

此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司(「本公司」)之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

有關收購WESTFOUNTAIN CO. LTD.之股份
及其附屬公司之股東貸款之主要交易

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
協議	6
Westfountain 集團之資料	10
進行收購事項之理由及好處	11
對本集團之財務影響	11
上市規則涵義	12
一般資料	12
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — WESTFOUNTAIN 集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之財務資料	III-1
附錄四 — 該物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議之條款收購待售股份及待售貸款
「協議」	指	由(其中包括)ITCPHK與賣方就買賣待售股份及待售貸款訂立的日期為二零一五年七月二十七日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「銀行貸款」	指	成康結欠中國建設銀行(亞洲)股份有限公司及/或(如適用)其不時之業權繼承人及承讓人之全部款項，包括本金及利息連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常開門營業之日期(不包括星期六、星期日、公眾假期及任何於上午九時正至下午五時正在香港懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號且於下午五時正或之前並無除下或取消之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「卓能股東」	指	卓能之股份持有人
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	根據協議完成買賣待售股份及待售貸款

釋 義

「完成賬目」	指	Westfountain於二零一五年六月一日至完成日期期間之綜合收益表及Westfountain於完成日期之綜合財務狀況表，彼等按大致相同的形式及與成康截至二零一四年六月三十日止年度經審核財務報表相同一致的會計政策(適用會計準則產生的任何變動除外)編製
「完成日期」	指	完成發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	根據協議條款就待售股份及待售貸款釐定之總代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「ITCPHK」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，本公司之一間間接全資附屬公司，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「最新流動資產淨值」	指	約3,300,000港元，即根據Westfountain編製截至二零一五年五月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及Westfountain於二零一四年七月一日至二零一五年五月三十一日(預測之完成日期)止期間之未經審核綜合損益表計算之流動資產淨值
「最後實際可行日期」	指	二零一五年九月二十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一五年十月二十三日或ITCPHK與賣方可能以書面方式協定之較後日期

釋 義

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「流動資產淨值」	指	在任何既定時間，該物業之應收租金總額（於完成日期未付不超過九十(90)天）、預付公用事業公司、該物業之保險保費、政府地租及差餉及Westfountain集團之銀行與手頭現金（為免生疑，惟不包括有關該物業損壞產生的保險補償的應收款、證券投資、遞延稅項資產及該物業）減所有負債總額（包括但不限於Westfountain集團因解除該物業之現有產權負擔而產生之所有未付費用與開支，惟不包括(i)待售貸款；(ii)遞延稅項負債；及(iii)於協議日期後發行或接獲之任何建築命令產生之負債）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	位於香港軒尼詩道244至250號總建築面積約為55,621平方呎之31層商業樓宇（現稱「卓能廣場」）附有一層設備層及25個停車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售貸款」	指	成康於完成日期結欠賣方之所有股東貸款以及其應計及未付利息
「待售股份」	指	Westfountain已發行股本中一(1)股每股面值1美元之普通股份，即於協議日期及完成時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「成康」	指	成康投資有限公司，Westfountain之一間直接全資附屬公司，其為於香港註冊成立之有限公司
「賣方」或「卓能」	指	卓能(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：131)
「Westfountain」	指	Westfountain Co. Ltd.，卓能之一間直接全資附屬公司，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Westfountain集團」	指	Westfountain及成康
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

黃禮順先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

有關收購WESTFOUNTAIN CO. LTD.之股份 及其附屬公司之股東貸款之主要交易

緒言

本公司宣佈於二零一五年七月二十七日(於聯交所交易時段後)，ITCPHK(作為買方)、賣方及本公司(作為買方之擔保人)訂立協議，據此，ITCPHK有條件同意收購及接納待售股份及待售貸款之轉讓，且賣方有條件同意出售及轉讓前述待售股份及待售貸款，總代價不得超過800,000,000港元。Westfountain集團之主要資產為該物業，即位於香港軒尼詩道244至250號之卓能廣場。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)協議之進一步詳情；(ii)該物業之資料；(iii) Westfountain集團之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；(vi) Westfountain集團之進一步資料；及(vii)上市規則規定之其他資料。

協議

下列載述協議之主要條款。

日期：二零一五年七月二十七日(於聯交所交易時段後)

訂約方：

1. 買方：ITCPHK，為本公司之一間間接全資附屬公司；
2. 賣方：卓能；及
3. 買方之擔保人：本公司

賣方為一間投資控股公司，其主要營運附屬公司之業務活動包括物業開發及投資，以及提供物業管理及相關服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人於協議日期均為獨立於本集團及其關連人士之第三方人士，且並非本公司之關連人士。

擬收購之權益：

ITCPHK根據協議擬收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。

待售股份包括於協議日期及完成時之Westfountain全部已發行股本，且連同其所有權利及應計利益(包括於完成日期或之後作出或宣派之股息或分派之權利)一併收購，免於一切產權負擔；及待售貸款將連同其於完成日期或之後所有權利、所有權、利益及其應計利息且免於一切產權負擔連同所附之所有權利一併轉讓。Westfountain擁有成康之全部已發行股本，而後者則擁有該物業。

待售貸款指成康於完成日期結欠賣方之總金額。預計賣方將於完成前代表成康以部份代價償還銀行貸款。待售貸款之金額於二零一五年六月三十日約為

董事會函件

155,200,000 港元(未計及於二零一五年六月三十日本金額約315,000,000 港元之銀行貸款)。

代價及支付條款：

代價將根據以下公式進行釐定：

代價 = 790,000,000 港元 + 於完成時之流動資產淨值

其中：

1. 待售貸款應佔代價部份將相當於於完成日期按等值基準計算待售貸款之面值；及
2. 代價餘下部份將由待售股份分佔。

代價將由ITCPHK按如下方式以現金支付予賣方：

- (i) 按金79,000,000 港元(「按金」)已於簽署協議時支付；及
- (ii) 代價餘款將於完成時支付，其中：
 - (a) 未償還銀行貸款款項(包括應償還本金及應償還利息)，惟賣方須於完成日期前至少兩(2)個營業日告知該未償還銀行貸款的金額；及
 - (b) 於完成日期前至少兩(2)個營業日向賣方或賣方可能以書面指定的其他人士支付的結餘淨額。

賣方將自費並動用ITCPHK所支付代價餘款相關所需部份支付及還清銀行貸款以令現有產權負擔於完成日期獲悉數解除及免除。

於完成時，代價將根據賣方編製之完成賬目草擬本進行釐定。倘賣方及ITCPHK在完成日期前至少五(5)個營業日未能同意完成賬目草擬本及完成時的該流動資產淨值，則於完成時應付代價結餘將按最新流動資產淨值(以取代完成時的流動資產淨值)計算。

董事會函件

賣方及ITCPHK將於完成日期後四十五(45)日內促成對當時完成賬目草擬本進行審核。於落實完成賬目後，須確定完成賬目草擬本中所示之流動資產淨值(或最新流動資產淨值，如適用)與經核數師審核後之完成賬目中所示之流動資產淨值間之差額，並於確定差額後十(10)個營業日內，超出已付代價部份須退還予ITCPHK，而任何短缺金額須由ITCPHK支付予賣方，惟就任何情況而言，代價總額將不得超過800,000,000港元。

根據本通函附錄二所載之Westfountain集團於二零一五年六月三十日之經審核綜合財務報表，於二零一五年六月三十日的流動資產淨值約為4,400,000港元(經扣除證券投資約7,400,000港元、待售貸款約155,200,000港元及銀行貸款約315,000,000港元)。因此，代價估計約為794,400,000港元。

代價乃經ITCPHK及賣方公平合理磋商並參照(其中包括)Westfountain集團於二零一五年五月三十一日之未經審核財務資料及經獨立物業估值師於二零一五年五月三十一日按市場比較法估值之該物業之初步估值785,000,000港元後進行釐定。

先決條件：

協議待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (a) 根據上市規則規定已取得卓能股東對有關協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (b) 卓能遵守上市規則的所有規定或聯交所要求遵守有關協議及其項下擬進行交易的其他規定；
- (c) 根據上市規則的規定已取得股東對有關協議及其項下擬進行交易的批准；
- (d) 本公司遵守上市規則的所有規定或聯交所要求遵守有關協議及其項下擬進行交易的其他規定；
- (e) 並無違反尚未履行的保證且有關違反合併考慮對協議項下擬進行交易整體而言屬重大；

董事會函件

- (f) 卓能根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13條及第13A條已證實成康對該物業擁有有效業權；
- (g) 概無以法律程序或律師事務所的訴訟前信函形式的申索或宣稱Westfountain或成康並無向ITCPHK披露及尚待了結，而其單獨或共同對協議項下擬進行之交易而言屬重大；及
- (h) ITCPHK信納據協議對Westfountain集團作出之盡職審查結果。

賣方將盡一切合理努力促使履行及達成上述條件(a)、(b)、(e)、(f)及(g)且ITCPHK將盡一切合理努力促使達成上述條件(c)及(d)。賣方及ITCPHK將共同盡一切合理努力促使履行及達成上述條件(h)。

ITCPHK將於任何情況下自協議日期起四(4)週內書面通知賣方上述條件(h)是否獲達成及履行或未獲達成及履行或豁免，否則該條件將被視為已達成及履行。

ITCPHK可全權酌情於任何時間透過向賣方發出書面通知方式豁免上述條件(e)、(f)、(g)及(h)。概無賣方或ITCPHK可豁免上述其他條件。

倘上述條件(h)於協議日期起計四(4)週內未獲達成或獲ITCPHK豁免或倘若任何上述條件(條件(e)、(f)及(g)除外，彼等須於完成前達成，惟獲ITCPHK豁免則另作別論)於最後完成日期或之前尚未履行或達成，則協議項下各訂約方之權利及責任將自動失效且並無進一步效用，惟先前違反另一訂約方於協議項下任何責任除外。在此情況下，賣方須於其後三(3)個營業日內將按金(不計息及不計任何費用或補償)退還予ITCPHK。

於最後實際可行日期，除上述條件(a)、(c)、(f)及(h)之外，所有其他條件尚未達成或獲豁免(視乎情況而定)。

完成：

待上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，完成將於二零一五年十月三十日或協議項下各訂約方書面議定之其他相關日期落實。

於完成時，Westfountain集團將成為本公司之間接全資附屬公司，其業績及資產將綜合入賬至經擴大集團之財務報表。

WESTFOUNTAIN集團之資料

卓能(作為賣方)擁有Westfountain之全部已發行股本，而後者則擁有成康之全部已發行股本。成康為位於香港軒尼詩道244至250號之該物業(即卓能廣場)之擁有人。根據賣方提供之資料，該物業為持作租賃用途之31層商業樓宇(附有一層設備層及25個停車位)，其總建築面積約為55,621平方呎，現時為Westfountain集團賺取之每月租金收入約為1,500,000港元(計及從卓能之其他附屬公司之租金收入)。誠如賣方進一步告知，該物業之現有佔用率約90%。另一方面，大多數現有租賃協議的租期為期兩(2)年，且有關租戶無權提早終止及大多數現有租賃協議僅將於二零一五年後到期。目前，該物業的部份辦公室及停車位由賣方佔作自用，預期賣方或賣方之全資附屬公司將就若干辦公室單位、停車位及候車位置訂立期限由完成日期起至二零一五年十二月三十一日止之租賃協議。

下文載列根據香港財務報告準則編製之Westfountain集團之經審核綜合財務資料(摘錄自本通函附錄二所載之Westfountain集團之會計師報告)：

	截至六月三十日止年度		
	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利	149,799	175,403	87,681
除稅後溢利	149,799	175,403	87,679

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，除稅前溢利及除稅後溢利包括該物業經審核公平值變動分別約85,000,000港元、175,200,000港元及144,800,000港元。

於二零一五年六月三十日，Westfountain集團之經審核綜合資產淨值約為326,700,000港元，其包括應付賣方款項約155,200,000港元(其按年利率0.2%計息)及銀行貸款約315,000,000港元。

經賣方告知，該物業現時由成康以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司利益質押作抵押，而質押將由賣方代表成康以部份代價償還銀行貸款後解除。

根據本通函附錄二所載之Westfountain集團之會計師報告，於二零一五年六月三十日該物業的賬面淨值為約785,000,000港元。根據本通函附錄四所載之該物業之估值報告，由獨立物業估值師根據市場比較法釐定於二零一五年六月三十日為785,000,000港元。

進行收購事項之理由及好處

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事澳門、中國及香港之物業開發及投資。本集團亦從事開發、投資及經營中國及香港酒店及度假村、證券投資及提供貸款融資服務。

根據差餉物業估價署的資料，有關香港甲、乙及丙級私人辦公室租金及價格最近保持增長勢頭。有關香港甲、乙及丙級私人辦公室租金指數由二零一三年十二月至二零一五年五月期間增加介乎約5.7%至12.0%；而同期香港甲、乙及丙級私人辦公室價格指標增加介乎約5.6%至8.7%。此外，根據差餉物業估價署所刊發的二零一五年香港物業報告，由於香港仍保持全球最自由經濟體、跨國企業及其他海外業務至中國的戰略位置且視為全球市場具競爭力稅率穩定的地方，辦公室需求仍巨大。

同時，本公司認為收購事項為本集團帶來擴大其物業組合、拓寬其盈利基礎及為經擴大集團帶來穩定及經常性租金收入之良機。經考慮前述因素(包括物業之估值)，董事會認為，訂立協議(包括據其項下擬進行之交易)符合本公司及股東之整體利益，且協議之條款誠屬公平合理。

代價付款擬將以本集團之內部資源及／或借款進行撥付。

對本集團之財務影響

資產及負債

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成時間為二零一五年三月三十一日，(i)經擴大集團之綜合資產總額將因併入Westfountain集團而由約6,206,400,000港元略微減至約6,204,400,000港元；(ii)經擴大集團之綜合負債總額將由約2,012,700,000港元略微增至約2,016,800,000港元，主要由於計入Westfountain集團；及(iii)經擴大集團之綜合資產淨值將由約4,193,800,000港元略微減至約4,187,700,000港元。

董事會函件

盈利

根據本通函附錄二所載之Westfountain集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度之經審核綜合損益表，Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年之綜合收益分別為約12,200,000港元、16,200,000港元及20,200,000港元，而稅後淨收入則分別為約87,700,000港元、175,400,000港元及149,800,000港元。因此，預期於完成後Westfountain集團將對經擴大集團之收益及業績作出貢獻。

上市規則涵義

由於收購事項涉及之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但所有適用百分比率低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下股東批准之規定。

就董事所深知、全悉及確信，於協議日期及最後實際可行日期，概無賣方或任何其聯繫人士持有任何股份，且因此概無股東須於股東大會上就有關批准協議及其項下擬進行的交易提呈的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Selective Choice Investments Limited(德祥企業集團有限公司(股份代號：372)之一間間接全資附屬公司)與達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有260,856,514股股份及192,038,510股股份。陳國強博士為德祥企業集團有限公司之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。本公司已向Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司(合共持有452,895,024股股份，佔於最後實際可行日期本公司現有已發行股本之約56.61%)取得股東書面批准，以批准協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14.44(2)條，本公司將接納Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司各自之股東書面批准，替代舉行實體形式之股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易。

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零一五年九月二十五日

1. 本集團之財務資料

本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料分別於以下文件中披露，有關文件已分別於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.itcproperties.com>) 登載：

- 本公司於二零一三年七月十二日所刊發截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第52至185頁)；
- 本公司於二零一四年七月十五日所刊發截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第57至208頁)；及
- 本公司於二零一五年七月十五日所刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第60至188頁)。

2. 債務聲明

經擴大集團

(a) 借貸

於二零一五年七月三十一日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之有抵押及有擔保銀行及其他借貸約為907,200,000港元、無抵押及無擔保貸款票據約為181,600,000港元、無抵押及無擔保股東貸款約204,200,000港元及應付聯繫人士無抵押及無擔保款項約673,200,000港元。此外，經擴大集團按照融資租賃於該日之尚未履行有抵押及無擔保承擔約300,000港元。

經擴大集團之銀行及其他借貸及融資租賃承擔乃以下列經擴大集團資產之合法押記作抵押：

- (i) 賬面值約207,600,000港元之物業、機械及設備；
- (ii) 賬面值約917,000,000港元之投資物業；
- (iii) 賬面值約377,200,000港元之在建投資物業；
- (iv) 於合營公司之權益約175,000,000港元；及
- (v) 賬面值約153,600,000港元之物業存貨。

(b) 或然負債及擔保

於二零一五年七月三十一日，本公司已就若干附屬公司之一間合營公司(本集團擁有50%股權)所獲授貸款融資625,000,000港元(全部貸款融資)提供公司擔保。如該擔保被悉數催繳，則上文披露的金額即是需要支付之總金額。已自該合營公司餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得有關就所提供公司擔保的50%之反擔保。此外，本公司就本集團分別擁有50%及40%權益之其他兩間合營公司分別所獲授銀行融資21,000,000港元及525,800,000港元按個別基準提供公司擔保。

除上述者或本通函另行披露者以及集團公司間負債外，截至二零一五年七月三十一日，經擴大集團於二零一五年七月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及其現有可動用財務資源(包括來自業務之內部產生資金)、可動用銀行融資及收購事項之現金流量影響，在並無不可預見情況下，經擴大集團將自本通函日期起計十二個月擁有充裕營運資金供業務之用。

4. 重大不利變動

董事知悉自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來本集團之財務及貿易狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

於完成後，經擴大集團將繼續從事澳門、中國及香港之物業開發及投資、開發、投資及經營中國及香港酒店及度假村，以及證券投資及提供貸款融資服務等業務。

全球經濟前景仍欠明朗，各國之宏觀經濟政策在規模及力度上各有不同。美國方面，復甦跡象日趨明顯，聯邦儲備局逐步撤銷量化寬鬆政策，而歐元區之量化寬鬆政策仍未見作用及成效。中國方面，在國家主席習近平領導下，繼續在中央政府內推行改革，致力維持中國經濟及社會健全發展。

香港方面，公眾對未來政制發展存在分歧並引發連串社會運動，導致零售市道顯著下滑。儘管如此，樓價卻屢創新高。香港政府於二零一五年二月推出冷卻樓市之新辣招，限制售價7,000,000港元以下物業之按揭成數。儘管該等嚴苛措施或可遏抑短期及／或外來需求，但香港之房屋供應始終落後於人口增長速度。因此，本集團仍然對香港樓市保持樂觀，將繼續參與香港政府之賣地及投標活動。本集團認為此等機會之發展風險、回報及所需時間均較為清晰明確。

澳門經濟在迅速增長多年後轉呈放緩，但失業率仍處於1.8%之低位。儘管博彩業發展放緩，據本集團之所見，隨著澳門居民之家庭收入及財富增長，對一手樓仍有殷切需求。本集團對澳門之物業市場充滿信心，且處於有利地位可透過聯生之金峰南岸項目受惠。該項目第一期及第二期已落成，尚有四期仍在施工中。

誠如董事會函件中「進行收購事項之理由及好處」一段所詳述，香港私人辦公室租金及價格最近保持增長勢頭，而香港辦公室需求仍巨大。收購事項可讓經擴大集團擴大其投資物業組合，並為經擴大集團帶來經常性收入。

本集團將繼續物色拓展本集團業務及投資物業組合之良機，以提升本公司之股東回報與價值。

1. 會計師報告

以下為來自獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告全文，僅供載作本通函。



德祥地產集團有限公司
董事會 台照
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

敬啟者：

緒言

吾等就 Westfountain Co. Ltd. (「Westfountain」) 及其附屬公司 (統稱「Westfountain 集團」) 的財務資料編製吾等的報告，當中包括截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日的綜合及該公司財務狀況表以及 Westfountain 集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止各年度 (「有關期間」) 的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同重大會計政策及其他解釋說明資料的概要 (「財務資料」)，以供載入德祥地產集團有限公司 (「貴公司」) 日期為二零一五年九月二十五日的通函 (「通函」)，內容有關建議收購 Westfountain 的 100% 股權 (「收購事項」)。

Westfountain 為一間根據英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 法律於一九九三年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。

Westfountain 的主要營業活動為投資控股，而其附屬公司的主要業務載述於附註 14。

Westfountain 並無編製任何經審核財務報表，乃因其毋須根據英屬處女群島的法定要求刊發任何經審核財務報表。現時組成 Westfountain 集團的附屬公司於本報告日期的經審核財務報表 (有法定審核規定) 已根據其註冊成立地點的相關公認會計準則進行編製。

就本報告而言，Westfountain董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製Westfountain集團於有關期間的財務資料（「相關財務報表」）。相關財務報表已由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。財務資料乃根據相關財務報表進行編製，且並無就此作出任何調整。

董事對財務資料的責任

Westfountain的董事負責根據香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實及公平的反映，並落實董事認為編製財務資料所需的內部監控，以令編製財務資料不存在由欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。貴公司的董事負責載入本報告的通函內容。

申報會計師的責任

吾等的責任為就財務資料編製獨立意見，並將吾等意見向閣下呈報。

就本報告而言，我們根據香港會計師公會頒佈的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對財務資料執行我們的程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映Westfountain及Westfountain集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日的事務狀況以及Westfountain集團於截至該等日期止有關期間的業績及現金流量。

強調事項一持續經營假設相關的重大不確定因素

於吾等並無保留意見情況下，吾等謹請閣下垂注財務資料附註2.1提及於二零一五年六月三十日，Westfountain集團錄得流動負債淨額約458,305,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對Westfountain集團持續經營的能力構成重大疑問。直接控股公司已承諾向Westfountain集團提供必要的財務支持，以應付Westfountain集團的到期負債及承擔。財務資料並未載有可能因Westfountain集團無法持續經營而需要作出的任何調整。

(A) 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	12,242	16,227	20,228
直接成本		<u>(4,572)</u>	<u>(6,222)</u>	<u>(5,805)</u>
毛利		7,670	10,005	14,423
其他收入及溢利	6	2,799	470	2,638
投資物業的公平值變動 按公平值列賬及計入損益 的金融資產公平值變動	12	85,000	175,200	144,800
行政開支		(4,345)	(5,981)	(7,269)
財務費用	7	<u>(3,986)</u>	<u>(4,285)</u>	<u>(6,173)</u>
除所得稅前溢利	8	87,681	175,403	149,799
所得稅開支	9	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Westfountain 擁有人應佔				
年內溢利及年內 全面收益總額		<u>87,679</u>	<u>175,403</u>	<u>149,799</u>

第II-8至II-32頁的附註構成財務資料的部份。

綜合財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	12	465,000	640,200	785,000
物業、機械及設備	13	14	11	—
		<u>465,014</u>	<u>640,211</u>	<u>785,000</u>
流動資產				
按公平值列賬及計入				
損益的金融資產	15	12,171	12,165	7,435
貿易及其他應收款項	16	745	606	1,139
銀行結餘		1,456	5,035	7,394
		<u>14,372</u>	<u>17,806</u>	<u>15,968</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	17	3,482	4,047	4,118
應付直接控股公司款項	18	297,235	154,084	155,155
計息借款	19	177,176	322,990	315,000
		<u>477,893</u>	<u>481,121</u>	<u>474,273</u>
流動負債淨額		<u>(463,521)</u>	<u>(463,315)</u>	<u>(458,305)</u>
資產淨值		<u>1,493</u>	<u>176,896</u>	<u>326,695</u>
權益				
股本	21	—	—	—
保留溢利		1,493	176,896	326,695
權益總額		<u>1,493</u>	<u>176,896</u>	<u>326,695</u>

第II-8至II-32頁的附註構成財務資料的部份。

財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
附屬公司的權益	14	—	—	—
流動資產				
應收直接控股公司款項	18	—	—	—
資產淨值		—	—	—
權益				
股本	21	—	—	—
權益總額		—	—	—

第II-8至II-32頁的附註構成財務資料的部份。

綜合現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營活動的現金流量			
除所得稅前溢利	87,681	175,403	149,799
以下各項作出調整：			
折舊	3	3	2
股息收入	(477)	(425)	(143)
物業、機械及設備的撇銷	—	—	9
按公平值列賬及計入損益的金融資產 出售時溢利	(2,320)	—	(2,173)
按公平值列賬及計入損益的金融資產 公平值變動	(543)	6	(1,380)
投資物業的公平值變動	(85,000)	(175,200)	(144,800)
利息開支	3,986	4,285	6,173
營運資金變動前經營溢利	3,330	4,072	7,487
貿易及其他應收款項的(增加)/減少	(270)	142	(512)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	810	418	(22)
經營活動所產生的現金淨額	3,870	4,632	6,953
來自投資活動的現金流量			
股息收入	498	422	122
收購按公平值列賬及計入損益的 金融資產的付款	(530)	—	—
出售按公平值列賬及計入損益的 金融資產的所得款項	17,870	—	8,283
投資活動所產生的現金淨額	17,838	422	8,405
來自融資活動的現金流量			
償還銀行貸款	(193,094)	(215,140)	(374,987)
新造銀行貸款	177,176	360,954	366,997
應付直接控股公司款項(減少)/增加	(2,349)	(143,151)	1,071
已付利息開支	(3,784)	(4,138)	(6,080)
融資活動所用的現金淨額	(22,051)	(1,475)	(12,999)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(343)	3,579	2,359
年初現金及現金等值項目	1,799	1,456	5,035
年末現金及現金等值項目，指銀行結餘	1,456	5,035	7,394

第II-8至II-32頁的附註構成財務資料的部份。

綜合權益變動表

	Westfountain 擁有人應佔以下各項 (累計虧損)		
	股本 千港元	／保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年七月一日的餘額	—	(86,186)	(86,186)
年內溢利及年內全面收益總額	—	87,679	87,679
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日	—	1,493	1,493
年內溢利及年內全面收益總額	—	175,403	175,403
於二零一四年六月三十日及 二零一四年七月一日	—	176,896	176,896
年內溢利及年內全面收益總額	—	149,799	149,799
於二零一五年六月三十日的餘額	—	326,695	326,695

第II-8至II-32頁的附註構成財務資料的部份。

財務資料附註

1. 一般資料

Westfountain Co. Ltd. (「Westfountain」) 為註冊成立及位於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 的有限公司。於有關期間內，其註冊辦事處地址為 Columbus Centre Building, Wickhams Cay, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及其主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場30樓-35樓。

Westfountain 及其附屬公司 (「Westfountain 集團」) 由卓能 (集團) 有限公司 (「卓能」) 控制，該公司為一間於香港註冊成立的有限公司。於報告日期，董事認為，Westfountain 集團的最終母公司為欣然有限公司 (「欣然」)，其於香港註冊成立。趙世曾博士為 Westfountain 集團董事，亦為卓能及欣然的董事及實益擁有人。

Westfountain 為一間投資控股公司。Westfountain 集團主要從事物業投資業務。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

載於第II-3至II-32頁的財務資料乃按香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)，此統稱已包括所有適用個別的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋而編製。本財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 的適用披露規定及香港公司條例的規定。該等政策已於整個有關期間內一直應用。財務資料已按歷史成本基準編製，除投資物業及財務工具重新分類按公平值列賬及計入損益外，均按公平值呈列。計量基準於下文會計政策內詳述。

編製該等財務報表所使用的重大會計政策於下文概述。該等政策一直適用於所呈列的所有年度，除非另有說明。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對 Westfountain 集團財務資料的影響 (如有) 於附註3披露。

於編製財務資料時，鑒於其於二零一五年六月三十日流動負債淨額約為458,305,000港元，Westfountain 集團董事已考慮 Westfountain 集團日後流動資金情況。該等狀況顯示存在重大不明朗因素可能致使對 Westfountain 集團能夠按持續經營基準經營產生重大疑問，因此，其可能不能夠於一般商業過程中將資產變現及解除負債。財務資料已按假設 Westfountain 集團將按持續經營基準經營而編製，儘管於二零一五年六月三十日及隨後直至批准該等財務資料日期的當前狀況。採納持續經營基準乃基於直接控股公司已承諾向 Westfountain 集團提供必要財務支援以於到期時滿足 Westfountain 集團的負債及承諾。財務資料並無包括任何導致 Westfountain 集團未能按持續經營基準經營的調整。

倘 Westfountain 集團未能繼續按持續經營基準經營業務，將不得不作出調整以減低其資產價值至其可收回金額，以就任何可能產生的進一步負債作出撥備及分別重新分類非流動資產及非流動負債至流動資產及流動負債。

應注意於編製財務資料時涉及會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動的最佳認知及判斷作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所出入。涉及較高程度判斷或較為複雜的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇已於附註4披露。

2.2 綜合基準

財務資料包括Westfountain集團於截至每年度六月三十日作出的財務資料。

附屬公司為受Westfountain集團控制的實體。當Westfountain集團面臨或有權利自參與實體取得可變回報及有能力透過其對該實體行使權力影響該等回報時，即為Westfountain集團控制實體。當評估Westfountain集團是否對實體擁有權力時，只有當有關實體(由Westfountain集團及其他人士持有)的實質上權利才會被考慮。

Westfountain集團於自其取得控制權之日起至Westfountain集團不再控制附屬公司當日將附屬公司的收入及支出計入財務資料。

編製財務資料時，集團內公司間交易、集團內公司間交易的結餘及未變現收益及虧損會對銷。集團內公司間資產銷售的未變現虧損於綜合賬日時撥回，而相關資產亦會從Westfountain集團的角度進行減值測試。附屬公司財務報表內所報告的金額已於必要時作出調整，以確保與Westfountain集團採納的會計政策一致。

2.3 物業、機械及設備

物業、機械及設備按收購成本減累計折舊及累計減值虧損呈列。

成本包括於收購資產時直接應佔的支出。所購買的軟件為相關設備功能一部份，按設備部件進行資本化。

物業、機械及設備的折舊是根據其估計可使用年按成本減去其殘值撇銷後以直線法按每年10%折舊率計提折舊。

資產的剩餘價值、可使用年期及折舊方法會於每個結算日進行檢討及調整(如適用)。

報廢或出售收益或虧損乃以銷售所得款項與有關資產賬面值的差額而釐定，並於損益中確認。

隨後成本已包括在資產的賬面值或確認為作個別資產(如適當)，惟前提為與項目有關的日後經濟效益將有可能流入Westfountain集團中而該項目的成本能可靠地計量。所有其他成本(例如維修及保養費用)在其產生的財政期間的損益中支銷。

2.4 投資物業

投資物業乃指擁有或持有租賃權益的土地及/或樓宇，以賺取租金收入及/或資金升值。此物業包括現時持有而未決定用途的土地及已興建或發展中將來用作投資物業的物業。

當Westfountain集團以營運租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資金升值，該項權益被分類為按每個物業為基準的投資物業入賬，任何物業權益已被分類為投資物業將猶如以融資租賃持有入賬。

投資物業包括已落成物業及將來持續用作投資物業的建築中的投資物業。投資物業乃按公平值在財務狀況報表中列賬。投資物業的公平值乃由對物業的所在地及其性質擁有足夠經驗的外聘專業估值師來釐定。其於報告日確認的賬面值正反映於報告日當時的市況。

任何因公平值改變或於出售投資物業後而引致的盈虧於其產生期間在損益中確認。

2.5 金融資產

Westfountain集團的金融資產分為按公平值列賬及計入損益的金融資產、貸款及應收賬款。

管理層在釐定金融資產的類別時，初步先以購入金融資產的目的確認，及在容許及適當時，於每個報告日重估其在指定用途的價值。

所有金融資產僅在Westfountain集團訂立文據合約條款時確認。一般途徑購入及出售的金融資產在交易日確認。金融資產初步確認時按公平值計量，就並非按公平值列賬及計入損益的投資而言，則加上直接應佔交易成本計量。

當收取投資現金流量的權利屆滿或已轉讓，而所有權的絕大部份風險及回報已轉讓，則剔除確認金融資產。

於各報告日，倘出現減值的客觀證據，則須檢討金融資產。倘存在任何該等證據，則按金融資產的分類釐定及確認減值虧損。

(i) 按公平值列賬及計入損益的金融資產

按公平值列賬及計入損益的金融資產包括持有作為交易的金融資產及於初步確認時指定為按公平值列賬及計入損益的金融資產。

金融資產如以短期賣出為目的而購買，或其為一同管理的一籃子可界定金融工具的其中部份，並有以短期買賣獲利模式的證據，則分類為持作買賣金融資產。衍生工具(包括獨立的內含衍生工具)亦會分類為持作買賣金融資產，除非被指定為有效的對沖工具或財務擔保合約。

當一份合約包含一項或多項的衍生工具，整份合約會被視為按公平值計入損益的金融資產，除非所包含的衍生工具對現金流量並無重大改變或明確表明所含的衍生工具是禁止分開的。

金融資產在初步確認時視為按公平值計入損益的金融資產需附合以下條件：

- 該視為可減少或大大減去以不同基準來量度資產或確認獲利或虧損的處理方法的矛盾；或
- 根據風險管理策略文件及內部提交予主要管理人員有關該金融資產組別的資料，該資產為金融資產組別的部份資產，其表現以公平值來評估；或
- 該金融資產包含一衍生工具需要分開記錄。

在初步確認後，金融資產在此類別將以公平值計量，其變動將在損益中確認。公平值的釐訂乃參照同等資產或負債或使用可觀察市場的任何數據為依據的活躍市場的報價。公平值的獲利或虧損不包括此等金融資產所賺取的股息或利息。股息及利息將根據財務資料附註2.10所述Westfountain集團的政策確認。

(ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或待定付款並無於活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收賬款用實際利率方法計算攤銷成本扣除任何減值虧損，攤銷成本已計算收購時的折讓或溢價及包括實際利率及交易成本的重要費用。

金融資產減值

金融資產(非按公平值計入損益的金融資產)均於各報告日進行檢討，以釐定是否出現減值客觀證據。各金融資產的減值客觀證據包括以下的虧損事項並為Westfountain集團所知悉：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如不履行或不償還利息或本金；
- 貸款方有可能將會破產或展開債務重組；
- 科技、市場、經濟及法例的重大改變對債務人有不良影響；及
- 股本工具投資出現重大或長期公平值下跌至低於成本價。

有關於一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現逆轉。

若此類證據出現，減值虧損的計量及確認如下：

金融資產以已攤銷值列賬

若貸款及應收賬款以已攤銷成本列賬出現減成本虧損的客觀證據，虧損的金額為該資產的賬面值及預期未來現金流量(不包括未發生的未來信貸虧損)的現值兩者的差異，並按金融資產的原有實際利率(即在最初確認時的實際利率)來貼現計量，虧損金額在發生減值的期間在損益中確認。

若隨後減值虧損的金額下降而該下降與在減值確認後發生的事件客觀地有關連，以往已確認的減值虧損需撤回至不會造成該金融資產的賬面值超過原本於撥回減值當日並未確認減值時之攤銷成本。撤回的數額在發生撤回的期間在損益中確認。

就按攤銷成本列賬的金融資產(除按公平值計入損益的金融資產及應收租金除外)而言，減值虧損乃直接與相應資產撤銷。倘應收租金被認為有可能但並非不可能收回，則屬呆賬的應收賬款減值虧損會使用撥備賬列賬。當Westfountain集團信納不大可能收回應收租金時，則被認為屬不可收回的金額乃直接自應收租金中撤銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有人的任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回過往直接撤銷的金額乃於損益中確認。

2.6 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及持有現金、銀行定期存款及於三個月內或之前到期的短期高流動投資可隨時兌換成預知的現金金額，及無重大價值變動的風險。

2.7 金融負債

Westfountain集團的金融負債包括計息借貸、貿易應付賬款及其他應付賬款及應付直接控股公司款項。

所有金融負債僅在Westfountain集團訂立具合約條款時確認。所有有關支出的利息按Westfountain集團有關借貸成本的會計政策確認(見附註2.12)。

當債務責任被免除或取消或屆滿時，則剔除確認金融負債。

當現有金融負債被同一借款人提供的另一債務以大部份不同條件取代，或大部份現有條款已被修訂，此類交換或修訂以剔除原有負債及確認新負債對待，而賬面值的有關差額在損益中確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除產生的交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，借貸所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間任何差額以實際利息法於借貸期內在損益中確認。

除非Westfountain集團有無條件權利將負債的償還期遞延至報告日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

貿易及其他應付賬款及應付直接控股公司款項

貿易及其他應付賬款及應付直接控股公司款項初步以其公平值確認，其後以實際利息法以攤銷成本計量。

2.8 租約

若Westfountain集團釐定一項安排賦予權利在一個協議的期間內使用某個特定資產或某項資產以換取一系列的繳款，該項(包括一項交易或一系列交易)安排則被視為或包含一個租約，該釐定的構成乃根據安排的內容而評定，並無理會該安排是否租約的法定模式。

作為出租方以營運租賃出租資產

以營運租賃出租的資產以該資產的性質來量度及呈列，最初因協商及安排該營運租賃的直接成本將附加至租賃資產的賬面值，並確認為整個租賃期內的開支，其基準與租金收入相同。

因營運租賃的租金收入以直線法在整個租賃期內確認為利潤或虧損，除非有另一基準可更有代表性地將使用租賃資產獲得利益的模式除外。賦予租賃收益在利潤或虧損中確認為累計租金收入淨額的一個重要部份。或有租金收入在賺取該收入的會計期間內在收益中確認。

2.9 股本

普通股分類列作權益。股本乃使用已發行股份的面值釐定。

與發行股份有關的任何交易成本自股份溢價儲備中扣減(扣除任何所得稅利益)，以權益交易直接有關所增加之成本為限。

2.10 收益確認

當經濟利益可能流入Westfountain集團及收益與成本(如適用)能夠可靠計算時，即按下列基準確認收益。

根據經營租賃應付的租金收入按物業租約期限以直線法在期間內確認。

利息收入以實際利率計算按應計基準確認。

投資的股息收入在確立股東有收取權利時確認。

物業管理收入及空調收入在服務提供期間內確認。

2.11 非金融資產減值

物業、機械及設備及附屬公司權益均需作減值測試，當有顯示該資產的賬面值可能不能回收，所有此類資產均需進行減值測試。

當一項資產的賬面值高於其可回收金額時，減值虧損將即時確認為開支入賬。可收回金額為反映市況的公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折算至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險的評估。

在釐定減值時，當一項資產在獨立於其他資產後不能賺取現金流入，其可回收金額以該最少組別的資產可獨立賺取現金來釐定(即為個別產生現金單位)，因此，有些資產作個別減值測試，有些則以個別產生現金單位作減值測試。

減值虧損乃按該資產在產生現金單位的比例列賬，除非該資產的賬面值不能低於其個別的公平值減去出售成本或使用價值。

減值虧損撤回為當資產的預算使用出現一些利好變化以釐定資產的可回收金額，唯僅限於該資產的賬面值不超過其可使用的賬面值，若無減值虧損曾被確認，則扣除折舊或攤銷。

2.12 借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產產生的借貸成本，在所需完成及達至其擬定的用途的期間內資本化。合資格資產為一項資產需在一段時間始能完成及達至其擬定的用途。其他借貸成本在產生時支出。

借貸成本在發生合資格資產支出、發生借貸成本及進行備妥資產作其預定用途或銷售所需的活動時資本化為合資格資產成本的一部份。當備妥合資格資產供其預定用途或銷售所需的大致上所有活動完成時，停止對這種借貸成本的資本化。

2.13 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項資產及／或負債包括稅收部門要求繳納涉及目前或以往報告期內但於報告日尚未繳付納稅責任，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務期間適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均於損益中確認為稅項開支之一部份。

遞延稅項計算採用負債法就財務報表內資產及負債之賬面值與其稅基之間於報告日的暫時差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一

般按所有可抵扣暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認，惟以可能錄得應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘由商譽或於交易中對稅務或會計損益均無影響之資產及負債初步確認(除業務合併外)產生暫時差額，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

就根據以上會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關的遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過出售收回投資物業賬面值的稅務後果，除非投資物業乃屬可貶值且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部份經濟效益。

遞延稅項按於報告日已經或大致已制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認，惟與直接自權益扣除或計入之項目有關的遞延稅項資產或負債變動則計入其他全面收益或直接計入股本。

本期稅項資產及本期稅項負債之呈報為淨額，只有當：

- (a) Westfountain集團在法律上有可行使之權力可對銷已確認金額；及
- (b) 打算以淨額基準來支付或在出售資產的同時支付負債。

Westfountain集團呈報遞延稅項資產及遞延稅項負債為淨額，只有當，

- (a) 該實體在法律上有可行使之權力將本期稅項資產對銷本期稅項負債；及
- (b) 同一個稅務機關所徵收有關遞延稅項資產及遞延稅項負債之所得稅在：
 - (i) 同一個課稅實體；或
 - (ii) 不同課稅實體打算以淨額基準支付本期稅項負債及資產，或在出售資產的同時支付負債，在每一個未來期間，遞延稅項負債或資產的重大金額預期可以支付或回收。

2.14 關連方

就本財務報表而言，一方被視為與Westfountain集團有關，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的關係密切的家庭成員，如果該人士：
 - (i) 具有控制或共同控制Westfountain集團；
 - (ii) 對Westfountain集團有重大影響力；或

- (iii) 為 Westfountain 集團或 Westfountain 集團母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與 Westfountain 集團為同一集團成員；
 - (ii) 一個實體與另一實體有關連或為另一實體的合營者(或有關連或為一集團成員之合營者，另一實體亦為其中成員)；
 - (iii) 實體雙方為同一第三者的合營者；
 - (iv) 一個實體與第三實體為合營者，而另一實體與第三實體有關連；
 - (v) 該實體為 Westfountain 集團或與 Westfountain 集團有關連人士之任何實體之僱員，就其離任後所提供之員工福利計劃；倘 Westfountain 集團本身為有關計劃，則發起的僱主亦與 Westfountain 集團有關連；
 - (vi) 該實體為上述(a)所界定之人士所控制或共同控制；或
 - (vii) 該個人為上述(a)(i)所界定之人士對實體有重大影響或為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員的其中一員。

一個人的關係密切的家庭成員是指家庭成員預期可以影響，或受到影響，該個人與實體進行交易。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，與 Westfountain 集團有關並於有關期間內生效。於編製財務資料時，Westfountain 集團已於有關期間內一貫採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則(包括於二零一四年七月一日起計的會計期間生效者)。

於本財務狀況報表獲授權日，若干新訂及經修訂之香港財務報告準則已刊發但仍未生效，而且沒有被 Westfountain 集團提早採納。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷之可接受方法的澄清 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一二年至二零一四年週期) ¹
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：應用綜合入賬之例外情況 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事預計所有相關的新訂及經修訂香港財務報告準則將於 Westfountain 集團有關準則生效日期後起計首個期間內的會計政策中獲採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對 Westfountain 集團的財務狀況及經營業績造成重大影響。

4. 重大會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估及判斷，包括在相信屬合理之情況下對未來事件的期望。

Westfountain集團對未來作出估計及假設。估計結果按定義很少與實際結果相符。該估計及假設對資產及負債於下一財政年度之賬面值引致重大調整的風險如下：

投資物業公平值評估

公平值的最佳證據為相同地點及狀況的類似物業的活躍市場內的當前價格，並受租賃及其他合約所規限。在作出判斷時，Westfountain集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 有關應收獨立及已辨認買方的代價，投資物業的樓面面積；
- (ii) 性質、狀況或地點不同(或有關租賃或其他合約不同)的物業的活躍市場內的當前價格，並作出調整，以反映該等差異；
- (iii) 類似物業活躍程度較低的市場內的最近價格，並作出調整，以反映該等價格有關交易的日期以來經濟狀況的任何變動；及
- (iv) 折現現金流量預測，其乃基於未來現金流量的可靠估計(得自任何現有租賃及其他合約的條款)及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，按公平值列賬的投資物業賬面值分別為465,000,000港元、640,200,000港元及785,000,000港元。

5. 收益

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業總租金收入	10,810	14,469	18,045
管理費收入	887	1,090	1,356
空調費	545	668	827
	<u>12,242</u>	<u>16,227</u>	<u>20,228</u>

6. 其他收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
出售按公平值列賬及計入損益 金融資產之收益	2,320	—	2,173
上市股權投資股息收入	477	425	143
雜項收入	2	45	322
	<u>2,799</u>	<u>470</u>	<u>2,638</u>

7. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支：			
須於五年內悉數償還銀行貸款	3,360	3,720	5,772
直接控股公司墊款	597	565	401
其他	29	—	—
	<u>3,986</u>	<u>4,285</u>	<u>6,173</u>

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除下列後達致：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
核數師酬金	—	—	—
折舊	3	3	2
投資物業產生租金收入的直接成本	<u>4,572</u>	<u>6,222</u>	<u>5,805</u>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度核數師酬金乃由一間同系附屬公司承擔。

9. 所得稅開支

由於Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度產生稅項虧損，故並無作出香港利得稅撥備。

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項			
— 本年度	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

所得稅支出與按適用稅率計算之會計利潤對賬：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	<u>87,681</u>	<u>175,403</u>	<u>149,799</u>
按16.5%計香港利得稅稅項	14,467	28,942	24,717
不可扣稅收入之稅務影響	(14,104)	(28,978)	(23,916)
不可扣減開支之稅務影響	—	173	119
本年度確認之過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(474)	(399)	(498)
動用未認可稅項虧損之稅務影響	—	—	(442)
其他	<u>113</u>	<u>262</u>	<u>20</u>
所得稅開支	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. Westfountain 擁有人應佔溢利

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止各年度，Westfountain 擁有人應佔綜合溢利概無於 Westfountain 財務報表中處理。

11. 董事薪酬及五名最高薪酬人士

11.1 董事酬金

Westfountain 董事已收或應收酬金總額如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	向界定供款 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一三年				
趙世曾	—	—	—	—
何秀芬	—	—	—	—
翁峻傑	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一四年				
趙世曾	—	—	—	—
何秀芬	—	—	—	—
翁峻傑	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一五年				
趙世曾	—	—	—	—
何秀芬	—	—	—	—
翁峻傑	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關期間內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

11.2 五名最高薪酬人士

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，Westfountain集團概無向任何個人支付酬金。

12. 投資物業

於綜合財務狀況表所示賬面值變動概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
公平值			
於七月一日之賬面值	380,000	465,000	640,200
公平值變動	<u>85,000</u>	<u>175,200</u>	<u>144,800</u>
於六月三十日之賬面值	<u><u>465,000</u></u>	<u><u>640,200</u></u>	<u><u>785,000</u></u>

所有投資物業乃位於香港及根據長期租約持有。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain集團之投資物業總賬面值分別約465,000,000港元、640,200,000港元及785,000,000港元乃抵押確保授予Westfountain集團之銀行融資(附註26)。

投資物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列Westfountain集團於報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照香港財務報告準則第13號「公平值計量」之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

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

	二零一三年 第三層級 千港元	總計 千港元
按經常基準計量之公平值 投資物業：		
商業—香港	<u>465,000</u>	<u>465,000</u>
	<u><u>465,000</u></u>	<u><u>465,000</u></u>

	二零一四年	
	第三層級 千港元	總計 千港元
按經常基準計量之公平值 投資物業：		
商業—香港	640,200	640,200
	<u>640,200</u>	<u>640,200</u>
	二零一五年	
	第三層級 千港元	總計 千港元
按經常基準計量之公平值 投資物業：		
商業—香港	785,000	785,000
	<u>785,000</u>	<u>785,000</u>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，第一層級及第二層級之間並無轉撥，亦無轉撥至第三層級或自第三層級轉出。按Westfountain集團的政策，當公平值層級發生轉撥時於報告期末予以確認。

投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日由獨立及專業合資格估值師廖敬棠測計師行有限公司基於彼等現有用途按市值基準進行重估並參考類似物業及位置物業交易價格市場憑據。重估收益乃於年度損益中確認。

Westfountain集團管理層已與測量師討論於各中期及年度報告日期進行估值時之估值假設。

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察之輸入數據	範圍
投資物業：			
商業—香港	市場比較法	與物業的質量、地點、視野及樓層 有關之溢價	3%

位於香港之投資物業之公平值乃採用市場比較法、參照可比物業近期之售價、按每平方呎之價格予以釐定，就主要關乎物業之質量、地點、視野及樓層之較近期銷售之溢價或折讓作出調整。公平值計量與質量、地點、視野及樓層正相關。

13. 物業、機械及設備

	家具及裝置 港元
於二零一二年七月一日	
成本	1,912
累計折舊	<u>(1,895)</u>
賬面淨值	<u>17</u>
截至二零一三年六月三十日止年度	
期初賬面淨值	17
折舊	<u>(3)</u>
期末賬面淨值	<u>14</u>
於二零一三年六月三十日及二零一三年七月一日	
成本	1,912
累計折舊	<u>(1,898)</u>
賬面淨值	<u>14</u>
截至二零一四年六月三十日止年度	
期初賬面淨值	14
折舊	<u>(3)</u>
期末賬面淨值	<u>11</u>
於二零一四年六月三十日及二零一四年七月一日	
成本	1,912
累計折舊	<u>(1,901)</u>
賬面淨值	<u>11</u>
截至二零一五年六月三十日止年度	
期初賬面淨值	11
撇銷	(9)
折舊	<u>(2)</u>
期末賬面淨值	<u>—</u>
於二零一五年六月三十日	
成本	—
累計折舊	<u>—</u>
賬面淨值	<u>—</u>

14. 於一間附屬公司之權益

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，於一間附屬公司未上市股份中之權益按成本計算分別為2港元、2港元及2港元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日該附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記／經營地點	已發行普通股本／ 註冊資本之詳情	直接擁有權 權益之比例	主要業務
成康投資有限公司	香港	2股股份，2港元	100%	物業投資

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，成康投資有限公司之法定財務報表經致同(香港)會計師事務所有限公司審核。

15. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
持作買賣			
香港上市股本證券	12,171	12,165	7,435

Westfountain集團按公平值列賬及計入損益的若干金融資產於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度的總賬面值分別為10,029,800港元、9,088,600港元及無，已抵押以獲得授予Westfountain集團的銀行融資(附註26)。

Westfountain集團投資上市證券的公平值已按附註23.6所述計量。

16. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項			
來自第三方	353	248	601
其他應收款項			
預付款項、按金及其他應收款項	392	358	538
	<u>745</u>	<u>606</u>	<u>1,139</u>

Westfountain集團的貿易應收款項指應收租金及管理費。於接納任何新客戶前，Westfountain集團進行信用核查以評估潛在客戶的信用質素，租戶須繳付按金。所有發票於出示時即時到期。

Westfountain集團的董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值沒有重大差異，因為該等款項之到期日較短。

根據賬單或發票日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	301	221	436
31至60日	26	—	145
61至90日	14	16	4
90日以上	12	11	16
	<u>353</u>	<u>248</u>	<u>601</u>

於各報告日期，Westfountain集團按個別及集體基準檢討應收款項有否減值跡象。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度並無透過撥備賬就應收款項確認任何減值。

Westfountain集團的貿易應收款項包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日賬面值分別為353,000港元、248,000港元及601,000港元的應收款項，於報告日期已逾期，而Westfountain集團並無計提撥備。該等應收款項有關與Westfountain集團有良好信用記錄的多個不同債務人。基於過往信用記錄，管理層認為沒有必要就該等結餘計提減值撥備，因為信用質素並無重大變更及結餘仍視為可全數收回。除從租戶收取的按金外，Westfountain集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日報告日期，有關其他應收之款項並無逾期。

17. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項			
付予第三方	<u>60</u>	<u>69</u>	<u>28</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項	534	702	340
已收按金	<u>2,888</u>	<u>3,276</u>	<u>3,750</u>
	<u>3,422</u>	<u>3,978</u>	<u>4,090</u>
	<u>3,482</u>	<u>4,047</u>	<u>4,118</u>

所有款項為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值視作與其公平值合理相若。

按發票日期，報告日期貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	1	10	28
90日以上	<u>59</u>	<u>59</u>	<u>—</u>
	<u>60</u>	<u>69</u>	<u>28</u>

18. 應收／付直接控股公司款項

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止各年度的應收直接控股公司款項6港元為無抵押、免息及須按要求償還。結餘的賬面值與其公平值相若。

應付直接控股公司款項為無抵押、於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止各年度按0.2%的年利率計息及須按要求償還。結餘的賬面值與其公平值相若。於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日報告日期，就Westfountain集團的銀行借貸抵押獲得應付款項後償還(附註26)。

19. 計息借貸

上述銀行借貸的到期日如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於一年內或按要求	<u>177,176</u>	<u>322,990</u>	<u>315,000</u>

所有借貸按浮動利息計息。銀行貸款於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日報告日期的實際利率分別為1.82%、2.18%及2.21%。

所有銀行融資須符合財務機構一般借款安排之契諾，倘若Westfountain集團違反契諾將會被要求即時歸還已動用信貸額。

Westfountain集團定期監控此等契諾的符合情況，截至今日已履行定期貸款之約定還款，相信只要Westfountain集團繼續遵守此等要求，銀行不會行使其酌情權要求即時還款。Westfountain集團之流動資金風險管理載於附註23.3。於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，沒有任何已動用信貸額之契諾被違反。

20. 遞延稅項

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，遞延稅項以負債法按暫時差額以主要稅率16.5%完全計算。

年內遞延稅項變動如下：

遞延稅項負債

	累計稅項 折舊 千港元
於二零一二年七月一日 已在損益中扣除	7,541 <u>477</u>
於二零一三年六月三十日及二零一三年七月一日 已在損益中扣除	8,018 <u>399</u>
於二零一四年六月三十日及二零一四年七月一日 已在損益中扣除	8,417 <u>498</u>
於二零一五年六月三十日	<u>8,915</u>

遞延稅項資產

	稅項虧損 千港元
於二零一二年七月一日	(7,543)
已在損益中扣除	<u>(475)</u>
於二零一三年六月三十日及二零一三年七月一日	(8,018)
已在損益中扣除	<u>(399)</u>
於二零一四年六月三十日及二零一四年七月一日	(8,417)
已在損益中扣除	<u>(498)</u>
於二零一五年六月三十日	<u><u>(8,915)</u></u>

在綜合財務狀況報表中確認的金額如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	(8,018)	(8,417)	(8,915)
遞延稅項負債	<u>8,018</u>	<u>8,417</u>	<u>8,915</u>
在綜合財務狀況報表確認的 遞延稅項資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

未確認稅項虧損

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度，由於無法預料未來溢利來源，故Westfountain集團有未確認稅項虧損分別約17,986,000港元、18,655,000港元及12,957,000港元。根據現時稅務法律，該等稅項虧損並無到期日。

21. 股本

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390,000 港元</u>	<u>390,000 港元</u>	<u>390,000 港元</u>
已發行及繳足：			
1股1美元的普通股	<u>8 港元</u>	<u>8 港元</u>	<u>8 港元</u>

22. 與有關連人士交易

除於該等財務資料其他部份披露之交易／資料外，以下乃Westfountain集團與有關連人士進行之重大交易：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
同系附屬公司			
已收租金收入	3,125	4,741	4,741
已付管理費	4,324	5,788	7,166
已付樓宇管理費	120	120	120
直接控股公司			
已付利息	597	565	401
董事為其實益擁有人的公司			
已付建築及其他專業服務費	960	960	792
租金收入	281	168	168
設計費	—	—	665
已付佣金	46	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

與有關連人士交易乃按雙方協定的條款進行。

23. 金融風險管理及公平值計量

Westfountain集團在一般普通業務運作及投資活動下透過使用金融工具面對金融風險。金融風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控此等風險以確保及時有效地實行適當措施。

23.1 金融資產及負債類別

以下類別之金融資產及金融負債以賬面值呈列在綜合財務狀況表中：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項：			
貿易及其他應收款項	568	460	1,116
銀行結餘	1,456	5,035	7,394
按公平值列賬及計入損益 的金融資產	<u>12,171</u>	<u>12,165</u>	<u>7,435</u>
	<u>14,195</u>	<u>17,660</u>	<u>15,945</u>

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
金融負債			
按攤銷成本計量之金融負債：			
貿易及其他應付款項	3,408	3,954	4,034
應付直接控股公司款項	297,235	154,084	155,155
計息借貸	177,176	322,990	315,000
	<u>477,819</u>	<u>481,028</u>	<u>474,189</u>

23.2 信貸風險

信貸風險乃指金融工具的另一合約方未能履行金融工具的條款導致Westfountain集團蒙受財務上的損失。Westfountain集團面對的信貸風險主要來自銀行結餘及貿易應收款項，主要未應收租戶之租金。

銀行結餘通常存放在有穩健信貸評級之金融機構，Westfountain集團認為信貸風險並不重大。

對於應收租戶之租金，管理層已設有信貸政策並持續監控承受的信貸風險。租戶在租約開始前須繳交租賃按金，加上Westfountain集團於各報告日期檢討各個別貿易欠款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

Westfountain集團並無高度集中之信貸風險，風險分散於多個交易對手及租戶。因此，最大之信貸風險為各類金融資產之賬面值。Westfountain集團並無提供任何其他擔保而令Westfountain集團有信貸風險。

Westfountain集團自數年起已遵循有關信貸及投資政策，並認為已有效將Westfountain集團承受的信貸風險限於適宜水平。

23.3 流動資金風險

流動資金風險乃指Westfountain集團未能履行與其以交付現金或另一金融資產結算的金融負債相關的責任的風險。Westfountain集團面對的流動資金風險有關其應付款項及金融責任的結算以及有關其現金流量的管理。Westfountain集團的政策是定期監察現有及預期之流動資金需求，以及透過檢討每個營運實體之現金流量預測監察符合借款契諾的情況，以確保Westfountain集團維持足夠現金儲備以及來自主要金融機構及有關連人士之承諾融資，以符合短期及長期的流動資金需求。直接控股公司亦會向Westfountain集團提供必要財務支持以履行Westfountain集團的到期責任及承諾。

Westfountain集團自數年起已遵循有關流動資金政策，並認為已有效管理流動資金風險。

按未貼現的現金流量(包括根據合約利率計算利息支出或，若是浮息，則根據報告日期的現行利率)，Westfountain集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日的金融負債餘下合約到期日之分析如下。當債權人可選擇負債結算的時間，該負債按Westfountain集團可被要求的最早支付日期列賬。當負債是以分期方式結算，每期被分配到Westfountain集團承諾支付之最早期間。

	賬面值 千港元	少於1年 或按要求 千港元	未貼現現金 流出總額 千港元
於二零一三年六月三十日			
貿易及其他應付款項	3,408	3,408	3,408
應付直接控股公司款項	297,235	297,235	297,235
計息借貸	177,176	177,792	177,792
	<u>477,819</u>	<u>478,435</u>	<u>478,435</u>
於二零一四年六月三十日			
貿易及其他應付款項	3,954	3,954	3,954
應付直接控股公司款項	154,084	154,084	154,084
計息借貸	322,990	323,229	323,229
	<u>481,028</u>	<u>481,267</u>	<u>481,267</u>
於二零一五年六月三十日			
貿易及其他應付款項	4,034	4,034	4,034
應付直接控股公司款項	155,155	155,155	155,155
計息借貸	315,000	315,571	315,571
	<u>474,189</u>	<u>474,760</u>	<u>474,760</u>

23.4 利率風險

利率風險為有關金融工具之公平值或現金流量將因市場利率變動而波動之風險。除銀行結餘外，Westfountain集團並無重大計息資產。

Westfountain集團之利率風險主要由銀行結餘及計息借貸應收利息產生。該等安排按浮息計令Westfountain集團面臨現金流量利率風險。根據計息借貸之條款，利率將按香港最優惠利率及香港銀行同業拆息變動予以調整。Westfountain集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

Westfountain集團按自過往年度起並將生效之管理利率風險政策。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，估計利率通常上升/下降50個基點，所有其他變量保持不變，則Westfountain集團之除所得稅後溢利及保留溢利將分別減少/增加740,000港元、1,348,000港元及1,315,000港元。上升/下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期利率之可能合理變動之評估。

23.5 其他價格風險

其他價格風險指金融工具之公平值或未來現金流量因市價變動(利率及匯率變動除外)而波動之風險。Westfountain集團主要承受有關其投資分類為按公平值列賬及計入損益金融資產之上市股權而上市股本證券之市價波動之風險。管理層將監管價格波動並於需要時採取合適行動。

Westfountain集團按自過往年度起並視為將生效之管理其他價格風險政策。

假設截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度貿易投資價格變動10%將導致對Westfountain集團年度業績之影響如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
因持作買賣投資價格上升 而年度溢利增加	1,217	1,216	743
因持作買賣投資價格下降 而年度溢利減少	(1,217)	(1,216)	(743)

23.6 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於報告期間結束時按經常性基準計量的Westfountain集團金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估算方法所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一層級估值：僅用第一層級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據，即未能符合第一層級的可觀察輸入數據，以及不使用主要不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指未有相關的市場數據
- 第三層級估值：使用主要不可觀察輸入數據計量公平值

公平值層級制內之級別(於此級別內金融資產或負債按整體分類)乃基於對公平值計量屬重大之最低級別輸入數據。

於綜合財務狀況表內按公平值計量之財務資產乃劃分為以下的公平值架構：

於二零一三年六月三十日	第一層級 千港元	總計 千港元
資產		
持作買賣上市股本證券	12,171	12,171

於二零一四年六月三十日	第一層級 千港元	總計 千港元
資產		
持作買賣上市股本證券	<u>12,165</u>	<u>12,165</u>
於二零一五年六月三十日	第一層級 千港元	總計 千港元
資產		
持作買賣上市股本證券	<u>7,435</u>	<u>7,435</u>

報告期間第一、二及三層級間並無重大轉移。

就計量公平值所用方式及估值技術較過往報告期間並無變動。

上市股本證券乃以港元列值。公平值已參考其於報告日期買入報價釐定。

24. 資本管理

Westfountain集團之資本管理目標為確保Westfountain集團持續經營之能力及通過貨物及服務定價及相應風險等級向股東提供足夠回報，以獲得股東足夠財務資源及維持最佳資本架構以降低資本成本。Westfountain集團之整體策略自過往年度起保持不變。

鑒於經濟狀況之變動，Westfountain集團積極及定期檢討其資本架構。為維持或調整資本架構，Westfountain集團可調整派付股東股息金額、發行新股份、向股東退回資本、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

就資本管理而言，管理層視綜合財務狀況表內所呈報之總權益為資本。

25. 經營租賃承擔

於報告日期，Westfountain集團根據不可撤銷經營租賃有關Westfountain集團物業之未來最低租賃租金收款總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	7,935	7,826	10,727
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>4,578</u>	<u>2,843</u>	<u>2,979</u>
	<u>12,513</u>	<u>10,669</u>	<u>13,706</u>

Westfountain集團根據一至三年年期之經營租賃安排租賃期投資物業(附註12)，租賃安排可於約滿日期或Westfountain集團及相關租戶相互協定日期選擇續租條款。租賃條款一般要求租戶支付保證金。概無租約包括或然租金。

26. 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年報告日期，Westfountain集團之總銀行借貸分別為177,176,000港元、322,990,000港元及315,000,000港元，以下列各項作抵押：

- (i) Westfountain集團投資物業賬面值分別為465,000,000港元、640,200,000港元及785,000,000港元之法定抵押；
- (ii) Westfountain集團股份抵押；
- (iii) 應付直接控股公司卓能從屬金額分別不少於280,000,000港元、150,000,000港元及120,000,000港元；
- (iv) 直接控股公司給予分別為255,000,000港元、350,000,000港元及350,000,000港元之公司擔保；
- (v) 轉讓出售所得款項、保險所得款項及抵押物業所得租金收入；
- (vi) Westfountain集團按公平值列賬及計入損益金融資產賬面值分別為10,029,800港元、9,088,600港元及零之法定抵押；及
- (vii) 抵押若干銀行賬目結餘賬面值分別為零、375,835港元及零。

(B) 期後財務報表

Westfountain就二零一五年六月三十日後任何期間並無編製經審核財務報表。

此 致

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

陳子傑

執業證書編號：P05707

謹啟

二零一五年九月二十五日

2. 管理層討論及分析

下文載列Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度(「有關期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

Westfountain集團的主要資產為該物業，即卓能廣場，而其主要業務為租賃卓能廣場，卓能廣場約20%指定用於卓能及其附屬公司(「卓能集團」)的辦公室用途，而餘下約80%則於有關期間內出租予多名租戶。

財務業績

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年的收益主要包括租金收入、管理費收入及空調費用，分別為約12,200,000港元、16,200,000港元及20,200,000港元。二零一四年及二零一五年實現收益增長，主要由於佔用率及平均租金改善所致，與有關期間內蓬勃發展的商業物業市場一致。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度，佔用率分別為約71%、77%及81%，而每平方呎平均租金分別為約24.0港元、25.0港元及26.8港元。

Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年產生直接成本約4,600,000港元、6,200,000港元及5,800,000港元，主要包括建造開支、建築及其他專業服務費、修理及維護、地租及差餉。

由於香港物業市場於有關期間內持續蓬勃發展，該物業公平值變動於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年產生大量溢利，分別為85,000,000港元、175,200,000港元及144,800,000港元。

此外，Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年錄得其他收入分別約2,800,000港元、500,000港元及2,600,000港元，主要包括出售上市證券的收益及所產生股息收入。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年，行政開支分別達約4,300,000港元、6,000,000港元及7,300,000港元，主要指就所提供有關會計、租賃及人力資源等的服務支付予Westfountain同系附屬公司的管理費。

Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年分別錄得財務費用約4,000,000港元、4,300,000港元及6,200,000港元。該等財務費用主要為銀行借貸及應付直接控股公司款項。

Westfountain集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年分別錄得除稅後溢利約87,700,000港元、175,400,000港元及149,800,000港元，主要來自該物業之公平值變動。

流動資金及資本資源

財務狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain集團擁有投資物業(即僅為該物業)分別約465,000,000港元、640,200,000港元及785,000,000港元，以及按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)的金融資產(即香港上市股本證券)分別約12,200,000港元、12,200,000港元及7,400,000港元，其於有關年末均按公平值列賬。

Westfountain集團主要透過銀行借貸及應付直接控股公司卓能款項撥付其業務營運。於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，銀行借貸以該物業抵押並按浮動利率計息，其餘額分別為177,200,000港元、323,000,000港元及315,000,000港元；同時來自卓能的貸款為無抵押、每年按0.2%計息及應按要求償還，餘額分別為297,200,000港元、154,100,000港元及155,200,000港元。該等貸款均為須於一年內償還。

資產負債比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain集團之資產負債比率(按Westfountain集團之總負債與其總資產之百分比計算)分別為約99.7%、73.1%及59.2%。有關期間之資產負債比率減少乃主要由於因該物業之公平值增加而使總資產價值提高。

抵押及擔保

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain集團之銀行借貸乃透過質押該物業作抵押及卓能授出擔保。此外，於二零一四年六月三十日，押記按公平值列賬及計入損益之若干金融資產及若干銀行賬戶結餘，總賬面值約9,500,000港元，而於二零一三年六月三十日，按公平值列賬及計入損益之若干金融資產賬面值約10,000,000港元乃作

Westfountain 集團之銀行借貸抵押。除上述外，Westfountain 集團並無對資產作出任何質押或設立任何抵押且於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日並無提供任何公司擔保。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain 集團並無任何重大或然負債。

匯率風險

Westfountain 集團之多數資產及負債(包括投資物業、按公平值列賬及計入損益之金融資產、銀行借貸及應付直接控股公司款項)乃以港元列值。於有關期間，Westfountain 集團並無訂立任何對沖安排。

信貸風險

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日，Westfountain 集團並無任何重大信貸集中風險。

重大收購及出售

Westfountain 集團於有關期間並無重大收購及/或出售。

資本資產之未來計劃

於二零一五年六月三十日，Westfountain 集團並無資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

Westfountain 集團於有關期間並無僱員。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編撰經擴大集團未經審核備考財務資料的核證報告

致德祥地產集團有限公司列位董事

吾等已完成核證聘約，就德祥地產集團有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料僅作說明之用而提交報告。未經審核備考財務資料包括於二零一五年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註(載於 貴公司於二零一五年九月二十五日所刊發之通函(「通函」)附錄三第III-5至III-8頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄三第III-4頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購Westfountain Co. Ltd.全部股權事宜對 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況之影響，如同交易已於二零一五年三月三十一日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事自 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務資料摘錄，並已就此刊發審計報告。

董事就未經審核備考財務資料應負之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料

所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對於該等報告收件人在有關報告發出日期之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並履行政程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此聘約而言，吾等並無責任就用以編製未經審核備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此聘約期間，吾等亦無責任對用以編製未經審核備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明倘於就說明選定之較早日期有重大事件發生或交易進行，則該事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響。因此，吾等並不保證於二零一五年三月三十一日該事件或交易之實際結果猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證工作，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，適當考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況。

聘約亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 所作調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一五年九月二十五日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料的編製基準

以下為緊隨完成後的本集團(「**經擴大集團**」)之未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考綜合財務狀況表**」)，乃根據上市規則第4.29段編製，目的為闡釋建議收購Westfountain Co. Ltd.全部股權(「**收購事項**」)的影響，猶如收購事項已於二零一五年三月三十一日完成。

未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一五年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)Westfountain Co. Ltd.於二零一五年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製，並已就收購事項作出涉及(i)因收購事項直接而起；及(ii)具有事實根據之未經審核備考調整，猶如收購事項於二零一五年三月三十一日已進行。

未經審核備考綜合財務狀況表乃由董事根據若干假設、估計及不確定性編製，僅供說明用途，且由於其性質使然，其或不能反映經擴大集團於二零一五年三月三十一日或於任何未來日期完成收購事項後之真實財務狀況。

I. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 二零一五年 三月三十一日 千港元 附註1	Westfountain 集團 二零一五年 六月三十日 千港元 附註2	小計 千港元	未經審核備考調整 千港元 附註	經擴大集團於 完成後 二零一五年 三月三十一日 千港元 附註5
非流動資產					
物業、機械及設備	222,219	—	222,219		222,219
投資物業	465,000	785,000	1,250,000		1,250,000
股權投資	307,125	—	307,125		307,125
債務投資	7,629	—	7,629		7,629
於合營公司之權益	870,310	—	870,310		870,310
應收合營公司款項	385,562	—	385,562		385,562
於聯營公司之權益	1,277,892	—	1,277,892		1,277,892
其他應收貸款	5,000	—	5,000		5,000
其他非流動資產	83,264	—	83,264		83,264
	<u>3,624,001</u>	<u>785,000</u>	<u>4,409,001</u>		<u>4,409,001</u>
流動資產					
存貨—食品、飲料及雜貨	524	—	524		524
已付租賃土地收購按金	363,778	—	363,778		363,778
物業庫存	183,356	—	183,356		183,356
其他應收貸款	255,473	—	255,473		255,473
應收賬款、按金及預付款項	1,021,478	1,139	1,022,617		1,022,617
股權投資	317,296	7,435	324,731	(7,435) 4	317,296
可換股票據投資	9,694	—	9,694		9,694
應收聯營公司無抵押貸款	112,482	—	112,482		112,482
銀行結餘及現金	318,363	7,394	325,757	(794,415) 3	(1,120) (469,778)
	<u>2,582,444</u>	<u>15,968</u>	<u>2,598,412</u>		<u>1,795,442</u>

	Westfountain		小計 千港元	未經審核備考調整		經擴大集團於 完成後 二零一五年 三月三十一日 千港元
	本集團 二零一五年 三月三十一日 千港元 附註1	集團 二零一五年 六月三十日 千港元 附註2		千港元	附註	
流動負債						
應付賬款、按金及應計費用	309,592	4,118	313,710			313,710
應付稅項	169,705	—	169,705			169,705
融資租賃承擔—一年內到期	106	—	106			106
銀行借貸及其他借貸 —一年內到期	393,409	315,000	708,409	(315,000)	4	393,409
應付聯營公司款項	545,035	—	545,035			545,035
應付直接控股公司款項	—	155,155	155,155	(155,155)	4	—
	<u>1,417,847</u>	<u>474,273</u>	<u>1,892,120</u>			<u>1,421,965</u>
流動資產(負債)淨值	<u>1,164,597</u>	<u>(458,305)</u>	<u>706,292</u>			<u>373,477</u>
總資產減流動負債	<u>4,788,598</u>	<u>326,695</u>	<u>5,115,293</u>			<u>4,782,478</u>
非流動負債						
貸款票據—一年後到期	443,224	—	443,224			443,224
融資租賃承擔—一年後到期	205	—	205			205
銀行及其他借貸—一年後到期	150,000	—	150,000			150,000
遞延稅項負債	1,382	—	1,382			1,382
	<u>594,811</u>	<u>—</u>	<u>594,811</u>			<u>594,811</u>
	<u>4,193,787</u>	<u>326,695</u>	<u>4,520,482</u>			<u>4,187,667</u>
資本及儲備						
股本	7,998	—	7,998			7,998
儲備	4,186,072	326,695	4,512,767	(331,695)	4	(1,120)
本公司擁有人應佔權益	4,194,070	326,695	4,520,765			4,187,950
非控股權益	(283)	—	(283)			(283)
	<u>4,193,787</u>	<u>326,695</u>	<u>4,520,482</u>			<u>4,187,667</u>

II. 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 數據摘錄自本集團於二零一五年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表(如本公司截至二零一五年三月三十一日止年度的已刊發年報所載)。
2. 數據摘錄自Westfountain集團於二零一五年六月三十日的經審核綜合財務狀況表(如通函附錄二所載)。
3. 調整乃本集團在收購以下事項方面將予承擔現金支付的代價(i)待售股份及(ii)接納待售貸款轉讓，並假設完成已於二零一五年三月三十一日發生。根據協議，收購待售股份及待售貸款的代價(「代價」)乃基於Westfountain集團截至收購事項完成日期的完成賬目按790,000,000港元的代價加上Westfountain集團的流動資產淨值釐定並假定如下：

	於 二零一五年 三月三十一日 的未經審核 備考代價 千港元
代價	790,000
減：	
Westfountain集團於二零一五年六月三十日的流動負債淨值#	(458,305)
Westfountain集團於二零一五年六月三十日持有的股權投資#	(7,435)
加：	
於二零一五年六月三十日償還未償還銀行貸款*	315,000
於二零一五年六月三十日應收直接控股公司款項	155,155
備考經調整代價	<u>794,415</u>

根據協議，Westfountain集團的流動資產淨值不包括證券投資。

* 根據協議，賣方須悉數償還於完成日期的未償還銀行貸款。

根據協議，代價不得超過800,000,000港元。鑒於為了編製此未經審核備考綜合財務狀況表而使用Westfountain集團於二零一五年六月三十日的財務資料按上述公式計算的備考經調整代價並未超過800,000,000港元，備考經調整代價假定為794,415,000港元，其假定將自(a)銀行借貸及(b)本集團的內部現金資源中合併撥付。於二零一五年九月本集團已獲授一項新銀行融資。在此前提下，由於本集團或會因銀行借貸產生融資成本，備考財務資料可能與實際業績有所不同。

4. 調整乃(i)對銷轉讓予本集團的待售貸款155,155,000港元、(ii)償還未償還銀行貸款315,000,000港元、(iii)出售Westfountain集團的股權投資、(iv)對銷Westfountain集團儲備326,695,000港元及(v)代價與Westfountain集團的資產及負債的賬面淨值之間的差額，達5,001,000港元，已於保留盈利內確認，乃由於已收購投資物業於二零一五年六月三十日按公平值列賬。
5. 調整乃估計收購相關成本，包括將自本集團的內部現金資源中撥付的法律及專業費用及交易成本約1,120,000港元，將於完成時於損益內確認。

以下為獨立物業估值師廖敬棠測計師行有限公司就該物業於二零一五年六月三十日之估值所編製之估值報告，以供載入本通函。

1. 指示

吾等接獲卓能(集團)有限公司及ITC Properties (Hong Kong) Limited之指示以就該物業於二零一五年六月三十日之市值進行評估。估值將作為本通函之用途。

2. 調查結果

2.1. 該物業之識別

2.1.1. 地址： 香港灣仔軒尼詩道244–250號卓能廣場

2.1.2. 地段編號： 內地段第2769號餘段(I.L. 2769 R.P.)、內地段第2769號D分段第1小分段餘段(I.L. 2769 s.D. ss 1 R.P.)及內地段第2769號D分段餘段(I.L. 2769 s.D R.P.)

2.2. 土地批約

I.L. 2769根據自一九二九年五月二十五日起為期99年之政府租契持有，可按政府重新評估地稅重續99年期限。整個I.L. 2769的現時政府地稅為每年220港元。

2.3. 樓宇

2.3.1. 豎立於地盤上為一幢建於一九九九年之帶有獨立停車場之32層辦公樓宇。底層佔用作大堂入口(備有三部客用升降機)以及停車場入口(備有一部汽車升降機)。第7層以上為辦公室。

第30至35層有內部螺旋樓梯內部相連。

2.3.2. 根據於一九九九年五月十七日頒發之佔用許可證，該樓宇用途如下：

底層	升降機大堂、候車區及非住宅用途之配套設施
第1至3層	停車場及非住宅用途之配套設施
第5層	覆蓋車庫及非住宅用途之配套設施
第6層	非住宅用途之設備層
第7至35層	辦公室及每層非住宅用途配套設備(包括首尾兩層)

註：第4層、第14層、第24層及第34層名稱省略。

根據批准建築圖則上的資料，各辦公樓層設計為附設盥洗室的單一辦公單元及樓宇共有25個停車位。

根據從圖則上量度，實用面積(即每個單位專屬使用面積(包括牆壁厚度及獨立盥洗室但不包括共用面積))大約如下列表所示：

7/樓		133.552平方米
8/樓-19/樓	137.984平方米 x 11層	1,517.824平方米
20/樓		138.544平方米
21/樓-28/樓	143.969平方米 x 7層	1,007.783平方米
29/樓-33/樓	145.589平方米 x 5層	727.945平方米
35/樓		130.442平方米
		<u>3,656.090平方米</u>

2.4. 位置

該物業位於灣仔區的中心，座落軒尼詩道與菲林明道及莊士敦道交匯處之間，毗鄰軒尼詩道官立小學，距灣仔地鐵站僅短程步行之遙。

附近地區主要發展為高層商業／辦公樓宇及商業／住宅樓宇。

2.5. 擁有權

該物業乃成康投資有限公司(卓能(集團)有限公司之一間全資附屬公司)之名義登記。

2.6. 產權負擔

該物業持有須受以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的按揭及轉讓租金所規限。

附註：估值未有考慮這項產權負擔因素。

2.7. 現時法定用途地帶區劃

該物業於現時灣仔分區計劃大綱圖、法定圖則編號S/H5/27的用途地帶區劃為「商業(C)」，最高建築物高度受從主水平基準起計算130米之限制。

2.8. 實地視察

視察乃由下述簽名之廖敬棠先生於二零一五年七月七日進行。

多個辦公室已細分為若干小單位。整棟樓宇被視為裝修狀況良好。

2.9. 租約

根據委託人各方提供之資料，於二零一五年六月三十日辦公室每月租金收入合共1,469,718港元(不包括差餉及管理費)；最長租約於二零一七年五月十四日到期；該租金收入代表約90%的寫字樓面積。租賃協議通常並無租客續租權和業主並無負有特別責任的條款。約20%單位由卓能(集團)有限公司及其附屬公司佔用支付租金但並無書面租賃協議及10%單位乃空置。

於二零一五年六月三十日，按月出租之11個停車位每月收入總額39,600港元(包括差餉及管理費)。其他停車位為自用或供公眾時租。

3. 估值

3.1. 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值的定義，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市值被理解為一項資產或負債的估值及並無計及買賣(作為交易)成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

3.2. 該物業類別

該物業是一項持作投資物業。

3.3. 估值方法

該物業透過資本化現有租約產生之租金收入淨額及租約期滿後該物業的市場租值(經參考附近可資比較租賃予以評估)進行估值。於二零二八年首個官契租期屆滿後需要支付重估政府地稅的因素亦在考慮之列。

3.4. 意見

經計及現有大廈之位置及設計、佈局、樓齡及狀況、法定用途地帶區劃後及參考鄰近地區之整棟樓宇、個別辦公室及個別停車位之可資比較的市場交易資料，吾等認為該物業於現況下於二零一五年六月三十日之市值(受現有租約規限惟並無按揭及其他法定及有形產權負擔)為785,000,000港元(柒億捌仟伍佰萬港元)。

估值遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定及根據香港測量師學會估值標準(二零一二年版)。

4. 聲明

- 4.1. 吾等並無對該物業進行結構測量，亦無進行任何裝置及安裝測試。
- 4.2. 根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本估值僅供本估值註明之收件人使用，亦概不會就其中全部或任何部份內容而對任何第三方負責。
- 4.3. 經審閱所有有關文件後，吾等於頗大程度上依賴委託人各方所提供之資料，尤其是政府租契、批准建築圖則、佔用情況及其他相關資料。

5. 估值師之資格

估值由廖敬棠進行，彼為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港地產估值方面擁有約40年經驗。彼之辦公地址位於香港德輔道中107至111號余崇本行11字樓1106室。

二零一五年九月二十五日
廖敬棠測計師行有限公司

董事總經理
廖敬棠先生
FRICS FHKIS RPS (GP)
謹啟

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之詳細資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司存置之該條文所述登記冊之權益及淡倉，或(c)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生 (「張漢傑先生」)	好倉	實益擁有人	46,000,000	5.75
陳佛恩先生 (「陳佛恩先生」)	好倉	實益擁有人	2,971,938	0.37
張志傑先生 (「張志傑先生」)	好倉	實益擁有人	2,100,000	0.26
陳耀麟先生 (「陳耀麟先生」)	好倉	實益擁有人	2,507,007	0.31
黃禮順先生 (「黃禮順先生」)	好倉	實益擁有人	115,000	0.01
石禮謙， <i>GBS, JP</i> (「石禮謙先生」)	好倉	實益擁有人	207,474	0.03
郭嘉立先生 (「郭嘉立先生」)	好倉	實益擁有人	493,453	0.06

(ii) 於本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股行使價 港元	所持購股權 數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,400,000	0.17
陳佛恩先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,050,000	0.13
張志傑先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	750,000	0.09
陳耀麟先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	750,000	0.09
黃禮順先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	115,000	0.01
石禮謙先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	185,000	0.02
郭嘉立先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	130,000	0.02
				4,380,000	

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司存置之該條文所述登記冊之權益或淡倉，或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視同或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

(i) 於股份之權益

股東名稱	好倉/淡倉	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」)	好倉	實益擁有人	274,619,027 (附註1)	34.33
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」) (附註4)	好倉	受控法團權益	274,619,027 (附註1)	34.33
德祥企業集團有限公司 (「德祥企業」) (附註4及5)	好倉	受控法團權益	274,619,027 (附註1)	34.33
陳國強博士(「陳博士」)	好倉	實益擁有人	14,370,499 (附註3)	1.80
	好倉	受控法團權益	274,619,027 (附註3)	34.33
	好倉	配偶權益	203,248,182 (附註3)	25.41
			492,237,708	61.53
達穎控股有限公司 (「達穎」)	好倉	實益擁有人	203,248,182 (附註2)	25.41
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	好倉	受控法團權益	203,248,182 (附註2)	25.41
伍婉蘭女士(「伍女士」)	好倉	受控法團權益	203,248,182 (附註2)	25.41
	好倉	配偶權益	288,989,526 (附註3)	36.12
			492,237,708	61.53

附註：

1. Selective Choice擁有274,619,027股股份，並為ITC Investment之一間全資附屬公司，而ITC Investment則為德祥企業之一間全資附屬公司。因此，ITC Investment及德祥企業被視為於Selective Choice所持274,619,027股股份中擁有權益。
2. 達穎擁有203,248,182股股份，並為Record High之一間全資附屬公司，而Record High則由伍女士全資擁有。因此，Record High及伍女士被視為於達穎所持203,248,182股股份中擁有權益。
3. 陳博士為德祥企業之控股股東。伍女士為陳博士之配偶。陳博士實益擁有14,370,499股股份，並被視為於Selective Choice所持274,619,027股股份及達穎所持203,248,182股股份中擁有權益。伍女士亦被視為於陳博士實益所持14,370,499股股份及Selective Choice所持274,619,027股股份中擁有權益。
4. 董事總經理兼執行董事陳佛恩先生為德祥企業之執行董事，以及Selective Choice及ITC Investment之董事。
5. 執行董事陳耀麟先生為德祥企業之執行董事以及陳博士與伍女士之兒子；而本公司副主席兼獨立非執行董事石禮謙先生則為德祥企業之獨立非執行董事。

(ii) 本集團其他成員公司

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有 已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
譽邦投資有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10
譽永興業有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10
New Choice Holdings Limited	Golden Mind Limited	25
廣州德祥尚東投資有限公司	廣東尚東投資控股集團有限公司	28

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人士於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	朗隆有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	東名有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	亞城集團有限公司	香港物業投資	作為股東
	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為董事及股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Cosmo Luck Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Ocean Region Limited	香港物業投資	作為實益股東
	盛希有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	冠衡建設有限公司	澳門物業投資	作為董事及股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生 (續)	City Corporation Ltd.	香港物業投資	作為實益股東
	Ready Access Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Big Gold Limited	香港物業投資	作為董事及實益股東
	騰智有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
	Big Idea Holdings Limited	澳門物業投資	作為無投票權股東
	鉅豐有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
	Strong Prosper Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	富創太平洋有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	貳發有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	展立控股有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	宏國有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	廣州珀麗酒店有限公司	於中國擁有及經營酒店	作為董事
	珀麗酒店管理有限公司	香港酒店管理	作為董事及董事總經理
	珀麗酒店物業管理(廣州)有限公司	中國酒店物業管理	作為董事
	Rosedale Park Limited	香港酒店經營	作為董事
瀋陽珀麗酒店有限公司	於中國擁有及經營酒店	作為董事	

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
黃禮順先生	廣州珀麗酒店有限公司	於中國擁有及經營酒店	作為董事
	珀麗酒店管理有限公司	香港酒店管理	作為董事及副董事總經理
	珀麗酒店物業管理(廣州)有限公司	中國酒店物業管理	作為董事
	Rosedale Park Limited	香港酒店經營	作為董事
	瀋陽珀麗酒店有限公司	於中國擁有及經營酒店	作為董事

張漢傑先生為本公司主席兼執行董事，主要負責本集團整體策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳佛恩先生之職務清晰劃分，陳佛恩先生主要負責本集團營運及業務發展。

執行董事黃禮順先生亦為本集團珀麗酒店部門之董事總經理，負責本集團整體酒店發展、營運及管理職能。

此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。董事須就彼等擁有權益之決議事項放棄投票。基於上述情況，董事會認為，張漢傑先生及黃禮順先生於其他公司之權益不會對其各自出任董事職務的資格構成任何損害，亦不會影響經擴大集團及股東利益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

4. 其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的結算日)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) 本公司一間間接全資附屬公司創科投資有限公司(「**創科**」)與海南南部拍賣市場有限公司所簽訂日期為二零一三年十二月六日之掛牌出讓成交確認書，內容有關確認創科成功收購位於中國海南省三亞市創意產業園之一幅土地(「**三亞地塊**」)之土地使用權，代價為人民幣258,800,000元(相當於約332,300,000港元)；
- (b) 三亞市國土環境資源局(作為轉讓人)與創科之一間直接全資附屬公司三亞創新產業開發有限公司(作為承讓人)所訂立日期為二零一三年十二月十二日之國有建設用地使用權出讓合同，內容有關以代價人民幣258,800,000元(相當於約332,300,000港元)收購三亞地塊；
- (c) 本公司(作為賣方擔保人)、本公司一間間接全資附屬公司ITC Properties (PRC) Limited(「**ITCP (PRC)**」)(作為賣方)與康成控股有限公司(「**康成**」)(作為買方)所訂立日期為二零一四年二月十八日之協議(「**Golf協議**」)，內容有關出售Sanya Golf & Leisure Group Limited(前稱ITC Golf & Leisure Group Limited)(「**Sanya Golf**」)已發行股本之33.7%，代價為200,000,000港元連同(i)康成於二零一四年四月三十日或之前可酌情行使以進一步購買Sanya Golf已發行股本46.3%之認購期權(「**認購期權**」)，代價為250,000,000港元；及(ii)於買賣認購期權項下權益完成後，向ITCP (PRC)授出可於Golf協議日期滿一週年當日起至Golf協議日期滿二週年當日止期間酌情行使之認沽期權，以向康成出售Sanya Golf已發行股本餘下20%，代價為112,500,000港元；

- (d) Silver Infinite Limited (「**Silver Infinite**」，本公司之一間直接全資附屬公司) (作為買方)、珀麗酒店集團有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方之擔保人)及珀麗酒店控股有限公司(作為賣方之擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議(「**Makerston 協議**」)(經日期為二零一四年九月二十三日之延長函件所補充)，內容有關按最高代價324,000,000港元買賣Makerston Limited已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股及Makerston Limited應付珀麗酒店集團有限公司之款項；
- (e) Silver Infinite (作為買方)、Easy Vision Holdings Limited (作為賣方)、本公司(作為買方之擔保人)及珀麗酒店控股有限公司(作為賣方之擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議(「**Eagle Spirit 協議**」)(經日期為二零一四年九月二十三日之延長函件所補充)，內容有關按最高代價566,000,000港元買賣Eagle Spirit Holdings Limited已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股及Eagle Spirit Holdings Limited應付Easy Vision Holdings Limited之款項；
- (f) ITCP (PRC) (作為賣方)與康成(作為買方)所訂立日期為二零一四年四月二十九日之轉讓文據，內容有關根據Golf協議行使認購期權後進一步出售Sanya Golf已發行股本之46.3%，代價為250,000,000港元；
- (g) Silver Infinite、珀麗酒店集團有限公司、本公司及珀麗酒店控股有限公司所訂立日期為二零一四年九月二十三日之延長函件，內容有關延長Makerston協議之最後截止日期至二零一四年十二月二十九日；
- (h) Silver Infinite、Easy Vision Holdings Limited、本公司及珀麗酒店控股有限公司所訂立日期為二零一四年九月二十三日之延長函件，內容有關延長Eagle Spirit協議之最後截止日期至二零一四年十二月二十九日；
- (i) Great Intelligence Limited (本公司之一間間接全資附屬公司)(作為業主)與德祥企業管理有限公司(德祥企業之一間間接全資附屬公司)(作為承租人)所訂立日期為二零一四年十一月十四日之租賃協議，內容有關租賃香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份物業(總租賃面積約為3,450平方呎)及兩(2)個位於4樓之停車位(編號為4088及4089)，固定租金為每月217,000港元，租期由二零一四年十一月十六日起計為期三(3)年；

(j) (A) ITC Properties (China) Limited (「ITCP (China)」，本公司之一間間接全資附屬公司)、Bright Sino Profits Limited (「Bright Sino」、本公司及鄧賜明先生所訂立日期為二零一五年六月十九日之和解契約，內容有關(i)免除ITCP (China)支付於各訂約方所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議(內容有關買賣新藝投資有限公司(「新藝」)之92%已發行股本)項下保留款項約324,400,000港元之責任；及(ii) Bright Sino向ITCP (China)「購回」新藝之全部已發行股本；及(B) ITCP (China)與Bright Sino所訂立日期為二零一五年六月十九日之協議，內容有關ITCP (China)按總代價595,000,000港元出售新藝之全部已發行股本及新藝於完成時結欠ITCP (China)之所有款項；及

(k) 協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司牽涉尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
廖敬棠測計師行有限公司	專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無上述專家於經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，概無上述專家於經擴大集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的結算日)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日內任何工作日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時正至下午五時正之一般辦公時間內在香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- Westfountain集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄三；
- 該物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- 本通函。

10. 一般資料

- 本公司之公司秘書為陳少薇女士。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。