涉及估計者（見下文）外，以下為貴公司董事在應用貴集團會計政策的過程中作出並對在財務資料及中期財務資料內確認的金額具有最重大影響的關鍵判斷。

### 對tokumei kumiai（「TK」）營運商（「TK營運商」）的控制權

貴集團藉與稱為TK營運商的日本有限公司（為物業持有公司）作為tokumei kumiai投資者（「TK投資者」）訂立日本tokumei kumiai安排（「TK安排」），投資於位於日本的投資物業。TK營運商與TK投資者之間的關係乃由tokumei kumiai協議（「TK協議」）規管，據此，TK投資者向TK營運商提供資金，以換取源自TK營運商所持有投資物業的收入。根據TK協議，TK營運商所產生的利潤或虧損將會定期退回予貴集團。因此，貴集團自其與TK營運商的協議及相關物業持有業務面臨重大風險及回報。另外，貴集團董事藉作出決策指示相關活動（如投資決策（包括收購及出售物業及融資活動）、監測租賃狀況及物業租金回報率等）對TK營運商行使控制權。基於安排的內容及法律意見，貴公司董事認為貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月可對TK營運商行使控制權。

### 對聯營公司的重大影響力

貴公司董事認為，在AJ Investments Group Ltd（「AJ Investments」，當中貴集團於二零一五年三月三十一日持有12.05%股權）的投資為貴集團的聯營公司。由於貴集團擁有AJ Investments三分之一投票權，貴集團透過其參與決策流程對AJ Investments擁有重大影響力。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，貴集團悉數出售其於AJ Investments之股權。詳情於附註20披露。

### 持續經營及流動資金

持續經營假設的評估涉及由貴公司董事在某一時點就本質上不明確的事件或狀況的未來結果作出判斷。貴公司董事認為，貴集團具有能力按持續經營基準存續，而可能會導致業務風險並個別或共同可能對持續經營假設構成重大疑問的主要事件或狀況均載於附註2。

### 估計不明確性的主要來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設，以及估計不明確性的其他主要來源，其對下一個財務年度內的資產及負債的賬面值構成重大調整的重大風險。

#### 物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備乃在其估計可使用年內按直線基準折舊。釐定可使用年期及剩餘價值均涉及管理層的估計。貴集團每年評估物業、廠房及設備的可使用年期，而倘預期有別於原先估計，則有關差額可能會影響該年度的折舊，且估計將於未來期間變動。

#### 物業、廠房及設備的估計減值虧損

物業、廠房及設備的減值虧損乃根據貴集團的會計政策就賬面值超出其可收回金額的金額予以確認。物業、廠房及設備的可收回金額已經按公允價值減出售成本釐定。貴公司董事選擇合適技術釐定物業、廠房及設備的可收回金額。該等計算需要使用估計，例如位於類似地區的市場可資比較項目以及相關調整（如規模、物業年期、地點等）。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別約為47,072,000港元及45,924,000港元。概無就截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月確認任何減值虧損。

#### 衍生工具的公允值

誠如附註8所述，貴公司董事在並無在活躍市場報價的衍生金融工具選擇合適估值技術時會運用其判斷。市場從業者通常運用的估值技術均會被應用。就衍生金融工具而言，假設乃按所報市場費率作出，並就工具的特定特色作出調整。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，衍生金融工具的賬面值分別約為695,000港元及780,000港元。貴公司董事相信，獲選估值技術及假設就釐定衍生工具公允值而言乃屬合適。所用假設詳情於附註8披露。

#### 投資物業的公允值

投資物業乃根據獨立專業估值師所進行的估值按公允值列賬。在釐定公允值時，估值師已經按涉及對市場狀況作出若干估計的估值方法進行。就依賴估值報告而言，貴公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。該等假設的變動將會導致在損益內確認的貴集團投資物業的公允值出現變動。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，按公允值計量的投資物業賬面值分別約為316,219,000港元及334,666,000港元。

## 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團內的實體將能夠按持續經營基準存續，同時通過優化債務及權益平衡盡量提升對股東的回報。貴集團的整體策略於往績記錄期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月一直維持不變。

貴集團的資本架構包括淨債務，而當中則包括附註27所披露的有抵押銀行借款、附註24所披露的應付最終控股公司款項，並扣除現金及現金等價物以及貴公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。

貴公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，貴公司董事會考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據貴公司董事的建議，貴集團將會通過派付股息、新股份發行以及新債務發行及償還現有債務平衡其整體資本架構。

就 貴公司的全資附屬公司、Altus Investments及浩德融資而言，該等公司均由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）規管，並須根據證監會規則遵守若干最低資本規定。 貴公司董事按日監管該等附屬公司的速動資本水平，藉以確保該等公司符合證券及期貨（財務資源）規則項下的最低速動資本規定。Altus Investments及浩德融資的最低速動資本分別為3,000,000港元及100,000港元，或該等公司自身經調整負債總額的5%（以較高者為準）。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，Altus Investments及浩德融資概無並不遵守證監會所施加的資本規定。

## 7. 財務風險管理目標及政策

### a. 金融工具類別

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	11,367	8,969
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	41,280	53,138
	<u>52,647</u>	<u>62,107</u>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本	126,839	162,231
	<u>126,839</u>	<u>162,231</u>
<b>衍生金融負債</b>	695	780
	<u>695</u>	<u>780</u>

### b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金、應收／（應付）最終控股公司／董事／聯營公司／非控股權益款項、貿易及其他應付款項、有抵押銀行借款及衍生金融工具。金融工具的詳情披露於相關附註。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何紓緩該等風險的政策載列如下。管理層管理及監管該等風險，藉以確保按及時及有效方式實行合適措施。

#### (i) 貨幣風險

除若干在日本營運的 貴集團附屬公司外，其功能貨幣均以日圓計值，並毋須面臨任何貨幣風險， 貴集團有若干外幣業務，其使 貴集團面臨外幣風險。產生此風險的貨幣主要為新加坡元（「新加坡元」）及日圓。 貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監管外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

附錄一

會計師報告

貴集團的外幣計值貨幣性資產及貨幣性負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
新加坡元	319	35	-	-
日圓	3,735	5,420	(3,240)	(8,404)

敏感度分析

貴集團主要面臨有關新加坡元及日圓的貨幣風險。

下表詳述 貴集團對港元兌新加坡元上升及下跌10%以及港元兌日圓上升及下跌20%的敏感度。10%及20%為當向主要管理人員內部申報貨幣風險時所用的敏感度利率，並代表管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析包括外部貸款，該貸款採用除借款人功能貨幣以外的貨幣計值。敏感度分析僅包括以尚未清償外幣計值的貨幣性項目，並調整其於報告期末就外幣匯率的10%及20%變動作出的換算。

以下的正數表示倘港元兌相關貨幣貶值10%/20%出現的除稅後利潤上升。就港元兌相關貨幣升值10%/20%而言，其將會對利潤造成相同及相對的影響，而以下結餘將為負數。

	新加坡元		
	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)
損益	(27)	(75)	(3)

	日圓		
	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)
損益	(83)	753	498

(ii) 利率風險

貴集團就可變利率銀行結餘、有抵押銀行借款、衍生金融工具及若干應付最終控股公司款項面臨現金流量利率風險。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團銀行借款分別約45,210,000港元及61,502,000港元乃按可變利率列賬。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團應付最終控股公司款項約4,480,000港元及4,480,000港元乃按可變利率列賬。

貴集團亦就定息有抵押銀行借款面對公允值利率風險（見附註27）。

貴集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監測利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。貴集團面臨的金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。貴集團現金流量利率風險主要集中於貴集團以港元計值的借款產生的香港銀行同業拆息波動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析已經按於報告期末的衍生及非衍生金融工具利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度均尚未清償。於往績記錄期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，在向主要管理人員內部報告利率風險時使用上升或下調100個基點，此代表管理層對利率合理潛在變動的評估。於二零一五年三月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，倘可變銀行借款及應付最終控股公司款項的利率上升或下調100個基點而所有其他可變因素均維持不變，則貴集團於截至二零一五年三月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後利潤將會分別減少或增加約551,000港元、415,000港元及423,000港元。此乃主要歸因於貴集團就其有抵押銀行借款及衍生金融工具面臨利率風險。

#### (iii) 其他價格風險

貴集團通過其於上市股本證券的投資面臨股本價格風險。貴公司董事藉維持具有合適風險水平的投資管理此項風險。貴集團已委任特別團隊監管價格風險，並將在有需要時考慮對沖該風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析已經按照於報告期末所面臨的股本價格風險得出。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，倘所持有的相關上市股本工具的價格上升／下跌10%：

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的投資重估儲備將會因可供出售投資的公允值變動而分別上升／下跌約958,000港元及829,000港元。

#### (iv) 信貸風險

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團所面臨將會導致貴集團因交易對手未能履行責任的最高信貸風險乃產生自合併財務狀況表所述相關已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，貴集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，藉以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，貴集團於各報告期末審閱各項個別貿易債項的可收回性，藉以確保已經就不可收回金額作出充裕減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已經大幅減低。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團按地區劃分的集中信貸風險主要位於香港，其分別佔貿易應收款項總額的97%及98%。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團就貿易應收款項擁有集中信貸風險，原因是分別有21%及零的貿易應收款項總額乃屬應收企業融資服務分部的最大客戶。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團就貿易應收款項擁有集中信貸風險，原因是分別達33%及59%的貿易應收款項總額乃屬應收企業融資服務分部的五大客戶。

## 附錄一

## 會計師報告

就應收聯營公司／董事／非控股權益款項而言，該等款項乃藉評估相關交易對手的信貸質量，並經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而予以持續監管。倘有需要，則會就估計不可收回款項作出減值虧損。

由於交易對手為具有獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行及財務機構，故存放於財務機構的存款及銀行結餘的信貸風險乃屬有限。

概無 貴集團的金融資產獲抵押品或其他信貸增級抵押。

### (v) 流動資金風險

在管理流動資金風險時， 貴集團監管及維持管理層視為充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支 貴集團的營運及紓緩現金流量波動的影響。管理層監管銀行借款的運用。

下表詳列 貴集團就其非衍生金融負債的其餘合約到期日。該表格已經按照金融負債按 貴集團須付款的最早日期的未貼現現金流量編製。具體而言，具有按要求還款條款的銀行借款乃計入最早的時間範圍，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。其他非衍生金融負債的到期日乃按協定還款項日期得出。

該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量屬浮動利率，未貼現金額乃源自於報告期末的利率曲線。

此外，下表詳列 貴集團就其衍生金融工具的流動資金分析。該等表格已經按照以淨額基準結算的衍生工具的未貼現現金（流入）及流出編製。有關 貴集團衍生金融工具的流動資金分析乃按合約到期日編製，原因是管理層認為合約到期日對了解衍生工具現金流量的時間性而言乃屬重要。

### 流動資金表格

於二零一五年三月三十一日	按要求 或一年內 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於
						二零一五年 三月 三十一日 的賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	5,419	114	—	—	5,533	5,533
應付最終控股公司款項	13,413	—	—	—	13,413	13,413
應付董事款項	195	—	—	—	195	195
應付聯營公司款項	37	—	—	—	37	37
有抵押銀行借款	27,705	6,062	17,597	42,863	94,227	85,026
有抵押銀行借款—自報告期末起 計一年內毋須償還但包含按要 求還款條款	30,478	—	—	—	30,478	22,635
	<u>77,247</u>	<u>6,176</u>	<u>17,597</u>	<u>42,863</u>	<u>143,883</u>	<u>126,839</u>
<b>衍生工具—淨結算</b>						
利率掉期	<u>315</u>	<u>315</u>	<u>945</u>	<u>568</u>	<u>2,143</u>	<u>695</u>



附錄一

會計師報告

於二零一五年十二月三十一日	按要求 或一年內 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於
						二零一五年 十二月 三十一日 的賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	4,913	72	-	-	4,985	4,985
應付最終控股公司款項	31,484	-	-	-	31,484	31,484
應付聯營公司款項	31	-	-	-	31	31
有抵押銀行借款	44,664	5,957	17,289	39,079	106,989	103,893
有抵押銀行借款—自報告期末起 計一年內毋須償還但包含按要 求還款條款	29,178	-	-	-	29,178	21,838
	<u>110,270</u>	<u>6,029</u>	<u>17,289</u>	<u>39,079</u>	<u>172,667</u>	<u>162,231</u>
<b>衍生工具—淨結算</b>						
利率掉期	<u>290</u>	<u>290</u>	<u>869</u>	<u>523</u>	<u>1,972</u>	<u>780</u>

具有按要求還款條款的有抵押銀行借款乃在以上到期日分析中計入按要求或少於一年的時間範圍。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，該等有抵押銀行借款的未貼現本金總額分別約為22,635,000港元及21,838,000港元。經考慮 貴集團的財務狀況， 貴公司董事並不相信銀行將可能會行使其酌情權以要求即時還款。 貴公司董事相信，有關有抵押銀行借款將會根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。於當時，本金及利息現金流量總額將分別約為30,478,000港元及29,178,000港元。

倘可變利率變動有別於報告期末所釐定的利率估計，以上就非衍生金融負債的可變利率工具所計入的金額均可予改變。

8. 在合併財務狀況表內確認的公允值計量

按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債的公允值

下表提供於報告期末按公允值計量的金融工具分析以供進行經常性計量，其乃按公允值可予觀察的程度根據 貴集團的會計政策分為第一等級至第三等級。

	於下列日期的公允值		公允值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可 觀察輸入數據
	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)			
<b>金融資產</b>					
可供出售投資	<u>9,576</u>	<u>8,286</u>	第一等級	在活躍市場的報價	不適用
<b>金融負債</b>					
利率掉期	<u>695</u>	<u>780</u>	第二等級	銀行報價使用以市場 可觀察遠期利率得 出的貼現現金流量	不適用

## 附錄一

## 會計師報告

利率掉期的公允值計量乃按使用於報告期末的可觀察利率計算的未貼現現金流量及利率掉期率，並按反映多名交易對手方的信貸風險的利率貼現。

於往績記錄期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

貴公司董事認為，由於到期日屬短期，財務資料及中期財務資料內按攤銷成本記賬的其他流動金融資產及負債的賬面值與其相應公允值相若。就財務資料及中期財務資料內按攤銷成本記賬並因適用利率與其相應公允值相若的非流動負債而言，按剩餘期限至到期日適用的類似金融工具所提供的現行市場利率或當前利率計量。該等財務工具的賬面值與其公允值並無重大差異。

### 9. 收入

收入指就於往績記錄期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月提供服務及出租投資物業所產生的收入。貴集團於年度／期間的收入分析如下：

	截至		
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
企業融資服務	15,377	11,638	20,808
物業投資 (附註)	19,037	14,118	15,635
	<u>34,414</u>	<u>25,756</u>	<u>36,443</u>

附註：貴集團的淨租金收入分析如下：

	截至		
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
投資物業的總租金收入	19,037	14,118	15,635
減：就於年內產生租金收入的 投資物業所產生的直接經營開支 (計入物業開支)	<u>(6,613)</u>	<u>(4,956)</u>	<u>(5,264)</u>
淨租金收入	<u>12,424</u>	<u>9,162</u>	<u>10,371</u>

## 10. 分部資料

就資源分配及評估分部表現目的而向主要經營決策人（「主要經營決策人」，即 貴公司董事）匯報的資料專注於所提供服務的類別。主要經營決策人所識別的經營分部概無在達致 貴集團的可申報分部時匯總。

具體而言， 貴集團的可申報及經營分部如下：

- (i) 企業融資服務—提供企業融資服務，包括保薦、財務顧問及合規顧問服務
- (ii) 物業投資—出租投資物業作住宅及商業用途

以下為 貴集團按可申報及經營分部劃分的收入及業績分析。

### 截至二零一五年三月三十一日止年度

	企業融資服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
<b>收入</b>			
外部收入及分部收入	15,377	19,037	34,414
<b>業績</b>			
分部利潤（附註）	6,851	16,628	23,479
其他收入及開支			(6,051)
分佔聯營公司業績			3,470
財務成本			(1,238)
除稅前利潤			19,660

### 截至二零一四年十二月三十一日止期間（未經審核）

	企業融資服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
<b>收入</b>			
外部收入及分部收入	11,638	14,118	25,756
<b>業績</b>			
分部利潤（附註）	5,355	15,820	21,175
其他收入及開支			(4,769)
分佔聯營公司業績			2,357
財務成本			(885)
除稅前利潤			17,878

附錄一

會計師報告

截至二零一五年十二月三十一日止期間（未經審核）

	企業融資服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
收入			
外部收入及分部收入	20,808	15,635	36,443
業績			
分部利潤（附註）	12,573	10,722	23,295
其他收入及開支			(9,381)
分佔聯營公司業績			2,070
財務成本			(1,163)
除稅前利潤			14,821

附註：物業投資分部的分部利潤包括投資物業公允值淨增加額約6,166,000港元、8,116,000港元及2,206,000港元已分別計入截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月內。

經營分部的會計政策與附註4所述 貴集團的會計政策相同。分部利潤指各分部所賺取而並無分配中央行政成本、董事薪金、若干其他收入、分佔聯營公司業績及若干財務成本的利潤。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要經營決策人的計量。

分部資產及負債

分部資產

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
企業融資服務	1,042	1,906
物業投資	317,679	336,051
總分部資產	318,721	337,957
未分配	123,844	131,041
總資產	442,565	468,998

## 附錄一

## 會計師報告

### 分部負債

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
企業融資服務	327	262
物業投資	<u>68,572</u>	<u>70,247</u>
總分部負債	68,899	70,509
未分配	<u>71,729</u>	<u>108,809</u>
總負債	<u><u>140,628</u></u>	<u><u>179,318</u></u>

就監管分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟物業、廠房及設備、可供出售投資、於聯營公司的權益、應收聯營公司／董事／非控股權益款項、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產則除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟應付最終控股公司／董事／聯營公司款項、應付稅項、若干有抵押銀行借款、衍生金融負債、遞延稅項負債、長期服務付款及其他公司負債則除外。

附錄一

會計師報告

其他分部資料

	企業融資服務		物業投資		未分配		總計	
	截至 二零一五年 三月 三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一五年 三月 三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一五年 三月 三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一五年 三月 三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 千港元
計入分部損益或分部資產計量的金額：								
添置非流動資產 (附註)	-	-	102,837	13,438	17,604	280	103,117	13,685
投資物業公允價值淨增加額	-	-	(6,166)	(8,116)	(2,206)	-	(6,166)	(8,116)
撥回貿易應收款項減值撥備	-	-	(5)	(4)	(31)	-	(5)	(4)
貿易應收款項減值虧損	127	127	-	-	-	-	127	127
財務成本	-	-	1,240	903	1,300	1,238	2,478	1,788
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	4,175	4,175	3,153
定期提供予主要經營決策者但並無計入分部損益或分部資產計量的金額：								
銀行利息收入	-	-	-	-	-	(5)	(5)	(3)
可供出售投資的股息收入	-	-	-	-	-	(658)	(658)	(341)
出售可供出售投資的收益	-	-	-	-	-	(36)	(36)	(36)
衍生金融負債的公允價值變動	-	-	-	-	-	216	216	266
視作出售聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	177	177	-
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	(3,470)	(3,470)	(2,357)
於聯營公司的權益	-	-	-	-	-	25,981	25,981	25,620
所得稅開支	-	-	-	-	-	3,706	3,706	3,266
出售聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：非流動資產並不包括可供出售投資。

## 附錄一

## 會計師報告

### 主要服務收入

貴集團按各類別劃分的收入分析如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
保薦服務	6,677	5,237	13,475
財務顧問服務	5,712	4,590	4,932
合規顧問服務	2,286	1,624	2,281
其他企業融資服務	702	187	120
	15,377	11,638	20,808
租金收入	19,037	14,118	15,635
	34,414	25,756	36,443

### 地區資料

貴集團的營運主要位於香港及日本。

有關 貴集團來自外部客戶收入的資料乃按營運地點呈列。有關 貴集團非流動資產（不包括可供出售投資）的資料乃按資產地區呈列。

	來自外部客戶的收入			非流動資產	
	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日 止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 三月 三十一日 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
香港	17,067	12,905	22,081	107,072	105,924
日本	17,347	12,851	14,362	282,200	300,480
	34,414	25,756	36,443	389,272	406,404

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，概無單一客戶貢獻 貴集團總收入超過10%。

### 11. 其他收入

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	5	3	4
匯兌收益淨額	341	674	-
可供出售投資的股息收入	658	341	200
出售可供出售投資的收益	36	36	736
撥回貿易應收款項減值撥備	5	4	31
行政費收入	2,902	2,193	2,261
市場推廣服務收入	262	203	173
雜項收入	24	18	19
	4,233	3,472	3,424

附錄一

會計師報告

12. 財務成本

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
應付最終控股公司款項的利息	85	64	70
有抵押銀行借款的利息	2,393	1,724	2,393
	<u>2,478</u>	<u>1,788</u>	<u>2,463</u>

13. 所得稅開支

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
即期稅項：			
香港利得稅	812	590	1,732
日本企業所得稅	33	28	40
日本預扣稅	1,029	709	923
	<u>1,874</u>	<u>1,327</u>	<u>2,695</u>
遞延稅項 (附註30)	1,832	1,939	991
	<u>3,706</u>	<u>3,266</u>	<u>3,686</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，香港利得稅乃按估計應課稅利潤的16.5%計算。

根據日本企業所得稅法，截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的35.64%、35.64%及33.06%計算。然而，就TK安排而言，截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，該等日本附屬公司的適用稅率為20.42%。

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，日本預扣稅乃按日本附屬公司的已分派收入的20.42%計算得出。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，貴集團在開曼群島及英屬處女群島均毋須繳納任何所得稅。



附錄一

會計師報告

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，所得稅開支可與根據合併損益及其他全面收入表所得的除稅前利潤對賬如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
除稅前利潤	19,660	17,878	14,821
在相關司法權區按國內所得稅稅率得出的稅項	6,024	5,692	4,206
分佔聯營公司業績的稅務影響	(335)	(134)	(176)
不可扣稅開支的稅務影響	949	634	1,212
毋須課稅收入的稅務影響	(694)	(618)	(154)
按優惠稅率所得的所得稅	(2,231)	(2,187)	(1,402)
並無確認稅項虧損的稅務影響	13	(121)	-
已授出稅項豁免的影響	(20)	-	-
所得稅開支	3,706	3,266	3,686

遞延稅項的詳情載於附註30。

14. 年度／期間利潤

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
年度／期間利潤已於扣除／(計入) 下列各項 後達致：			
員工成本，不包括董事酬金 (附註15a)：			
— 薪金、花紅及其他福利	5,252	3,974	4,955
— 退休福利計劃供款	177	130	158
總員工成本，不包括董事酬金	5,429	4,104	5,113
核數師薪酬	225	-	169
物業、廠房及設備折舊	4,175	3,153	1,258
視作出售聯營公司的虧損	177	-	-
出售聯營公司的虧損	-	-	1,066
匯兌虧損淨額	-	-	546
貿易應收款項減值虧損	127	127	-
[編纂]	-	-	3,011

15. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

貴集團已付或應付予 貴公司下列各董事的酬金載列如下：

截至二零一五年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、花紅 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
就作為董事（不論為 貴公司 或其附屬公司業務）的人士 所提供服務已付或應收取 的酬金 執行董事：				
葉天賜	-	600	16	616
曾憲沛	-	1,931	11	1,942
梁綽然（自二零一六年三月 三日起生效）	-	-	-	-
總酬金	-	2,531	27	2,558

截至二零一四年十二月三十一日止九個月（未經審核）

	袍金 千港元	薪金、花紅 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
就作為董事（不論為 貴公司 或其附屬公司業務）的人士 所提供服務已付或應收取 的酬金 執行董事：				
葉天賜	-	450	12	462
曾憲沛	-	1,879	8	1,887
梁綽然（自二零一六年三月 三日起生效）	-	-	-	-
總酬金	-	2,329	20	2,349

附錄一

會計師報告

截至二零一五年十二月三十一日止九個月（未經審核）

	袍金 千港元	薪金、花紅 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
就作為董事（不論為 貴公司或其附屬公司業務）的人士所提供服務已付或應收取的酬金 執行董事：				
葉天賜	—	450	14	464
曾憲沛	—	2,877	8	2,885
梁焯然（自二零一六年三月三日起生效）	—	—	—	—
總酬金	<u>—</u>	<u>3,327</u>	<u>22</u>	<u>3,349</u>

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，概無董事獲委任為 貴公司的行政總裁。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月， 貴集團概無向 貴公司董事支付任何酬金，以作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，概無 貴公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 僱員酬金

在 貴集團的五名最高薪酬人士當中，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，兩名、兩名及兩名人士分別為 貴公司的董事，而其酬金均包括在上文附註15(a)內。其餘三名、三名及三名人士的酬金如下：

	截至 二零一五年 三月三十一 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	1,534	1,231	1,566
退休福利計劃供款	52	38	40
	<u>1,586</u>	<u>1,269</u>	<u>1,606</u>

彼等的酬金屬於下列範圍內：

	截至 二零一五年 三月三十一 止年度 僱員人數	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 僱員人數 (未經審核)	截至十二月三十一日止九個月 二零一五年 僱員人數 (未經審核)
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月， 貴集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

16. 股息

	截至	截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
由下列公司於年度／期間內確認為向最終控股 公司及非控股權益分派的股息：			
<u>Residence</u>			
二零一四年中期，已派付－每股2,303日圓 (相等於約每股164港元)	448	448	—
二零一五年第一次中期，已派付－每股1,652日 圓(相等於約每股117港元)	321	—	—
二零一五年第二次中期，已派付－每股2,450日 圓(相等於約每股158港元)	—	—	475
<u>Smart Tact</u>			
二零一四年中期，已派付－每股1,666日圓 (相等於約每股133港元)	612	612	—
二零一五年中期，已派付－每股1,605日圓 (相等於約每股103港元)	478	—	—
<u>I Corporation</u>			
二零一四年中期，已派付－每股120,830日圓 (相等於約每股9,000港元)	127	127	—
二零一五年中期，已派付－每股198,417日圓 (相等於約每股13,000港元)	—	—	182
<u>Altus Asset Management</u>			
二零一五年末期，已派付－約每股3,786港元	—	—	1,060
<u>駿威香港</u>			
二零一五年末期，已派付－約每股872港元	—	—	4,020
	1,986	1,187	5,737

股息率及可享有上述股息的股份數目並無呈列，原因是有關資料就本報告而言並無意義。

於報告期末後及直至本報告日期，並無派付或擬派任何股息。

17. 每股盈利

由於其載入就財務資料及中期財務資料而言並不被視為具有意義，故並無呈列任何每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

18. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃改善 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一四年四月一日（經審核）	49,184	9,005	1,999	60,188
添置	—	22	258	280
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日（經審核）	49,184	9,027	2,257	60,468
添置	—	—	110	110
於二零一五年十二月三十一日 （未經審核）	49,184	9,027	2,367	60,578
<b>累計折舊</b>				
於二零一四年四月一日（經審核）	1,973	5,984	1,264	9,221
年度支出	984	2,758	433	4,175
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日（經審核）	2,957	8,742	1,697	13,396
期間支出	737	207	314	1,258
於二零一五年十二月三十一日 （未經審核）	3,694	8,949	2,011	14,654
<b>賬面值</b>				
於二零一五年三月三十一日	46,227	285	560	47,072
於二零一五年十二月三十一日 （未經審核）	45,490	78	356	45,924

以上物業、廠房及設備項目乃按下列年率按直線基準折舊：

土地及樓宇	租賃年期或50年的較短者
租賃改善	租賃年期或3年的較短者
傢俱、裝置及設備	33%

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團已分別質押賬面值約為46,227,000港元及45,490,000港元的土地及樓宇，作為貴集團的銀行借款的擔保。

19. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一四年四月一日（經審核）	233,601
匯兌調整	(26,385)
添置	102,837
已在損益確認的公允值淨增加額	<u>6,166</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日（經審核）	316,219
匯兌調整	(1,363)
添置	17,604
已在損益確認的公允值淨增加額	<u>2,206</u>
於二零一五年十二月三十一日（未經審核）	<u><u>334,666</u></u>

貴集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本升值用途的物業權益均使用公允值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

就位於香港的投資物業而言，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的投資物業公允值已經按由獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（其為香港測量師學會會員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃經參考處於類似位置及狀況的類似物業的交易價格市場證據得出。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

就位於日本的投資物業而言，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的投資物業公允值已經按由獨立合資格專業估值師Colliers International Group Inc.的Colliers International Tokyo（其為日本房地產估值師協會成員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃使用收入法—直接資本化法計算得出，當中涉及估計收入及開支並已計及預期經濟及社會狀況的變動。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，所用估值技術概無任何變動。在估計該等物業的公允值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團已質押賬面值約為298,788,000港元及317,214,000港元的投資物業，以作為授予貴集團的銀行融資的擔保。

附錄一

會計師報告

貴集團於初步確認後按公允值計量的投資物業乃按照公允值計量輸入數據的可觀察程度分類至公允值架構第一等級至第三等級的分析如下：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零一五年 三月三十一日 的公允值 千港元
投資物業	—	60,000	256,219	316,219

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零一五年 十二月 三十一日 的公允值 千港元 (未經審核)
投資物業	—	60,000	274,666	334,666

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

下表提供有關如何釐定投資物業於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日的公允值的資料（尤其是所用估值技術及輸入數據）：

公允值架構	於二零一五年 三月 三十一日 的公允值 千港元	於二零一五年 十二月 三十一日 的公允值 千港元 (未經審核)	估值技術及 主要輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據 範圍	重大輸入數據 與公允值的重 大不可觀察輸 入數據的 關係
位於香港的 投資物業	第二等級 <u>60,000</u>	60,000	市場比較法 — 使用公開市場數 據，經參考可資比 較物業的近期售價 (按每平方呎價格 之基準)	不適用	不適用
位於日本的 投資物業	第三等級 <u>256,219</u>	274,666	收入法 — 直接資本化法，經 參考源自現有租賃 的資本化收入及物 業的復歸潛力	— 資本化率 介乎3.2%至 5.9% (二零 一五年三 月：3.2%至 6.0%)	資本化率越 高，公允值 越低

## 附錄一

## 會計師報告

投資物業按經常性基準計算的第三等級公允值計量對賬如下：

	總計 千港元
於二零一四年四月一日（經審核）	173,801
匯兌調整	(26,185)
添置	102,637
在損益確認的公允值淨增加額	<u>5,966</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日（經審核）	256,219
匯兌調整	(1,363)
添置	17,604
在損益確認的公允值淨增加額	<u>2,206</u>
於二零一五年十二月三十一日（未經審核）	<u><u>274,666</u></u>

### 20. 於聯營公司的權益

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
於聯營公司投資的成本		
非上市	20,257	18,248
分佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息	<u>5,724</u>	<u>7,566</u>
	<u><u>25,981</u></u>	<u><u>25,814</u></u>

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有下列主要聯營公司的權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立/ 營運地點	所持股份類別	貴集團所持已發行股本面值 及投票權比例		主要業務
				於二零一五年 三月 三十一日	於二零一五年 十二月 三十一日 (未經審核)	
<i>直接持有</i>						
AJ Investments Limited (「AJ Investments」) (附註i)	註冊成立	英屬處女群島	普通	12.05%	不適用 (附註i)	投資控股
KK Tenyu Asset Management (附註ii)	註冊成立	日本	普通	40%	40%	資產管理
Japan Regional Assets Manager Ltd (附註iii)	註冊成立	開曼群島	普通	40%	40%	投資控股
<i>間接持有</i>						
KK Tenyu Property Management (附註ii)	註冊成立	日本	普通	32%	32%	物業管理
Japan Residential Assets Manager Ltd (附註iii) (「JRAM SG」)	註冊成立	新加坡	普通	40%	40%	資產管理



附錄一

會計師報告

實體名稱	實體形式	註冊成立/ 營運地點	所持股份類別	貴集團所持已發行股本面值 及投票權比例		主要業務
				於二零一五年 三月 三十一日	於二零一五年 十二月 三十一日 (未經審核)	
<i>間接持有</i>						
GK Zoueki (附註i及iv)	註冊成立	日本	普通	12.05%	不適用 (附註iv)	物業投資
Yugen Kaisha Fugen (「YK Fugen」) (附註v)	註冊成立	日本	普通	21.62%	21.62%	物業投資
KK Tenyu Investment Management (「KK Tenyu Investment」) (附註ii及vi)	註冊成立	日本	普通	不適用	40%	投資管理業務
Japan Special Situation Investment Limited (「JSSI」)	註冊成立	英屬處女群島	普通	21.62%	21.62%	物業投資
Nicewell Enterprises Limited (「Nicewell」) (附註v)	註冊成立	英屬處女群島	普通	21.62%	21.62%	投資控股

附註：

- (i) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，貴公司其中一名董事曾憲沛已向AJ Investments進一步注入約95,000,000日圓(相等於約6,735,000港元)。於其注資後，貴集團於AJ Investments的絕對股權已由27.97%攤薄至12.05%。在AJ Investments保留的權益的公允價值與其賬面值相若。於AJ Investments的權益攤薄後，貴集團仍然能夠藉其自其於AJ Investments的三分之一投票權參與決策過程對AJ Investments行使重大影響力，故其於二零一五年三月三十一日仍然被分類為於聯營公司的投資。於截至二零一五年三月三十一日止年度，已經確認視作出售聯營公司的虧損約177,000港元。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，貴集團已經悉數出售其於AJ Investments的12.05%股權予曾憲沛，現金代價約為20,178,000日圓(相等於約1,275,000港元)。於出售時所產生虧損已在損益內確認如下：

	千港元 (未經審核)
代價	1,275
減：AJ Investments及其附屬公司於出售日期的賬面值	(2,341)
	<hr/>
出售聯營公司的虧損	(1,066)
	<hr/> <hr/>

- (ii) 於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團持有KK Tenyu Asset Management的40%股權，而KK Tenyu Asset Management持有KK Tenyu Property Management的80%股權，故貴集團實際持有KK Tenyu Property Management的32%股權。

此外，KK Tenyu Investment於二零一五年七月註冊成立並由KK Tenyu Asset Management全資擁有，故貴集團於二零一五年十二月三十一日實際持有KK Tenyu Investment的40%股權。

- (iii) 貴集團持有Japan Regional Assets Manager Ltd.的40%股權，而Japan Regional Assets Manager Ltd.則持有JRAM SG的100%股權，故貴集團實益持有JRAM SG的40%股權。

- (iv) 貴集團於二零一五年三月三十一日持有AJ Investment的12.05%股權，而AJ Investment則持有GK Zoueki的100%股權，故貴集團於二零一五年三月三十一日實益持有GK Zoueki的12.05%股權。貴集團因於截至二零一五年十二月三十一日止九個月出售其於AJ Investment的全部權益而失去其於GK Zoueki的間接權益。

附錄一

會計師報告

- (v) 貴集團持有Nicewell的21.62%股權，而Nicewell則持有YK Fugen的100%股權，故 貴集團實益持有YK Fugen的21.62%股權。
- (vi) 該聯營公司於二零一五年七月三十一日註冊成立並由聯營公司KK Tenyu Asset Management全資擁有。

重大聯營公司財務資料概述

有關對 貴集團而言屬重大並使用權益法入賬的各聯營公司的財務資料概述載列如下

a) *Nicewell及其附屬公司YK Fugen* (「*Nicewell集團*」)

		於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
流動資產		3,773	3,442
非流動資產		47,627	49,611
流動負債		(1,109)	(1,318)
		<u>          </u>	<u>          </u>
	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	4,761	3,640	3,320
年度／期間利潤	2,465	199	1,145
年度／期間其他全面(開支)收入	(8,145)	(8,024)	296
年度／期間全面(開支)收入總額	(5,680)	(7,825)	1,441
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

上文呈列的財務資料概述與在財務資料及中期財務資料內確認的Nicewell集團權益賬面值的對賬載列如下：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
聯營公司淨資產	<u>50,291</u>	<u>51,735</u>
貴集團於Nicewell集團的擁有權權益的比例	21.62%	21.62%
貴集團於Nicewell集團的權益的賬面值	<u>10,873</u>	<u>11,185</u>

附錄一

會計師報告

b) JSSI

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
流動資產	3,103	2,882
非流動資產	20,972	22,088
流動負債	(3,770)	(3,701)

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	2,340	1,841	1,594
年度／期間利潤	4,272	4,207	2,395
年度／期間其他全面（開支）收入	(3,432)	(3,713)	116
年度／期間全面收入總額	840	494	2,511
年度／期間已收JSSI股息	(5,516)	(2,958)	(1,628)

上文呈列的財務資料概述與在財務資料及中期財務資料內確認的JSSI權益賬面值的對賬載列如下：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
聯營公司淨資產	20,305	21,189
貴集團於JSSI的擁有權權益的比例	21.62%	21.62%
貴集團於JSSI的權益的賬面值	4,390	4,581

貴集團於個別並非屬重大且根據權益法入賬的聯營公司權益的財務資料及賬面值（匯總）載列如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
貴集團分佔年度／期間利潤	2,013	1,404	1,305
貴集團分佔年度／期間其他 全面（開支）收入	(1,577)	(1,520)	367
貴集團分佔年度／期間 全面（開支）收入總額	436	(116)	1,672

附錄一

會計師報告

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
貴集團於不重大聯營公司權益的賬面值	<u>10,718</u>	<u>10,048</u>
<b>21. 可供出售投資</b>		
可供出售投資包括：		
	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
上市投資 (按公允值列賬)：		
— 在香港上市的股本證券	784	757
— 在新加坡上市的股本證券	<u>8,792</u>	<u>7,529</u>
	<u>9,576</u>	<u>8,286</u>
非上市投資 (按成本列賬)：		
— 股本證券 (附註)	1,291	—
— 債權證	<u>685</u>	<u>685</u>
	<u>1,976</u>	<u>685</u>
匯兌調整	<u>(185)</u>	<u>(2)</u>
總計	<u>11,367</u>	<u>8,969</u>

附註：以上非上市股本投資指在英屬處女群島註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券投資。該等投資乃於報告期末按成本減去減值計量，原因是合理公允值估計範圍極大，致令 貴公司董事認為其公允值不能可靠地估計。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月， 貴集團向其最終控股公司出售賬面值約1,108,000港元的全部非上市股本證券，其已經於出售前按成本減去減值列賬。代價約1,108,000港元乃通過應付最終控股公司款項結付。

附錄一

會計師報告

22. 貿易及其他應收款項

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
貿易應收款項	995	1,876
減：貿易應收款項減值撥備	(178)	(146)
	<u>817</u>	<u>1,730</u>
其他應收款項	2,009	1,579
	<u>2,826</u>	<u>3,309</u>

- (a) 貿易應收款項於開具發票時到期。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。以下為於各報告期末貿易應收款項(扣除減值撥備)的賬齡分析，其乃按發票日期與相關收入確認日期相若而呈列。其亦代表於各報告期末的已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析。

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
— 30日內	725	582
— 超過30但60日內	92	81
— 超過60日	—	1,067
	<u>817</u>	<u>1,730</u>

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項包括賬面總值分別約為817,000港元及1,730,000港元的應收款項，該等款項分別屬逾期而貴集團並無計提減值虧損。

已逾期但並無減值的貿易應收款項乃關於多名與貴集團具有良好往績的獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍然被視作可全面收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

- (b) 貿易應收款項減值撥備的變動

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
於年初／期初的結餘	65	178
已撥回減值虧損	(5)	(31)
已確認減值虧損	127	—
匯兌調整	(9)	(1)
	<u>178</u>	<u>146</u>

## 附錄一

## 會計師報告

由於長期並無結算，於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項減值撥備包括總結餘分別約為178,000港元及146,000港元的已個別減值貿易應收款項。

(c) 以下為於報告期末的其他應收款項分析：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
按金	128	128
預付款項	646	487
其他應收款項	1,235	964
	<u>2,009</u>	<u>1,579</u>

(d) 其他應收款項包括以 貴集團各報告實體功能貨幣以外的貨幣計值的下列款項：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
新加坡元	<u>317</u>	<u>-</u>

### 23. 應收董事款項

根據香港公司條例（第622章）第383條披露的董事往來賬目如下：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
曾憲沛	<u>3,323</u>	<u>2,084</u>

應收董事款項屬無抵押及不計息且須按要求償還。

### 24. 應收（應付）聯營公司／董事／最終控股公司／非控股權益款項

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，應付最終控股公司款項包括約4,480,000港元及4,480,000港元，為無抵押、按恒生銀行同業拆息另加每年1.75%計息及須按要求償還。餘額約8,933,000港元及27,004,000港元則為無抵押、免息及須按要求償還。

就應收（應付）聯營公司／董事／非控股權益款項而言，該等款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

應收聯營公司款項包括下列按 貴集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
日圓	1,154	1,152

25. 存放於財務機構的存款／銀行結餘及現金

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，存放於財務機構的存款及銀行結餘乃按市場利率列賬，其介乎每年0.01%至0.06%。

存放於財務機構的存款及銀行結餘及現金包括下列以 貴集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
日圓	2,581	4,268
新加坡元	2	35

26. 貿易及其他應付款項

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
貿易應付款項	75	107
其他應付款項	6,590	6,190
	<u>6,665</u>	<u>6,297</u>
就申報目的分析為：		
即期部分	6,551	6,225
非即期部分	114	72
	<u>6,665</u>	<u>6,297</u>

貿易應付款項於收到發票時到期。根據於各報告期末的發票日期，所有貿易應付款項的賬齡均為30日內。 貴集團已就評估所有應付款項於信貸期間內結算制訂有財務風險管理政策。

附錄一

會計師報告

27. 有抵押銀行借款

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
應償還賬面值（按貸款協議所載的計劃還款日期）：		
按要求的賬面值：	22,635	21,838
一年內	27,329	44,485
一年後但兩年內	4,812	4,879
兩年後但五年內	14,440	14,644
五年後	38,445	39,885
	<u>107,661</u>	<u>125,731</u>
毋須按要求的賬面值或於自報告期末起計一年內償還但屬下列情況的銀行 貸款的賬面值：		
— 包含按要求的還款條款	22,635	21,838
須於一年內償還的賬面值	27,329	44,485
	<u>49,964</u>	<u>66,323</u>
流動負債所示金額	49,964	66,323
非流動負債所示金額	57,697	59,408
	<u>107,661</u>	<u>125,731</u>
貴集團有抵押銀行借款面對的利率風險如下：		
定息借款	62,451	64,229
浮息借款	45,210	61,502
	<u>107,661</u>	<u>125,731</u>
貴集團有抵押銀行借款的實際利率範圍（其亦相等於已訂約利率）如下：		
	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
實際利率：		
定息借款	1.61%至3.35%	1.37%至3.35%
浮息借款	<u>1.99%至3.22%</u>	<u>1.99%至3.25%</u>

貴集團具有按香港銀行同業拆息計息的浮息借款。利息會定期重設。



附錄一

會計師報告

有抵押銀行借款包括下列以 貴集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
日圓	3,240	8,404

於各報告期末， 貴集團具有下列未提取銀行融資：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
浮息	50,976	34,648

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月， 貴集團分別取得新貸款約62,615,000港元、24,249,000港元及43,236,000港元，將於二零一六年至二零二五年期間償還。所得款項乃用於一般營運資金及撥支收購投資物業。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，銀行借款已分別由附註18及19所披露的 貴集團的土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴公司董事及 貴集團一間聯營公司已就授予 貴集團的借款向若干銀行提供擔保。該董事作出的個人擔保將於股份於聯交所創業板[編纂]時解除。

28. 衍生金融工具

	於二零一五年 三月三十一日 負債 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 負債 千港元 (未經審核)
利率掉期	695	780

利率掉期形成 貴集團與位於日本的借款銀行所訂立的浮息銀行借款安排的一部分。

利率掉期的主要條款如下：

二零一五年十二月三十一日 (未經審核)

名義金額	到期日	由	掉期	至
91,875,000日圓 (相等於約5,917,000港元)	二零二四年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.40%		2.79%
172,500,000日圓 (相等於約11,109,000港元)	二零二一年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.60%		3.48%
195,000,000日圓 (相等於約12,558,000港元)	二零二五年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.20%		2.42%

## 附錄一

## 會計師報告

二零一五年三月三十一日

名義金額	到期日	由	掉期	至
99,750,000日圓 (相等於約6,464,000港元)	二零二四年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.40%		2.79%
120,250,000日圓 (相等於約7,792,000港元)	二零二一年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.60%		3.46%
195,000,000日圓 (相等於約12,636,000港元)	二零二一年九月三十日	東京銀行同業拆息+ 1.60%		3.48%

有關公允值釐定，請參閱附註8。

### 29. 長期服務付款撥備

貴集團就根據香港僱傭條例可能向僱員作出的未來長期服務付款作出撥備。根據香港僱傭條例第10章，長期服務付款須與源自貴集團就僱員作出的強積金計劃供款的累計利益抵銷，且上限為每名僱員390,000港元。於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團確認的長期服務付款撥備分別為約168,000港元及168,000港元。該撥備指管理層對貴集團於各報告期末的負債的最佳估計。

### 30. 遞延稅項負債

以下為於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月的主要已確認遞延稅項負債及其變動：

	加速稅項 折舊 千港元	重估投資 物業 千港元	附屬公司的 不可分派利潤 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日（經審核）	191	9,122	242	9,555
於年度損益扣除（附註13）	47	1,113	672	1,832
匯兌調整	—	(1,292)	(35)	(1,327)
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日（經審核）	238	8,943	879	10,060
於期間損益扣除（附註13）	—	450	541	991
匯兌調整	—	(56)	(6)	(62)
於二零一五年十二月三十一日 （未經審核）	<u>238</u>	<u>9,337</u>	<u>1,414</u>	<u>10,989</u>

於二零一五年三月三十一日及二零一五年十二月三十一日，貴集團分別擁有未用估計稅項虧損約765,000港元及765,000港元，其可用作抵銷未來利潤。由於未來利潤流的不可預測性，概無就有關稅項虧損確認任何遞延稅項資產，且有關虧損可無限承前結轉。

### 31. 股本

貴公司於二零一五年十一月十一日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於同日，一股未繳股份獲配發及發行予初步認購人，而初步認購人隨後於同日將股份無償轉讓予KHHH。

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司的股本詳情如下：

	股份數目	金額 港元	按財務資料所示 千港元
<b>每股面值0.01港元的普通股</b>			
法定：			
於二零一五年十一月十一日（註冊成立日期）			
及二零一五年十二月三十一日	38,000,000	380,000	
已發行及配發：			
於二零一五年十一月十一日（註冊成立日期）			
及二零一五年十二月三十一日	1	0.01	-

### 貴集團

就在合併財務狀況表呈列 貴集團於完成重組前的股本而言，於二零一五年三月三十一日合併財務狀況表所呈列的股本指Altus Investments、建基、Smart Tact、駿威香港、Residence及GK Choun的合併股本。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，駿威香港已經註銷及股本約39,695,000港元已退回予股東。此外，Smart Tact已向其股東（KHHL及非控股權益）發行及配發4,610股每股面值1港元的普通股，總代價為約21,003,000港元， 貴集團持有的Smart Tact股本由約4,000港元增至約8,000港元。連同 貴公司於二零一五年十一月十一日註冊成立，於二零一五年十二月三十一日之合併財務狀況表呈列的股本指 貴公司、Altus Investments、建基、Smart Tact、Residence及GK Choun的合併股本。

### 32. 於附屬公司擁有權權益的變動

於截至二零一五年三月三十一日止年度， 貴集團擁有下列並無導致失去控制權的於附屬公司擁有權權益的變動。

#### 收購附屬公司的額外權益

於二零一五年二月六日， 貴集團收購Residence的額外0.17%已發行股份，將其擁有權權益增加至77.56%。現金代價500,000日圓（相等於約32,000港元）已支付予非控股股東。收購額外權益的影響附表如下：

	千港元
就收購Residence額外權益支付的代價	32
所收購非控股權益的賬面值	(31)
	<hr/>
在權益內其他儲備確認的差額	1
	<hr/>

### 33. 經營租約承擔

#### 貴集團作為出租人

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月， 貴集團就出租用途而持有的物業預期將按持續基準產生的租金收益率分別達3.3%及2.5%。所有持有物業均就未來一至兩年具有已承諾租戶。

## 附錄一

## 會計師報告

於報告期末，貴集團已經就下列最低租賃付款與租戶訂約：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
一年內	3,002	3,074
第二年至第五年(包括首尾兩年)	270	722
	<u>3,272</u>	<u>3,796</u>

### 34. 主要非現金交易

貴集團的主要非現金交易如下：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月，於駿威香港註銷後，股本約39,695,000港元分拆為34,864,000港元及4,831,000港元，已分別退回予KHHL及非控股權益；及保留利潤約4,020,000港元中約3,531,000港元及489,000港元已分別按3,531,000港元及489,000港元分派予KHHL及非控股權益。歸屬於KHHL及非控股權益的退回股本及保留利潤分派的總額分別為38,395,000港元及5,320,000港元，已分別透過應付最終控股公司款項及應收非控股權益款項結付。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月，貴集團附屬公司Smart Tact已經按總代價約21,003,000港元向其股東(包括KHHL及非控股權益)發行及配發4,610股每股面值1港元的普通股。金額約2,556,000港元及18,447,000港元已經分別透過應收非控股權益款項及應付最終控股公司款項結付。
- (c) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月，貴集團出售若干賬面值約為1,108,000港元的非上市股本證券(其於出售前已經按成本減去減值列賬)予最終控股公司。代價乃透過應收最終控股公司款項結付。

### 35. 退休福利計劃

#### 香港

貴集團根據香港強制性公積金計劃條例就其位於香港的所有合資格僱員運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，貴集團須按僱員相關收入的5%向計劃作出供款，並以每月相關收入25,000港元為上限。自二零一四年六月一日起，該上限已經修改至每月相關收入30,000港元。對該計劃的供款乃即時歸屬。該計劃的資產乃與貴集團的資產分開並在受託人控制的基金內持有。

截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，自損益扣除的總成本分別約為204,000港元、150,000港元及180,000港元，指貴集團應付予該計劃的供款。

附錄一

會計師報告

36. 關連方交易

(a) 交易

除財務資料及中期財務資料其他部分所披露者外，於截至二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，貴集團與關連方訂立下列交易：

關連方名稱	關係	交易性質	截至	截至十二月三十一日	
			二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
KK Tenyu Asset Management	聯營公司	已收介紹費收入 (計入收入)	609	188	-
		已收市場推廣服務收入 (計入其他收入)	262	203	173
		已付顧問費	(979)	-	-
		已付[編纂]	-	-	[編纂]
		已付資產管理費	(148)	(110)	(121)
		已付擔保費	(150)	(114)	(103)
JSSI	聯營公司	已收會計費用收入 (計入其他收入)	24	18	18
Japan Residential Assets Manager Ltd	聯營公司	已收行政費收入	2,902	2,193	2,261
KHHL	最終控股公司	已付利息	(85)	(64)	(70)

以上交易乃按 貴集團與相關人士之間釐定及協定的條款進行。

(b) 主要管理人員報酬

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止九個月，貴公司董事（即主要管理層）的薪酬如下：

	截至	截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
短期福利	2,531	2,329	3,327
退休福利	27	20	22
	<u>2,558</u>	<u>2,349</u>	<u>3,349</u>

## B. 報告期末後事件

### i. 重組

由 貴公司及其附屬公司組成的 貴集團曾進行重組以理順 貴集團的架構，藉以籌備 貴公司股份在聯交所創業板[編纂]。有關重組的詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節。由於重組， 貴公司於〔●〕成為 貴集團的控股公司。

### ii. 購股權計劃

根據股東於〔●〕通過的書面決議案， 貴公司已有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」。截至本報告日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

### iii. 授出認購期權

於二零一六年三月四日，KHHL與 貴公司董事曾憲沛及梁綽然（「承授人」）訂立認購期權契據。契據賦予曾憲沛及梁綽然權利分別向KHHL購買最多[編纂]股及最多[編纂]股KHHL持有的 貴公司股份（「期權股份」），行使價為每股期權股份0.0001港元。相關認購期權的主要條款載於文件「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。

## C. 其後財務報表

貴集團、 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就截至二零一五年十二月三十一日止九個月後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

浩德控股有限公司  
董事會

新源資本有限公司

浩德融資有限公司 台照

信永中和（香港）會計師事務所有限公司  
執業會計師  
黃漢基  
執業證書編號：P05591  
香港  
謹啟

〔二零一六年四月十八日〕

## 附錄二

## 未經審核備考財務報表

本附錄所載的資料不屬於本公司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）所編製的會計師報告（見本文件附錄一）的一部分，收錄於本附錄僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表（「備考財務資料」），乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板證券上市規則第7.31段而編製，僅作說明用途，並載於下文以說明[編纂]對於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併有形資產淨值的影響（猶如[編纂]已於二零一五年十二月三十一日發生）。

備考財務資料乃僅作說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映於二零一五年十二月三十一日或[編纂]後任何未來日期本集團的未經審核合併有形資產淨值。其乃根據載於本集團會計師報告（內容載於本文件附錄一）的於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔未經審核合併有形資產淨值而編製，且經下述調整。

	於二零一五年 十二月三十一日		於二零一五年 十二月三十一日	
	本公司擁有人 應佔本集團未經 審核合併 有形資產淨值		本公司擁有人 應佔本集團未經 審核備考 經調整合併 有形資產淨值	
	千港元 (附註1)	[編纂]估計 所得款項淨額 千港元 (附註2)	千港元	每股股份 本公司擁有人 應佔本集團未經 審核備考 經調整合併 有形資產淨值 港元 (附註3)
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 附錄二

## 未經審核備考財務報表

附註：

1. 於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併有形資產淨值源自於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併有形資產淨值約[編纂]港元（摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告）。
2. [編纂]的估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付的[編纂]相關包銷費用及其他相關開支後，按[編纂]（相應[編纂]介於每股[編纂]下限[編纂]港元至每股[編纂]上限[編纂]港元）計算。估計所得款項淨額並未計及根據本文件附錄六「法定及一般資料－D. 購股權計劃」所述購股權計劃可能授出的任何股份。
3. 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按如附註2所述的經調整估計[編纂]所得款項淨額後及基於二零一五年十二月三十一日已發行的合共[編纂]股股份（包括本文件日期已發行股份及該等預計將根據[編纂]發行的股份，惟未計及根據本文件附錄六「法定及一般資料－D. 購股權計劃」所述購股權計劃可能授出之任何股份）計算。
4. 概無就本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於二零一五年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。



**(B) 有關備考財務資料之會計師報告**

下文為本公司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）就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

[編纂]

[編纂]

就備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發表報告而進行的合理鑒證工作，涉及實施程序以評估 貴公司董事於編製備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就下列各項取得充分且適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地執行該等準則；及
- 備考財務資料是否反映該等調整於未經調整財務資料作出的正確應用。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘工作情況。

本委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據是充分及適當的，為吾等發表意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7章第31(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

此致

香港  
上環  
永和街21號  
浩德控股有限公司  
列位董事

信永中和（香港）會計師事務所有限公司  
執業會計師  
黃漢基  
執業證書編號：P05591  
香港

二零一六年四月十八日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對物業於二零一六年二月二十九日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

### 關於：香港各項物業的估值

吾等謹遵照閣下的指示，對浩德控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所擁有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關資料，藉以向閣下提供吾等對物業於二零一六年二月二十九日（「估值日」）的價值的意見。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見，市值界定為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式就物業進行交易的估計金額」。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售物業，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安排以提高物業的價值而受益。

對第I類－貴集團持作投資的物業權益進行估值時，吾等採用投資法及比較法。投資法於計及公開市場的可資比較市場租金後將現有租賃的應收租金及物業權益的市場租金潛在復歸資本化，而比較法則參考市場上的可資比較交易。

對第II類－貴集團持作自用的物業權益進行估值時，吾等於參考有關市場可用的可資比較銷售交易後採用直接比較法。吾等對可資比較物業及有關物業之間的差異作出適當調整及分析。

吾等已於土地註冊處查詢有關物業的土地註冊紀錄，惟吾等並未有查看此等文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之任何修訂文件。於任何情況下，倘披露與吾等獲提供的資料相反的任何資料，吾等保留修改估值的權利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團向吾等提供的資料，並接納有關年期、面積、佔用情況、租約、法定通告、地役權及所有其他相關事宜給予吾等的意見。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察物業的外部，而在可能情況下，亦已視察物業的內部，然而，吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分，故吾等無法呈報物業是否並無任何結構或非結構缺陷。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業的興建過程中是否使用富礬土水泥或氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料，因此，吾等未能就該物業有否此方面的風險作出報告。就該等估值而言，吾等已假設有關於調查將不會發現有使用任何該等物料的負面影響。

源國民先生及Tina C. P. Kong女士於二零一六年二月檢查物業。源國民先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有豐富經驗。Tina C P Kong女士擁有房地產碩士學位，並於香港物業估值方面擁有約20年經驗。

吾等的估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或所欠負的款項，亦無考慮完成出售可能引起的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。根據「香港測量師學會物業估值準則」，其註明「於評估物業的市值時，其任何產權負擔如抵押、債券、按揭應忽略不計」。

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）」及香港聯合交易所有限公司（創業板）證券上市規則第8章編製。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
永和街21號  
浩德控股有限公司  
董事會 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
源國民  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一六年〔●〕月〔●〕日

附註：源國民先生為產業測量組註冊專業測量師，在香港物業估值方面擁有超過25年經驗。

估值概要

第I類－ 貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	於二零一六年 二月二十九日 的市值
1. 香港都爹利街8-10號和雪廠街20號8樓	58,000,000港元

第II類－ 貴集團於香港持作自用的物業權益

物業	於二零一六年 二月二十九日 的市值
2. 香港永和街21號	<u>62,000,000港元</u>

**120,000,000港元**

估值證書

第I類 — 貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 的市值
1. 香港都爹利街8-10號和雪廠街20號8樓  該物業包括第339號內地段C分段餘段的8/220份。	該物業包括位於一幢25層高（不包括地庫）的辦公樓連地面泊車位之8樓全層。該樓宇於一九八一年落成。  該物業可出售面積約為2,267平方呎（約210.61平方米）。  該物業根據政府租約持有，年期自一八四九年五月十一日起為期999年。該地段的政府地租為每年78港元。	於估值日，物業已出租，租期為三年，於二零一六年五月三十一日屆滿，月租為134,750港元，不包括差餉、管理費及所有其他支出。租約已重續一年，於二零一七年五月三十一日屆滿，月租為145,750港元，不包括差餉、管理費及所有其他支出。	58,000,000港元

附註：

1. 根據土地查冊記錄，登記擁有人為Starich Resources Limited。
2. 根據土地查冊記錄，物業受日期為二零一零年七月二十九日以創興銀行有限公司為受益人以取得有關一般銀行信貸的所有款項的抵押所規限（註冊摘要編號10081301090041）。
3. 根據土地查冊記錄，該物業受日期為二零一二年三月二十二日以創興銀行有限公司為受益人的租金轉讓書所規限（註冊摘要編號12041301560015）。
4. 根據日期為二零一五年十二月十一日的中環分區計劃大綱草圖第S/H4/15號，該物業所在地區被劃分為「商業」用途。
5. 該物業位於香港島中環區都爹利街東南側。該地點之特色為高層商業樓宇林立，多種公共交通設施便利，包括中環地鐵站。



第II類 — 貴集團於香港持作自用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 的市值
2. 香港永和街21號  該物業包括海地段第 63A號C段3分段餘段 全部。	該物業為6層高辦公樓宇，地面為 商舖，上面為辦公室單位。樓宇於 一九七七年落成。  根據從屋宇署取得的建設規劃，該 物業的總建築面積約為4,513平方呎 (約419.27平方米)及其詳細面積如 下：	於估值日，物業為 自用。	62,000,000港元  (二零一二年的 收購成本(包括 交易成本)為 49,184,121.6港元 及自收購起該物業 所花費之總成本為 57,282,218.6港元)
	<b>樓層</b>	<b>面積</b>	
	地面	687	
	閣樓	605	
	1樓 — 5樓	3,221	
	<b>總計</b>	<b>4,513</b>	
	該物業根據政府租約持有，年期自 一八六一年十二月二十六日起為期 981年。該地段的政府地租為每年 18港元。		

附註：

1. 根據土地查冊記錄，登記擁有人為建基有限公司（貴集團的全資附屬公司）。
2. 根據土地查冊記錄，該物業受日期為二零一四年三月十日以恒生銀行有限公司為受益人以取得有關一般銀行信貸的所有款項的抵押所規限（註冊摘要編號14032601370015）。
3. 根據日期為二零一三年九月十日的西營盤及上環分區計劃大綱圖則第S/H3/29號，該物業所在地區被劃分為「商業」用途。
4. 該物業位於永和街東側，香港島上環區新紀元廣場對面。該地點於過去幾十年經歷大幅變化，特色為中小型商業樓宇林立。然而，新紀元廣場為該地區之大型開發項目。該地點多種公共交通設施便利，包括上環地鐵站。

以下為獨立估值師*Colliers International Tokyo*就物業於二零一六年二月二十九日之估值發出函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件而編製。

7th Floor, Halifax Building  
3-16-26 Roppongi  
Minato-ku  
Tokyo 106-0032  
Japan



敬啟者：

### 緒言

吾等根據浩德控股有限公司（以下稱為「貴公司」）向吾等發出之指示，就位於日本之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零一六年二月二十九日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值作出，而市值之定義為「物業在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。

### 估值方法

吾等採用貼現現金流量法為物業進行估值，當中參考直接資本化法（由租戶租用及屬短期租賃或分租性質或附帶可觀租金利潤）及市場法（即銷售比較法，就可資比較項目與物業之間差異作出適當撥備）。

## 業權調查

吾等已獲提供租賃協議副本，且 貴公司表示並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權或確定有否任何修訂文件未載入吾等所獲提供之副本內。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等於進行估值時假設該等物業於現況下在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他可影響該等物業價值之類似安排而受益。此外，吾等之估值假設並無出現任何形式之強迫銷售情況。

## 估值考慮因素

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察該等物業之內部。Yoshinori Nagai先生及Yutaka Watanabe（為註冊房地產估價師及日本房地產估價師協會會員）於二零一六年二月視察該等物業。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對該等物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、該等物業識別資料及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業之建築面積是否正確，惟吾等假設所獲提供文件內顯示之建築面積為準確無誤。估值證書所載尺寸、計量及面積以 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性，且吾等亦已依賴 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷以致其價值受影響。

吾等之估值乃根據國土交通省(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism)所頒佈日本房地產評估標準(Japanese Real Estate Appraisal Standards) (於二零一五年十一月修訂) 而編製。

### 備註

除另有指明者外，本附錄所列全部金額均以港元(港元)計值。進行日本物業估值所用匯率大致為於估值日之現行匯率(即1港元兌14.62日圓)。概無就任何外匯轉移作出撥備。

本隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
中環  
永和街21號  
浩德控股有限公司  
董事會 台照

代表

**Colliers International Tokyo**

**Yoshinori Nagai**

註冊房地產估價師，MRICS

高級項目顧問

**Yutaka Watanabe**

註冊房地產估價師

項目顧問

謹啟

二零一六年〔●〕月〔●〕日

附註：

Yoshinori Nagai為日本房地產估價師協會(Japanese Association of Real Estate Appraisers)會員，於日本累積超過13年物業估值經驗。

Yutaka Watanabe為日本房地產估價師協會(Japanese Association of Real Estate Appraisers)會員，於日本累積超過10年物業估值經驗。

估值概要

於二零一六年  
二月二十九日  
現況下之資本值

貴公司於日本持有之物業

編號 物業

1	Lot No.31, Hiragishi 2jo 7-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>Ark Palace Hiragishi</i> )	379,000,000日圓 (相當於25,900,000港元)
2	Lot No.2-19, Kita 1jo Nishi 19-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>LC One</i> )	130,000,000日圓 (相當於8,890,000港元)
3	Lot No.3, Hiragishi 3jo 4-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>Libress Hiragashi</i> )	161,000,000日圓 (相當於11,000,000港元)
4	Lot No.533-14 and other lot, Minami 9jo Nishi 8-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>Nouvelle 98</i> )	217,000,000日圓 (相當於14,800,000港元)
5	Lot No.1-2 and other lots, Minami 1jo Nishi 18-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>South 1 West 18 Building</i> )	253,000,000日圓 (相當於17,300,000港元)
6	Lot No.614-16 and other lot, Kotoni 3jo 3-chome, Nishi-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>T House</i> )	136,000,000日圓 (相當於9,300,000港元)
7	Lot No.44, Hiragishi 3jo 12-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>Tommy House Hiragishi</i> )	151,000,000日圓 (相當於10,300,000港元)
8	Lot No.18-316 and other lot, Kita 23jo Nishi 5-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture ( <i>White Building A&amp;B</i> )	213,000,000日圓 (相當於14,600,000港元)

附錄四

日本物業估值

9	Lot No.46-1 and other lots, Suginamicho, Hakodate City, Hokkaido Prefecture ( <i>City Court Suginami</i> )	218,000,000日圓 (相當於14,900,000港元)
10	Lot No.6-18 and other lot, Minamiazabu 1-chome, Minato-ku, Tokyo ( <i>Azabu Sendaizaka Hills</i> )	1,310,000,000日圓 (相當於89,600,000港元)
11	Lot No.2-12, Azabujuban 2-chome, Minato-ku, Tokyo ( <i>Azabu Juban Crown Building</i> )	254,000,000日圓 (相當於17,400,000港元)
12	Lot No.563, Nishijin 5-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture ( <i>Residence Motoki</i> )	271,000,000日圓 (相當於18,500,000港元)
13	Lot No.55-2 and other lot, Fujisaki 1-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture ( <i>Wealth Fujisaki</i> )	171,000,000日圓 (相當於11,700,000港元)
14	Lot No.2-2 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture ( <i>Rise Shimodori EXE</i> )	401,000,000日圓 (相當於27,400,000港元)
		4,265,000,000日圓 (相當於
	總計:	<u>291,590,000港元)</u>

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值
1	Lot No.31, Hiragishi 2jo 7-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	Ark Palace Hiragishi包括一幢9層高 高層高級公寓暨辦公室／零售樓 宇，於一九八四年十二月竣工。  該物業由一幅地塊組成，總註冊 地盤面積為557.08平方米（或約 168.52坪，或5,996平方呎）。  現有樓宇內單位之可出租淨面積如 下：	該物業目前由終端 租戶佔用作住宅暨 辦公室／零售用 途。	379,000,000日圓 (相當於 25,900,000港元)
		樓層	平方米	坪
		地下	312.05	94.40
		二樓	143.47	43.40
		三樓	127.01	38.42
		四樓	127.00	38.42
		五樓	127.00	38.42
		六樓	127.00	38.42
		七樓	127.04	38.43
		八樓	127.04	38.43
		九樓	127.04	38.43
		該物業由 貴公司出租予各終端租 戶，年期主要約兩年，月租如下：		
		每月約190,005港元 (2,777,872日 圓)		
		上述租金不包括管理費、水電費、 其他支銷及8%消費稅。		
		入住率：100%。		

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
  
GK Bohol；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及400%，位於防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為60米）內。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。



估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																														
2	Lot No.2-19, Kita 1jo Nishi 19-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	<p>LC One包括一幢9層高高層公寓暨辦公室樓宇，於一九八八年十二月竣工。</p> <p>該物業由一幅地塊組成，總註冊地盤面積為191.20平方米（或約57.84坪，或2,058平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>平方米</th> <th>坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地下</td><td>67.93</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>二樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>三樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>四樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>五樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>六樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>七樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>八樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> <tr><td>九樓</td><td>67.94</td><td>20.55</td></tr> </tbody> </table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期主要約兩年，月租如下：</p> <p>每月約71,067港元（1,039,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：100%。</p> <p>按以下成本收購：</p> <p>79,069,000日圓（於二零一一年三月三十一日）</p>	樓層	平方米	坪	地下	67.93	20.55	二樓	67.94	20.55	三樓	67.94	20.55	四樓	67.94	20.55	五樓	67.94	20.55	六樓	67.94	20.55	七樓	67.94	20.55	八樓	67.94	20.55	九樓	67.94	20.55	<p>該物業目前由終端租戶佔用作住宅暨辦公室用途。</p>	<p>130,000,000日圓 （相當於 8,890,000港元）</p>
樓層	平方米	坪																																
地下	67.93	20.55																																
二樓	67.94	20.55																																
三樓	67.94	20.55																																
四樓	67.94	20.55																																
五樓	67.94	20.55																																
六樓	67.94	20.55																																
七樓	67.94	20.55																																
八樓	67.94	20.55																																
九樓	67.94	20.55																																

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
GK Bohol；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及400%，位於準防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為60米）內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值															
3	Lot No.3, Hiragishi 3jo 4-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	Libress Hiragishi包括一幢4層高中 層公寓暨辦公室樓宇，於一九八七 年一月竣工。  該物業由一幅地塊組成，總註冊 地盤面積為453.86平方米（或約 137.29坪，或4,885平方呎）。  現有樓宇內單位之可出租淨面積如 下：  <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>263.97</td><td>79.85</td></tr><tr><td>二樓</td><td>269.80</td><td>81.61</td></tr><tr><td>三樓</td><td>269.80</td><td>81.61</td></tr><tr><td>四樓</td><td>269.80</td><td>81.61</td></tr></tbody></table> 該物業由 貴公司出租予各終端租 戶，年期主要約兩年，月租如下：  每月約85,522港元（1,250,334日圓）  上述租金不包括管理費、水電費、 其他支銷及8%消費稅。  入住率：100%。	樓層	平方米	坪	地下	263.97	79.85	二樓	269.80	81.61	三樓	269.80	81.61	四樓	269.80	81.61	該物業目前由終端 租戶佔用作住宅暨 辦公室用途。	161,000,000日圓 (相當於 11,000,000港元)
樓層	平方米	坪																	
地下	263.97	79.85																	
二樓	269.80	81.61																	
三樓	269.80	81.61																	
四樓	269.80	81.61																	

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
  
YK Houten；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「鄰里商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及300%，位於準防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為45米）內。

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值															
4	Lot No.533-14 and other lot, Minami 9jo Nishi 8-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	<p>Nouvelle 98包括一幢3層高連1層地庫中層公寓樓宇，於一九八八年十月竣工。</p> <p>該物業由兩幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為712.44平方米（或約215.51坪，或7,669平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>400.62</td><td>121.19</td></tr><tr><td>二樓</td><td>442.47</td><td>133.85</td></tr><tr><td>三樓</td><td>438.01</td><td>132.50</td></tr><tr><td>地庫</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期約兩年，月租如下：</p> <p>每月約111,833港元（1,635,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、停車場費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：97.2%</p>	樓層	平方米	坪	地下	400.62	121.19	二樓	442.47	133.85	三樓	438.01	132.50	地庫	-	-	<p>該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。</p>	<p>217,000,000日圓 (相當於 14,800,000港元)</p>
樓層	平方米	坪																	
地下	400.62	121.19																	
二樓	442.47	133.85																	
三樓	438.01	132.50																	
地庫	-	-																	

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

YK Houten；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「鄰里商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及300%，位於準防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為45米）內。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值
5	Lot No.1-2 and other lots, Minami 1jo Nishi 18-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	South 1 West 18 Building包括一幢11層高連1層地庫高層公寓暨辦公室樓宇，於一九八九年七月竣工。  該物業由三幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為426.27平方米（或約128.95坪，或4,588平方呎）。	該物業目前由終端租戶佔用作住宅暨辦公室用途。	253,000,000日圓 (相當於 17,300,000港元)
		現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：		
		樓層	平方米	坪
		地下	73.45	22.22
		二樓	129.39	39.14
		三樓	118.02	35.70
		四樓	135.28	40.92
		五樓	135.28	40.92
		六樓	135.28	40.92
		七樓	135.28	40.92
		八樓	135.28	40.92
		九樓	135.28	40.92
		十樓	135.28	40.92
		十一樓	135.28	40.92
		地庫	39.63	11.99
		該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期主要約兩年，月租如下：		
		每月約134,952港元（1,973,000日圓）		
		上述租金不包括管理費、水電費、停車場費、其他支銷及8%消費稅。		
		入住率：91.4%。		

附註：

i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。

ii) 該物業之登記擁有人如下：

GK Bohol；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及400%，位於準防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為60米）內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。



估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值															
6	Lot No.614-16 and other lot, Kotoni 3jo 3-chome, Nishi-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	<p>T House包括一幢4層高中層公寓樓宇，於一九八七年十月竣工。</p> <p>該物業由兩幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為360.02平方米（或約108.91坪，或3,875平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>156.80</td><td>47.43</td></tr><tr><td>二樓</td><td>156.80</td><td>47.43</td></tr><tr><td>三樓</td><td>156.80</td><td>47.43</td></tr><tr><td>四樓</td><td>156.80</td><td>47.43</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期約兩年，月租如下：</p> <p>每月約66,142港元（967,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：100%。</p>	樓層	平方米	坪	地下	156.80	47.43	二樓	156.80	47.43	三樓	156.80	47.43	四樓	156.80	47.43	該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。	136,000,000日圓 (相當於 9,300,000港元)
樓層	平方米	坪																	
地下	156.80	47.43																	
二樓	156.80	47.43																	
三樓	156.80	47.43																	
四樓	156.80	47.43																	

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

YK Houten；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「第一類住宅地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為60%及200%，位於景觀規劃區及高度限制區（高度上限為33米）內。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值															
7	Lot No.44, Hiragishi 3jo 12-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	Tommy House Hiragishi包括一幢4層高中層公寓樓宇，於一九九一年一月竣工。  該物業由一幅地塊組成，總註冊地盤面積為429.43平方米（或約129.90坪，或4,622平方呎）。  現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：  <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>203.98</td><td>61.70</td></tr><tr><td>二樓</td><td>203.98</td><td>61.70</td></tr><tr><td>三樓</td><td>203.98</td><td>61.70</td></tr><tr><td>四樓</td><td>203.98</td><td>61.70</td></tr></tbody></table> 該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期約兩年，月租如下：  每月約72,743港元（1,063,500日圓）  上述租金不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。  入住率：96.4%。	樓層	平方米	坪	地下	203.98	61.70	二樓	203.98	61.70	三樓	203.98	61.70	四樓	203.98	61.70	該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。	151,000,000日圓 (相當於 10,300,000港元)
樓層	平方米	坪																	
地下	203.98	61.70																	
二樓	203.98	61.70																	
三樓	203.98	61.70																	
四樓	203.98	61.70																	

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
  
YK Houten；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「第一類住宅地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為60%及200%，位於景觀規劃區及高度限制區（高度上限為33米）內。

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																		
8	Lot No.18-316 and other lot, Kita 23jo Nishi 5-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	<p>White Building A &amp; B包括一幢5層高中層公寓樓宇，於一九八五年二月竣工。</p> <p>該物業由兩幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為370.20平方米（或約111.99坪，或3,985平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>189.48</td><td>57.32</td></tr><tr><td>二樓</td><td>270.48</td><td>81.82</td></tr><tr><td>三樓</td><td>270.48</td><td>81.82</td></tr><tr><td>四樓</td><td>274.48</td><td>83.03</td></tr><tr><td>五樓</td><td>270.48</td><td>81.82</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期約一年至兩年，月租如下：</p> <p>每月約105,746港元（1,546,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：100%。</p>	樓層	平方米	坪	地下	189.48	57.32	二樓	270.48	81.82	三樓	270.48	81.82	四樓	274.48	83.03	五樓	270.48	81.82	該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。	213,000,000日圓 (相當於 14,600,000港元)
樓層	平方米	坪																				
地下	189.48	57.32																				
二樓	270.48	81.82																				
三樓	270.48	81.82																				
四樓	274.48	83.03																				
五樓	270.48	81.82																				

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

GK Bohol；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及400%，位於準防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為60米）內。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值															
9	Lot No.46-1 and other lots, Suginamicho, Hakodate City, Hokkaido Prefecture	<p>City Court Suginami包括一幢4層高中層公寓樓宇，於一九八九年八月竣工。</p> <p>該物業由四幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為760.59平方米（或約230.08坪，或8,187平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>316.80</td><td>95.83</td></tr><tr><td>二樓</td><td>316.80</td><td>95.83</td></tr><tr><td>三樓</td><td>316.80</td><td>95.83</td></tr><tr><td>四樓</td><td>316.80</td><td>95.83</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期主要約兩年，月租如下：</p> <p>每月約122,709港元（1,794,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、停車場費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：100%。</p>	樓層	平方米	坪	地下	316.80	95.83	二樓	316.80	95.83	三樓	316.80	95.83	四樓	316.80	95.83	<p>該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。</p>	218,000,000日圓 (相當於 14,900,000港元)
樓層	平方米	坪																	
地下	316.80	95.83																	
二樓	316.80	95.83																	
三樓	316.80	95.83																	
四樓	316.80	95.83																	

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

YK Hourei；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。

- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「第二類住宅地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為60%及200%。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。



### 估值證書

#### 貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值
10	Lot No.6-18 and other lot, Minamiazabu 1-chome, Minato-ku, Tokyo	Azabu Sendaizaka Hills包括一幢5層高中層公寓樓宇，於一九九一年六月竣工。	該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。	1,310,000,000日圓 (相當於 89,600,000港元)

該物業由兩幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為719.53平方米（或約217.66坪，或7,745平方呎）。

現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：

樓層	平方米	坪
地下*	-	-
二樓	347.51	105.12
三樓	339.08	102.57
四樓	273.88	82.85
五樓	158.67	48.00

\*停車場、出入口等

該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期兩年，月租如下：

每月約295,144港元（4,315,000日圓）

上述租金包括停車場費，但不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。

入住率：100%。

按以下成本收購：

1,300,000,000日圓（於二零一四年十二月十六日）

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
GK Choun；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「第一類中／高層純住宅地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為60%及200%，位於準防火區、景觀規劃區、第二類高度限制區（高度上限為17米）及[Sun Shade Regulation (3h-2h) 4m]內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																				
11	Lot No.2-12, Azabujuban 2-chome, Minato-ku, Tokyo	Azabu Juban Crown Building包括一幢6層高中層零售及辦公室暨公寓樓宇，於一九六八年十一月竣工。  該物業由一幅地塊組成，總註冊地盤面積為71.27平方米（或約21.56坪，或767平方呎）。  現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：  <table><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>40.11</td><td>12.13</td></tr><tr><td>二樓</td><td>52.15</td><td>15.78</td></tr><tr><td>三樓</td><td>41.12</td><td>12.44</td></tr><tr><td>四樓</td><td>40.22</td><td>12.17</td></tr><tr><td>五樓</td><td>35.20</td><td>10.65</td></tr><tr><td>六樓</td><td>8.70</td><td>2.63</td></tr></tbody></table> 該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期約兩年，月租如下：  每月約53,423港元（781,037日圓）  上述租金不包括管理費、水電費、其他支銷及8%消費稅。  入住率：100%。  按以下成本收購：  253,400,000日圓（於二零一五年七月六日）	樓層	平方米	坪	地下	40.11	12.13	二樓	52.15	15.78	三樓	41.12	12.44	四樓	40.22	12.17	五樓	35.20	10.65	六樓	8.70	2.63	該物業目前由終端租戶佔用作零售及辦公室暨住宅用途。  254,000,000日圓 （相當於 17,400,000港元）
樓層	平方米	坪																						
地下	40.11	12.13																						
二樓	52.15	15.78																						
三樓	41.12	12.44																						
四樓	40.22	12.17																						
五樓	35.20	10.65																						
六樓	8.70	2.63																						

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

YK Houten；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及500%，位於防火區、景觀規劃區及高度限制區（高度上限為40米）內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																								
12	Lot No.563, Nishijin 5-chome, Sawaraku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	<p>Residence Motoki包括一幢7層高高層零售暨公寓樓宇，於一九九一年三月竣工。</p> <p>該物業由一幅地塊組成，總註冊地盤面積為359.66平方米（或約108.80坪，或3,871平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>平方米</th> <th>坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>123.03</td> <td>37.22</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>169.34</td> <td>51.23</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>171.34</td> <td>51.83</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>171.38</td> <td>51.84</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>171.38</td> <td>51.84</td> </tr> <tr> <td>六樓</td> <td>171.38</td> <td>51.84</td> </tr> <tr> <td>七樓</td> <td>136.17</td> <td>41.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期主要約兩年（就住宅空間而言），包括約一年（就商業空間而言），月租如下：</p> <p>每月約115,934港元（1,694,952日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、停車場費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：87.8%。</p> <p>按以下成本收購：</p> <p>275,000,000日圓（於二零一三年三月十五日）</p>	樓層	平方米	坪	地下	123.03	37.22	二樓	169.34	51.23	三樓	171.34	51.83	四樓	171.38	51.84	五樓	171.38	51.84	六樓	171.38	51.84	七樓	136.17	41.19	<p>該物業目前由終端租戶佔用作零售暨住宅用途。</p>	<p>271,000,000日圓 （相當於 18,500,000港元）</p>
樓層	平方米	坪																										
地下	123.03	37.22																										
二樓	169.34	51.23																										
三樓	171.34	51.83																										
四樓	171.38	51.84																										
五樓	171.38	51.84																										
六樓	171.38	51.84																										
七樓	136.17	41.19																										

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：  
GK Mameha；根據當地公司法，有限公司（*合同會社*（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（*匿名組合*（TK））協議投資於GK。
- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及400%，位於準防火區、景觀規劃區及停車場發展區內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益且該物業並無侵佔他人物業。

估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																		
13	Lot No.55-2 and other lot, Fujisaki 1-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	<p>Wealth Fujisaki包括一幢5層高中層公寓樓宇，於一九八八年一月竣工。</p> <p>該物業由兩幅相鄰地塊組成，總註冊地盤面積為386.81平方米（或約117.01坪，或4,164平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如下：</p> <table border="1"><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>136.78</td><td>41.38</td></tr><tr><td>二樓</td><td>137.44</td><td>41.58</td></tr><tr><td>三樓</td><td>137.44</td><td>41.58</td></tr><tr><td>四樓</td><td>137.44</td><td>41.58</td></tr><tr><td>五樓</td><td>137.44</td><td>41.58</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租戶，年期主要約一年，月租如下：</p> <p>每月約64,227港元（939,000日圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、停車場費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：90.0%。</p> <p>按以下成本收購：</p> <p>170,000,000日圓（於二零一四年八月二十六日）</p>	樓層	平方米	坪	地下	136.78	41.38	二樓	137.44	41.58	三樓	137.44	41.58	四樓	137.44	41.58	五樓	137.44	41.58	該物業目前由終端租戶佔用作住宅用途。	171,000,000日圓 (相當於 11,700,000港元)
樓層	平方米	坪																				
地下	136.78	41.38																				
二樓	137.44	41.58																				
三樓	137.44	41.58																				
四樓	137.44	41.58																				
五樓	137.44	41.58																				

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

YK Houri；根據當地公司法，有限公司（有限會社（YK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於YK。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「第一類住宅地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為60%及200%，位於建築標準法(Building Standard Law)第22條項下區域、景觀規劃區、第二類高度限制區（高度上限為20米）及[Sun Shade Regulation (5h-3h) 4m]內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。



估值證書

貴公司於日本持有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之資本值																														
14	Lot No.2-2 and other lots, Chuogai, Chuoku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	<p>Rise Shimodori EXE包括一幢9層高 高層零售暨公寓樓宇，於二零零八 年五月竣工。</p> <p>該物業由四幅相鄰地塊組成，總註 冊地盤面積為384.36平方米（或約 116.27坪，或4,137平方呎）。</p> <p>現有樓宇內單位之可出租淨面積如 下：</p> <table border="1"><thead><tr><th>樓層</th><th>平方米</th><th>坪</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>127.32</td><td>38.51</td></tr><tr><td>二樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>三樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>四樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>五樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>六樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>七樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>八樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr><tr><td>九樓</td><td>148.50</td><td>44.92</td></tr></tbody></table> <p>該物業由 貴公司出租予各終端租 戶，年期兩年，月租如下：</p> <p>每月約178,969港元（2,616,524日 圓）</p> <p>上述租金不包括管理費、水電費、 停車場費、其他支銷及8%消費稅。</p> <p>入住率：100%。</p>	樓層	平方米	坪	地下	127.32	38.51	二樓	148.50	44.92	三樓	148.50	44.92	四樓	148.50	44.92	五樓	148.50	44.92	六樓	148.50	44.92	七樓	148.50	44.92	八樓	148.50	44.92	九樓	148.50	44.92	該物業目前由終端 租戶佔用作零售暨 住宅用途。	401,000,000港元 (相當於 27,400,000港元)
樓層	平方米	坪																																
地下	127.32	38.51																																
二樓	148.50	44.92																																
三樓	148.50	44.92																																
四樓	148.50	44.92																																
五樓	148.50	44.92																																
六樓	148.50	44.92																																
七樓	148.50	44.92																																
八樓	148.50	44.92																																
九樓	148.50	44.92																																

附註：

- i) 坪為日本計量單位，相當於約3.3058平方米。
- ii) 該物業之登記擁有人如下：

GK Hayama Shouten；根據當地公司法，有限公司（合同會社（GK））一般作為特殊目的公司，並持有投資組合，投資者可透過隱名合夥（匿名組合（TK））協議投資於GK。

## 附錄四

## 日本物業估值

- iii) 根據當地法規及規則，該物業劃作「商業地塊」，建築覆蓋率及容積率分別為80%及600%，位於防火區、景觀規劃區、停車場發展區及戶外廣告許可區（第三類）內。
- iv) 該物業之租約並無有關建設道路、通道、排水、污水處理及其他公用設施或服務之條件。
- v) 於評估該物業之市值時，吾等已考慮現有租約條件。
- vi) 該土地附帶永久業權權益及貸方已取得按揭留置權。該物業並無侵佔他人物業。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一五年十一月十一日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括其組織章程大綱（「大綱」）及其組織章程細則（「細則」）。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，及鑒於本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

## 2. 組織章程細則

細則乃於〔●〕年〔●〕月〔●〕日有條件採納，自[編纂]起生效。細則的若干條文概述如下：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本包含普通股。

#### (ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘於任何時候本公司股本分為不同股份類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定

經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

### **(iii) 更改股本**

本公司可通過其股東普通決議案方式：

- (i) 透過增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或任何股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### **(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的其他格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定的費用（不得超過聯交所可能釐定需繳付的最高數額）、轉讓文件（如適用者）已正式繳付印花稅、只涉及一類股份並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明（以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

根據聯交所規定，於有關報章登載廣告及任何其他形式發出通告後，可暫停及停止辦理股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述規限下，繳足股款股份在轉讓時並無任何限制，且並無以本公司為受益人的所有留置權。

**(v) 本公司購回本身股份的權力**

本公司獲公司法及細則授權可在若干限制的規限下購買其本身股份，董事會須待在聯交所不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。

倘購買用於贖回可贖回份額，不通過市場或以招標方式購買，須由公司在股東大會上設最高限額。如以投標方式購買，投標應開放給所有股東參與。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）將輪值退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任之董事須包括任何有意退任但不擬重選之董事。任何其他須輪值退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則中並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或增添現行董事會。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，屆時於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理，或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，(a)本公司可通過普通決議案決定（如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)按本公司或其持有人有權贖回該等股份的條款發行任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及（如適用）聯交所規則的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份可由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、發售、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無責任向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或批准並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債務、負債或責任的全部或附屬抵押。



(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

**(vi) 對離職的補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

**(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保**

倘若香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款由董事會決定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司發起或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

## 附錄五

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制並不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

### (c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制定會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

### (d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

**(e) 股東會議**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為法團）正式授權代表或（若允許委任的代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，有關大會須根據細則正式發出通告。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

細則所界定之普通決議案指在根據細則正式發出通告的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為法團）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，親自或委派代表出席的股東（或若股東為法團，則其正式授權代表）每人可就每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決；惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）每人可投一票；但倘股東為結算所（或其代名人）而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使相同權力，猶如其為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許以舉手方式表決）以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

**(iii) 股東週年大會**

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或自採納細則日期起不得超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何聯交所的規則。

**(iv) 會議通告和議程**

股東週年大會須發出不少於二十一(21)日且不少於二十(20)個營業日的書面通告。所有其他股東大會則最少須發出十四(14)日且不少於十(10)個營業日書面通告。通告不包括送達或視作送達通告之日和發出通告之日，並須列明會議舉行時間和地點，倘有特別事項，則亦須列明其概括性質。

此外，股東大會通告須給予本公司所有股東和本公司當時核數師，惟按照細則或所持股份的發行條款規定無權向本公司獲得該等通告者除外。

根據細則發出予任何人士或由其發出的任何通知可以人手送達本公司任何股東、郵遞至有關股東的登記地址或亦可按照聯交所規定透過在每日刊發及在香港普遍流通的報章刊發廣告發出。受規限於遵守開曼群島法律及聯交所規則，本公司亦可向任何股東發出電子通知。

在股東特別大會和股東週年大會所處理的所有事項均視為特別事項，惟倘為股東週年大會，則下列各項事項則視為普通事項：

- (aa) 宣佈及批准派息；
- (bb) 考慮和接納賬目、資產負債表和董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；

- (dd) 委任核數師和其他主管；
- (ee) 釐定董事及核數師之酬金；
- (ff) 給予董事授權或權力以發售或配發本公司未發行股份或授出涉及該等股份的購股權或以其他方式處置該等股份，惟總數額不超過本公司現已發行股本面值百分之二十(20%)；及
- (gg) 給予董事授權或權力以購回本公司證券。

**(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名親身出席並有權表決的股東（或倘股東為公司，則其獲正式授權代表）或受委代表。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外）的所需法定人數，須為兩名持有或以受委代表身份代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vi) 受委代表**

任何有資格出席本公司會議並投票的本公司股東有權任命他人作為其受委代表代替其出席及投票。若股東持有兩股或以上的股份則其可以任命一個以上的受委代表代表其本人並在本公司股東大會或類別股東會議上表決。受委代表不一定是本公司股東且有權代表個人股東並為其代表的股東行使該股東可能行使的相同權力。另外，受委代表有權代表法人股東並為其代表的股東行使該股東如同個人股東一樣可能行使的相同權力。應該親自投票或通過受委代表（或者在股東為法人團體的情況下由其正式授權代表）投票。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的賬冊副本或其部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師以審核本公司賬目及該核數師任期將直至下屆股東週年大會止。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則（為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則）進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

#### **(g) 股息及其他分派方法**

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤（已實現或未實現）或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關於任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。



本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

**(h) 查閱公司記錄**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

**(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何

一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

**(a) 公司營運**

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）其大綱及組織章程細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；及(e) 撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲細則授權，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島法律並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如獲其組織章程細則授權，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法清楚規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，受公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如獲其組織章程細則授權，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且任有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的任何會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

公司法規定，如具備償還能力且公司大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上述外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從利潤中派付。

公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派（包括就清盤向股東的任何資產分派）。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令之替代）發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 處置資產**

公司法並無就董事處置公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿或當中部分的副本。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法（二零一一年修訂本）第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零一五年十二月八日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外並無訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總冊之相同方式存置。須於存置公司總名冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級人員的登記冊**

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 清盤

公司可(a)根據法院指令強行；(b)自願或(c)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下亦有權頒令清盤，包括公司股東通過一項特別決議案要求公司被法院清盤，或公司未能償還其債務，或在法院認為清盤乃屬公平公正的情況。倘公司股東（作為出資人）基於公司清盤乃屬公平公平的理由作出呈請，法院司法權頒發若干其他命令以代替你清盤令，例如頒發規管日後公司事務的處理的命令、頒發授權入稟人按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或頒發規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

公司（有限期公司除外）或可在公司以特別決議案作出清盤決議或在公司在股東大會上以普通決議案決議其因未能償還到期債務而自願清盤時，進行自願清盤。倘屬自願清盤，公司有責任由通過自願清盤決議案當時或於上述期間屆滿或發生上述情況起停止營業（除非相關營業有利於其清盤）。

為進行公司清盤及協助法院進行公司清盤，可委任正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名合資格人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及處置的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。按公司組織章程細則授權的形式，該最終股東大會的召開須向各名出資人發出最少二十一日的通知並於憲報刊登。

**(q) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會（視情況而定），獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(r) 收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。



## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司為一家於二零一五年十一月十一日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於二零一六年一月十八日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一家非香港公司。我們設有香港營業地點，地址為香港中環永和街21號。葉先生已獲委任為本公司的法定代表，代表本公司在香港接受法律程序文件及通知書。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故本公司的營運須遵守開曼群島公司法及其公司組織章程文件（包括章程大綱及細則）的規定。本公司組織章程文件的若干條文及開曼群島公司法有關方面的概述載於本文件附錄五。

### 2. 本公司股本變動

我們於二零一五年十一月十一日（即註冊成立日期）的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股未繳股款股份於註冊成立日期配發及發行予初始認購人，並於同日轉讓予KHHL。

於〔●〕，作為KHHL轉讓Altus Investments的全部已發行股本予Whalehunter的代價及作為Whalehunter配發及發行其股本中的一股股份予本公司的回報，該一股未繳股款股份以KHHL的名義登記並入賬列為繳足。

根據唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案，本公司藉增設4,962,000,000股額外股份將其法定股本增加至50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據資本化發行，本公司將配發及發行[編纂]股股份予KHHL。

緊隨資本化發行及[編纂]完成後且未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股繳足股款或入賬列為繳足股款股份，而[編纂]股股份將仍未發行。

除上文及本附錄「3.唯一股東於二零一六年〔●〕月〔●〕日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司的股本自其註冊成立以來概無任何變動。

除本文件所披露者外，董事目前無意發行本公司的任何部分法定但未發行股本，而在未經股東於股東大會上事先批准的情況下，亦不會進行任何實際改變本公司控制權的股份發行。

### 3. 唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案

於二零一六年〔●〕，唯一股東通過書面決議案，據此，其中包括：

- (a) 本公司批准及採納大綱及自〔編纂〕生效的組織章程細則；
- (b) 藉增設4,962,000,000股額外股份，將本公司的法定股本由380,000港元增至50,000,000港元；
- (c) 待(i)聯交所〔編纂〕批准如本文件所述我們的已發行股份、根據資本化發行將予發行的股份以及我們將予發行的股份（包括因根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份）〔編纂〕及〔編纂〕；(ii)本公司與〔編纂〕（為及代表包銷商）於〔編纂〕就〔編纂〕訂立協議；及(iii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據其條款或以其他方式終止（上述各項條件均須於包銷協議可能指定的日期或之前達成）：
  - (i) 批准〔編纂〕及授權董事根據〔編纂〕配發及發行新股份；
  - (ii) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於本附錄下文「1.購股權計劃」各段）的規則，並授權董事批准就購股權計劃的規則作出聯交所所接納或不反對之任何修訂，及全權酌情授出可認購購股權計劃項下股份的購股權及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發、發行及處理股份並採取或屬必要、適宜或權宜的一切有關步驟令購股權計劃生效；及
  - (iii) 待本公司的股份溢價賬因〔編纂〕而錄得進賬後，授權董事將〔編纂〕港元的本公司股份溢價賬進賬款項撥充資本，利用該金額按面值繳足

[編纂]股股份，以按於〔●〕營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士當時於本公司的現有股權比例（或盡可能不涉及零碎股份）向其配發及發行股份。

- (d) 董事獲授一般無條件授權配發、發行及處理（除按供股或任何以股代息計劃或根據組織章程細則或[編纂]或資本化發行進行的類似安排，或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時發行的股份外）總面值不超過下列數額總和的股份(i)於緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司的已發行股本總面值的20%（不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份）；及(ii)本公司根據下文第(e)段所述授予董事的授權而購回的本公司股本的面值，直至本公司下屆股東週年大會結束，或按組織章程細則或本公司的任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤回或更改授予董事的授權（以最早發生者為準）為止；
- (e) 董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過本公司緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本總面值10%的股份（不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份），直至本公司下屆股東週年大會結束，或按組織章程細則或本公司的任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤回或更改授予董事的授權（以最早發生者為準）為止；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股本總面值，其數額為本公司如上文(e)段所述根據購回股份的授權購回的本公司股本總面值。

#### 4. 企業重組

為籌備股份於聯交所[編纂]，本集團旗下各公司進行重組。有關重組的資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

## 5. 本公司附屬公司股本的變動

附屬公司載於本文件附錄一會計師報告。除會計師報告及本文件「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司並無任何其他附屬公司。

除本文件「歷史、重組及公司架構」一段所披露的變動外，緊接本文件日期前兩年內附屬公司的法定或已發行股本概無其他變動。

## 6. 本公司購回本身證券

本段載有聯交所規定須載於本文件的有關本公司購回其自身證券的資料。

### (a) 創業板上市規則的規定

創業板上市規則准許以創業板作第一上市的公司聯交所購回其證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

於創業板上市的所有證券（倘為股份，須悉數繳足）購回建議，均須事先經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

*附註：*根據唯一股東於二零一六年〔●〕通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權，藉此授權本公司從創業板或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總面值最多為緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司股本總面值10%的股份（不包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份），該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或按細則或適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之日，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或更改授予董事的授權（以最早發生者為準）屆滿。

#### (ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據公司章程文件及公司註冊成立或成立之司法權區法例可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在創業板購回其本身證券。根據開曼

群島法律，本公司作出的任何購回可從本公司利潤、股份溢價賬或就購回新發行的股份的所得款項撥付。凡贖回或購回股份超出將購回股份面值的應付溢價，必須從本公司的利潤或股份溢價賬中撥付。根據公司法，購回股份亦可從股本中撥付。

*(iii) 交易限制*

本公司可購回本公司於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股本總面值最高為10%的股份（不包括因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之股份）。本公司不可於未經聯交所事先批准的情況下，於緊隨購回股份後30日期間內發行或宣佈擬發行股份。倘若本公司於購回股份後導致公眾人士持有的上市股份數目低於聯交所規定的最低百分比，則本公司亦會被禁止於聯交所購回股份。獲本公司委任以購回股份的經紀須就股份購回向聯交所披露聯交所可能要求的任何資料。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回股份（不論於聯交所或其他證券交易所）將予註銷，及該等股份的股票須被註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司的購回股份可被視作已註銷論，及因此公司的已發行股本金額須減少購回股份的總面值，而該公司的法定股本將不會被削減。

*(v) 暫停購回*

於本公司得知內幕消息後，禁止進行購回股份，直至該資料已公開為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前的一個月期間：(aa)由就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績（無論是否根據創業板上市規則呈報）而舉行董事會會議的日期（根據創業板上市規則的規定，首次知會聯交所的日期）；及(bb)由本公司公佈有關其根據創業板上市規則之任何年度、半年度或季度業績或任何其他中期期間的業績（無論創業板上市規則有否規定）的截止日期，本公司不得於創業板購回其證券（除例外情況外）。此外，倘本公司違反創業板上市規則，聯交所保留禁止於聯交所購回股份的權利。

(vi) 呈報規定

有關在創業板或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須於不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，本公司年報及賬目必須披露有關回顧財政年度內所進行的股份購回的詳情，包括每月購回股份的數量（無論於聯交所或其他證券交易所）及每股股份購買價或就所有該等購回支付的最高價及最低價（如相關）以及總支付價格。董事會報告亦須提述年內進行的購回，以及董事進行該等購回的原因。

(vii) 關連人士

根據創業板上市規則，公司不得在知情情況下於聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情情況下於聯交所向本公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司可在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回可提高本公司的資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定且僅會於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程大綱、細則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。

基於本文件內披露的本集團現時的財務狀況並計及本集團現時的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲悉數行使，本集團的營運資金及／或資產負債狀況或將受到重大不利影響（與本文件內披露的狀況相比）。然而，倘行使購回授權會對本集團的營運資金需求或董事不時認為對本集團而言屬合適的資產負債水平構成重大不利影響，董事不會建議行使購回授權。

按照緊隨[編纂]後[編纂]股已發行股份計算，悉數行使購回授權將會令本公司於購回授權有效期間購回最多[編纂]股股份。

**(d) 一般事項**

概無董事或（據彼等經作出一切合理查詢後所知）彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見創業板上市規則）現時有意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據創業板上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

概無本公司核心關連人士（定義見創業板上市規則）知會我們，表示其現時有意於行使購回授權時向我們出售股份，或承諾不會向我們出售股份。

倘因根據購回授權購回任何證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，根據收購守則，該增幅將會被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何該等增幅而須根據守則規則26提出強制要約。董事並不知悉根據守則規定倘購回授權獲行使而可能產生的任何其他後果。

倘於緊隨資本化發行及[編纂]完成後購回授權獲悉數行使（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），則根據購回授權將會購回的股份總數為[編纂]股股份，即按上述假設計算本公司已發行股本的10%。於緊隨購回授權獲悉數行使後，唯一股東的股權百分比將增至本公司已發行股本約[編纂]%。倘因購回任何股份導致公眾持有股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免遵守創業板上市規則第11.23條有關公眾持股量的創業板上市規則規定後方可進行有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於創業板上市規則的規定。

## B. 有關業務的資料

### 1. 重大合約概要

我們或任何附屬公司於本文件日期前兩年內訂立以下對業務屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) Starich（作為賣方）與曾先生（作為買方）於二零一五年六月十七日簽署之買賣單據，據此，Starich向曾先生出售40股AJ Investments已發行股份，代價為20,177,720日圓；
- (b) Starich（作為賣方）與KHHL（作為買方）於二零一五年十一月二十五日訂立之買賣協議，據此，Starich向Profit Gain出售900股Profit Gain已發行股份，並將其貸款出售予Profit Gain（「銷售貸款」），總代價為1,105,819.41港元（「代價」）；
- (c) Starich、KHHL與Profit Gain於二零一五年十一月二十五日訂立之轉讓契據，據此，Starich將上文第(b)項所述之銷售貸款轉讓予KHHL；
- (d) Starich與KHHL於二零一五年十一月二十五日訂立之抵銷契據，據此，上文第(b)項所述之代價乃由KHHL通過抵銷Starich應付KHHL金額相當於代價之部分債務之方式結算；
- (e) KHHL（作為賣方）與Altus Investments（作為買方）於二零一六年三月三十日訂立之買賣協議，據此，Altus Investments向KHHL收購23股建基股本中已發行股份，代價為3,283,193.34港元；
- (f) KHHL與Altus Investments就轉讓上文第(e)項所述之23股建基股份於二零一六年三月三十日訂立之買賣單據；
- (g) KHHL（作為賣方）、Starich（作為買方）與Altus Investments於二零一六年三月三十一日訂立之買賣協議，據此，Starich向KHHL收購8,098股Smart Tact已發行股份，代價為23,162,228.93港元；



## 附錄六

## 法定及一般資料

- (h) KHHL (作為賣方)、Starich (作為買方) 與Altus Investments於二零一六年三月三十一日訂立之買賣協議，據此，Starich向KHHL收購2,327股Residence已發行股份，代價為15,249,519.23港元；
- (i) Altus Investments (作為賣方) 與Starich (作為買方) 於二零一六年三月三十一日訂立之買賣協議，據此，Starich向Altus Investments收購56股I Corporation已發行股份，代價為10,836,221.07港元；
- (j) KHHL (作為轉讓人)、Starich (作為受讓人) 與GK Choun於二零一六年四月八日訂立之轉讓與更替契據，據此，KHHL向Starich轉讓其於KHHL與GK Choun於二零一五年二月九日訂立之TK協議項下之所有權利、所有權、利益及權益，代價為71,979,212.65港元；
- (k) Altus Investments (作為賣方) 與Pleasant Hilltop (作為買方) 於〔●〕訂立之買賣協議，據此，Pleasant Hilltop向Altus Investments收購Starich之全部已發行股本，代價為8.00美元；
- (l) KHHL (作為賣方)、Whalehunter (作為買方) 與本公司於〔●〕訂立之買賣協議，據此，Whalehunter收購Altus Investments之全部已發行股本，代價為本公司將KHHL持有之未繳股款股份入賬列為繳足；
- (m) 彌償保證契據；
- (n) 不競爭契據；及
- (o) 包銷協議。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### 2. 本集團的知識產權

#### (a) 商標

於最後可行日期，本集團已在香港為董事認為對業務屬重大的以下商標註冊：

商標	商標編號	類別	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
「A」 ALTUS.	303515940	36	浩德融資	二零一五年 八月二十五日	二零二五年 八月二十四日
「B」 ALTUS.					
「A」 ALTUS CAPITAL LIMITED	303515959	36	浩德融資	二零一五年 八月二十五日	二零二五年 八月二十四日
「B」 ALTUS CAPITAL LIMITED					
「A」 ALTUS CAPITAL LIMITED 浩德融資有限公司	303515968	36	浩德融資	二零一五年 八月二十五日	二零二五年 八月二十四日
「B」 ALTUS CAPITAL LIMITED 浩德融資有限公司					
「A」 ALTUS 港。	303515977	36	浩德融資	二零一五年 八月二十五日	二零二五年 八月二十四日
「B」 ALTUS 港。					

#### (b) 域名

於最後可行日期，本集團為董事認為對業務屬重大的以下域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
altus.com.hk	Starich	二零一五年 十月三十日	二零一六年 十月三十日

除上述者外，概無就本集團業務而言屬重大的其他貿易或服務商標、專利、版權、其他知識產權或工業產權。

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司的權益

姓名	權益性質	股份權益 <sup>(附註1)</sup>	股權概約百分比
葉先生 <sup>(附註2)</sup>	信託受益人	[編纂] (L) [編纂] (S) <sup>(附註3)</sup>	[編纂] % [編纂] %
曾先生	實益擁有人	[編纂] (L) <sup>(附註3)</sup>	[編纂] %
梁女士	實益擁有人	[編纂] (L) <sup>(附註3)</sup>	[編纂] %

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別指於股份之好倉及淡倉。
- (2) [編纂]股股份由KHHL持有，而KHHL由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%權益，其中葉先生為受益人之一。根據證券及期貨條例，葉先生被視為於KHHL所持全部股份中擁有權益。
- (3) 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立之期權契據，KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多[編纂]股及[編纂]股期權股份，佔本公司已發行股本約[編纂]%及[編纂]%（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），行使價為每股期權股份0.0001港元（可予調整）。有關認購期權之進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### (ii) 於本公司相聯法團的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益 <sup>(附註1)</sup>	股權概約百分比
葉先生 <sup>(附註2)</sup>	KHHL	信託受益人	204 (L)	80.0%
梁女士	Residence	實益擁有人	10 (L)	0.33%
曾先生	Residence	實益擁有人	5 (L)	0.17%

附註：

(1) 字母「L」指好倉。

(2) KHHL為一間公司，由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%，其中葉先生為受益人之一。根據證券及期貨條例，葉先生被視為於由受託人持有之KHHL股份中擁有權益。

### (b) 服務合約詳情

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約（屆滿或僱主於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約除外）。

### (c) 董事酬金

本公司有關執行董事酬金的政策如下：

- (i) 應付執行董事的酬金金額由本公司按個別基準經參考各董事的職務及責任水平以及本公司薪酬政策及現行市況釐定；
- (ii) 董事會可能酌情根據其薪酬組合向董事提供非現金福利；及
- (iii) 執行董事或會獲董事會酌情根據購股權計劃授予購股權作為其薪酬組合的一部份。

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，董事酬金總額分別約為2,600,000港元及3,300,000港元。董事酬金詳情載列於本文件附錄一會計師報告。

根據現行生效的安排，截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團應付董事酬金總額（不包括根據任何酌情花紅福利、其他額外福利或與本集團日後盈利有關的酬金作出的款項）估計分別約為1,600,000港元及1,500,000港元。

## 附錄六

## 法定及一般資料

根據目前建議之安排，待[編纂]後，本集團應付各董事之基本年薪（不包括任何酌情福利或花紅或其他額外福利項下之付款）將如下：

	港元
<b>執行董事</b>	
葉先生	600,000
曾先生	660,000
梁女士	120,000 <sup>(附註)</sup>
<b>獨立非執行董事</b>	
趙天岳先生	120,000
陳晨光先生	120,000
李樹賢先生	120,000

*附註：* 此指每月基本酬金10,000港元。梁女士享有(i)於本集團擔任保薦人的各項目相關月份期間相當於發票金額20%的每月金額；及(ii)於本集團擔任財務顧問或上市代理的各項目相關月份期間相當於發票金額12%的每月金額（扣除任何所產生之附帶專業費用（如適用）），並減上文所述之每月基本酬金。

於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，概無董事或本集團任何成員公司之任何過往董事獲支付任何款項(i)作為加入或加入本公司後的獎勵或(ii)作為離任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 2. 主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及[編纂]完成後（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的本公司登記冊權益及／或淡倉或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行投票權股份10%或以上權益：

### (a) 於本公司之權益或淡倉

股東名稱	權益性質	股份數目 <small>(附註1)</small>	緊隨資本化發行及[編纂]完成後所持本公司權益的概約百分比
KHHL <small>(附註2)</small>	實益擁有人	[編纂] (L)	[編纂]%
		[編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]%
受託人	受託人	[編纂] (L)	[編纂]%
		[編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]%
陳女士 <small>(附註2)</small>	全權信託創辦人	[編纂] (L)	[編纂]%
		[編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]%
葉女士 <small>(附註2)</small>	信託受益人	[編纂] (L)	[編纂]%
		[編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]%
何女士 <small>(附註4)</small>	配偶權益	[編纂] (L)	[編纂]%
		[編纂] (S) <small>(附註3)</small>	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別指於股份之好倉及淡倉。
- (2) KHHL由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%，其中陳女士為創辦人而葉女士為受益人之一。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士及葉女士被視為於KHHL持有之全部股份中擁有權益。

## 附錄六

## 法定及一般資料

- (3) 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立之期權契據，KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多[編纂]股及[編纂]股期權股份，佔本公司已發行股本約[編纂]%及[編纂]%（未計及因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份），行使價為每股期權股份0.0001港元（可予調整）。有關認購期權之進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節「KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權」一段。
- (4) 根據證券及期貨條例，葉先生之配偶何女士被視為於葉先生被視為擁有權益之全部股份中擁有權益。

### (b) 本集團其他成員公司之權益或淡倉

股東名稱	本集團成員 公司名稱	持有之 股份數目 <small>(附註)</small>	佔持股 百分比
何女士	I Corporation	14 (L)	20.0%
Shih先生	Smart Tact	922 (L)	10.0%
	Residence	300 (L)	10.0%
老先生	Residence	300 (L)	10.0%
	EXE	10 (L)	10.0%

附註：字母「L」指於股份之好倉。

### 3. 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或授予其他特別條款。

### 4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事或本附錄「專家同意書」一段所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本文件日期前兩年內於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 各董事概無於在本文件日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約除外；
- (e) 除本文件所披露者外，及倘不計及因[編纂]而可能獲認購的股份，據董事所知，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司名義已發行投票權股份10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「專家同意書」一段所述專家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的證券的權利（不論能否合法執行）；及
- (g) 據董事於最後可行日期所知，各董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見創業板上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。



## D. 其他資料

### 1. 購股權計劃

以下為唯一股東於二零一六年〔●〕通過書面決議案批准的購股權計劃的主要條款概要。

#### (a) 目的

購股權計劃的目的在於讓本集團可吸引、挽留及激勵優秀的參與者（定義見下文(c)段）為本集團的未來發展及擴展努力。購股權計劃將鼓勵參與者盡力達成本集團的目標，並讓參與者分享本公司因其努力及貢獻而取得的成果。

#### (b) 條件

購股權計劃須待（其中包括）下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 聯交所[編纂]批准根據購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及[編纂]；及
- (ii) 開始於聯交所買賣股份。

#### (c) 參與者範圍及參與者資格

董事會可酌情邀請下列人士：

- (i) 本集團任何成員公司之任何執行或非執行董事（包括任何獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）；
- (ii) 其受益人或對象包括本集團任何僱員或業務聯繫人之信託的任何受託人（無論家族、全權或其他）；
- (iii) 本集團任何有關法律、技術、財務或企業管理方面的顧問或諮詢顧問；

- (iv) 本集團任何貨品及／或服務供應商；或
- (v) 董事會全權酌情認為對本集團有貢獻以承購購股權的任何其他人士。

於釐定各參與者資格的基準時，董事會將考慮其可能酌情認為合適的有關因素。

**(d) 接納要約**

倘本公司於要約日期起計28日內接獲經承授人正式簽署涉及接納購股權的相關要約函件副本連同付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權之代價，則有關購股權的要約將被視為已獲承授人接納。

**(e) 認購價**

購股權計劃項下股份之認購價應由董事會全權酌情釐定後知會參與者，其不得低於下列者中之最高者：(i)授出購股權當日聯交所每日報價表所列的股份收市價；及(ii)緊接授出購股權日期前5個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份面值。

**(f) 可供認購的股份數目上限**

- (i) 在下文(iv)的規限下，可能因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而發行的股份總數，合共不得超過[編纂]之已發行股份總數的10%，惟本公司根據下文(ii)獲得股東批准則除外。
- (ii) 在下文(iv)的規限下，本公司可在股東大會尋求其股東批准更新上文(i)所載的10%上限，使經更新上限項下因根據購股權計劃及本公司任何購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而可能發行的股份總數，不得超過批准更新有關上限當日的已發行股份總數的10%。

- (iii) 在下文(iv)的規限下，本公司可在股東大會另行尋求其股東批准授出超逾10%上限的購股權予指定參與者，惟超逾該上限的購股權於股東大會上獲股東特別批准及參與者為本公司於尋求有關批准前特別指定者。在此情況下，本公司須向其股東發出載有創業板上市規則所規定資料之通函。
- (iv) 即使購股權計劃另有任何其他條文，可能根據購股權計劃授出的購股權連同購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下尚未行使及有待行使的任何其他購股權所涉及的股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數的30%（或創業板上市規則可能容許的較高百分比）。倘根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出上述上限，則不得授出購股權。

**(g) 購股權要約的條件、規限或限制**

除董事會另行決定並於提出購股權要約時在要約函件列明者外，承授人毋須於行使購股權前達成任何表現目標或於行使購股權前須持有購股權超逾任何一段最短的期限。在購股權計劃的條文及創業板上市規則的規限下，董事會可於作出購股權要約時就購股權附加其可能全權酌情認為合適的任何條件、規限或限制。

**(h) 每名參與者可獲股份的上限**

- (i) 在下文(ii)之規限下，於任何12個月期間因授予每名參與者的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。
- (ii) 即使上文(i)有所規定，向一名參與者授出超逾該1%上限的任何額外購股權須於股東大會上獲得股東批准，而有關參與者及其緊密聯繫人（或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人）須放棄投票。向該參與者授出購股權的數目及條款須於股東批准前釐定，而建議此額外授出的董事會會議日期應就計算認購價而言被視為授出日期。

**(i) 向關連人士授出購股權**

- (i) 向身為本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人的參與者授出購股權均須獲得獨立非執行董事（不包括身為參與者的獨立非執行董事）批准。
- (ii) 倘董事會建議向身為主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人的參與者授出任何購股權，而倘悉數行使該購股權會導致該參與者有權認購該等股份數目，加上本身於截至及包括有關授出日期止12個月期間根據已獲授及將獲授的全部購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）而已獲發行及可獲發行的全部股份：
- (1) 總數超過有關授出日期本公司相關類別已發行證券的0.1%；及
  - (2) 按股份於有關授出日期的收市價計算，總值超過5,000,000港元，則上述授出購股權的建議必須在股東大會獲得股東批准。在此情況下，本公司須向股東寄發載有創業板上市規則所規定全部該等條款的通函。有關參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士必須在該股東大會放棄投票（擬投票反對相關決議案且已於該通函列明其意向的任何核心關連人士除外）。為批准授出該等購股權而舉行的會議上的任何表決必須以投票方式表決。

**(j) 行使購股權**

購股權可於董事會授出購股權當日起計的購股權行使期內，隨時根據購股權計劃的條款及授出購股權的其他條款與條件行使，惟該行使期無論如何不得長於授出日期起計10年。當購股權行使期屆滿時，尚未行使的購股權將自動失效，不得行使。

**(k) 購股權的可轉讓性**

購股權須屬承授人個人所有，不得轉讓，而承授人不得以任何方式向任何三方出售、轉讓、押記、抵押任何購股權或對或就有關購股權設立產權負擔或任何權益。

**(l) 倘承授人並非因身故或失職而不再為參與者**

倘承授人並非因身故或基於下文(n)段所列的一項或多項理由終止僱傭關係或董事職務而不再為參與者，則承授人可於上述終止當日（該日須為其於本集團有關公司的最後實際工作日（不論有否支付代通知金）或獲委任為本集團有關公司董事的最後一日（視乎情況而定））起計9個月內（或董事會可能決定的較長期間）行使截至終止當日所獲授的購股權（以可行使但未行使者為限），否則購股權將會失效。

**(m) 承授人身故**

倘承授人於悉數行使購股權前身故，且並無出現下文(n)段所述終止承授人的僱傭關係或董事職務的理由，則承授人的遺產代理人將有權於承授人身故當日起計12個月內或董事會可能決定的較長期間行使該承授人身故當日所獲授的購股權（以可行使但未行使者為限），否則購股權將會失效。

**(n) 承授人因失職而終止僱傭關係**

如承授人因失職、無力或理應無法償債、破產、與債權人全面訂立任何安排或和解，或遭裁定犯下涉及人格或誠信的刑事罪行而被終止僱傭關係或董事職務而不再為參與者，則當日尚未行使的購股權應自動失效。

**(o) 本公司自動清盤**

倘本公司向其股東發出通告，召開股東大會以考慮並酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即向全部承授人發出有關通告。各承授人（或其法定遺產代理人）可向本司發出書面通知（有關通知須不遲於建議舉行的股東大會前4個營業日送達本公司），以悉數或按該通知所列數額行使尚未行使的購股權，而本公司須於其後盡快且無論如何不遲於建議舉行股東大會當日前一日向承授人配發及發行因行使該等購股權而須發行的股份。除上文所規定者外，尚未行使的購股權將於上述期間屆滿時自動失效，不得行使。

**(p) 以收購方式提出全面要約**

倘全部股份持有人（或除要約人及／或受要約人控制之任何人士及／或與要約人聯合或一致行動（定義見收購守則）之任何人士以外之全部持有人）獲提呈全面或部分要約（不論以收購要約、股份購回要約或協議安排或其他類似方式），則本公司將盡一切合理努力促使按相同條款（加上適當變更後）向全部承授人提呈該等要約，並假設承授人透過全面行使獲授予之購股權成為股東。倘該等要約成為或宣佈成為無條件，或有關協議安排正式向股東建議，不論獲授購股權時所依據之任何其他條款，承授人有權於其後及直至該要約（或任何經修訂要約）截止日期之任何時間，或根據有關協議安排所獲享權益之記錄日期（視乎情況而定），全面或按承授人給予本公司之行使購股權通知所指明之限度行使其購股權（以尚未行使者為限）。

**(q) 訂立債務和解或安排的權利**

倘本公司與其股東或債權人間建議訂立有關重組本公司或與任何其他一間或多間公司合併計劃的債務和解或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發召開考慮有關和解或安排的會議通告同日向承授人寄發相關通告，而承授人（或其遺產代理人）可於該日起至該日起計滿2個月或法院批准有關和解或安排當日（以較早者為準）止期間，行使全部或部分所持購股權（惟相關購股權須於行使時並無仍未達成的先決條款或條件），惟上述購股權的行使須待法院判決的和解或安排生效後方可作實。有關和解或安排生效後，除先前根據購股權計劃已行使者外，所有購股權均會失效。

**(r) 同等權益**

因行使購股權而配發及發行的股份須遵守當時有效的組織章程細則的所有條文，並自配發日期起與所有已繳足的已發行股份享有同等地位，尤其是相關持有人可享有於配發日期或之後所派付或作出的一切股息或其他分派，惟不包括過往所宣佈或建議或議決派付或作出而記錄日期在配發日期前的任何股息或其他分派。

**(s) 股本架構改變**

倘本公司在仍有可行使購股權的情況下，根據法律規定和聯交所規定以將利潤或儲備撥充資本、供股、公開售股、股本匯總、分拆或減少本公司股本或其他方式改變股本架構（惟不包括因根據或就任何購股權計劃、股份增值權計劃或任何獎勵或鼓勵本公司或本集團任何僱員、諮詢顧問或顧問的任何安排而發行股份，或本公司按比例向股東分派法定資產（不論以現金或實物，但不包括自本公司每個財政年度股東應佔純利派付的股息）而導致的本公司股本架構改變），以下項目亦應相應修改（如有）：

- (i) 未行使購股權所涉股份數目或面值；或
- (ii) 認購價，

或上述兩者同時修改，並須由本公司獨立財務顧問或核數師向全體或任何指定承授人書面確認彼等認為有關調整符合創業板上市規則相關條文或聯交所不時頒佈的其他指引或補充指引且屬公平合理，惟有關調整不得導致股份按低於其面值的價格發行。

**(t) 購股權計劃有效期**

購股權計劃將於購股權計劃採納日期起計10年內仍然有效，到期後不會再授出購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍然具十足效力及效用，而於購股權計劃有效期內已授出的購股權根據發行條款仍可繼續行使。

**(u) 註銷已授出的購股權**

除獲得有關承授人的書面同意及董事的事先批准外，任何已授出但仍未行使的購股權不得被註銷。倘本公司註銷購股權並向同一承授人要約授出購股權，則所要約授出的新購股權僅可為上文(f)段所述獲股東批准的限定數目中仍未授出的購股權（不包括已註銷的購股權）。尚未行使的購股權將於上述本公司註銷購股權當日自動失效，不得行使。

**(v) 終止購股權計劃**

本公司可於股東大會以決議案或由董事會隨時終止購股權計劃，屆時不會再發行購股權，但購股權計劃的所有其他方面的條文（與任何未行使購股權有關者）仍將繼續具十足效力及效用。

**(w) 修改購股權計劃條文**

購股權計劃任何方面的條文可以依照董事會決議案修改，惟有關創業板上市規則第23.03條所載的事項的條文在未獲股東於股東大會批准前不得修改以擴大合資格獲授購股權的人士或有利參與者的類別。購股權計劃任何重大的條款及條件修訂或所授購股權條款的任何變動必須獲聯交所及股東在股東大會批准，惟根據購股權計劃現行條款自動生效的修訂除外。購股權計劃的經修訂條款及條件必須仍然符合創業板上市規則第23章的相關規定。董事會或計劃管理人修訂購股權計劃條款的權力有任何改變，必須先獲股東在股東大會批准。

**(x) 授出購股權的時間限制**

本公司在得悉任何內幕資料後不得授出任何購股權，直至其已公佈有關資料為止。尤其是，其不得於緊接下列最早日期：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度或季度或任何其他中期業績（不論是否根據創業板上市規則規定）的董事會會議日期（按根據創業板上市規則首次通知聯交所的有關日期）；及
- (ii) 本公司根據創業板上市規則公佈其任何年度、半年度或季度業績的限期或任何其他中期期間（不論是否根據創業板上市規則規定），

前一個月開始及於業績公佈日期結束的期間授出任何購股權。



倘承授人為董事，則於下列期間不得授出購股權：

- (i) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間，或自相關財政年度結算日至業績刊發日期止期間（以較短者為準）；及
- (ii) 於緊接季度業績及半年度業績刊發日期前30日期間，或自相關季度或半年度期間結束時至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

**(y) 購股權計劃現況**

於本文件日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。假設股份於聯交所開始買賣當日已發行[編纂]股股份，向聯交所[編纂]申請批准於聯交所[編纂]及[編纂]的股份包括[編纂]股因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份。

**(z) 購股權的價值**

董事認為不宜對根據購股權計劃可授出的購股權（假設其於最後可行日期已授出）進行估值，皆因現階段計算有關估值的多項決定性因素不能合理地確定。倘購股權的價值乃基於一系列投機假設計算，此舉並無意義且在一定程度上會誤導股東。然而，於任何財務期間授出的購股權的價值資料將根據Black-Scholes期權定價模式、二項式模式或相對普遍採用的方法於本公司任何年度或中期報告的有關財務期末提供予股東。

**2. 稅項及其他彌償保證**

控股股東（統稱「彌償保證人」）各自與本公司訂立本附錄「1.重大合約概要」一段所述的彌償保證契據，據此，彌償保證人就（其中包括）本集團任何成員公司因或參照或於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的任何收入、利潤、收益或於[編纂]或之前訂立或發生的任何事件或交易（不論單獨或與任何情況一併發生，亦不論何時發生及不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司扣除或歸屬於有關人士、商號或公司）而須繳納的任何及所有稅項金額，為本集團的利益共同及個別作出彌償保證。

上文所載彌償不適用於下列各項：

- (i) 倘本文件附錄一所載截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年的本集團經審核賬目或本集團相關成員公司的經審核賬目已就該稅項作出全額撥備或儲備；或
- (ii) 倘本集團任何成員公司採取若干行動、遺漏或進行交易（不論單獨或連同若干其他行動、遺漏或交易，亦不論發生時間）產生稅項或責任，惟該公司日常業務過程中或根據於[編纂]或之前訂立的具法律約束力的承諾所採取、作出或進行者除外；或
- (iii) 倘於截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年本集團任何成員公司的經審核賬目已就稅項作出任何撥備或儲備，該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，惟按彌償保證契據所述用於扣減彌償保證人稅項責任的任何有關撥備或儲備金額不得用於其後產生的任何稅務責任；或
- (iv) 倘由於香港稅務局、日本稅務機關或任何其他相關機關（不論於香港、日本或世界各地）對法律、法規或規例或註釋或慣例實施具追溯力的變動於[編纂]後生效而徵收稅項所產生或招致的稅務責任或索償，或倘基於[編纂]後生效而具追溯力的稅率調升而出現或增加的稅務索償。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦以本集團為受惠人發出彌償保證，據此，彼等將共同及個別就（其中包括）本集團因以下各項蒙受或招致的不論任何性質的所有申索、訟費、索償、法律程序、判決、損失、負債、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款，對本集團各成員公司進行彌償：(i)因本集團任何成員公司於[編纂]或之前的任何未有遵守或違反任何司法管轄區的任何適用法律、規則或法規而直接或間接或有關或影響所導致；(ii)因任何政府、行政或監管機構的任何訴訟、法律程序、索償、調查、查詢、執行法律程序或送達法律文件而直接或間接或有關所導致（而(a)本集團任何成員公司及／或彼等各自的董事或彼等任何一位牽涉在內；及／或(b)因本集團或本集團任何成員公司於[編纂]或之前的若干行為或遺漏或自願執行的交易（不論單獨或與任何其他行為、遺漏或交易一併出現）所產生。

倘已就該索償於截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年的本集團經審核賬目或本集團任何成員公司經審核賬目作出撥備，則不得應用上文所載的彌償。

董事已獲悉，本集團的任何成員公司於開曼群島、香港及本集團旗下公司註冊成立所在的其他司法管轄區不大可能面臨重大遺產稅責任。

### 3. 訴訟

於最後可行日期，除本文件所披露者外，本集團成員公司概無捲入任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所[編纂]申請批准本文件所述已發行及將予發行的所有股份[編纂]及[編纂]（包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

新源資本符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。浩德融資為本公司的全資附屬公司，因此其並非獨立於本公司。

根據本公司與各聯席保薦人訂立的委聘函件，我們同意分別向新源資本及浩德融資支付[編纂]港元及[編纂]港元，作為彼等就本公司擬於創業板[編纂]擔任聯席保薦人的費用。

### 5. 合規顧問

根據創業板上市規則的規定，本公司將委聘新源資本作為合規顧問為本公司提供顧問服務，以確保於自[編纂]開始至本公司就其[編纂]後開始的第二個完整財政年度的財務業績符合創業板上市規則第18.03條之日止或直至協議終止（以較早者為準）期間遵守創業板上市規則。

### 6. 開辦費用

本公司產生及已付的估計開辦費用約為6,000美元。

### 7. 發起人

就創業板上市規則而言，本公司並無發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 8. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅，而現時對買方及賣方各自徵收的稅率為所出售或轉讓股份的代價或公允值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自香港的股份買賣利潤亦須繳納香港利得稅。董事獲悉，本集團任何成員公司須根據香港法例承擔任何重大遺產稅責任的可能性不大。

### (b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅，因本公司並無在開曼群島持有任何土地權益。

### (c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有或處置或買賣我們的股份所涉及的稅務影響有任何疑問，本公司建議彼等諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或其他參與[編纂]各方概不會就任何股份持有人因認購、購買、持有或處置或買賣股份或行使其任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 9. 專家資格

以下為提供意見或建議（載於本文件或於本文件中提述）的專家的資格：

名稱	資格
新源資本	持牌從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動
浩德融資	持牌從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師事務所

## 附錄六

## 法定及一般資料

名稱	資格
李智聰律師事務所	有關香港法律的法律顧問
Hayabusa Asuka Law Offices	有關日本法律的法律顧問
信永中和（香港） 會計師事務所有限公司	執業會計師
KPMG Tax Corporation	日本稅務顧問
Colliers International Tokyo	日本獨立物業估值師
威格斯資產評估顧問有限公司	香港獨立物業估值師

### 10. 專家同意書

名列本附錄第9段的專家各自均已就本文件的刊發發出同意書，同意以本文件所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或聲明及／或引述其名稱，且迄今並未撤回該等同意書。

### 11. 專家於本公司的權益

名列本附錄第9段的人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

### 12. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

### 13. 並無重大不利變動

董事確認，自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核合併財務報表編製日期）起至本文件日期，本集團財務貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

14. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
  - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核合併財務報表編製日期）起，本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前二十四個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響；
- (e) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (f) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]存置於開曼群島，而本公司的股東名冊分冊將由[編纂]存置於香港。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記，而不得於開曼群島呈交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；

- (g) 本集團旗下公司現時並無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (h) 董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；及
- (i) 除本文件所披露者外，本公司並無已發行可換股債務性證券或債權證。

#### 15. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免，本文件的英文及中文版本分開刊發。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

1. 本文件附錄六「10.專家同意書」一段所述的書面同意書；及
2. 本文件附錄六「1.重大合約概要」一段所述的各项重大合約副本。

## 備查文件

於本文件日期起計14日（包括當日）內的一般營業時間，下列文件的副本將可於李智聰律師事務所的辦事處（地址為香港中環皇后大道中39號豐盛創建大廈19樓）查閱：

1. 組織章程大綱及細則；
2. 信永中和（香港）會計師事務所有限公司發出之會計師報告，全文載於本文件附錄一；
3. 信永中和（香港）會計師事務所有限公司就未經審核備考財資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；
4. 本集團於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度的有關集團公司經審核財務報表；
5. 威格斯資產評估顧問有限公司就香港物業編製的有關物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄三；
6. Colliers International Tokyo就日本物業編製的有關物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄四；
7. 開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，當中概述本文件附錄五所指開曼群島公司法的若干方面；
8. 開曼群島公司法；



9. 本文件附錄六「1.重大合約概要」一段所述的重大合約；
10. 本文件附錄六「10.專家同意書」一段所述的書面同意書；及
11. 購股權計劃規則。