

## 此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下全部 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* 股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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



### WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

- (1) 有關成立合資企業之非常重大收購事項；
- (2) 有關出售附屬公司之非常重大出售事項；
- (3) 有關授出選擇權之非常重大收購事項  
及非常重大出售事項；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第7至28頁。

本公司謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港皇后大道中29號華人行1103-06室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在切實可行之情況下盡快交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

#### 股東特別大會之預防措施

鑑於近期冠狀病毒病(COVID-19)所造成之疫情的最近發展，本公司將在股東特別大會採取以下預防及控制措施，以保護出席人士免受感染：

- (i) 各與會股東或受委代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.4度不得進入會場，惟可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 各與會股東或受委代表須在整個股東特別大會期間戴上外科口罩；及
- (iii) 恕不提供紀念品。股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例之相關條文。

此外，本公司謹此告知全體股東，尤其是須接受冠狀病毒病(COVID-19)相關檢疫而進行隔離之任何股東，彼等可委託任何人或股東特別大會主席作為其受委代表出席會議並就決議案進行投票，而無需親身出席股東特別大會。股東無需親身出席會議行使投票權。

本公司將密切監察及確定香港政府已頒佈或將頒佈之規例及措施，並在將於股東特別大會採取之預防措施有任何更新時作出進一步公佈(倘需要)。

二零二一年十二月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 A — 種子項目一控股公司及其附屬公司之財務資料 .....	IIA-1
附錄二 B — 種子項目二控股公司及其附屬公司之財務資料 .....	IIB-1
附錄二 C — 種子項目三控股公司及其附屬公司之財務資料 .....	IIC-1
附錄二 D — 種子項目四控股公司及其附屬公司之財務資料 .....	IID-1
附錄三 A — 出售事項後集團之未經審核備考財務資料 .....	IIIA-1
附錄三 B — 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	IIIB-1
附錄四 — 該等種子項目之估值報告 .....	IV-1
附錄五 A — 本集團之管理層討論及分析 .....	VA-1
附錄五 B — 合資企業集團之管理層討論及分析 .....	VB-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 釋義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「APG 合資企業夥伴」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，為匯集基金之存託機構
「聯繫人」、 「關連人士」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)，其為位元堂擁有 53.37% 權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「上限」	指	最高上限為 3,602,000,000 港元
「控制權變動事件」	指	任何下列事件：(i) 本公司不再控制宏安地產；(ii) 宏安地產不再控制宏安地產合資企業夥伴；(iii) 宏安地產合資企業夥伴及／或其聯屬公司不再持有合資企業公司合共 50% 直接或間接權益；(iv) 宏安地產不再控制管理人；或 (v) 鄧灝康先生不再為宏安地產之行政總裁
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「完成日期」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 完成」一節中所界定完成該投資之日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由該等賣方根據買賣協議向合資企業集團出售該等出售附屬公司或其中之一(視文義而定)

---

## 釋義

---

「該等出售附屬公司」	指	種子項目一控股公司、種子項目二控股公司、種子項目三控股公司及種子項目四控股公司之統稱，及「出售附屬公司」須按文義所指為其各自或任何一間
「公平市值」	指	合資企業公司之證券於相關時間之公平市值，計算方法為：合資企業集團擁有的項目和資產價值加合資企業公司持續經營的業務，再減去所有未償還負債及少數股東權益（有關數據由兩名物業估值師釐定；合資企業夥伴分別各任命一名估值師），而公平市值應等於兩次估值的平均值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該投資」	指	APG 合資企業夥伴認購合資企業公司一股新股份及由合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款之統稱
「投資期」	指	合資企業公司期限之首三年，可根據認購及股東協議之條款或經合資企業夥伴協定而不時延長
「合資企業」	指	根據認購及股東協議條款就合資企業公司成立合資企業，包括於行使新選擇權後成立之新合資企業
「合資企業公司」	指	Giant Harmony Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成該投資前為宏安地產之間接全資附屬公司，而於完成該投資後各合資企業夥伴將持有其 50% 股權
「合資企業集團」	指	合資企業公司及其不時之附屬公司
「合資企業夥伴」	指	宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴之統稱，而「合資企業夥伴」應指其中任何一方或每一方（視文義而定）

---

## 釋義

---

「關鍵人物事件」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 關鍵人物事件」一節中所界定之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月三日，即本通函付印前為確定其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	由認購及股東協議日期起六個月或合資企業夥伴可能書面協定之有關較後日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理人」	指	宏安資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「最高資本承擔」	指	於「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 融資」一節所指兩間合資企業夥伴在合資企業公司之總承擔合共為4,668,000,000港元
「資產淨值」及「負債淨額」	指	相關出售附屬公司及其附屬公司於完成出售事項時之綜合資產總值減去有關出售附屬公司及其附屬公司之綜合負債總額(有關股東貸款及銀行貸款之負債(如有)除外)；如為正數則稱為「資產淨值」，如為負數則稱為「負債淨額」(倘適用)
「該等選擇權」	指	「該等選擇權」一節所載合資企業夥伴互相授出選擇權之統稱
「匯集基金」	指	具有「有關訂約方之資料」一節中所界定之涵義
「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
「新上限」	指	有關新合資企業選擇權之上限，與上限金額3,602,000,000港元相同

---

## 釋義

---

「新承擔」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 新選擇權」一節中所界定之涵義
「新選擇權」	指	APG 合資企業夥伴要求支付新承擔之權利
「新合資企業選擇權」	指	各合資企業夥伴就其於新合資企業公司之權益按與該等選擇權相同之條款及與最高金額相同之上限授出之選擇權
「餘下宏安地產集團」	指	緊隨完成出售事項後之宏安地產集團
「買賣協議」	指	APG 合資企業夥伴、合資企業公司之指定附屬公司與該等賣方訂立之買賣協議，內容有關出售事項，而「買賣協議」應指其中每一項或任何一項（視文義而定）
「種子項目一」	指	位於香港鴨脷洲大街 34 號及 36 號以及香港鴨脷洲惠風街 5 號、7 號及 9 號之住宅及商業單位
「種子項目一控股公司」	指	Spectrum Delight Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方一之直接全資附屬公司
「種子項目二」	指	位於香港九龍黃大仙鳴鳳街 26 號、26A 號、28 號、30 號、32 號、32A 號、34 號、36 號、38 號、40 號、42 號、44 號、46 號及 48 號之住宅及商業單位
「種子項目二控股公司」	指	Pop Prestige Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方二之直接全資附屬公司
「種子項目三」	指	位於香港鴨脷洲大街 120 號、122 號、124 號及 126 號之住宅及商業單位
「種子項目三控股公司」	指	Surplus Hunter Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方三之直接全資附屬公司

## 釋義

「種子項目四」	指	位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號名為天虹之家之住宅大廈，以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號名為正鳳樓之住宅大廈
「種子項目四控股公司」	指	Sole Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方四之直接全資附屬公司
「該等種子項目」	指	種子項目一、種子項目二、種子項目三及種子項目四之統稱
「賣方一」	指	Oasis Billion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「賣方二」	指	More Action Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「賣方三」	指	Treasure South Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「賣方四」	指	Vivid Gemini Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三及賣方四之統稱，而「賣方」應指其中每一方或任何一方（視文義而定）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該等交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購及股東協議」	指	宏安地產合資企業夥伴、宏安地產、APG合資企業夥伴及合資企業公司就合資企業訂立日期為二零二一年十一月八日之認購及股東協議

---

## 釋義

---

「附屬公司」	指	具有香港法例第 622 章《公司條例》所賦予之涵義
「總資本承擔」	指	於「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 融資」一節所指各合資企業夥伴在合資企業公司之最高總承擔為 2,334,000,000 港元
「該等交易」	指	合資企業、出售事項以及授出及／或行使該等選擇權以及可能授出及／或行使新合資企業選擇權之統稱
「交易文件」	指	有關該投資及出售事項之交易文件，其中包括認購及股東協議、買賣協議以及資產管理協議
「宏安集團」	指	本集團，就本通函而言，不包括宏安地產集團、位元堂集團及中國農產品集團
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由本公司擁有 75% 權益之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「宏安地產合資企業夥伴」	指	Lucky Dynasty International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由本公司擁有 65.79% 權益之上市附屬公司
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別





**WANG ON GROUP LIMITED**

**(宏安集團有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，*GBS*，*太平紳士* (主席)

游育燕女士 (副主席)

Stephanie 女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

王津先生，*BBS*，*MBE*，*太平紳士*

蕭錦秋先生

陳勇先生，*BBS*，*太平紳士*

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道 39 號

宏天廣場 32 樓 3202 室

敬啟者：

- (1) 有關成立合資企業之非常重大收購事項；
- (2) 有關出售附屬公司之非常重大出售事項；
- (3) 有關授出選擇權之非常重大收購事項  
及非常重大出售事項；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司及宏安地產於二零二一年十一月八日聯合發佈之聯合公佈，內容有關(其中包括)合資企業、出售事項、該等選擇權及新合資企業選擇權(即該等交易)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)上市規則所規定之該等交易詳情。

### 成立合資企業

於二零二一年十一月八日，宏安地產合資企業夥伴(宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(作為宏安地產合資企業夥伴的擔保人)與APG合資企業夥伴及合資企業公司(於該投資完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立認購及股東協議，據此(其中包括)APG合資企業夥伴將認購合資企業公司一股新股份，以與宏安地產合資企業夥伴就合資企業公司成立一間合資企業，以從事收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。

### 認購及股東協議

#### 日期

二零二一年十一月八日

#### 訂約方

- (i) 宏安地產合資企業夥伴
- (ii) 宏安地產
- (iii) APG合資企業夥伴
- (iv) 合資企業公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，APG合資企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 主體事項

根據認購及股東協議，APG合資企業夥伴有條件同意以1港元的名義認購價認購合資企業公司的一(1)股新股份，並於該投資完成後以現金支付予合資企業公司。合資企業夥伴亦已同意向合資企業公司各提供最多2,334,000,000港元的資金(即總資本承擔)，兩間合資企業夥伴最多提供4,668,000,000港元(即最高資本承擔)，其中632,920,000港元須由APG合資企業夥伴支付，而632,919,999港元須由宏安地產合資企業夥伴於完成該投資後支付。

---

## 董事會函件

---

最高資本承擔乃由合資企業夥伴參考合資企業集團的投資策略及宏安地產集團於擴大其物業投資組合的往績記錄後，經公平磋商而釐定。各合資企業夥伴於完成該投資後應付的初始資金，乃經參考合資企業集團就出售事項項下的該等種子項目應付的代價、外債融資及該等種子項目的營運資金而釐定。倘合資企業公司於投資期內根據認購及股東協議的條款發現其他合適項目(如有)，該投資完成後的最高資本承擔的餘額將用於投入有關項目。宏安地產合資企業夥伴應佔之最高資本承擔將透過(i)以合資企業公司為受益人發行承兌票據或按其指示就632,919,999港元以現金撥付，有關款項將用於以等值金額抵銷宏安地產合資企業夥伴就出售事項應佔之應付代價；及(ii)付款1,701,080,000港元由宏安地產集團的內部資源以現金撥付。APG合資企業夥伴應佔之最高資本承擔將以現金撥付。

### 先決條件

該投資的完成須待以下先決條件達成後，方可落實：

- (i) 本公司及宏安地產均已就認購及股東協議項下擬進行的交易以及買賣協議項下的出售事項獲得各自股東的批准；
- (ii) 於認購及股東協議日期至完成日期期間，種子項目一、種子項目二及種子項目三就整體而言並無重要部分遭受重大不利變化；
- (iii) 於完成日期，合資企業公司、APG合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自就認購及股東協議作出的保證在所有重大方面保持真實、準確及完整，並且在任何重大方面均無誤導性；
- (iv) 於認購及股東協議日期及完成日期，賣方並無因嚴重違反有關買賣協議的若干重大保證，而導致影響整體種子項目一、種子項目二及種子項目三的重大部分，以及已經或可能導致重大不利變化；
- (v) 於完成日期或之前，宏安地產合資企業夥伴、宏安地產或合資企業公司並無嚴重違反任何交易文件的規定；及
- (vi) 於完成日期或之前，並無發生控制權變動事件或關鍵人物事件。

---

## 董事會函件

---

APG 合資企業夥伴可透過通知宏安地產合資企業夥伴，於最後完成日期或之前的任何時間豁免上述關於宏安地產合資企業夥伴的任何先決條件(ii)至(vi) (包括該兩項)。倘上述先決條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，認購及股東協議將自動終止。

倘有關種子項目一、種子項目二、種子項目三或持有該等種子項目的相關出售附屬公司按獨立基準於認購及股東協議日期與完成日期之間發生或出現重大不利變動，儘管上述第(ii)段條件可獲達成，APG 合資企業夥伴有權於該投資完成後三個月內，要求合資企業公司及宏安地產(或其聯屬公司)於該投資完成時不進行有關相關出售附屬公司的出售事項，以及真誠討論及同意是否進行有關出售事項(及任何有關認購及股東協議條款的所需相應變動(包括訂約方將於該投資完成時將予提供的初步融資總額))。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或豁免。

### 完成

該投資的完成將於所有先決條件達成(或豁免，視情況而定)後的第10個工作日，或合資企業夥伴之間可能同意的其他日期(「**完成日期**」)進行。APG 合資企業夥伴完成認購合資企業公司股份後，各合資企業夥伴將持有合資企業公司50%的權益，而由於合資企業公司將成為宏安地產的50%共同控制實體，故合資企業公司及其附屬公司的財務業績將不會併入本集團或宏安地產集團的綜合財務報表。

### 股東安排

根據認購及股東協議，該投資完成後與合資企業公司營運有關的主要條款概述如下：

### 業務

合資企業公司的主要業務為收購香港住宅物業，以作發展及重建之用，有關收購須符合合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準。合資企業夥伴的目的在於讓合資企業公司專注於投資發展香港市區之住宅物業，有關項目的項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業。倘合資企業夥伴同意修改投資標準，使得(i)合資企業公司將不

---

## 董事會函件

---

再專注於投資發展香港市區之住宅物業；或(ii)從某些來源獲得或通過某些程序(包括通過政府招標)獲得的物業將不再被排除在合資企業公司的投資標準之外，宏安地產則須就有關重大變更的條款，重新遵守適用的上市規則，包括公佈及股東批准要求。

合資企業公司投資標準乃由宏安地產合資企業夥伴與APG合資企業夥伴根據彼等對住宅物業項目的前景，並參考其規模、位置及性質而協定之標準，而符合合資企業公司投資標準之任何項目是否適合合資企業公司亦取決於其當時現有項目及可用新潛在項目的資金來源以及合資企業公司於相關時間之財務狀況。

### 董事會之組成

合資企業公司的董事會將由四名董事組成，合資企業夥伴各自提名兩名董事。合資企業公司的董事會主席須為由宏安地產合資企業夥伴提名的董事，且無權投第二票或決定票。

### 融資

合資企業公司將根據以下方式為其運營提供資金：(i)外部無追索權債務融資；或(ii)按比例向合資企業夥伴發出繳款通知，各合資企業夥伴繳付的最高金額為2,334,000,000港元(「**總資本承擔**」，合稱「**最高資本承擔**」)。可在投資期內的任何時間發出繳款通知，可按認購及股東協議中載列的條款延期。

### 禁售

除根據認購及股東協議外，在未經另一方合資企業夥件事先書面同意時，任何一方在投資期內均不得直接或間接出售其在合資企業公司的任何權益。

### 新選擇權

自完成日期起至以下較早日期的任何時間：(i)合資企業夥伴已提供最高資本承擔的90%予合資企業公司之日期；或(ii)投資期屆滿前六個月的日期，APG合資企業夥伴有權要求宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴各自作出額外出資相同金額(「**新選擇權**」)，各方的最高金額為2,334,000,000港元(「**新承擔**」)，合共4,668,000,000港元，按50:50比例用於組建由合資企業夥伴各自直接持有的新合資企業公司，以在相同業務範圍和與合資企業公司大致相同的條款下進行額外投資(包括其投資期、董事會之組成、禁售、關鍵人物事件、合資企業的期限、獨家權及選擇權(新選擇權除外))，以及委任管理人為其所有項目的管理人。新合資企業公司的成立及新承擔的支付取決於宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴對管理

---

## 董事會函件

---

人薪酬的任何必要修訂(有關修訂須獲雙方同意，且參考管理人管理的相關物業項目表現以及雙方對當時香港住宅物業市場的看法)。因此，管理人可能收到的經修訂薪酬可能高於或低於合資企業公司管理人的約定薪酬。成立新合資企業公司以進行額外投資將有利於更方便管理兩個合資企業公司下的不同物業，以及就該等項目評估管理人在其下的表現。

倘任何合資企業夥伴未能履行其新承擔，有關違反可構成認購及股東協議項下的違約事件，導致宏安地產合資企業夥伴有權或宏安地產合資企業夥伴有責任購買 APG 合資企業夥伴於合資企業公司中的全部股權及貸款，進一步詳情載於下文「該等選擇權 — 違約事件(包括關鍵人物事件之違約)」一節。董事認為，考慮到宏安地產集團可取得的財務資源，宏安地產集團將擁有充裕營運資金為新承擔提供資金(如需要)，而有關融資將不會對宏安地產集團的財務及營運狀況造成任何重大不利影響。

宏安地產集團的業務策略是在符合宏安地產集團利益的情況下，自行或與合適的合資企業夥伴進行物業開發。APG 合資企業夥伴所代表的素質類型，其在環境可持續和社會責任投資方面的聲譽，以及其利用穩定資金來源的能力，使其成為宏安地產集團的理想合作夥伴(尤其是規模龐大的項目)。新選擇權的條款和時間範圍以及成立新合資企業進行額外投資的可能性與宏安及宏安地產對香港住宅物業市場的展望一致，亦與宏安及宏安地產發現的機會相符(即利用 APG 合資企業夥伴的聲譽和資本資源，擴大其物業組合)，而此乃經考慮倘宏安地產集團單獨進行物業開發或重建而導致其可能無法充分利用有關機會。

考慮到上述因素後，向 APG 合資企業夥伴授出新選擇權乃為按公平磋商基準而釐定的商業決定，其中宏安地產集團將繼續擔任其所有項目的管理人。儘管行使新選擇權的權利由 APG 合資企業夥伴全權無條件酌情決定，但雙方亦同意，在行使新選擇權時，管理人管理新合資企業項下項目的薪酬須經 APG 合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴之間的協商而作出重新調整，及只有在雙方同意該薪酬後，才能成立新的合資企業公司(以及新承擔才須予以支付)。因此，董事認為，當新選擇權獲行使時，宏安地產集團將有合理機會確保宏安地產集團的利益得到保障。

---

## 董事會函件

---

已根據整個安排的條款考慮新選擇權的條款，以及考慮到該等交易整體將為宏安地產集團帶來的絕對裨益和宏安地產集團於新選擇權獲行使時能夠保護其利益，董事認為，該等交易（包括新選擇權）的條款屬公平合理，且符合本公司之利益。預期宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴將以現金撥付其各自的新承擔。於最後實際可行日期，合資企業集團並無發現任何可由新承擔出資的物業項目。

### **關鍵人物事件**

宏安地產的執行董事兼行政總裁鄧灝康先生將在合資企業公司的期限內擔任宏安地產的行政總裁及合資企業公司的董事，並履行其職責，以及將付出合理需要的時間，使彼能夠適當履行其作為合資企業公司董事的職責，否則「**關鍵人物事件**」將被視為已發生。

### **合資企業公司的期限**

合資企業公司的期限為自完成日期起計7年，經合資企業夥伴一致批准後期限可獲延長。

### **獨家權**

自認購及股東協議日期起至以下較早日期的期間：(i) 合資企業夥伴已提供最高資本承擔予合資企業公司當日；及(ii) 投資期屆滿後，合資企業集團將成為宏安地產集團的獨家公司，以在香港進行住宅物業發展及重建項目，符合合資企業夥伴根據認購及股東協議條款不時協定的投資標準。倘APG合資企業夥伴行使新選擇權，則有關獨家權將適用於新合資企業公司作為獨家公司之參考。

獨家權僅適用於符合投資標準的項目（即目前位於香港市區的住宅物業，項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎的項目，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序（包括通過政府招標）獲得的物業），如訂約方確定合資企業集團不適合進行有關項目，宏安地產集團仍可自由開展有關項目。此外，董事認為，符合投資標準的項目將為規模較大的項目，大多適合與規模較大的合作夥伴共同開發，以幫助宏安地產集團多元化資金來源及減輕資金壓力。因此，董事認為，儘管認購及股東協議項下有獨家權限制，合營企業只會加強而非抑制宏安地產集團之營運及投資策略，以及維持其於香港物業發展及投資市場之

---

## 董事會函件

---

地位及營運能力和其認為符合宏安地產及其股東利益之物業發展活動水平。獨家權經雙方公平磋商後決定，且考慮到預期合資企業為本集團帶來裨益，董事認為，此屬公平合理，並符合本集團的利益。

發展完成後出售由合資企業集團持有的該等物業將在合資企業集團賬目中入賬為收益性質。倘APG合資企業夥伴行使新選擇權，新成立的合資企業公司亦將成為宏安地產集團的獨家公司，以按上述類似基準於投資新合資企業期間在香港進行住宅物業發展及重建項目，而該等新成立合資企業公司將成為宏安地產擁有50%權益之共同控制實體，而該合資企業公司及其附屬公司的財務業績將不會綜合入賬至本集團的綜合財務報表。由於合資企業並不會與宏安地產集團合併，因此於物業銷售中所確認之收益將不會反映在宏安地產集團之財務報表中。然而，宏安地產集團將透過權益會計法分佔物業銷售溢利之50%，而宏安地產集團因此合資企業而可開發之項目數量將在APG合資企業夥伴的注資下有效翻倍。由於管理人將成為合資企業集團所承擔所有該等項目之管理人，董事認為，由於與APG合資企業夥伴成立合資企業，宏安地產集團之純利將有所改善。

### 有關合資企業公司營運的進一步資料

根據認購及股東協議的條款，APG合資企業夥伴、宏安地產合資企業夥伴及合資企業公司應促使與收購該等種子項目相關的合資企業集團成員（或不時持有任何合資企業集團的地產項目的任何其他成員）委任管理人作為資產管理人，以向合資企業集團提供物業資產管理服務（管理費包括固定費用及根據管理人管理物業項目的表現而釐定的表現費）。

### 擔保

根據認購及股東協議，宏安地產向APG合資企業夥伴提出擔保，保證宏安地產合資企業夥伴將盡職遵守及履行其在認購及股東協議項下的所有義務及承擔。

### 出售事項

與該投資完成之同時，合資企業公司須與該等賣方（均為宏安地產之間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，合資企業公司須向宏安地產集團按初步總代價3,001,457,000港元（可予進一步調整）收購該等出售附屬公司。



---

## 董事會函件

---

### 主體事項

- (i) 於出售事項之完成日期，種子項目一控股公司之一股普通股(即種子項目一控股公司之全部已發行股本)及種子項目一控股公司(即種子項目一之擁有人)欠賣方一之貸款；
- (ii) 於出售事項之完成日期，種子項目二控股公司之一股普通股(即種子項目二控股公司之全部已發行股本)及種子項目二控股公司(即種子項目二之擁有人)欠賣方二之貸款；
- (iii) 於出售事項之完成日期，種子項目三控股公司之一股普通股(即種子項目三控股公司之全部已發行股本)及種子項目三控股公司(即種子項目三之擁有人)欠賣方三之貸款；及
- (iv) 於出售事項之完成日期，種子項目四控股公司之一股普通股(即種子項目四控股公司之全部已發行股本)及種子項目四控股公司欠賣方四之貸款。種子項目四控股公司間接持有種子項目四超過90%之合法及實益擁有權。

所有該等種子項目將按「現存」基準出售。

### 代價

#### **種子項目一控股公司**

於完成後應付之初步款項為約558,824,000港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目一控股公司之初步款項與(i)資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii)負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

#### **種子項目二控股公司**

於完成後應付之初步款項為約1,066,415,000港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目二控股公司之初步款項與(i)資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii)負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

---

## 董事會函件

---

### 種子項目三控股公司

於完成後應付之初步款項為 451,278,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目三控股公司之初步款項與(i)資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii)負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

### 種子項目四控股公司

於完成後應付之初步款項為約 924,940,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目四控股公司之初步款項與(i)資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii)負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

就該等出售附屬公司之代價應於該等出售附屬公司完成後由合資企業集團以現金支付，方式如下：(i)由以該等賣方為受益人指示收取自宏安地產合資企業夥伴之承兌票據項下所有付款(金額為 632,919,999 港元)；及(ii)以現金支付餘下金額 2,368,537,001 港元，有關金額將以合資企業公司向合資企業夥伴發出繳款通知撥付。

該等出售附屬公司之代價乃由訂約方經參考宏安地產集團就該等種子項目之投資成本後經公平磋商而釐定。由於種子項目一、種子項目二及種子項目四的重建尚未開始，而種子項目三的地基工程僅剛開始，故董事認為，根據投資成本釐定該等出售附屬公司的代價屬公平合理，而非使用該等種子項目的市值，投資成本主要包括自二零二一年七月三十一日起該等種子項目所產生的收購成本以及估計完成收購該等種子項目所需的收購成本，連同直至相關買賣協議完成為止將產生的其他印花稅、建設及法律成本、諮詢費及利息開支。經考慮在該等項目的任何建築工程展開前，由獨立物業估值師先前編製的宏安地產集團物業項目(包括該等種子項目)估值報告，以及根據與擬委任的物業估值師就編製與出售事項有關的該等種子項目估值報告而進行的最新討論，董事認為，該等種子項目之投資成本與市值之間並無重大差異，因此，經參考出售事項前之市值後，預計該等種子項目不會出現任何重估收益或虧損。

所得款項淨額(即扣除宏安地產合資企業夥伴發行之承兌票據後之總代價)將用於資助部分宏安地產合資企業夥伴應佔之最高資本承擔及償還宏安地產集團之銀行貸款。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

除非種子項目一、種子項目二、種子項目三中的任何一項或任何一間持有該等種子項目的相關出售附屬公司發生重大不利變動，以及APG合資企業夥伴行使其於上文「成立合資企業—認購及股東協議—先決條件」一節所述的權利，否則所有買賣協議將會於該投資完成後簽訂。種子項目四控股公司之出售事項須待以下額外先決條件獲達成後，方告完成：

- (i) 完成收購種子項目四之餘下未完成單位；及
- (ii) 可能發生取得就種子項目四現有貸款之再融資，或收到來自種子項目四現有貸款之貸款人書面同意可完成種子項目四控股公司之出售事項。

倘上文所載先決條件於出售種子項目四控股公司的買賣協議之日期起計六個月內之日期或之前(或訂約方可能書面協定之有關較後日期)未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則該買賣協議須自動終止，而合資企業集團須就收購種子項目四控股公司動用投資資金，以投資於投資期識別的其他合適項目。

倘種子項目四控股公司出售事項就完成時之應付總代價高於原初協定代價(即924,940,000港元)5%以上，則APG合資企業夥伴應有權與宏安地產合資企業夥伴進行真誠討論，於5個營業日內協定應否繼續完成有關事項(儘管已完成收購種子項目四之餘下未完成單位)。

### 完成

出售種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司須於相關買賣協議之日期(或訂約方之間可能協定之其他日期)完成。出售種子項目四控股公司將於上文所載先決條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)後或於訂約方之間協定之其他日期完成。

待出售事項完成後，該等出售附屬公司將不再為宏安地產之附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至本集團之綜合財務報表內，而合資企業公司將間接持有該等出售附屬公司之100%權益。

---

## 董事會函件

---

### 該等選擇權

根據認購及股東協議之條款，合資企業夥伴須互相授出(如適用)以下選擇權(統稱「該等選擇權」)：

#### (i) 違約事件(包括關鍵人物事件之違約)

##### 主體事項

倘APG合資企業夥伴未有履行認購及股東協議中之若干主要條款，則宏安地產合資企業夥伴可要求APG合資企業夥伴出售，或倘宏安地產合資企業夥伴違約，則APG合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴購買APG合資企業夥伴於合資企業公司之全部股權及貸款。

由於宏安地產合資企業夥伴積極營運及管理該等種子項目(以及合資企業集團將予持有之任何未來項目)，故在違約情況下收購APG合資企業夥伴將允許宏安地產合資企業夥伴保留物業項目，符合宏安地產集團之利益。

##### 行使期

APG合資企業夥伴或宏安地產合資企業夥伴(視乎情況而定)發生違約後之任何時間。

##### 行使價

APG合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格之95%(倘宏安地產合資企業夥伴行使選擇權)或105%(倘APG合資企業夥伴行使選擇權)，惟不得超出上限。

#### (ii) 控制權變動

##### 主體事項

倘發生控制權變動事件，APG合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴購買APG合資企業夥伴於合資企業公司之所有股權及貸款。

##### 行使期

控制權變動事件發生後且在此後15個營業日內未獲得糾正之任何時間。

##### 行使價

APG合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格，惟不得超出上限。

---

## 董事會函件

---

### (iii) 僵局

#### 主體事項

倘根據認購及股東協議條款釐定合資企業集團之營運出現僵局，則合資企業夥伴中之任何一方可以要約購買另一方於合資企業公司之所有股權及貸款，其中以較早之要約或以較高報價之要約（倘同步作出）為準，及該合資企業夥伴在釐定其要約的要約價時，須考慮物業估值師不時就合資企業集團持有的所有物業而編製的最新年度估值報告。要約之接收方可向發起方發出通知，以(a)悉數接納要約並出售其於合資企業公司之所有股權及貸款；或(b)以要約價購買發起方於合資企業公司之所有股權及貸款。在上述(b)情況下，發起方有義務將其全部股權及貸款出售予接收方。

#### 行使期

當根據認購及股東協議條款釐定出現僵局時之任何時間。

#### 行使價

要約所載之價格，惟不得超出上限。

### (iv) 最終退出

#### 主體事項

倘合資企業集團未能出售其所有物業項目，則APG合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴收購APG合資企業夥伴之所有股權及貸款。

#### 行使期

當合資企業集團未能在(i)合資企業公司任期屆滿（現為自完成日期起計七年）後三個月；及(ii)決定最終退出計劃後六個月或確定該計劃之最終日期（以較遲者為準）出售其所有待完成物業項目之任何時間（以較遲者為準）。

#### 行使價

APG合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格，惟不得超出上限。

---

## 董事會函件

---

### 完成

該等選擇權須待相關選擇權獲行使後60日內，或倘在該等選擇權處於僵局的情況下發出答辯通知後十個營業日內，方可完成。選擇權完成後，宏安地產合資企業夥伴須購買APG合資企業夥伴之股權及貸款，而合資企業公司將成為宏安地產之全資附屬公司，其財務業績將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。該等選擇權完成後，如宏安地產合資企業夥伴須出售其於合資企業公司之股權及貸款，宏安地產合資企業夥伴將不再持有合資企業公司之任何權益。

宏安地產合資企業夥伴於完成任何選擇權時應付之任何行使價預計將以宏安地產集團內部資源及於相關時間可用之外部融資撥付。宏安地產合資企業夥伴收到之任何所得款項將用作營運資金。

倘APG合資企業夥伴行使新選擇權，則合資企業夥伴將就其於新合資企業公司之權益按上述相同條款(即新合資企業選擇權)授予彼等各自一套相同之該等選擇權，惟以最高金額3,602,000,000港元為限，該最高金額與上限相同(即新上限)。

倘新選擇權獲行使，上限及新上限均按各合資企業夥伴於合資企業公司及新合資企業將予貢獻之最高資本承擔額(各為2,334,000,000港元)計算，且假設價值增長與香港住宅市場過去十年之增長一致(預計為每年約6.4%)，並以合資企業公司七年期之基準累計。

### 有關合資企業公司、該等出售附屬公司及該等種子項目之資料

合資企業公司為一間於二零二一年七月二十八日在香港註冊成立之投資控股公司，目前並無營運。該投資完成後，其將主要從事收購香港住宅物業以作開發及重建用途，而有關用途符合合資企業夥伴之間不時協定之投資標準以進行銷售。

合資企業公司於本通函日期並無業務，而其於二零二一年九月三十日的未經審核資產淨值為零。

該等出售附屬公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，以進行投資控股，除其於該等種子項目中擁有之間接權益外，概無其他主要資產。該等出售附屬公司於出售事項完成前為宏安地產之間接全資附屬公司。

該等種子項目之總樓面面積約為250,300平方呎，包括下列各項：

---

## 董事會函件

---

- (a) 種子項目一，即位於香港鴨脷洲大街34及36號以及香港鴨脷洲惠風街5、7及9號之住宅商業單位，總樓面面積約38,600平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年一月或之前屆滿，每月總租金約為138,000港元；
- (b) 種子項目二，即位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號之住宅商業單位，總樓面面積約81,000平方呎，將於二零二一年十二月底前取得空置物業；
- (c) 種子項目三，即位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號之住宅商業單位，總樓面面積約37,000平方呎，目前正在進行地基工程，預計將於二零二二年六月之前完成；及
- (d) 種子項目四，即位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號名為天虹之家之住宅樓宇以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號名為正鳳樓之住宅樓宇。種子項目四之總樓面面積約為93,700平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年二月或之前屆滿，每月總租金約為243,000港元。種子項目四控股公司已收購正鳳樓之所有單位，惟其中一個單位為根據香港法例第545章《土地（為重建而強制售賣）條例》申請強制售賣程序之主體，而土地審裁處為進行強制售賣而設立保留價之聆訊已定於二零二一年十二月舉行。

## 董事會函件

### 該等出售附屬公司之財務資料

下文載列該等出售附屬公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度經審核綜合財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目一控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	16	不適用 (因種子項目一控股公司於二零二零年十月五日成立)
除稅後淨虧損	16	不適用 (因種子項目一控股公司於二零二零年十月五日成立)

種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約 840,000 港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目二控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前純利／(淨虧損)	686	(2,141)
除稅後純利／(淨虧損)	686	(2,141)



## 董事會函件

種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約3,524,000港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	港元	港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目三控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	1,479	6
除稅後淨虧損	1,479	6

種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約1,635,000港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	港元	港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目四控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	1,298	34
除稅後淨虧損	1,298	34

種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約471,000港元。

### 該等交易之財務影響

估計本集團將就出售事項錄得虧損約3,100,000港元，其乃基於出售事項之初步代價以及經計及直至及於二零二一年九月三十日該等出售附屬公司之負債淨額以及該等出售附屬公司作出償還後結欠之貸款，及自二零二一年九月三十日以來就完成收購該等種子項目所花費及估計所需之額外成本後得出。實際虧損將由本公司之核數師進行審閱。

---

## 董事會函件

---

就出售宏安地產於合資企業公司之所有權益對行使該等選擇權之影響而言，董事認為緊隨該投資完成後有關權益之公平市場價格應接近於出售事項之初步總代價，因此亦相信本集團將需記錄的自相關銷售產生之虧損不應出現大幅增加。實際虧損僅會在相關該等選擇權獲行使時確定，並將取決於合資企業公司於相關期間持有之物業之公平市值（即兩次由兩名物業估值師進行估值的平均值；合資企業夥伴分別各任命一名估值師）。

初步總代價約3,001,457,000港元較該等出售附屬公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核資產淨值超出約10,451,000港元。

### 進行該等交易之理由及裨益

董事會認為，與APG合資企業夥伴在認購及股東協議方面的合作提供了一個良好機會，可善用宏安地產集團於物業收購及項目管理方面的知識及專業，與經驗豐富之投資者合作以擴張其業務。該合資企業（以及倘新選擇權獲行使，則利用來自合資企業夥伴的新承擔可能與APG合資企業夥伴成立的新合資企業公司）亦將令宏安地產集團能自APG合資企業夥伴獲得更多資金建立更大的大型項目組合，從而幫助擴展其物業資產管理業務以獲得額外的穩定物業資產管理費用。

該等出售附屬公司及該等相關種子項目僅指將通過合資企業集團進行之初步發展項目。宏安地產集團將積極為合資企業公司探尋合適的投資機會，以充分利用最高資本承擔擴大合資企業集團之發展項目組合。

董事認為(i)合資企業以及認購及股東協議之條款；(ii)出售事項及買賣協議之條款；及(iii)授出及行使該等選擇權和新合資企業選擇權乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項後對宏安地產集團之影響

出售事項完成後，餘下宏安地產集團將繼續主要於香港從事物業發展及物業投資。

餘下宏安地產集團應佔住宅土地儲備之總樓面面積約為348,600平方呎。新發展項目包括及將包括不同類型之住宅產品，以滿足不同買家的需求。餘下宏安地產集團目前全資擁有(i)位於青衣寮肚路與亨美街交界的「蒼藍」（共有320個住宅單位及總樓面面積約90,000平方呎，已於二零二一年八月進行預售）；及(ii)位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤（總樓面面積約61,500平方呎，現正進行拆卸工程）。除上述物業外，餘下宏安地產集團亦正在與若干合資企業夥伴共同發展(i)一項位於薄扶林道86A-86D號的七幢豪華洋房項目（總樓面面積約28,500平方呎，現正進行地基工程），由餘下宏安地產集團擁有70%；及(ii)位於炮台山英皇道101及111號的地盤（總樓面面積約129,400平方呎，預計將於二零二一年底展開拆卸工程），由餘下宏安地產集團擁有40%。

宏安地產於過去一直積極尋求各種類型之發展及重建商機，持有不同大小、規模及性質之廣泛項目基礎，涵蓋其投資組合內屬合資企業公司投資標準內外之項目。所有近期通過之已完成項目，均由政府招標獲得，並不符合投資標準，包括(i)「蒼朗」，總樓面面積約200,000平方呎；(ii)「蒼晴」，總樓面面積約115,000平方呎；及(iii)「蒼薈」，總樓面面積約148,000平方呎。展望未來，宏安地產有意繼續積極探索不同類型之發展及重建投資機會，而無論其是否屬於該等投資標準內，亦將繼續通過投標政府土地及項目收購之方式擴大其土地儲備，當中優先選擇交通便利及社區設施完善之地區。現時，除上述由餘下宏安地產集團擁有及發展之住宅重建項目外，宏安地產集團亦正考慮多個並不符合投資標準之可能住宅重建項目之潛力，其潛在發展總樓面面積合共約為610,000平方呎，以補充未來數年之發展土地儲備。

餘下宏安地產集團將擁有合資企業集團之50%權益，並分佔合資企業集團產生之50%溢利，亦將有權收取管理人向合資企業集團提供物業資產管理服務之所有管理費。有關溢利及所得款項將透過股息及償還股東貸款之方式分配予餘下宏安地產集團，以及用作餘下宏安地產集團之營運資金，包括收購新住宅物業用作發展出售。

---

## 董事會函件

---

餘下宏安地產集團與不同商業夥伴合作，預期將充分發揮其品牌優勢及商用物業資產管理專長，從而增加經常性收入來源及資本收益。

就物業投資及物業資產管理業務，餘下宏安地產集團將繼續物色新機會以擴大其投資組合，從而建立穩定的經常性收入基礎。

### 有關訂約方之資料

宏安地產合資企業夥伴為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作資本增值之業務。

管理人為一間於香港註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過其擁有65.79%權益之上市附屬公司位元堂(股份代號：897)從事醫藥及保健食品之製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品(位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司)(股份代號：149)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

APG合資企業夥伴為APG Strategic Real Estate Pool(「匯集基金」)於荷蘭成立之存託機構。匯集基金是一項由其參與者(全部為荷蘭退休基金)為集體投資而成立之基金。匯集基金是根據荷蘭法律成立之聯合賬戶基金(fonds voor gemene rekening)。其並非法律實體，而是APG合資企業夥伴、APG Asset Management N.V.(荷蘭持牌投資管理人，作為其管理人)及其參與者(乃透過認購其權益而作出投資)之間的合約安排。

### 上市規則涵義

由於本公司就合資企業之最高適用百分比率(即宏安地產之總資本承擔與新承擔之總和)超過100%，故合資企業構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

由於本公司就出售事項之最高適用百分比率超過 75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於本公司就上限及新上限之最高適用百分比率均超過 100%，故授出或行使該等選擇權及新合資企業選擇權均構成上市規則第 14 章項下本公司之非常重大收購事項及非常重大出售事項(如適用)，因此須或將須(如適用)遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第 SGM-1 至 SGM-3 頁。本公司謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港皇后大道中 29 號華人行 1103-06 室召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二一年十二月二十三日(星期四)營業時間結束時。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二一年十二月十七日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等之任何聯繫人於該等交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 已獲得之投票承諾

鄧清河先生已不可撤回地向各本公司及合資企業公司承諾，將其實益持有及透過其全資擁有之實體所持有之全部本公司股份(即 1,045,941,645 股本公司股份，相當於本公司已發行總股本約 6.28%)投票支持將在股東特別大會上提呈之決議案，而本公司已不可撤回地向各宏安地產及合資企業公司承諾，將其直接或間接持有之全部宏安地產股份(即 11,400,000,000 股宏安地產股份，相當於宏安地產已發行總股本 75%)投票支持將在宏安地產股東特別大會上提呈之決議案，惟須根據上市規則取得股東之所須批准。

鄧清河先生為本公司之主席兼執行董事，故就證券及期貨條例第 XV 部而言，被視為於 7,780,645,772 股本公司股份(相當於本公司已發行總股本約 46.71%)以及因此於本公司所持有之所有 11,400,000,000 股宏安地產股份(相當於宏安地產已發行股本 75%)中擁有權益。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

就上文所載理由而言，董事認為(i)合資企業以及認購及股東協議之條款；(ii)出售事項及買賣協議條款；及(iii)授出及行使選擇權及新合資企業選擇權屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席兼執行董事  
鄧清河

二零二一年十二月八日

## 1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之各別年報(分別第129至369頁、第149至416頁及第129至392頁)以及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈中披露，其刊載於披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))，並可透過以下超連結直接查閱：

- (1) 本公司日期為二零一九年六月二十八日之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第129至369頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730781\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730781_c.pdf)

- (2) 本公司日期為二零二零年六月三十日之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第149至416頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200435\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200435_c.pdf)

- (3) 本公司日期為二零二一年六月二十九日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第129至392頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601319\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601319_c.pdf)

- (4) 本公司日期為二零二一年十一月二十三日之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1123/2021112301277\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1123/2021112301277_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行及其他貸款及無抵押票據約7,277,200,000港元，其中合共約4,553,300,000港元之銀行貸款乃以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、待售物業、發展中物業、已抵押存款、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及由本集團若干從事物業投資及發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押。本集團亦就該銀行以若干銀行為受益人提供之貸款而分別向合資企業及客戶發放為數分別不超過約450,800,000港元及52,700,000港元之銀行融資向銀行提供擔保。此外，於二零二一年十月三十一日，本集團之租賃負債約為656,900,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所深知，本集團之財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發綜合財務報表之編製日期）以來並無出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經計及可得的財務資源，包括內部產生的資金及可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

本集團從事街市業務管理及財資管理。與此同時，其亦透過其附屬公司宏安地產從事營運開發住宅及商業物業以作銷售以及投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值，且透過其附屬公司位元堂從事中西藥業的製造及零售，並透過其附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事管理及銷售物業。自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的主要業務並無變動，預計本集團的主要業務將不會因完成該等交易而發生任何變化。



於二零二一年首季度，由於貨物出口增長強勁，香港的實質本地生產總值按年上升7.9%。然而，由於新型冠狀病毒疫情持續衝擊各經濟分部，導致香港的整體經濟活動仍低於衰退前的水平。中美貿易關係及量化寬鬆政策亦為本地經濟復甦帶來不確定性。隨著香港政府推行免費疫苗接種計劃及市民的防疫意識增加，預期本地疫情將漸趨緩和。在低息環境及對建築單位的穩定需求的支持下，長遠來看，預期房地產行業長遠將保持樂觀。

隨著街市及經營者數量增加，以及網上購物及送貨服務日漸廣泛，街市的經營環境將變得更具競爭力。儘管如此，本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合以加強其經常性收入。此外，本集團亦將投入更多資源發展街市送貨服務。

疫情持續打擊旅遊市場，導致中國內地遊客人數減少，零售業績可能因此繼續縮減並受到負面影響。預計香港與中國內地之間的隔離安排將會延長。儘管如此，香港政府推出消費券計劃，香港的不利經濟形勢將得以緩解，並使作為香港零售商的位元堂集團受益。預計香港整體經濟形勢將逐漸出現穩定跡象。本集團將繼續密切監察其分銷渠道及零售網絡的表現，本集團亦將繼續利用其品牌價值加強其合作夥伴關係並改善其授權模式，盡量擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

上一財政年度收購中國農產品集團顯著擴大了本集團在中國內地街市、農產品交易市場及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理體系及先進資訊科技基礎設施以及優質客戶服務，打造一個覆蓋全國的農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。

該等交易將使宏安地產集團能夠將其資源重新分配至資產管理及物業投資領域，而宏安地產集團將繼續尋求新機會擴大其投資組合，以穩固經常性收益基礎。宏安地產集團將繼續密切關注市場變化，並尋找及評估物業收購及與戰略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

## 6. 出售合資企業集團後餘下集團之管理層討論及分析

下文載列於出售合資企業集團後截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度之餘下集團之業務及表現之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據分別來自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合財報表以及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度之經審核綜合財務報表。

### 截至二零二一年九月三十日止六個月

#### 財務業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為892,100,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：987,900,000港元)及45,800,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：102,000,000港元(經重列))。

#### 業務回顧

餘下集團截至二零二一年九月三十日止六個月之收入減少9.7%至892,100,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：987,900,000港元)。收入減少主要是由於擁有控股權之物業發展項目導致物業銷售減少所致。另一方面，應佔合資企業溢利由截至二零二零年九月三十日止六個月之53,500,000港元增加至截至二零二一年九月三十日止六個月之211,600,000港元，主要由於應佔兩個合資項目(即「曦臺」及泓碧)之溢利約141,700,000港元所致。

截至二零二一年九月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利為45,800,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：102,000,000港元(經重列))，較上一期間減少55.1%，主要由於出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損、按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損增加被應佔合資企業已確認之溢利增幅部分抵銷所致。餘下集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二一年九月三十日，餘下集團資產淨值為9,992,300,000港元(二零二一年三月三十一日：9,975,800,000港元)。其現金資源達2,186,700,000港元(二零二一年三月三十一日：2,268,000,000港元)，包括現金及銀行結餘1,590,000,000港元(二零二一年三月三十一日：1,526,400,000港元)及短期投資596,700,000港元(二零二一年三月三十一日：741,600,000港元)。於二零二一年九月三十日，總借貸合共為6,526,000,000港元(二零二一年三月三十一日：6,358,000,000港元)，令餘下集團產生4,936,000,000港元(二零二一年三月三十一日：4,831,600,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。餘下集團個別業務分類回顧於下文載列。

### 物業發展

於截至二零二一年九月三十日止六個月，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約190,600,000港元及約124,500,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：分別為約354,400,000港元及約58,300,000港元)。

上述分類收益及溢利指位元堂於二零二零年二月收購中國農產品控股權益後，來自宏安地產的香港住宅及商業物業市場銷售以及位於中國的物業銷售。

餘下宏安地產集團於本期間並無貢獻收益，原因為餘下宏安地產集團於本期間的物業發展收入來自兩個合資項目(即「曦臺」及「泓碧」)的餘下庫存的交付，而其已直接計入為分類業績(溢利)的部分。

於本期間，餘下集團在中國的物業發展業務錄得收益約190,600,000港元。

#### 「曦臺」

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由餘下宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)共同發展。餘下宏安地產集團持有該項目的50%權益。326個出售單位中的310個單位已售出，銷售所得款項總額約3,900,000,000港元。

#### 「泓碧」

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為餘下宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，並於二零二零年第四季度已交付予買家。547個出售單位中的516個單位已售出，銷售所得款項總額約5,800,000,000港元。餘下宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

#### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，餘下宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行地基工程。餘下宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

### 薈藍(青衣住宅項目)

「The Met.」系列的最新項目薈藍(The Met. Azure)位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)，於二零二一年八月推出。該地皮距離青衣港鐵站僅數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、及連接大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。320個出售單位中的208個單位已出售，合約銷售額約為967,700,000港元。地盤目前正在進行上蓋建築工程，預計將於二零二二年第四季度交付。該項目由餘下宏安地產集團全資擁有。

### 炮台山項目

於二零二零年十月，餘下宏安地產集團與旭輝成立一間新合資企業，旭輝及餘下宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合資企業已收購香港炮台山英皇道101號及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎。地盤坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。該項目處於規劃階段。

### 大角咀項目

於二零二一年一月，餘下宏安地產集團成功透過強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，地盤正在進行地基工程。該項目將重新發展為「The Met.」系列之一部分，並由餘下宏安地產集團全資擁有。

於二零二一年十月三十一日，餘下集團(透過餘下宏安地產集團持有)於香港之發展用地組合如下：

項目	概約地盤面積 (平方呎)	概約總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
薈藍(青衣住宅項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年

### 街市及農產品交易市場

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年九月三十日止六個月 — 業務回顧 — 街市及農產品交易市場」一節。

### 物業投資

於二零二一年九月三十日，餘下集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,099,300,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,057,600,000港元)。

於報告期間內，餘下集團獲得租金收入總額約11,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：11,800,000港元)。

於二零二一年六月，餘下宏安地產集團與三名獨立第三方成立一個新合資企業集團(「**天生樓合資企業**」)，其中餘下宏安地產集團擁有其64%股權。其他三名合夥人為餘下集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為經驗豐富的投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(「**天生樓物業**」)，代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界。地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，促進當地蓬勃發展。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業，以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。本交易的詳情載於本公司及宏安地產分別於二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日刊發的聯合公佈內。

於二零二一年九月，餘下集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」) 合夥成立合資企業(「**Jumbo 合資企業**」) (其中宏安地產集團於Jumbo Holding完成認購股份後擁有50%股權)，以收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(「**Jumbo 物業**」)，代價為410,300,000港元。Jumbo Holding 是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P (「**AG**」) 管理。Jumbo Holding 的有限合夥人為由AG管理的投資基金，擁有廣泛的投資者基礎，且所有投資者均為一九四零年美國投資公司法下的「合格購買者」。此類投資基金並非單一目的的投資基金。Jumbo 物業提供合共

509個車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站約數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上方的港鐵綜合發展項目（預計將提供5,200個單位及約3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間），預計一旦綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。該交易之詳情載於本公司及宏安地產於二零二一年九月二十三日刊發之聯合公佈內。

於二零二一年七月三十日，餘下宏安地產集團與其全資附屬公司訂立臨時協議，內容有關出售(a)全部已發行股本及(b)一間控股公司（其持有香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室）結欠之股東貸款，總代價為515,000,000港元（可予調整）。隨後於二零二一年九月十六日訂立正式協議，而該交易已於二零二一年十月二十六日完成。出售事項詳情披露分別於本公司於二零二一年七月三十日及二零二一年十月十一日刊發之公佈以及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函。

於二零二一年八月十三日，餘下宏安地產集團與其全資附屬公司訂立買賣協議，內容有關出售(i)全部已發行股本及(ii)一間控股公司（其持有九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D號舖）結欠之股東貸款，代價為72,000,000港元（可予調整）。就年度審核目的而言，該物業於二零二一年三月三十一日的估值為55,220,000港元。該交易已於二零二一年九月完成。出售事項詳情披露於本公司於二零二一年八月十三日刊發之公佈。

於二零二一年七月一日，位元堂集團之一間附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售青山道220-240及240A號永隆大廈D座地下D舖，代價為28,400,000港元，該交易已於二零二一年十一月完成。於二零二一年九月三十日，該物業被分類為持作出售資產。

於二零二一年九月三十日，餘下集團仍持有9個二手住宅物業，估值為56,200,000港元。餘下集團將繼續尋找機會出售該等二手住宅物業。

**醫藥及保健食品產品業務**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年九月三十日止六個月 — 業務回顧 — 醫藥及保健食品產品業務」一節。

**中藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年九月三十日止六個月 — 業務回顧 — 中藥及保健食品產品」一節。

**西藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年九月三十日止六個月 — 業務回顧 — 西藥及保健食品產品」一節。

**財資管理**

期內，本集團債券投資的表現受中國高收益債券市場的不利環境而遭到負面影響。於二零二一年九月三十日，該等未變現債券投資控股的減值虧損較二零二一年三月三十一日有所增加。此外，為管理風險及保持流動資金穩健，本集團已處置部分債券投資，導致出現已變現虧損。

餘下集團維持穩健之財務狀況。二零二一年九月三十日的流動性投資為約1,194,300,000港元，較二零二一年三月三十一日的結餘約1,305,000,000港元減少約8.5%。流動性投資包括約42.7%債務證券、約14.4%股本證券及約42.9%基金投資。

**流動資金及財務資源**

於二零二一年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少0.5%至6,410,500,000港元(二零二一年三月三十一日：6,443,200,000港元)。於二零二一年九月三十日，餘下集團的總權益(包括非控股權益)增加至9,992,300,000港元(二零二一年三月三十一日：9,975,800,000港元(經重列))。

於二零二一年九月三十日，餘下集團的總資產為19,696,100,000港元(二零二一年三月三十一日：19,627,000,000港元)。於二零二一年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額為1,590,000,000港元(二零二一年三月三十一日：1,526,400,000港元)。餘下集團亦維持流動投資組合，於二零二一年三月三十一日的總市值為1,194,300,000港元(二零二一年三月三十一日：1,305,000,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二一年九月三十日，餘下集團的債務總額為 6,526,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 6,358,000,000 港元)。於二零二一年九月三十日，本集團淨債務權益比率約 49.4%(二零二一年三月三十一日：48.4%)。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二一年九月三十日，餘下集團賬面值分別為約 451,900,000 港元、約 2,317,200,000 港元、約 3,188,700,000 港元、約 1,028,300,000 港元、約 447,600,000 港元、約 90,500,000 港元、約 120,900,000 港元及約 30,100,000 港元(二零二一年三月三十一日：分別為約 429,000,000 港元、約 1,956,700,000 港元、約 3,066,200,000 港元、約 1,145,000,000 港元、約 509,700,000 港元、約 15,700,000 港元、約 103,700,000 港元及零)之物業、廠房及設備、投資物業(包括持作出售資產)、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二一年九月三十日，餘下集團之資本承擔約 1,269,700,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 791,100,000 港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，餘下集團並無應佔合資企業之自有資本承擔(二零二一年三月三十一日：約 145,000,000 港元)。於二零二一年九月三十日，餘下集團已就其合資企業獲授的最高融資 450,800,000 港元向銀行作出擔保(二零二一年三月三十一日：無)，並已動用 435,400,000 港元(二零二一年三月三十一日：無)。

於二零二一年九月三十日，餘下集團就若干銀行向所出售物業之客戶提供之貸款以該等銀行為受益人向客戶提供擔保約 50,700,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 56,800,000 港元)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則餘下集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

餘下集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保餘下集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構屬良好，且相關資源足以滿足餘下集團於可見將來的營運需求。餘下集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同时獲取合理回報。



## 債務組合及財務規劃

於二零二一年九月三十日，餘下集團之計息債務組合分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,761,804	2,963,399
於第二年	983,447	1,061,028
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,072,047	1,522,675
五年以上	43,389	217,271
	<u>5,860,687</u>	<u>5,764,373</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	116,890	60,090
於第二年	204,730	202,270
	<u>321,620</u>	<u>262,360</u>
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	209,181	199,348
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	134,484	131,901
	<u>6,525,972</u>	<u>6,357,982</u>

(i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據(「無擔保票據」)，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。

(ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)，有關票據已於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品普通股(「中國農產品股份」)的權利。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份，而於二零二零年十二月九日，中國農產品提早贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股票據。於二零二一年九月三十日，已發行未償還本金額為134,800,000港元的可換股票據及行使轉換權後可發行的中國農產品股份最高數目為337,000,000股中國農產品股份。於二零二一年十月十八日，所有未償還的可換股票據已全額償還。

為滿足(其中包括)補充餘下集團的土地儲備、提高餘下集團的物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要,餘下集團一直不時考慮各種替代融資方式,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二一年九月三十日,餘下集團持有按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產分別為約663,300,000港元及約531,100,000港元:

附註	於二零二一年 九月三十日		截至二零二一年 九月三十日止六個月			公平值/賬面值		投資成本 千港元	
	所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二一年 九月 三十日 千港元	於 二零二一年 三月 三十一日 千港元		
按公平值計入其他全面收益:									
A. 股本投資	162,945	1.6%	11,047	—	156	162,945	74,001	210,636	
B. 債券									
華南城控股有限公司 (「華南城」)	1	129,463	1.3%	(39,629)	11,128	—	129,463	162,289	166,472
其他債券		370,861	3.7%	(68,234)	38,163	—	370,861	606,900	627,692
小計		663,269	6.6%	(96,816)	49,291	156	663,269	843,190	1,004,800
按公平值計入損益:									
A. 股本投資		9,366	0.1%	(5,864)	—	3,234	9,366	90,684	14,548
B. 基金									
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	2	121,747	1.2%	(10,754)	—	—	121,747	132,501	135,842
Blackstone REIT fund	3	122,324	1.2%	1,966	—	107	122,324	—	120,358
其他基金		268,682	2.7%	(18,908)	1,717	10,552	268,682	219,216	287,020
C. 債券		—	—	—	—	—	—	15,564	—
D. 其他		8,935	0.1%	5,041	—	—	8,935	3,864	5,469
小計		531,054	5.3%	(28,519)	1,717	13,893	531,054	461,829	563,237
總計		1,194,323	11.9%	(125,335)	51,008	14,049	1,194,323	1,305,019	1,568,037

證券的主要業務如下：

1. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1668）。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
2. 於二零一九年四月十八日，餘下集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。於二零二零年十月，餘下集團贖回RCS之獨立投資組合之9,060.13股C類股份。
3. 於二零二一年七月十九日，餘下集團執行認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC（一間開曼群島獨立投資組合公司）及CS Blackstone REIT Access Fund SPC（一間開曼群島獨立投資組合公司）之權益，認購金額分別為11,500,000美元及4,000,000美元。Blackstone Real Estate Income Trust（「BREIT」）於二零一七年成立，為一間非上市、永久存續的房地產投資信託。其主要投資於穩定、創收的美國商業房地產。其投資準則為將投資組合中最少80%用於房地產投資，最多20%用於房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由BX REIT Advisors L.L.C.管理，BX REIT Advisors L.L.C.為BREIT的保薦人The Blackstone Group Inc.房地產集團之聯屬公司。The Blackstone Group Inc.為一間總部位於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣（紐交所代號：BX）。詳情請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零二一年七月十九之聯合公佈。
4. 除上文披露者外，餘下集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔餘下集團於二零二一年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
5. 除上文披露者外，餘下集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔餘下集團於二零二一年九月三十日的資產淨值少於1.0%。

### 出售於非全資附屬公司股權

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年九月三十日止六個月 — 業務回顧 — 出售於非全資附屬公司股權」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，餘下集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

### 外匯

餘下集團管理層認為餘下集團並無重大外匯風險，因此，餘下集團並無參與任何對沖活動。餘下集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合餘下集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，餘下集團共有2,103名(二零二一年三月三十一日：2,102名)僱員，約42%(二零二零年三月三十一日：約41%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。餘下集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，餘下集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。餘下集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國員工作出退休供款。餘下集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

餘下集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對餘下集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故餘下集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在餘下集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合餘下集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險；此外，自二零二零年二月起位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，餘下集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。餘下集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令餘下集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。餘下集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對餘下集團業務的影響。

### 前景

二零二一年上半年，隨著全球推行新冠病毒疫苗接種計劃，疫情蔓延有所放緩，世界主要經濟體的信心及表現出現反彈。香港勞工市場亦有所改善，四月至六月的失業率降至5.5%。

就香港的物業發展分類而言，低息環境及住宅物業之穩定需求將繼續有利香港經濟，尤其是住宅物業行業，而物業市場則維持穩健上揚態勢。餘下集團於二零二一年八月開始進行「The Met. Azure 蒼藍」的預售。預售表現突出，首日發售的單位全部售罄。

餘下集團對物業市場保持謹慎樂觀，並將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。作為應對措施，餘下集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合，以加強其經常性收入。此外，餘下集團亦將投放部分資源開發街市送貨服務。

此外，於二零二零年二月透過位元堂集團收購中國農產品後，餘下集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了餘下集團在中國街市及農產品交易市場分類以及物業發展分類的業務版圖。展望將來，餘下集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。餘下集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於餘下集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，餘下集團有信心將能夠為餘下集團帶來長期裨益。

自新冠病毒爆發後，餘下集團所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以配合地方政府日趨嚴格的健康及衛生措施。期內，COVID-19傳播減少不僅幫助中國農產品恢復正常營運水平，亦有助其更好地適應疫情後的市場環境。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。自新冠病毒疫情爆發以來，餘下集團認為傳統中藥在抗擊此次全球疫情中發揮越來越重要的作用。預防先於治療，消費者的健康意識將得到提高。展望未來，餘下集團將通過在中國、香港及澳門的國內市場開設自營或特許經營零售店以擴大其市場份額。粵港澳大灣區作為重點開發區的國家政策，為中藥及保健食品產品業務的發展提供了廣闊前景。香港首間中醫醫院將於二零二五年投入服務，香港中醫業將得以發展。此外，本集團於二零二零年至二零二一年的網上銷售取得理想增長。鑒於業務趨勢看好，本集團將加強新產品開發流程及新銷售平台，尤其是線上業務。

就西藥及保健食品產品業務而言，餘下集團預期向香港機構客戶、本地診所及醫療集團銷售止咳露及通過分銷商銷售止咳露至中國的業務將出現有利增長。餘下集團將把握機遇，推出更多保健產品，實現業務多元化，進一步滿足消費者未被滿足的需求。餘下集團亦將加強於跨境電子商務，以吸引粵港澳大灣區及亞太地區的消費者。

概括而言，餘下集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使餘下集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。餘下集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

## 截至二零二一年三月三十一日止年度

### 財務業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)及約125,500,000港元(二零二零年：約476,500,000港元)。

### 業務回顧

餘下集團截至二零二一年三月三十一日止年度之收入減少約45%至約1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)。收入減少主要是由於擁有控股權的物業開發項目貢獻的物業銷售減少。另一方面，合資企業的利潤份額顯著增加至594,800,000港元(二零二零年：約28,100,000港元)，主要是由於本財政年度物業銷售及共同開發的物業項目貢獻的溢利增加。年內溢利為約103,900,000港元(二零二零年：約786,400,000港元)，較去年減少約86.8%，主要由於並無來自收購中國農產品的控股權益之議價收購收益，以及出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資的收益減少。

母公司權益持有人應佔溢利為約125,500,000港元(二零二零年：約476,500,000港元)。餘下集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團資產淨值為約9,975,800,000港元(二零二零年：約9,688,500,000港元(經重列))。其現金資源達約2,268,000,000港元(二零二零年：約1,973,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,526,400,000港元(二零二零年：約1,583,000,000港元)及短期投資約741,600,000港元(二零二零年：約390,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日，總借貸合共約6,358,000,000港元(二零二零年：約5,959,500,000港元)，令餘下集團產生約4,831,600,000港元(二零二零年：約4,376,500,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。餘下集團個別業務分類回顧於下文載列。

### 物業發展

於截至二零二一年三月三十一日止年度，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約534,400,000港元及約496,800,000港元(二零二零年：分別為約2,368,400,000港元及約790,100,000港元)。

上述分類收益及溢利指來自宏安地產的香港住宅及商業物業市場銷售；以及亦指位元堂進行中國農產品收購事項後在中國進行的物業銷售。

餘下宏安地產集團於該財政年度貢獻的收益為301,300,000港元。收益減少乃由於擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的物業銷售減少所致。反之，餘下宏安地產集團於本財政年度的物業銷售溢利主要來自其共同發展的物業項目(即曦臺及泓碧)，而其已計入為分類業績(溢利)的部分而非分類收益。

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團在中國的物業發展業務錄得收益約233,100,000港元(二零二零年：無)。中國農產品集團所貢獻的收益增加主要是由於中國農產品收購事項已於上一財政年度最後兩個月進行，而中國農產品的全年業績已在本財政年度綜合入賬至本集團賬目。

### 曦臺

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由餘下宏安地產集團與旭輝共同發展。餘下宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二一年六月二十八日，326個單位中的294個單位已售出，合約銷售總額約3,600,000,000港元。此外，合約銷售總額約3,200,000,000港元的269個單位已交付予買家。



### 泓碧

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，並於二零二零年第四季度已交付予買家。於二零二一年六月二十八日，547個單位中的505個已出售，合約銷售總額約5,300,000,000港元。合約完成證明書已於財政年度簽發，及合約銷售總額約4,400,000,000港元的474個單位已交付予買家。餘下宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，餘下宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行地基工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

### 蒼藍(青衣住宅項目)

餘下宏安地產集團旗下位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)的新住宅物業於二零二一年五月正式命名為「蒼藍」(The Met. Azure)。該項目佔地約14,400平方呎，預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。蒼藍採用低密度設計，合共320個單位。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。該地皮距離青衣港鐵站僅數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、及連接大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴總站)。該項目由餘下宏安地產集團全資擁有。

### 炮台山項目

於二零二零年十月，餘下宏安地產集團與旭輝成立一間新合資企業，旭輝及餘下宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合資企業已收購香港炮台山英皇道101及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。拆卸工程預計於二零二一年年底開始。

**大角咀項目**

於二零二一年一月，餘下宏安地產集團成功透過法院頒令的強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，地盤正在進行拆卸工程。

於二零二一年六月二十八日，餘下集團(透過餘下宏安地產集團持有)於香港之發展用地組合如下：

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
蒼藍(青衣住宅項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年

**街市及農產品交易市場**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 街市及農產品交易市場」一節。

**物業投資**

於二零二一年三月三十一日，餘下集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,057,600,000港元(二零二零年：約1,058,400,000港元)。

於財政年度內，餘下集團獲得租金收入總額約48,700,000港元(二零二零年：約20,600,000港元)。

於二零二一年三月三十日，餘下宏安地產集團與一名獨立第三方(「天生樓合作夥伴」)成立一個新合資企業集團(即天生樓合資企業)，其中餘下宏安地產集團擁有50%。天生樓合資企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯，訂立臨時買賣協議，代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，餘下宏安地產集團及天生樓合作夥伴

與兩名獨立第三方(「新投資者」)訂立具約束力補充條款說明書。待完成有關收購事項及獲得銀行同意後，餘下宏安地產集團、天生樓合作夥伴及新投資者之持股比例分別將變為64%、30%及6%。有關收購事項已於二零二一年六月二十五日完成。交易詳情分別載於本公司及宏安地產日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日之聯合公佈。

於財政年度內，餘下集團繼續出售二手住宅物業並變現約5,200,000港元(二零二零年：約41,300,000港元)。於二零二一年三月三十一日，餘下集團持有9個二手住宅物業，估值約為54,900,000港元。

#### **醫藥及保健食品產品業務**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 街市及農產品交易市場」一節。

#### **中藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 中藥及保健食品產品」一節。

#### **西藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 西藥及保健食品產品」一節。

#### **財資管理**

餘下集團維持穩健之財務狀況。二零二一年三月三十一日的流動性投資為約1,305,000,000港元，較二零二零年三月三十一日的結餘約1,597,200,000港元減少約18.3%。流動性投資代表約60.1%債務證券、約12.6%股本證券及約27.3%基金投資。

#### **流動資金及財務資源**

於二零二一年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加約6.2%至約6,443,200,000港元(二零二零年：約6,065,400,000港元(經重列))。於二零二一年三月三十一日，餘下集團的總權益(包括非控股權益)增加至約9,975,800,000港元(二零二零年：約9,688,500,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團的總資產為約19,627,000,000港元(二零二零年：約18,842,100,000港元)。於二零二一年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額為約1,526,400,000港元(二零二零年：約1,583,000,000港元)。餘下集團亦維持流動投資組合，於二零二一年三月三十一日的總市值為約1,305,000,000港元(二零二零年：約1,597,200,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團的債務總額為約6,358,000,000港元(二零二零年：約5,959,500,000港元)。於二零二一年三月三十一日，餘下集團淨債務權益比率約48.4%(二零二零年：約45.2%(經重列))。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團賬面值分別為約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約3,066,200,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元及約103,700,000港元(二零二零年：約449,600,000港元、約2,285,700,000港元、約2,756,900,000港元、約1,035,500,000港元、約743,300,000港元、約32,200,000港元及零)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及應收貸款已作抵押，作為餘下集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約791,100,000港元(二零二零年：約615,800,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，餘下集團應佔合資企業之自有資本承擔約145,000,000港元(二零二零年：約251,400,000港元)。於二零二一年三月三十一日，餘下集團並無就其合資企業獲授的融資向銀行作出任何擔保(二零二零年：三間合資企業高達約1,617,600,000港元，並已動用約1,090,500,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團就若干銀行向所出售物業之客戶提供之貸款以該等銀行為受益人向客戶提供擔保約56,800,000港元(二零二零年：約63,500,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則餘下集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

餘下集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保餘下集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構屬良好，且相關資源足以滿足餘下集團於可見將來的營運需求。餘下集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

### 債務組合及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之計息債務組合分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,963,399	2,411,372
於第二年	1,061,028	1,153,078
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,522,675	1,473,532
五年以上	217,271	291,523
	<u>5,764,373</u>	<u>5,329,505</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	60,090	—
於第二年	202,270	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	198,970
	<u>262,360</u>	<u>198,970</u>
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	199,348	181,220
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	131,901	—
於第二年	—	249,814
	<u>6,357,982</u>	<u>5,959,509</u>

- (i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品股份的權利。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份，而於二零二零年十二月九日，中國農產品提早贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股票據。於二零二一年三月三十一日，已發行未償還本金額為134,800,000港元的可換股票據及行使轉換權後可發行的中國農產品股份最高數目為337,000,000股中國農產品股份。

為滿足(其中包括)補充餘下集團的土地儲備、提高餘下集團物業投資組合及/或支付發展餘下集團物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，餘下集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

#### **所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二一年三月三十一日，餘下集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別為約843,200,000港元及約461,800,000港元：

附註	於二零二一年 三月三十一日		截至二零二一年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值			
	所持金額 千港元	佔餘下集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	投資成本 千港元	
						二零二一年 三月 三十一日 千港元	二零二零年 三月 三十一日 千港元		
按公平值計入其他全面收益：									
A. 股本投資	74,001	1%	102,003	—	1,374	74,001	259,061	133,709	
B. 債券									
中梁控股集團有限公司	1	155,893	2%	(1,071)	20,622	—	155,893	211,076	155,080
華南城控股有限公司	2	162,289	2%	4,500	18,745	—	162,289	141,728	166,991
禹洲集團控股有限公司	3	92,510	1%	7,203	3,240	—	92,510	38,044	93,74
其他		358,497	4%	43,945	54,605	—	358,497	632,747	394,142
小計	843,190	8%	156,580	97,212	1,374	843,190	1,282,656	943,671	
按公平值計入損益：									
A. 股本投資	90,684	1%	(26,371)	—	111	90,684	32,783	84,078	
B. 基金									
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	4	132,501	1%	15,686	—	—	132,501	175,150	135,842
其他		219,216	2%	1,920	—	2,546	219,216	68,249	217,257
C. 債券	15,564	0%	(552)	2,071	—	15,564	32,180	15,500	
D. 其他	3,864	0%	(2,886)	—	—	3,864	6,220	5,392	
小計	461,829	5%	(12,203)	2,071	2,657	461,829	314,582	458,069	
總計	1,305,019	13%	144,377	99,283	4,031	1,305,019	1,597,238	1,401,740	

證券的主要業務如下：

1. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：2772）。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。
2. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1668）。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。

3. 禹洲為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1628）。禹洲及其附屬公司主要從事物業開發。禹洲透過五個分部經營其業務。物業開發分部從事物業開發及銷售。物業投資分部就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資。物業管理分部提供物業管理服務。酒店經營分部從事酒店經營。其他分部從事其他業務。
4. 於二零一九年四月十八日，餘下集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。於二零二零年十月，餘下集團贖回RCS之獨立投資組合之9,060.13股C類股份。
5. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔餘下集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
6. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔餘下集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

#### **收購於位元堂的額外股份**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 收購於位元堂的額外股份」一節。

#### **中國農產品收購事項**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 中國農產品收購事項」一節。



**易易壹金融集團有限公司私有化**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 易易壹金融集團有限公司私有化」一節。

**出售於非全資附屬公司股權**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 出售於非全資附屬公司股權」一節。

**認購基金之權益**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二一年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 認購基金之權益」一節。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，餘下集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

**外匯**

餘下集團管理層認為餘下集團並無重大外匯風險，因此，餘下集團並無參與任何對沖活動。餘下集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合餘下集團營運費用的貨幣需要。

**僱員及薪酬政策**

於二零二一年三月三十一日，餘下集團共有2,102名(二零二零年：2,037名)僱員，約41%(二零二零年：約38%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。餘下集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，餘下集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。餘下集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國員工作出退休供款。餘下集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

餘下集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對餘下集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故餘下集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在餘下集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合餘下集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險；此外，自上一財政年度位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，餘下集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。餘下集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令餘下集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。餘下集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對餘下集團業務的影響。

### 前景

餘下集團認為二零二一年為充滿挑戰和機遇的一年。香港經濟仍在復甦當中，在商品出口強勁增長的帶動下，二零二一年第一季度實際本地生產總值回復可觀的同比增長7.9%。此外，二零二一年一月至三月失業率下降至6.8%，顯示香港經濟出現復甦跡象。香港政府推出免費疫苗接種計劃，預期有助緩和新冠病毒大流行以及有助本地經濟復甦。儘管如此，由於疫情、社交距離規定及旅行限制持續對若干經濟部分構成壓力，經濟復甦並不穩定，整體經濟活動仍低於衰退前水平。我們認為，餘下集團各分類業績將以不同速度逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，實行新一輪量化寬鬆政策導致低息環境及住宅物業之實際需求，將繼續有利香港經濟，長期而言，尤其是住宅物業行業預計將保持強勁。隨著「薈藍」的預售拉開帷幕，餘下集團的增長動力及品牌知名度亦將得以提升。

餘下集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分部繼續穩步增長，並預期為餘下集團提供穩定的經常性收入及現金流。餘下集團認為街市新鮮貨品的送貨服務是擴張業務的另一良機，並將投入更多資源發展。此外，餘下集團預期透過香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於上一財政年度透過位元堂集團收購中國農產品後，餘下集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了餘下集團在中國街市分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，餘下集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。餘下集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於餘下集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，餘下集團有信心將能夠為餘下集團帶來長期裨益。

自新冠病毒爆發後，餘下集團所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以配合地方政府日趨嚴格的健康及衛生措施。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。新冠病毒爆發後，餘下集團認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對餘下集團的零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，隨著成功開發及推出免費疫苗接種計劃，疫情形勢大體可控，且中國內地經濟復甦亦為我們的業績提供支持，整體經濟形勢逐漸呈現穩定跡象。餘下集團將繼續密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。

位元堂集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。餘下集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。餘下集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，盡量擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下（包括優惠政策及香港與粵港澳大灣區的跨境合作），相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，餘下集團的西藥業務預期將取得可喜增長，尤其是，餘下集團認為在「香港製造」品牌的小兒止咳露產品正式自國家藥品監督管理局獲批從我們的元朗工廠進口至中國內地後，該產品需求將會增加。

概括而言，餘下集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使餘下集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。餘下集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度

### 財務業績

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為3,440,700,000港元（二零一九年：4,009,100,000港元）及476,500,000港元（二零一九年：421,700,000港元）。

### 業務回顧

餘下集團截至二零二零年三月三十一日止年度之收入減少14.2%至3,440,700,000港元（二零一九年：4,009,100,000港元）。收益減少主要是由於物業銷售完成後確認較少的銷售額，導致物業分類的銷售收入減少所致。年內溢利為786,400,000港元（二零一九年：895,900,000港元），較去年減少12.2%，主要由於中國農產品收購事項之議價收購收益受截至二零二零年三月三十一日止年度錄得投資物業的公平值虧損影響，而於去年則錄得投資物業的公平值收益、按公平值計入損益之金融工具公平值虧損及融資成本增加。母公司權益持有人應佔溢利為476,500,000港元（二零一九年：421,700,000港元）。餘下集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團資產淨值為9,688,500,000港元(二零一九年：8,008,000,000港元)。其現金資源達1,973,100,000港元(二零一九年：3,041,300,000港元)，包括現金及銀行結餘1,583,000,000港元(二零一九年：2,059,800,000港元)及短期投資390,000,000港元(二零一九年：981,500,000港元)。於二零二零年三月三十一日，總借貸為合共5,959,500,000港元(二零一九年：5,276,500,000港元)，令餘下集團產生4,376,500,000港元(二零一九年：3,216,800,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。下文載列餘下集團個別業務分類回顧。

### 物業發展

宏安地產為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。物業發展分類錄得收入及分類溢利分別為2,368,400,000港元及790,100,000港元(二零一九年：分別為2,827,000,000港元及1,054,100,000港元)。此分類收入主要來自蒼薈竣工交付。於二零二零年六月三十日，此項目的所有單位均已售出。

### NOUVELLE 曦臺

「NOUVELLE」為全新的豪宅品牌系列。此品牌的首個高級豪宅項目為「曦臺」，其位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由餘下宏安地產集團與旭輝共同發展。餘下宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二零年六月三十日，309個出售單位中的253個單位已售出，合約銷售額達29億港元。該項目正在進行上部結構施工，預期於二零二零年交付。

### 泓碧

泓碧位於沙田市地段第601號馬鞍山白石，為餘下宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，於二零一八年十二月推出。該項目一大特色是位置優越，前臨自然保育區之生態寶庫海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。於二零二零年六月三十日，534個出售單位中的429個已出售，合約銷售額達37億港元。該項目的入住許可證已授出，預期於二零二零年交付。餘下宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，餘下宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行現場作業。餘下宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

*青衣住宅項目*

新「The Met.」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界的青衣市地段第192號，目前正進行上部結構工程。該地皮位處發展成熟的社區，配套完善。附近設有青衣城等大型商場以及青衣公園、青衣運動場和青衣游泳池，均為居民提供豐富多姿的消閒及購物選擇。地皮距離青衣港鐵站數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴士)。該項目由餘下宏安地產集團全資擁有。

於二零二零年五月三十一日，餘下集團之發展用地組合如下：

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
NOUVELLE 曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
泓碧	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

*街市*

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 街市」一節。

**物業投資**

於二零二零年三月三十一日，餘下集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,058,400,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,515,000,000港元)。

於報告期內，餘下集團獲得租金收入總額約20,600,000港元。

於報告期內，餘下集團繼續出售二手住宅物業並變現41,300,000港元(二零一九年：28,400,000港元)。於二零二零年三月三十一日，我們仍持有十項二手住宅物業，估值為59,900,000港元。

**醫藥及保健食品產品業務**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 醫藥及保健食品產品業務」一節。

**中藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 中藥及保健食品產品」一節。

**西藥及保健食品產品**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 西藥及保健食品產品」一節。

**財資管理**

餘下集團維持穩健之財務狀況。二零二零年三月三十一日的流動性投資為1,597,200,000港元，較二零一九年三月三十一日的結餘1,725,900,000港元減少7.5%。流動性投資代表66.5%債務證券、18.3%股本證券及15.2%基金投資。

**流動資金及財務資源**

於二零二零年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加2.9%至6,065,400,000港元(二零一九年：5,892,900,000港元)。於二零二零年三月三十一日，餘下集團的總權益(包括非控股權益)增加至9,688,500,000港元(二零一九年：8,008,000,000港元)。

於二零二零年三月三十一日，本集團的總資產為18,842,100,000港元(二零一九年：16,162,900,000港元)。於二零二零年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額為1,583,000,000港元(二零一九年：2,059,800,000港元)。餘下集團亦維持流動投資組合，於二零二零年三月三十一日的總市值為1,597,200,000港元(二零一九年：1,725,900,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團的債務總額為5,959,500,000港元(二零一九年：5,276,500,000港元)。於二零二零年三月三十一日，餘下集團淨債務權益比率約45.2%(二零一九年：40.2%)。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團賬面值分別為449,600,000港元、2,285,700,000港元、2,756,900,000港元、1,035,500,000港元、743,300,000港元及32,200,000港元(二零一九年：分別為471,100,000港元、1,398,600,000港元、2,552,500,000港元、668,200,000港元、575,500,000港元及77,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為餘下集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之資本承擔615,800,000港元(二零一九年：956,900,000港元)主要用於其物業發展業務。餘下集團已就一項授予合資企業的高達1,617,600,000港元的融資(於報告期末已動用1,090,500,000港元)向銀行作出擔保。

餘下集團就銀行向所售物業的客戶提供的貸款以銀行為受益人向客戶提供約63,500,000港元的擔保(二零一九年：零)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則餘下集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。



餘下集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保餘下集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足餘下集團於可見將來的營運需求。餘下集團運作一個中央現金管理系統。餘下集團審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

### 債務組合及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之計息債務組合分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,411,372	1,878,826
於第二年	1,153,078	1,245,360
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,473,532	1,554,053
五年以上	291,523	410,735
	<u>5,329,505</u>	<u>5,088,974</u>
按下列年期償還之其他貸款		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	198,970	187,570
無擔保票據(i)、(iii)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	181,220	—
可換股票據(ii)、(iii)		
於第二年	249,814	—
	<u>5,959,509</u>	<u>5,276,544</u>

- (i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股股份0.4港元轉換為中國農產品股份的權利。年內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份。於二零二零年三月三十一日，已發行未償還本金額為264,800,000港元的可換股票據及將予轉換的中國農產品股份最高數目為662,000,000股中國農產品股份。
- (iii) 截至二零二零年三月三十一日止年度在中國農產品收購事項後，無擔保票據及可換股票據併入餘下集團的債務。

為滿足(其中包括)補充餘下集團的土地儲備、提高我們物業投資組合及／或支付發展餘下集團物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，餘下集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

#### **所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃**

於二零二零年三月三十一日，餘下集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,282,700,000港元及314,600,000港元：

投資性質	附註	於二零二零年 三月三十一日		截至二零二零年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
		所持金額 千港元	佔餘下集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	
							二零二零年 三月 三十一日 千港元	二零一九年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面收益之金融資產：									
A. 股本投資		259,061	3%	(87,057)	—	814	259,061	107,321	360,287
B. 債券投資									
中國農產品五年期10厘票息債券	1	—	—	—	53,201	—	—	785,002	—
中梁控股集團有限公司	2	211,076	2%	3,145	12,667	—	211,076	—	207,647
華南城控股有限公司	3	141,728	2%	(8,468)	5,739	—	141,728	—	149,908
中國恒大集團	4	107,638	1%	(4,904)	5,741	—	107,638	66,707	112,498
其他		563,153	6%	(86,770)	62,759	—	563,153	614,631	657,036
小計		1,282,656	14%	(184,054)	140,107	814	1,282,656	1,573,661	1,487,376
按公平值計入損益之金融資產：									
A. 股本投資		32,783	—	(14,519)	—	200	32,783	47,225	42,462
B. 基金									
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	5	175,150	2%	(30,908)	—	—	175,150	—	206,058
其他		68,249	1%	(233)	—	—	68,249	50,595	68,210
C. 債券		32,180	—	(1,124)	2,025	—	32,180	48,192	34,069
D. 其他		6,220	—	(3,042)	—	—	6,220	6,184	—
小計		314,582	3%	(49,826)	2,025	200	314,582	152,196	350,799
總計		1,597,238	17%	(233,880)	142,132	1,014	1,597,238	1,725,857	1,838,175

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：2772）。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。
3. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1668）。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。

4. 中國恒大集團(前稱恒大地產集團有限公司)為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：3333)。中國恒大集團及其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資、物業管理及房地產建造、提供酒店及其他房地產開發相關服務、保險及快消品業務、礦泉水生產及食品生產業務。
5. 於二零一九年四月十八日，餘下集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。
6. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔餘下集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
7. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔餘下集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

#### **中國農產品收購事項**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 中國農產品收購事項」一節。

#### **易易壹私有化**

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零二零年三月三十一日止年度 — 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃 — 易易壹金融集團有限公司私有化」一節。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，餘下集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 外匯

餘下集團管理層認為餘下集團並無重大外匯風險，因此，餘下集團並無參與任何對沖活動。於二零二零年三月三十一日，餘下集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。餘下集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合餘下集團營運費用的貨幣需要。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，餘下集團共有2,037名(二零一九年：920名)僱員，約38%(二零一九年：84%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。餘下集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，餘下集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。餘下集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

## 主要風險及不明朗因素

餘下集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對餘下集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故餘下集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在餘下集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合餘下集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險。此外，年內位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，餘下集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。餘下集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令餘下集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。餘下集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對餘下集團業務的影響。

### 前景

餘下集團認為二零二零年將充滿挑戰。除持續的中美貿易爭端外，二零二零年初爆發的COVID-19對全球各國構成新的威脅。各國採取包括檢疫安排、暫停營運及旅行限制等措施防控疫情蔓延，給許多企業帶來了嚴峻的挑戰。因此，企業倒閉及失業率預期將上升。儘管如此，隨著疫情開始得到控制，餘下集團各分類業績將逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，於二零一九年十月所進行的貸款與估值比率界線調整及調低香港按揭證券公司的按揭保險計劃的利率預期將鼓勵對住宅物業市場增加投資。根據土地註冊處的資料，二零二零年五月錄得的物業銷售數據較之二零二零年第一季度已出現反彈。餘下集團將繼續尋求收購物業的機會，並透過專注於增值物業發展（如於其已發展物業建設街市），形成額外協同效應，從而進一步提升其營運效率。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分類繼續穩步增長並預期為餘下集團提供穩定的經常性收入及現金流。餘下集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於截至二零二零年三月三十一日止年度透過位元堂集團收購中國農產品後，餘下集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了餘下集團在中國街市分類的業務版圖。展望將來，餘下集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展是中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。餘下集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於餘下集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，餘下集團有信心將能夠為本公司及其股東帶來長期裨益。

香港、澳門及中國現時的醫藥及保健食品產品貿易環境已受到中美貿易戰及COVID-19大流行的影響。有著逾百年歷史的知名醫藥家用品牌「位元堂」，其表現亦預期將下滑。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對我們的零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，餘下集團將密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。餘下集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。餘下集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。餘下集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，最大限度地擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下(包括優惠政策及香港與大灣區的跨境合作)，相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，餘下集團的西藥業務預期將取得可喜增長。

概括而言，餘下集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使餘下集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。餘下集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

## 截至二零一九年三月三十一日止年度

### 財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)及421,700,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

### 業務回顧

餘下集團截至二零一九年三月三十一日止年度之收入增加53.0%至4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)。增長主要反映蒼朗落成後的確認銷售額，帶動物業分類的銷售收入增加所致。年內溢利為895,900,000港元(二零一八年：1,766,000,000港元)，較去年減少49.3%，皆因於二零一七年六月出售油塘住宅項目「NOUVELLE」50%股權，以及於二零一七年九月出售白石住宅項目「泓碧」60%股權的一次過利潤1,714,400,000港元的影響所致。母公司權益持有人應佔溢利為421,700,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

餘下集團繼續維持強健的財務狀況。於二零一九年三月三十一日，餘下集團資產淨值為8,008,000,000港元(二零一八年：7,999,400,000港元)。其現金資源達3,041,300,000港元(二零一八年：2,990,500,000港元)，包括現金及現金等同項目2,059,800,000港元(二零一八年：2,664,400,000港元)及短期投資981,500,000港元(二零一八年：326,100,000港元)。於二零一九年三月三十一日，總借貸為合共5,276,500,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)，令餘下集團產生3,216,800,000港元(二零一八年：2,010,700,000港元)之債務淨額(銀行及其他貸款扣除現金及現金等同項目)。下文載列餘下集團個別業務分類回顧。

### 街市

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零一九年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 街市」一節。

### 物業發展

宏安地產為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。

物業發展分類錄得收入及分類溢利分別2,827,000,000港元及1,054,100,000港元。(二零一八年：分別為1,333,500,000港元及339,400,000港元)。此分類收入的主要來源為蒼朗的已確認銷售額。

### 蒼薈

蒼薈坐落於沙田大圍，為一座由兩幢組成的發展項目，兩翼分別為12及13層的住宅大樓，總共提供336個單位，並設有多元化的戶型，包括開放式單位、一房單位及一房連儲物室或書房的單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式戶以及頂層連天台的特色戶。蒼薈的設計融合鄰近自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致。蒼薈的交通網絡方便快捷，讓住客能盡享全方位的購物、餐飲、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。該項目的預售自二零一七年十一月推出以來，獲得積極回響，表現強勁。直至二零一九年六月二十八日，合共336個單位中，已經出售93.5%，涉及金額為23億港元。該項目計劃預期於二零一九年第一季度竣工。

### NOUVELLE 曦臺

「NOUVELLE」為全新的豪宅品牌系列。此品牌的首個高級豪宅項目為「曦臺」，其位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由餘下宏安地產集團與旭輝共同發展，總樓面面積為272,000平方呎。餘下宏安地產集團持有該項目的50%權益。該項目由兩



座高座住宅中樓及基座商場組成，共提供326個單位，單位間隔多元化，標準戶型主要提供兩房及三房，另設特色戶。項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間。預售已於二零一九年三月中旬推出，市場反應熱烈。於二零一九年六月二十八日，合共326個單位中已通過樓花方式出售50%，預售總額為16億港元。該項目計劃於二零二零年竣工。

### 泓碧

泓碧位於沙田市地段第601號，為餘下宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目。該項目一大特色是位置優越，前臨自然保育區之生態寶庫海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目總樓面面積為388,000平方呎，將提供547個單位。餘下宏安地產集團持有該項目的40%權益。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。於二零一九年六月二十八日，合共547個單位中已通過樓花方式出售62%，預售總額為29億港元。該項目預期於二零二零年竣工。

### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，餘下宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該項目可重建為低密度頂級洋房。於二零一八年四月十九日，餘下宏安地產集團出售持有該等物業的附屬公司30%股權，代價為103,800,000港元。

### 青衣住宅項目

於二零一九年四月十二日，餘下宏安地產集團通過公開招標投得位於青衣寮肚路與亨美街交界的地皮，總代價為867,300,000港元。該地皮佔地約14,400平方呎，將重建為「The Met.」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商業總樓面面積約90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，餘下集團對其潛力充滿信心。

於二零一九年五月三十一日，餘下宏安地產集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
薈薈	71,000	148,000	住宅	二零一九年
NOUVELLE 曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
泓碧	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

### 物業投資

於二零一九年三月三十一日，餘下集團的投資物業包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,515,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,951,800,000港元)。

於報告期內，餘下集團獲得租金收入總額約為24,300,000港元(二零一八年：約25,800,000港元)，減少約1,500,000港元。租金收入總額減少乃主要由於出售若干出租物業。

於報告期內，餘下集團繼續出售二手住宅物業並變現28,400,000港元(二零一八年：82,300,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團仍持有17項二手住宅物業，估值為94,400,000港元。於二零一九年六月二十八日，上述17個單位中有七個已出售。

### 醫藥及保健食品產品業務

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零一九年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 醫藥及保健食品產品業務」一節。

### 中藥及保健食品產品

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零一九年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 中藥及保健食品產品」一節。

### 西藥及保健食品產品

詳情請參閱本通函附錄五A「截至二零一九年三月三十一日止年度 — 業務回顧 — 西藥及保健食品產品」一節。

### 財資管理

餘下集團維持穩健之財務狀況。二零一九年三月三十一日的流動性投資為1,725,900,000港元，較二零一八年三月三十一日的結餘1,635,900,000港元增加5.5%，主要反映來自營運基金及出售若干物業及附屬公司的現金。流動性投資代表87.9%債務證券、8.8%股本證券及3.3%基金投資。

此業務分類為收益貢獻241,500,000港元(二零一八年：213,500,000港元)，計有(其中包括)來自中國農產品之利息收入99,800,000港元。於二零一四年十月，本集團同意認購中國農產品所發行的五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為785,000,000港元及800,000,000港元(二零一八年：約1,038,000,000港元及1,050,000,000港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加1.6%至5,892,900,000港元(二零一八年：5,799,500,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團的總權益(包括非控股權益)增加至8,008,000,000港元(二零一八年：7,999,400,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團的總資產為16,162,900,000港元(二零一八年：15,916,500,000港元)。於二零一九年三月三十一日，所持現金及現金等同項目總額為2,059,800,000港元(二零一八年：2,664,400,000港元)。餘下集團亦維持流動投資組合，於二零一九年三月三十一日的總市值為1,725,900,000港元(二零一八年：1,635,900,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

餘下集團為旗下非上市附屬公司操作中央現金管理系統。於二零一九年三月三十一日，餘下集團的債務總額為5,276,500,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)。餘下集團於二零一九年三月三十一日的債務總額(不包括餘下宏安地產集團及位元堂集團的債務總額)為631,500,000港元(二零一八年：657,300,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團淨債務權益比率約40.2%(二零一八年：25.1%)。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸的總額減現金及現金等同項目計算。淨債務的分析載列如下：

淨債務	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
餘下集團(不包括餘下宏安地產集團 及位元堂集團)	363,415	(28,957)
餘下宏安地產集團	2,172,340	1,533,522
位元堂集團	681,018	506,168
餘下集團總計	3,216,773	2,010,733

於二零一九年三月三十一日，餘下集團賬面值分別為471,100,000港元、1,398,600,000港元、2,552,500,000港元、668,200,000港元、零、575,500,000港元及77,500,000港元(二零一八年：分別為483,200,000港元、1,868,800,000港元、1,168,300,000港元、576,500,000港元、239,600,000港元、零及96,600,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括計入持作出售資產之投資物業)、發展中物業、持作出售物業、可供出售投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為餘下集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之資本承擔956,900,000港元(二零一八年：1,567,000,000港元)主要用於其物業發展業務。餘下集團已就一項授予餘下集團合資企業的高達2,440,400,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，餘下集團所擔保的銀行融資已動用1,297,500,000港元。分析如下：

	一般 銀行融資 千港元	總 銀行借貸 千港元
餘下集團(不包括餘下宏安地產集團 及位元堂集團)	913,051	631,525
餘下宏安地產集團	5,223,402	3,605,222
位元堂集團	1,634,750	852,227
	<hr/>	<hr/>
餘下集團總計	<b>7,771,203</b>	<b>5,088,974</b>

餘下集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保餘下集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足餘下集團於可見將來的營運需求。

#### 債務組合及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之計息債務組合分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	1,878,826	1,470,021
於第二年	1,245,360	1,332,427
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,554,053	1,392,024
五年以上	410,735	467,228
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,088,974</b>	4,661,770
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內或按要求	—	13,397
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	187,570	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,276,544</b>	<b>4,675,097</b>

為滿足(其中包括)補充餘下集團的土地儲備、提高我們物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要,餘下集團一直不時考慮各種替代融資方式,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一九年三月三十一日,餘下集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,573,700,000港元及152,200,000港元:

投資性質	於二零一九年 三月三十一日		截至二零一九年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	佔餘下集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	
						二零一九年 三月 三十一日 千港元	二零一八年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面收益之金融資產:								
A. 股本投資	107,321	1	(85,826)	—	1,841	107,321	187,493	120,488
B. 債務投資								
C. 中國農產品五年期10厘票息債券	785,002	10	(5,778)	99,789	—	785,002	1,038,087	800,000
其他	681,338	8	6,183	39,624	—	681,338	255,627	665,759
小計	1,573,661	19	(85,421)	139,413	1,841	1,573,661	1,481,207	1,586,247
按公平值計入損益之金融資產:								
A. 股本投資	47,225	1	1,776	—	904	47,225	81,304	40,000
B. 基金	50,595	1	(773)	—	—	50,595	59,969	59,555
C. 債券	48,192	1	2,675	1,868	—	48,192	5,733	47,235
D. 其他	6,184	0	(1,477)	—	—	6,184	7,661	9,941
小計	152,196	3	2,201	1,868	904	152,196	154,667	156,731
總計	1,725,857	22	(83,220)	141,281	2,745	1,725,857	1,635,874	1,742,978

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
3. 除上文所披露者外，餘下集團亦投資其他基金，該等基金各自的公平值佔本集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，餘下集團並無重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

### 外匯

餘下集團管理層認為餘下集團並無重大外匯風險，因此，餘下集團並無參與任何對沖活動。於二零一九年三月三十一日，餘下集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。餘下集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合餘下集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，餘下集團共有920名(二零一八年：943名)僱員，約84%(二零一八年：81%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。餘下集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，餘下集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。餘下集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

餘下集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對餘下集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故餘下集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在餘下集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險。

為應對上述潛在風險，餘下集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。餘下集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令餘下集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對餘下集團業務的影響。

### 前景

餘下集團相信，儘管貿易爭端的不確定性始終籠罩著全球經濟前景，加劇了金融市場的波動，惟對各業務分類而言，二零一九／二零年將是一個好年頭。

粵港澳大灣區建成後，可覆蓋6,800萬人，國內生產總值達10.9萬億港元，標誌著該地區的經濟合作進入了新的時代。加速推進大灣區共同市場的建立，實現人才、資本、貨物、服務及資訊的自由流通，將進一步促進香港的增長前景。

物業發展及投資方面，餘下集團對香港住宅物業市場未來數年的前景仍感樂觀，並將繼續充分把握樓市暢旺的優勢。餘下集團將繼續尋求收購物業的機會，並進一步提升其營運效率與效益，藉此強化房地產業務。

街市分類仍將保持增長勢頭，餘下集團有信心該業務將繼續為餘下集團提供穩定的經常性收入及現金流。餘下集團預期與公營界別的業主及私人投資者合作，進一步擴大街市投資組合。餘下集團將繼續與合作夥伴共同物色收購街市的商機，以增加其的經常性收入。

自二零一八年四月至二零一九年三月期間，香港市場的中草藥零售額增長3%至6,064,000,000港元，成為香港零售業的主要類別之一，市場佔有率達17%。由於香港政府在本地球場積極推廣傳統中藥，並與大灣區城市開展合作，未來十年，受中國政府優惠政策的推動，相信港產中藥及保健品市場將迅速擴大。餘下集團相信強效的推廣活動和銷售渠道的發展將推進銷售額超逾二零二零年之水平。數款新產品於推出市面後旋即取得領先市場份額，並正高速增長。餘下集團將繼續透過高效的市場營銷策略推動銷售增長，精明地運用銷售開支，重點為客戶提供更多直接利益。餘下集團將繼續善用生產及物流支援方面的實力，確保利潤不會流失。

餘下集團整體財務狀況穩健，使其財資管理分類保持高度靈活及適時應變。餘下集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務發展。



下文載列種子項目一控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料，包括種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表及於二零二零年十月五日（註冊成立日期）至二零二一年三月三十一日期間及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表及說明附註。

### 種子項目一控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

以下為種子項目一控股公司及其附屬公司 Rich Dragon Limited（統稱「種子項目一集團」）於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表，以及種子項目一集團於二零二零年十月五日（註冊成立日期）至二零二一年三月三十一日期間及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表，和說明附註（「未經審核財務資料」）。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條及未經審核財務資料附註 2 及 3 分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2400 號（經修訂）「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第 IIA-2 至 IIA-7 頁所載之種子項目一集團財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核財務資料附註 2 及 3 所載之編製基準編製。

## 未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

	未經審核	
	二零二零年 十月五日 (註冊成立日期) 至二零二一年 三月三十一日 期間 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元
其他收入	—	440
行政費用	(7)	(1,032)
除稅前虧損	(7)	(592)
所得稅	—	—
期內虧損及全面虧損總額	(7)	(592)

## 未經審核公司／綜合財務狀況表

	未經審核	
	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二一年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>		
發展中物業	—	492,581
其他應收款項	—	68,130
總非流動資產	—	560,711
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	—	53
現金及現金等同項目	—	701
總流動資產	—	754
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	—	2,641
應付宏安地產集團款項	7	328,474
總流動負債	7	331,115
<b>流動負債淨值</b>	(7)	(330,361)
<b>總資產減流動負債</b>	(7)	230,350
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	—	230,949
總非流動負債	—	230,949
<b>負債淨值</b>	(7)	(599)
<b>資產虧絀</b>		
已發行股本	—*	—*
累計虧損	(7)	(599)
<b>資產虧絀總額</b>	(7)	(599)

\*少於500元

## 未經審核公司／綜合權益變動表

	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	資產虧絀總額 千港元
於二零二零年十月五日(註冊成立日期)	—	—	—
股份發行	—*	—	—
期內虧損及全面虧損總額	—	(7)	(7)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	—*	(7)	(7)
期內虧損及全面虧損總額	—	(592)	(592)
於二零二一年九月三十日	—*	(599)	(599)

\*少於500元

## 未經審核公司／綜合現金流量表

	未經審核	
	二零二零年 十月五日 (註冊成立日期) 至二零二一年 三月三十一日 期間 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前虧損	(7)	(592)
<b>營運資金變動</b>		
發展中物業增加	—	(491,419)
預付款項、按金及其他應收款項增加	—	(68,183)
其他應付款項及應計費用增加	—	2,641
應付宏安地產集團款項增加	7	—
經營業務所用現金流量淨額	—	(557,553)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
新銀行貸款	—	230,949
已付利息	—	(1,162)
應付宏安地產集團款項增加	—	328,467
融資活動所得現金流量淨額	—	558,254
<b>現金及現金等同項目增加淨額</b>	—	701
期初現金及現金等同項目	—	—
<b>期末現金及現金等同項目</b>	—	701

## 未經審核財務資料附註

## 1. 一般資料

Spectrum Delight Limited (「種子項目一控股公司」) 為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於二零二零年十月五日(註冊成立日期)至二零二一年三月三十一日期間及截至二零二一年九月三十日止六個月，種子項目一控股公司及其附屬公司(統稱「種子項目一集團」)主要於香港從事物業發展。

於二零二一年五月二十五日，種子項目一控股公司與 Famous Chief Limited (「Famous Chief」，Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「宏安地產」，Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」)之非全資附屬公司)之附屬公司)訂立買賣協議，以收購 Rich Dragon Limited (「項目公司」) 100%之股權，總代價為1港元。該收購事項已於二零二一年五月二十五日完成。於完成日期，項目公司主要從事物業發展。於該收購事項完成後，項目公司成為種子項目一控股公司之全資附屬公司。

於二零二一年十一月八日，Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」，宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(當時為種子項目一控股公司之中介控股公司)與 Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG合資企業夥伴」)及 Giant Harmony Limited (「合資企業公司」，於交易完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立認購及股東協議(「認購及股東協議」)，據此(其中包括)APG合資企業夥伴將認購合資企業公司的一股新股份以就合資企業公司與宏安地產合資企業夥伴成立合資企業(「該投資」)以從事收購香港住宅物業用以發展及重建作出售用途。

於該投資完成的同時，合資企業公司將與 Oasis Billion Investments Limited (「賣方一」，宏安地產之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，合資企業公司將自賣方一購買種子項目一控股公司，初步總代價為558,824,000港元(「出售事項」)(可予進一步調整)。

於該投資及出售事項完成後，合資企業公司將持有種子項目一控股公司100%之權益，而宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴將分別擁有合資企業公司50%之權益。

## 2. 呈列基準

種子項目一集團於二零二零年十月五日(註冊成立日期)至二零二一年三月三十一日期間及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)乃按持續經營基準編製，原因為合資企業公司已同意向種子項目一集團提供持續財務資助及足夠資金以滿足其到期負債，而宏安地產已同意於出售事項當日前向種子項目一集團提供持續財務支援及足夠資金，且於種子項目一集團能夠在無損其負債狀況下償還款項前，不會向種子項目一集團要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項。

**3. 編製基準**

未經審核財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則主板上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條編製，僅供載入本公司就出售事項而將予刊發之通函。

於二零二零年十月五日（註冊成立日期）至二零二一年三月三十一日期間之未經審核財務資料包括種子項目一控股公司之財務資料。於二零二一年五月二十五日，種子項目一控股公司自 Famous Chief 收購項目公司之 100% 股權，因此，截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料包括種子項目一集團的綜合財務資料。

未經審核財務資料所載數額已按照本公司之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港普遍接納的會計準則。未經審核財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元（千港元）。

未經審核財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 1 號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

\* 僅供識別

下文載列種子項目二控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料，包括種子項目二控股公司及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表及於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表及說明附註。

### **種子項目二控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料**

以下為種子項目二控股公司及其附屬公司 Joint Hope Limited (統稱「種子項目二集團」) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及種子項目二集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止各年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，和說明附註(「未經審核財務資料」)。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條及未經審核財務資料附註 2 及 3 分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2400 號(經修訂)「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第 IIB-2 至 IIB-7 頁所載之種子項目二集團之財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核財務資料附註 2 及 3 所載之編製基準編製。



## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收入	1,208	3,980	3,597	1,746	660
行政費用	(3,704)	(6,120)	(2,911)	(484)	(308)
除稅前溢利／(虧損)	(2,496)	(2,140)	686	1,262	352
所得稅	—	—	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)及全面 收入／(虧損)總額	(2,496)	(2,140)	686	1,262	352

## 未經審核綜合財務狀況表

	未經審核			二零二一年 九月三十日 千港元
	二零一九年 千港元	三月三十一日 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
<b>非流動資產</b>				
發展中物業	663,893	691,471	707,932	927,551
其他應收款項	136,258	139,137	141,068	142,185
總非流動資產	800,151	830,608	849,000	1,069,736
<b>流動資產</b>				
預付款項、按金及其他應收款項	8,475	1,694	53	1,260
現金及現金等同項目	258,453	950	1,062	832
總流動資產	266,928	2,644	1,115	2,092
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用	12,237	5,861	6,022	5,413
應付宏安地產集團款項	812,127	586,500	602,200	824,038
計息銀行借貸	245,218	245,534	245,850	245,982
總流動負債	1,069,582	837,895	854,072	1,075,433
<b>流動負債淨值</b>	(802,654)	(835,251)	(852,957)	(1,073,341)
<b>負債淨值</b>	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)
<b>資產虧絀</b>				
已發行股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)
<b>資產虧絀總額</b>	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)

\*少於500元

## 未經審核綜合權益變動表

	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	資產虧絀總額 千港元
於二零一八年四月一日	—*	(7)	(7)
年內虧損及全面虧損總額	—	(2,496)	(2,496)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	—*	(2,503)	(2,503)
年內虧損及全面虧損總額	—	(2,140)	(2,140)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	—*	(4,643)	(4,643)
年內溢利及全面收入總額	—	686	686
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	—*	(3,957)	(3,957)
期內溢利及全面收入總額	—	352	352
於二零二一年九月三十日	—*	(3,605)	(3,605)
於二零二零年四月一日	—*	(4,643)	(4,643)
期內溢利及全面收入總額	—	1,262	1,262
於二零二零年九月三十日	—*	(3,381)	(3,381)

\*少於500元

## 未經審核綜合現金流量表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	(2,496)	(2,140)	686	1,262	352
利息收入調整	(225)	(1,405)	—	—	—
	(2,721)	(3,545)	686	1,262	352
發展中物業增加	(663,340)	(18,736)	(11,326)	(10,179)	(217,397)
預付款項、按金及 其他應收款項減少／(增加)	(144,733)	3,902	(290)	(289)	(2,324)
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)	11,712	(6,376)	161	(29)	(609)
經營業務所用現金	(799,082)	(24,755)	(10,769)	(9,235)	(219,978)
已收利息	225	1,405	—	—	—
經營業務所用現金流量淨額	(798,857)	(23,350)	(10,769)	(9,235)	(219,978)
<b>來自融資活動之現金流量</b>					
新銀行貸款	245,218	—	—	—	—
已付利息	(28)	(8,526)	(4,819)	(2,819)	(1,976)
應付宏安地產集團款項 增加／(減少)	812,120	(225,627)	15,700	13,323	221,724
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	1,057,310	(234,153)	10,881	10,504	219,748
<b>現金及現金等同項目</b>					
增加／(減少)淨額	258,453	(257,503)	112	1,269	(230)
年初／期初現金及現金等同項目	—	258,453	950	950	1,062
年末／期末現金及現金等同項目	258,453	950	1,062	2,219	832

## 未經審核財務資料附註

## 1. 一般資料

Pop Prestige Investments Limited (「種子項目二控股公司」) 為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月，種子項目二控股公司及其附屬公司(統稱「種子項目二集團」)主要於香港從事物業發展。

於二零二一年十一月八日，Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」，Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司 (「宏安地產」，Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) \* (「本公司」) 之非全資附屬公司) 之間接全資附屬公司) 及宏安地產 (當時為種子項目二控股公司之中介控股公司) 與 Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG 合資企業夥伴」) 及 Giant Harmony Limited (「合資企業公司」，於交易完成前為宏安地產之間接全資附屬公司) 訂立認購及股東協議 (「認購及股東協議」)，據此 (其中包括) APG 合資企業夥伴將認購合資企業公司的一股新股份以就合資企業公司與宏安地產合資企業夥伴成立合資企業 (「該投資」) 以從事收購香港住宅物業用以發展及重建作出售用途。

於該投資完成的同時，合資企業公司將與 More Action Investments Limited (「賣方二」，宏安地產之間接全資附屬公司) 訂立買賣協議，據此，合資企業公司將自賣方二購買種子項目二控股公司，初步總代價為 1,066,415,000 港元 (「出售事項」) (可予進一步調整)。

於該投資及出售事項完成後，合資企業公司將持有種子項目二控股公司 100% 之權益，而宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴將分別擁有合資企業公司 50% 之權益。

## 2. 呈列基準

種子項目二集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料 (「未經審核財務資料」) 乃按持續經營基準編製，原因為合資企業公司已同意向種子項目二集團提供持續財務資助及足夠資金以滿足其到期負債，而宏安地產已同意於出售事項當日向前向種子項目二集團提供持續財務支援及足夠資金，且於種子項目二集團能夠在無損其負債狀況下償還款項前，不會向種子項目二集團要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項。

## 3. 編製基準

未經審核財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則主板上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條編製，僅供載入本公司就出售事項而將予刊發之通函。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料包括種子項目二集團的財務資料。

\* 僅供識別

未經審核財務資料所載數額已按照本公司之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港普遍接納的會計準則。未經審核財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元（千港元）。

未經審核財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

下文載列種子項目三控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料，包括種子項目三控股公司及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表及於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表及說明附註。

### 種子項目三控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

以下為種子項目三控股公司及其附屬公司 Well Value Limited (統稱「種子項目三集團」) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表，以及種子項目三集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止各年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表，和說明附註(「未經審核財務資料」)。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條及未經審核財務資料附註 2 及 3 分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2400 號(經修訂)「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第 IIC-2 至 IIC-7 頁所載之種子項目三集團之財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核財務資料附註 2 及 3 所載之編製基準編製。

## 未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收入	—	—	205	96	95
行政費用	—	(8)	(1,687)	(34)	(167)
除稅前溢利／(虧損)	—	(8)	(1,482)	62	(72)
所得稅	—	—	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)及 全面收入／(虧損)總額	—	(8)	(1,482)	62	(72)



## 未經審核公司／綜合財務狀況表

	未經審核			二零二一年 九月三十日 千港元
	二零一九年 千港元	三月三十一日 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
<b>流動資產</b>				
發展中物業	—	—	380,964	388,351
預付款項、按金及其他應收款項	—	6	61,010	60,919
現金及現金等同項目	—	—	198,621	2,043
總流動資產	—	6	640,595	451,313
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用	—	—	1,303	35
應付宏安地產集團款項	7	21	444,002	255,511
總流動負債	7	21	445,305	255,546
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>(7)</b>	<b>(15)</b>	<b>195,290</b>	<b>195,767</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借貸	—	—	196,787	197,336
總非流動負債	—	—	196,787	197,336
<b>負債淨值</b>	<b>(7)</b>	<b>(15)</b>	<b>(1,497)</b>	<b>(1,569)</b>
<b>資產虧絀</b>				
已發行股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(7)	(15)	(1,497)	(1,569)
<b>資產虧絀總額</b>	<b>(7)</b>	<b>(15)</b>	<b>(1,497)</b>	<b>(1,569)</b>

\*少於500元

## 未經審核綜合權益變動表

	已發行股本 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	權益／ (資產虧絀) 總額 千港元
於二零一八年四月一日、二零一九年 三月三十一日及二零一九年四月一日	—*	(7)	(7)
年內虧損及全面虧損總額	—	(8)	(8)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	—*	(15)	(15)
年內虧損及全面虧損總額	—	(1,482)	(1,482)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	—*	(1,497)	(1,497)
期內虧損及全面虧損總額	—	(72)	(72)
於二零二一年九月三十日	—	(1,569)	(1,569)
於二零二零年四月一日	—*	(15)	(15)
期內溢利及全面收入總額	—	62	62
於二零二零年九月三十日	—*	47	47

\*少於500元

## 未經審核公司／綜合現金流量表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	—	(8)	(1,482)	62	(72)
發展中物業增加	—	—	(380,964)	—	(7,387)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	—	(6)	(61,004)	(34)	91
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	—	—	1,303	—	(1,268)
應付宏安地產集團款項增加／(減少)	—	14	—	(28)	—
經營業務所用現金流量淨額	—	—	(442,147)	—	(8,636)
<b>來自融資活動之現金流量</b>					
新銀行貸款	—	—	196,787	—	549
應付宏安地產集團款項增加／(減少)	—	—	443,981	—	(188,491)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	—	—	640,768	—	(187,942)
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	—	—	198,621	—	(196,578)
年初／期初現金及現金等同項目	—	—	—	—	198,621
年末／期末現金及現金等同項目	—	—	198,621	—	2,043

## 未經審核財務資料附註

## 1. 一般資料

Surplus Hunter Limited (「種子項目三控股公司」) 為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月，種子項目三控股公司及其附屬公司(統稱「種子項目三集團」)主要於香港從事物業發展。

於二零二零年五月十四日，種子項目三控股公司與Famous Chief Limited (「Famous Chief」，Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「宏安地產」)(Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「本公司」)之非全資附屬公司)之附屬公司)訂立買賣協議，以收購Well Value Limited(「項目公司」)100%之股權，總代價為1港元。該收購事項已於二零二一年五月十四日完成。於完成日期，項目公司主要從事物業發展。於該收購事項完成後，項目公司成為種子項目三控股公司之全資附屬公司。

於二零二一年十一月八日，Lucky Dynasty International Limited(「宏安地產合資企業夥伴」，宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(當時為種子項目三控股公司之中介控股公司)與Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool(「APG合資企業夥伴」)及Giant Harmony Limited(「合資企業公司」，於交易完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立認購及股東協議(「認購及股東協議」)，據此(其中包括)APG合資企業夥伴將認購合資企業公司的一股新股份以就合資企業公司與宏安地產合資企業夥伴成立合資企業(「該投資」)以從事收購香港住宅物業用以發展及重建作出售用途。

於該投資完成的同時，合資企業公司將與Treasure South Limited(「賣方三」，宏安地產之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，合資企業公司將自賣方三購買種子項目三控股公司，初步總代價為451,278,000港元(「出售事項」)(可予進一步調整)。

於該投資及出售事項完成後，合資企業公司將持有種子項目三控股公司100%之權益，而宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴將分別擁有合資企業公司50%之權益。

## 2. 呈列基準

種子項目三集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)乃按持續經營基準編製，原因為合資企業公司已同意向種子項目三集團提供持續財務資助及足夠資金以滿足其到期負債，而宏安地產已同意於出售事項當日向前向種子項目三集團提供持續財務支援及足夠資金，且於種子項目三集團能夠在無損其負債狀況下償還款項前，不會向種子項目三集團要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項。

**3. 編製基準**

未經審核財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則主板上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條編製，僅供載入本公司就出售事項而將予刊發之通函。

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料包括種子項目三控股公司之財務資料。於二零二零年五月十四日，種子項目三控股公司自 Famous Chief 收購項目公司之 100% 股權，因此，截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料包括種子項目三集團的綜合財務資料。

未經審核財務資料所載數額已按照本公司之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港普遍接納的會計準則。未經審核財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元（千港元）。

未經審核財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 1 號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

下文載列種子項目四控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料，包括種子項目四控股公司及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表及於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表及說明附註。

### 種子項目四控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

以下為種子項目四控股公司及其附屬公司 Hopway Limited 及 Top Prince Limited (統稱「種子項目四集團」) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表，以及種子項目四集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止各年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表，和說明附註(「未經審核財務資料」)。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條及未經審核財務資料附註 2 及 3 分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2400 號(經修訂)「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第 IID-2 至 IID-7 頁所載之種子項目四集團之財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核財務資料附註 2 及 3 所載之編製基準編製。

## 未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收入	—	—	1,793	—	1,666
行政費用	—	(34)	(3,091)	(62)	(489)
除稅前溢利／(虧損)	—	(34)	(1,298)	(62)	1,177
所得稅	—	—	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)及 全面收入／(虧損)總額	—	(34)	(1,298)	(62)	1,177

## 未經審核公司／綜合財務狀況表

	未經審核			二零二一年 九月三十日 千港元
	二零一九年 千港元	三月三十一日 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
<b>非流動資產</b>				
發展中物業	—	—	737,398	796,867
按金及其他應收款項	—	167,692	133,178	119,451
總非流動資產	—	167,692	870,576	916,318
<b>流動資產</b>				
預付款項、按金及其他應收款項	—	4,206	12,047	30
現金及現金等同項目	—	—	4,171	2,515
總流動資產	—	4,206	16,218	2,545
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用	—	11	4,320	4,374
應付宏安地產集團款項	7	171,928	512,403	541,982
總流動負債	7	171,939	516,723	546,356
<b>流動負債淨值</b>	(7)	(167,733)	(500,505)	(543,811)
<b>總資產減流動負債</b>	(7)	(41)	370,071	372,507
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借貸	—	—	371,410	372,669
總非流動負債	—	—	371,410	372,669
<b>負債淨值</b>	(7)	(41)	(1,339)	(162)
<b>資產虧絀</b>				
已發行股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(7)	(41)	(1,339)	(162)
<b>資產虧絀總額</b>	(7)	(41)	(1,339)	(162)

\*少於500元



## 未經審核公司／綜合權益變動表

	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	資產虧絀總額 千港元
於二零一八年四月一日、二零一九年 三月三十一日及二零一九年四月一日	—*	(7)	(7)
年內虧損及全面虧損總額	—	(34)	(34)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	—*	(41)	(41)
年內虧損及全面虧損總額	—	(1,298)	(1,298)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	—*	(1,339)	(1,339)
期內溢利及全面收入總額	—	1,177	1,177
於二零二一年九月三十日	—*	(162)	(162)
於二零二零年四月一日	—*	(41)	(41)
期內虧損及全面虧損總額	—	(62)	(62)
於二零二零年九月三十日	—*	(103)	(103)

\*少於500元

## 未經審核公司／綜合現金流量表

	未經審核				
	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	—	(34)	(1,298)	(62)	1,177
發展中物業增加	—	—	(737,398)	—	(59,469)
預付款項、按金及 其他應收款項減少	—	—	26,673	—	25,744
其他應付款項及應計費用增加	—	11	4,309	34	54
應付宏安地產集團款項增加	—	23	—	28	—
經營業務所用現金流量淨額	—	—	(707,714)	—	(32,494)
<b>來自融資活動之現金流量</b>					
新銀行貸款	—	—	371,410	—	1,259
應付宏安地產集團款項增加	—	—	340,475	—	29,579
融資活動所得現金流量淨額	—	—	711,885	—	30,838
<b>現金及現金等同項目</b>					
增加／(減少)淨額	—	—	4,171	—	(1,656)
年初／期初現金及現金等同項目	—	—	—	—	4,171
年末／期末現金及現金等同項目	—	—	4,171	—	2,515

## 未經審核財務資料附註

## 1. 一般資料

Sole Champion Limited (「種子項目四控股公司」) 為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月，種子項目四控股公司及其附屬公司(統稱「種子項目四集團」)主要於香港從事物業發展。

於二零一九年七月十九日，種子項目四控股公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購 Hopway Limited (「Hopway」) 100%之股權，總代價為1港元。代價已以現金悉數支付，且該收購事項已於二零一九年七月十九日完成。於完成日期，Hopway 主要從事物業發展。於該收購事項完成後，Hopway 成為種子項目四控股公司之全資附屬公司。

於二零二零年六月一日，種子項目四控股公司與 Famous Chief Limited (「Famous Chief」，Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司 (「宏安地產」) (Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) \* (「本公司」) 之非全資附屬公司) 之附屬公司) 訂立買賣協議，以收購 Top Prince Limited (「Top Prince」) 100%之股權，總代價為1港元。代價已以現金悉數支付，且該收購事項已於二零二零年六月一日完成。於完成日期，Top Prince 主要從事物業發展。於該收購事項完成後，Top Prince 成為種子項目四控股公司之全資附屬公司。

於二零二一年十一月八日，Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」，宏安地產之間接全資附屬公司) 及宏安地產(當時為種子項目一控股公司之中介控股公司) 與 Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG 合資企業夥伴」) 及 Giant Harmony Limited (「合資企業公司」，於交易完成前為宏安地產之間接全資附屬公司) 訂立認購及股東協議(「認購及股東協議」)，據此(其中包括) APG 合資企業夥伴將認購合資企業公司的一股新股份以就合資企業公司與宏安地產合資企業夥伴成立合資企業(「該投資」) 以從事收購香港住宅物業用以發展及重建作出售用途。

於該投資完成的同時，合資企業公司將與 Vivid Gemini Limited (「賣方四」，宏安地產之間接全資附屬公司) 訂立買賣協議，據此，合資企業公司將自賣方四購買種子項目四控股公司，初步總代價為924,940,000港元(「出售事項」)(可予進一步調整)。

於該投資及出售事項完成後，合資企業公司將持有種子項目四控股公司100%之權益，而宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴將分別擁有合資企業公司50%之權益。

\* 僅供識別

## 2. 呈列基準

種子項目四集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)乃按持續經營基準編製，原因為合資企業公司已同意向種子項目四集團提供持續財務資助及足夠資金以滿足其到期負債，而宏安地產已同意於出售事項當日前向種子項目四集團提供持續財務支援及足夠資金，且於種子項目四集團能夠在無損其負債狀況下償還款項前，不會向種子項目四集團要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項。

## 3. 編製基準

未經審核財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則主板上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條編製，僅供載入本公司就出售事項而將予刊發之通函。

截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核財務資料僅包括種子項目四控股公司之財務資料。於二零一九年七月十九日，種子項目四控股公司自一名獨立第三方收購 Hopway 之 100% 股權，因此，截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核財務資料包括種子項目四控股公司及其附屬公司 Hopway 的綜合財務資料。於二零二零年六月一日，由於種子項目四控股公司自 Famous Chief 收購 Top Prince 之 100% 股權，故截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料包括種子項目四集團的綜合財務資料。

未經審核財務資料所載數額已按照本公司之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港普遍接納的會計準則。未經審核財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元(千港元)。

未經審核財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 1 號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

## A. 出售事項後集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 餘下集團及其附屬公司(以下統稱為「本集團」) 緊隨(a)Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG合資企業夥伴」) 與本公司間接擁有75%權益之附屬公司Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」) 於APG合資企業夥伴完成認購合資企業公司一股新股份以及APG合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款後，按50:50比例就Giant Harmony Limited (「合資企業公司」) 成立合資企業；及(b)向合資企業公司出售(i)Spectrum Delight Limited (「種子項目一控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目一控股公司欠Oasis Billion Limited之貸款；(ii) Pop Prestige Limited (「種子項目二控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目二控股公司欠More Action Investments Limited之貸款；(iii) Surplus Hunter Limited (「種子項目三控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目三控股公司欠Treasure South Limited之貸款；及(iv) Sole Champion Limited (「種子項目四控股公司」)，連同種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司稱為「該等出售附屬公司」之全部已發行股本及種子項目四控股公司欠Vivid Gemini Limited之貸款(統稱「出售事項」) 後之說明性未經審核備考綜合財務資料(「未經審核備考財務資料」)。本集團於成立合資企業公司及出售事項後之餘下集團以下統稱為「出售事項後集團」。未經審核備考財務資料包括出售事項後集團於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、出售事項後集團截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事(「董事」) 按照香港聯合交易所有限公司證券上市規定第4.29條編製，以說明成立合資企業公司及出售事項所帶來之影響。

出售事項後集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公佈) 編製，並且根據當中附註所述之備考調整進行調整，猶如成立合資企業公司及出售事項已於二零二一年九月三十日完成。

出售事項後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度年報)編製,並已按其附註所述之備考調整予以調整,猶如成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日完成。

有關與該等交易直接相關且實質可支持就成立合資企業公司及出售事項之備考調整之敘述性說明於隨附之附註中概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製,僅供說明用途。基於其假設性質,其可能不擬說明倘成立合資企業公司及出售事項已於相關結算日期或任何未來日期完成之情況下出售事項後集團之經營業績、財務狀況或現金流量。此外,未經審核備考財務資料並不擬預測出售事項後集團日後之經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列之本集團財務資料、本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公佈、本通函附錄二A至二D載列之該等出售附屬公司及其附屬公司財務資料、本公司及宏安地產有限公司(「宏安地產」)日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成出售事項後集團之公司各自之財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

## 出售事項後集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二一年 九月三十日 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	出售 事項後集團 之未經審 核備考 千港元
<b>非流動資產</b>									
物業、廠房及設備	1,312,213								1,312,213
投資物業	4,143,669								4,143,669
發展中物業	2,366,640	(492,581)	(927,551)		(796,867)				149,641
於合營企業之投資	1,855,851					2,334,000			4,189,851
於聯營公司之投資	38,891								38,891
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	416,284								416,284
按公平值計入損益之金融資產	181,351								181,351
應收貸款及利息	20,177								20,177
預付款項、其他應收款項 及其他資產	374,612	(68,130)	(142,185)		(119,451)				44,846
遞延稅項資產	9,562								9,562
<b>總非流動資產</b>	<b>10,719,250</b>	<b>(560,711)</b>	<b>(1,069,736)</b>		<b>(916,318)</b>	<b>2,334,000</b>			<b>10,506,485</b>
<b>流動資產</b>									
發展中物業	3,528,978			(388,351)					3,140,627
可供出售物業	2,241,438								2,241,438
存貨	176,396								176,396
應收賬款	100,559								100,559
應收貸款及利息	479,737								479,737
預付款項、其他應收款項 及其他資產	628,232	(53)	(1,260)	(60,919)	(30)				565,970
獲得合約之成本	58,710								58,710
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	246,985								246,985
按公平值計入損益之金融資產	349,703								349,703
可收回稅項	37,490								37,490
已抵押存款	30,131								30,131
受限制銀行結餘	21,547								21,547
現金及現金等同項目	1,544,383	(701)	(832)	(2,043)	(2,515)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	1,143,562
<b>分類為持作出售之資產</b>	<b>9,444,289</b>	<b>(754)</b>	<b>(2,092)</b>	<b>(451,313)</b>	<b>(2,545)</b>	<b>(2,334,000)</b>	<b>1,944,070</b>	<b>(4,800)</b>	<b>8,592,855</b>
	585,987								585,987
<b>總流動資產</b>	<b>10,030,276</b>	<b>(754)</b>	<b>(2,092)</b>	<b>(451,313)</b>	<b>(2,545)</b>	<b>(2,334,000)</b>	<b>1,944,070</b>	<b>(4,800)</b>	<b>9,178,842</b>
<b>流動負債</b>									
應付賬款	111,392								111,392
其他應付款項及應計費用	966,816	(2,641)	(5,413)	(35)	(4,374)				954,353
應付出售事項後集團之款項	—	(328,474)	(824,038)	(255,511)	(541,982)		1,950,005		—
合約負債	500,083								500,083
按公平值計入損益之金融負債	2,953								2,953
計息銀行及其他借貸	3,124,676		(245,982)						2,878,694
可換股票據	134,484								134,484
應付稅項	148,917								148,917
<b>分類為持作出售之負債</b>	<b>4,989,321</b>	<b>(331,115)</b>	<b>(1,075,433)</b>	<b>(255,546)</b>	<b>(546,356)</b>		<b>1,950,005</b>		<b>4,730,876</b>
	200,301								200,301
<b>總流動負債</b>	<b>5,189,622</b>	<b>(331,115)</b>	<b>(1,075,433)</b>	<b>(255,546)</b>	<b>(546,356)</b>		<b>1,950,005</b>		<b>4,931,177</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,840,654</b>	<b>330,361</b>	<b>1,073,341</b>	<b>(195,767)</b>	<b>543,811</b>	<b>(2,334,000)</b>	<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>4,247,665</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>15,559,904</b>	<b>(230,350)</b>	<b>3,605</b>	<b>(195,767)</b>	<b>(372,507)</b>		<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>14,754,150</b>

# 附錄三 A

# 出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零二一年 九月三十日 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	出售 事項後集團 之未經審 核備考 千港元
<b>非流動負債</b>									
無抵押票據	209,181								209,181
計息銀行及其他借貸	4,104,567	(230,949)		(197,336)	(372,669)				3,303,613
按公平值計入損益之金融負債	11,766								11,766
其他應付款項	572,729								572,729
遞延稅項負債	675,325								675,325
<b>總非流動負債</b>	<b>5,573,568</b>	<b>(230,949)</b>		<b>(197,336)</b>	<b>(372,669)</b>				<b>4,772,614</b>
<b>資產淨值</b>	<b>9,986,336</b>	<b>599</b>	<b>3,605</b>	<b>1,569</b>	<b>162</b>		<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>9,981,536</b>
<b>權益</b>									
母公司權益持有人應佔權益									
已發行股本	166,575								166,575
儲備	6,239,443	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(4,006)	6,235,437
	6,406,018	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(4,006)	6,402,012
<b>非控制權益</b>	<b>3,580,318</b>							<b>(794)</b>	<b>3,579,524</b>
<b>權益總額</b>	<b>9,986,336</b>	<b>599</b>	<b>3,605</b>	<b>1,569</b>	<b>162</b>		<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>9,981,536</b>



## 出售事項後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度	備考調整					出售事項後 集團之未經 審核備考		
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	千港元 附註14	千港元 附註15	千港元
<b>收入</b>									
來自客戶合約之收入	1,310,387								1,310,387
財資業務之利息收入	175,234								175,234
其他來源之收入	407,964								407,964
<b>總收入</b>	<b>1,893,585</b>								<b>1,893,585</b>
<b>銷售成本</b>	<b>(1,135,644)</b>								<b>(1,135,644)</b>
<b>毛利</b>	<b>757,941</b>								<b>757,941</b>
其他收入及收益淨額	186,629		(3,597)	(205)	(1,793)				181,034
銷售及分銷費用	(234,372)								(234,372)
行政費用	(480,440)	7	2,911	1,687	3,091	(4,800)			(477,544)
金融資產減值虧損淨額	(25,919)								(25,919)
其他費用	(44,182)								(44,182)
融資成本	(249,532)								(249,532)
按公平值計入損益之 金融工具公平值虧損淨額	(32,595)								(32,595)
所擁有投資物業公平值虧損淨額	(95,391)								(95,391)
持作出售物業之撇減	(139,829)								(139,829)
應估溢利及虧損：									
合營企業	594,798							(1,050)	593,748
聯營公司	4,654								4,654
<b>除稅前溢利</b>	<b>241,762</b>	<b>7</b>	<b>(686)</b>	<b>1,482</b>	<b>1,298</b>	<b>(4,800)</b>		<b>(1,050)</b>	<b>238,013</b>
所得稅開支	(139,964)								(139,964)
<b>年度溢利</b>	<b>101,798</b>	<b>7</b>	<b>(686)</b>	<b>1,482</b>	<b>1,298</b>	<b>(4,800)</b>		<b>(1,050)</b>	<b>98,049</b>

# 附錄三 A

# 出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	備考調整 千港元 附註9	千港元 附註12	千港元 附註14	千港元 附註15	出售事項後 集團之未經 審核備考 千港元
其他全面收益／(虧損)									
其後期間可重新 分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：									
按公平值計入其他全面收益 之債務投資：									
公平值變動	54,577								54,577
計入損益之收益 之重新分類調整：									
— 減值虧損撥回淨額	(6,972)								(6,972)
— 出售／贖回收益淨額	(365)								(365)
	<u>(7,337)</u>								<u>(7,337)</u>
海外業務之匯兌差額	<u>286,739</u>								<u>286,739</u>
其他儲備：									
應佔合營企業其他 全面收益	9,337								9,337
應佔聯營公司其他 全面收益	9,978								9,978
出售一間聯營公司時 從其他儲備撥出	<u>19,378</u>								<u>19,378</u>
	<u>38,693</u>								<u>38,693</u>
其後期間可重新分類 至損益之其他全面 收益淨額	<u>372,672</u>								<u>372,672</u>

# 附錄三 A

# 出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度	備考調整							出售事項後 集團之未經 審核備考
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	千港元 附註14	千港元 附註15	千港元
其後期間將不會重新分類至 損益之其他全面 收益／(虧損)：									
按公平值計入其他全面 收益之股權投資：									
公平值變動	102,003								102,003
遞延稅項	—								—
	<u>102,003</u>								<u>102,003</u>
應佔一間聯營公司之 其他全面虧損	(869)								(869)
由自用物業轉撥至 投資物業之公平值 調整(扣除稅項)	<u>58,683</u>								<u>58,683</u>
其後期間將不會重新分類至 損益之其他全面 收益淨額	<u>159,817</u>								<u>159,817</u>
年度其他全面收益	<u>532,489</u>								<u>532,489</u>
年度全面收益總額	<u><u>634,287</u></u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)		(1,050)	<u><u>630,538</u></u>
以下各方應佔溢利／(虧損)：									
母公司權益持有人	123,884	7	(686)	1,482	1,298	(4,006)	(525)	(788)	120,666
非控股權益	<u>(22,086)</u>					<u>(794)</u>	<u>525</u>	<u>(262)</u>	<u>(22,617)</u>
	<u>101,798</u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)		(1,050)	<u>98,049</u>
以下各方應佔全面收益總額：									
母公司權益持有人	411,512	7	(686)	1,482	1,298	(4,006)	(525)	(788)	408,294
非控股權益	<u>222,775</u>					<u>(794)</u>	<u>525</u>	<u>(262)</u>	<u>222,244</u>
	<u>634,287</u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)		(1,050)	<u>630,538</u>

## 出售事項後集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日										出售事項後 集團之未經 審核備考	
	止年度											
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整		千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註15	千港元	
來自經營業務之現金流量												
除稅前溢利	241,762	7	(686)	1,482	1,298			(4,800)		(1,050)	238,013	
已調整以下各項：												
融資成本	249,532										249,532	
應佔合營企業及聯營 公司溢利及虧損	(599,452)									1,050	(598,402)	
銀行利息收入	(7,128)										(7,128)	
債務投資之估計利息收入	(12,971)										(12,971)	
出售投資物業之虧損淨額	208										208	
出售物業、廠房及設備之 虧損淨額	300										300	
出售／贖回按公平值計入 其他全面收益之 債務投資之收益淨額	(365)										(365)	
出售附屬公司之收益淨額	(30,688)										(30,688)	
出售一間聯營公司之收益 按公平值計入損益之	(16,863)										(16,863)	
金融負債之公平值虧損淨額	14,359										14,359	
自有投資物業之公平值虧損淨額	95,391										95,391	
分租投資物業之公平值虧損淨額	206,409										206,409	
來自出租人之COVID-19 相關租金減免	(6,888)										(6,888)	
自有資產折舊	91,185										91,185	
使用權資產折舊	52,877										52,877	
持作出售物業之撇減	139,829										139,829	
金融資產之減值虧損淨額	25,919										25,919	
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	39,741										39,741	
陳舊存貨撥備	4,747										4,747	
累計免租租金收入	(1,562)										(1,562)	
修訂／終止租賃合約之收益	(13,737)										(13,737)	
贖回可換股票據虧損	3,933										3,933	
	<u>476,538</u>	<u>7</u>	<u>(686)</u>	<u>1,482</u>	<u>1,298</u>			<u>(4,800)</u>			<u>473,839</u>	

# 附錄三 A

# 出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										出售事項後 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13		千港元 附註15
持作出售物業減少	377,478											377,478
發展中物業增加	(1,481,769)		11,326	380,964	737,398							(352,081)
存貨增加	(12,074)											(12,074)
按公平值計入損益 的金融資產增加	(147,247)											(147,247)
獲得合約之成本增加	(20,170)											(20,170)
應收賬款、預付款項、 其他應收款項及其他資產 減少/(增加)	(27,284)		290	61,004	(26,673)							7,337
應付出售事項後集團款項增加	—	(7)	(15,700)	(443,981)	(340,475)				800,163			—
應收貸款及利息增加	(113,052)											(113,052)
應付賬款增加	924											924
其他應付款項及應計費用增加	194,825		(161)	(1,303)	(4,309)							189,052
合約負債減少	(16,930)											(16,930)
已收按金及預收款項增加	7,031											7,031
經營業務所得/(所用)現金 已付稅項	(761,730) (256,952)		(4,931)	(1,834)	367,239				(4,800)	800,163		394,107 (256,952)
經營業務所得/(所用) 現金流量淨額	(1,018,682)		(4,931)	(1,834)	367,239				(4,800)	800,163		137,155
來自投資業務之現金流量												
已收銀行利息	7,128											7,128
來自一間合營企業的股息收入	4,838											4,838
來自聯營公司的股息收入	3,873											3,873
於合營企業之投資	(112,773)					(2,334,000)						(2,446,773)
合營企業退回資本	870,190											870,190
添置投資物業	(72,736)											(72,736)
購入物業、廠房及設備項目	(64,764)											(64,764)
購入按公平值計入其他 全面收益之金融資產	(321,077)											(321,077)
出售一間聯營公司之所得款項	48,515											48,515
出售投資物業之所得款項	4,992											4,992
出售物業、廠房及設備之所得款項	4,497											4,497
出售按公平值計入其他全面收益之 金融資產所得款項	931,055											931,055
出售附屬公司	91,683							1,944,070				2,035,753
墊付予合營企業之現金	(547,873)											(547,873)
合營企業償還貸款	41,565											41,565
受限制銀行結餘增加	(13,036)											(13,036)
投資活動所得現金流量淨額	876,077					(2,334,000)	1,944,070					486,147

# 附錄三 A

# 出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										出售事項後 集團之未經 審核備考	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註6	附註7	附註8	附註9	備考調整 附註10	附註11	附註12	附註13	附註15		
來自融資活動之現金流量												
已付利息	(268,173)		4,819									(263,354)
已付股息	(99,811)											(99,811)
償還銀行及其他借貸	(1,170,753)											(1,170,753)
購回本公司股份	(48,133)											(48,133)
收購非控股權益	(39,802)											(39,802)
新增銀行及其他借貸	2,203,307			(196,787)	(371,410)							1,635,110
贖回可換股票據	(130,000)											(130,000)
向非控股股東支付股息	(60,160)											(60,160)
租賃付款本金部分	(142,986)											(142,986)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	243,489		4,819	(196,787)	(371,410)							(319,889)
現金及現金等同項目之 增加淨額	100,884		(112)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	800,163			303,413
年初現金及現金等同項目	1,575,810		(950)									1,574,860
匯率變動之影響淨額	31,300											31,300
年終現金及現金等同項目	1,707,994		(1,062)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	800,163			1,909,573

## 出售事項後集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團已刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈)、本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本集團已刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報)。
- (2) 該調整反映扣除種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A),並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二一年九月三十日發生。
- (3) 該調整反映扣除種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二B),並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二一年九月三十日發生。
- (4) 該調整反映扣除種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二C),並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二一年九月三十日發生。
- (5) 該調整反映扣除種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二D),並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二一年九月三十日發生。
- (6) 該調整反映扣除種子項目一控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量,有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目一控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A),並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日發生。

- (7) 該調整反映扣除種子項目二控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目二控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二B），並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日發生。
- (8) 該調整反映扣除種子項目三控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目三控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二C），並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日發生。
- (9) 該調整反映扣除種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二D），並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日發生。
- (10) 該調整乃為本集團對合資企業公司之出資（假設本集團已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日支付最高資本承擔2,334,000,000港元（如適用））。



- (11) 該調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日完成(如適用))。出售事項之備考收益(基於該等出售附屬公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之總綜合資產減總綜合負債(有關股東貸款及銀行貸款之負債除外)(「資產淨值」))計算如下：

	附註	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
初步總代價		558,824	1,066,415	451,278	924,940	3,001,457
代價調整		—	—	—	(10,451)	(10,451)
代價淨額	(i)	558,824	1,066,415	451,278	914,489	2,991,006
減：該等出售附屬公司及 其附屬公司之資產淨值	(ii)	(558,824)	(1,066,415)	(451,278)	(914,489)	(2,991,006)
出售事項之備考收益		—	—	—	—	—
有關出售事項之現金流量分析如下：						
現金代價		558,824	1,066,415	451,278	914,489	2,991,006
償還該等出售附屬公司及其附屬公司 之銀行貸款		(230,949)	(245,982)	(197,336)	(372,669)	(1,046,936)
有關出售事項之現金及現金等同 項目流入淨額		327,875	820,433	253,942	541,820	1,944,070

附註：

- (i) 種子項目一控股公司、種子項目二控股公司、種子項目三控股公司及種子項目四控股公司之初步總代價分別為 558,824,000 港元、1,066,415,000 港元、451,278,000 港元及 924,940,000 港元。初步總代價已根據該等出售附屬公司及其附屬公司之資產淨值作出調整。

- (ii) 該等出售附屬公司及其附屬公司之資產淨值乃基於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A至二D)，計算結果如下：

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
總資產	561,465	1,071,828	451,313	918,863	<b>3,003,469</b>
減：總負債	(562,064)	(1,075,433)	(452,882)	(919,025)	<b>(3,009,404)</b>
	(599)	(3,605)	(1,569)	(162)	<b>(5,935)</b>
加：股東貸款	328,474	824,038	255,511	541,982	<b>1,950,005</b>
銀行貸款	230,949	245,982	197,336	372,669	<b>1,046,936</b>
該等出售附屬公司及 其附屬公司之資產淨值	<b>558,824</b>	<b>1,066,415</b>	<b>451,278</b>	<b>914,489</b>	<b>2,991,006</b>

該備考調整將不會對出售事項後集團之綜合現金流量表產生任何持續影響。

- (12) 該調整指與成立合資企業公司及出售事項相關之估計直接法律及專業費用約4,800,000港元。

- (13) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後該等出售附屬公司及其附屬公司不再為出售事項後集團旗下公司。
- (14) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度宏安地產25%之非控股權益應佔該等出售附屬公司業績，並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日完成。該等出售附屬公司之損益乃基於該等出售附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績（載於本通函附錄二A至二D）。

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
年度溢利／(虧損)	(7)	686	(1,482)	(1,298)	<u>(2,101)</u>
本公司權益持有人應佔					(1,576)
本公司25%之非控股權益應佔					<u>(525)</u>
					<u>(2,101)</u>

- (15) 該調整乃為以權益會計法作出截至二零二一年三月三十一日止年度應佔該等出售附屬公司及其附屬公司之業績，並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日完成。應佔合資企業損益相當於該等出售附屬公司及其附屬公司業績之50%，此乃基於該等出售附屬公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績（載於本通函附錄二A至二D）作出。該調整預期於成立合資企業公司及出售事項完成後將會對本集團綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
截至二零二一年三月三十一日止年度之 溢利／(虧損)	(7)	686	(1,482)	(1,298)	<u>(2,101)</u>
應佔業績之50%					<u>(1,050)</u>
本公司權益持有人應佔					(788)
本公司25%之非控股權益應佔					<u>(262)</u>
					<u>(1,050)</u>

## B. 獨立申報會計師就編製出售事項後集團之未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港鰗魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成對Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司就(a) Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool(「APG合資企業夥伴」)及Lucky Dynasty International Limited(「宏安地產合資企業夥伴」；貴公司間接擁有75%的附屬公司)以50:50的比例成立合資企業Giant Harmony Limited(「合資企業公司」)(而此在APG合資企業夥伴完成認購合資企業公司的新股份，以及APG合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款後進行)；及(b)向合資企業公司出售(i) Spectrum Delight Limited(「種子項目一控股公司」)的全部已發行股本以及種子項目一控股公司欠Oasis Billion Limited的貸款；(ii) Pop Prestige Limited(「種子項目二控股公司」)的全部已發行股本以及種子項目二控股公司欠More Action Investments Limited的貸款；(iii) Surplus Hunter Limited(「種子項目三控股公司」)的全部已發行股本以及種子項目三控股公司欠Treasure South Limited的貸款；及(iv) Sole Champion Limited(「種子項目四控股公司」，連同種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司，統稱「該等出售附屬公司」)的全部已發行股本以及種子項目四控股公司欠Vivid Gemini Limited的貸款(統稱「該等出售事項」)，而刊發日期為二零二一年十二月八日之通函(「通函」)的附錄三A A節所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三A A節內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明成立合資企業公司及出售事項對 貴集團於二零二一年九月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如成立合資企業公司及出售事項已分別於二零二一年九月三十日及二零二零年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報及截至二零二一年九月三十日止六個月中期業績公佈。

#### **董事就未經審核備考財務資料之責任**

董事之責任為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段之規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

#### **吾等之獨立性及品質控制**

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

#### **申報會計師之責任**

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考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。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明成立合資企業公司及出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如成立合資企業公司及出售事項在以說明為目的而選擇之較早日期已正進行。因此，吾等概不保證成立合資企業公司及出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列成立合資企業公司及出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

**Wang On Group Limited**  
**(宏安集團有限公司)\***  
列位董事 台照

**安永會計師事務所**  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零二一年十二月八日

\* 僅供識別

## A. 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 餘下集團及其附屬公司 (以下統稱為「本集團」) 緊隨(a) Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG 合資企業夥伴」) 與本公司間接擁有 75% 權益之附屬公司 Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」) 於 APG 合資企業夥伴完成認購合資企業公司一股新股份以及 APG 合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款後，按 50:50 比例就 Giant Harmony Limited (「合資企業公司」) 成立合資企業；(b) 向合資企業公司出售 (i) Spectrum Delight Limited (「種子項目一控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目一控股公司欠 Oasis Billion Limited 之貸款；(ii) Pop Prestige Limited (「種子項目二控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目二控股公司欠 More Action Investments Limited 之貸款；(iii) Surplus Hunter Limited (「種子項目三控股公司」) 之全部已發行股本及種子項目三控股公司欠 Treasure South Limited 之貸款；及 (iv) Sole Champion Limited (「種子項目四控股公司」，連同種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司稱為「該等出售附屬公司」) 之全部已發行股本及種子項目四控股公司欠 Vivid Gemini Limited 之貸款 (統稱「出售事項」)；及 (c) 由 APG 合資企業夥伴行使宏安地產合資企業夥伴授予 APG 合資企業夥伴之若干選擇權 (統稱「該等出售事項選擇權」)，據此，宏安地產合資企業夥伴須向 APG 合資企業夥伴出售其於合資企業公司之全部股權及貸款利息 (「退出」) 後之說明性未經審核備考綜合財務資料 (「未經審核備考財務資料」)。本集團於成立合資企業公司、出售事項以及該等出售事項選擇權之行使及退出後之餘下集團以下統稱為「行使選擇權後之餘下集團」。未經審核備考財務資料包括行使選擇權後之餘下集團於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、行使選擇權後之餘下集團截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事 (「董事」) 按照香港聯合交易所有限公司證券上市規定第 4.29 條編製，以說明成立合資企業公司、出售事項以及該等出售事項選擇權之行使及退出所帶來之影響。



行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公佈)編製，並且根據當中附註所述之備考調整進行調整，猶如成立合資企業公司、出售事項以及該等出售事項選擇權之行使及退出已於二零二一年九月三十日完成。

行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度年報)編製，並已按其附註所述之備考調整予以調整，猶如成立合資企業公司、出售事項以及該等出售事項選擇權之行使及退出已於二零二零年四月一日完成。

有關與該等交易直接相關且實質可支持就成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出之備考調整之敘述性說明於隨附之附註中概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其可能不擬說明倘成立合資企業公司、出售事項以及該等出售事項選擇權之行使及退出已於相關日期或任何未來日期完成之情況下行使選擇權後之餘下集團之經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測行使選擇權後之餘下集團日後之經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列之本集團財務資料、本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公佈、本通函附錄二A至二D載列之該等出售附屬公司及其附屬公司財務資料、本公司及宏安地產有限公司(「宏安地產」)日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成行使選擇權後之餘下集團之公司各自之財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

## 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	備考調整							行使選擇權
	二零二一年 九月三十日	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	後之餘下 集團之未經 審核備考
	千港元 附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註10	附註11	附註12	千港元 附註13
<b>非流動資產</b>									
物業、廠房及設備	1,312,213								1,312,213
投資物業	4,143,669								4,143,669
發展中物業	2,366,640	(492,581)	(927,551)		(796,867)				149,641
於合營企業之投資	1,855,851					2,334,000		(2,334,000)	1,855,851
於聯營公司之投資	38,891								38,891
按公平值計入其他全面收益之金融資產	416,284								416,284
按公平值計入損益之金融資產	181,351								181,351
應收貸款及利息	20,177								20,177
預付款項、其他應收款項及其他資產	374,612	(68,130)	(142,185)		(119,451)				44,846
遞延稅項資產	9,562								9,562
<b>總非流動資產</b>	<b>10,719,250</b>	<b>(560,711)</b>	<b>(1,069,736)</b>		<b>(916,318)</b>	<b>2,334,000</b>		<b>(2,334,000)</b>	<b>8,172,485</b>
<b>流動資產</b>									
發展中物業	3,528,978			(388,351)					3,140,627
可供出售物業	2,241,438								2,241,438
存貨	176,396								176,396
應收賬款	100,559								100,559
應收貸款及利息	479,737								479,737
預付款項、其他應收款項及其他資產	628,232	(53)	(1,260)	(60,919)	(30)				565,970
獲得合約之成本	58,710								58,710
按公平值計入其他全面收益之金融資產	246,985								246,985
按公平值計入損益之金融資產	349,703								349,703
可收回稅項	37,490								37,490
已抵押存款	30,131								30,131
受限制銀行結餘	21,547								21,547
現金及現金等同項目	1,544,383	(701)	(832)	(2,043)	(2,515)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	2,334,000
	9,444,289	(754)	(2,092)	(451,313)	(2,545)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	2,334,000
分類為持作出售之資產	585,987								585,987
<b>總流動資產</b>	<b>10,030,276</b>	<b>(754)</b>	<b>(2,092)</b>	<b>(451,313)</b>	<b>(2,545)</b>	<b>(2,334,000)</b>	<b>1,944,070</b>	<b>(4,800)</b>	<b>2,334,000</b>
<b>流動負債</b>									
應付賬款	111,392								111,392
其他應付款項及應計費用	966,816	(2,641)	(5,413)	(35)	(4,374)				954,353
應付行使選擇權後之餘下集團之款項	—	(328,474)	(824,038)	(255,511)	(541,982)		1,950,005		—
合約負債	500,083								500,083
按公平值計入損益之金融負債	2,953								2,953
計息銀行及其他借貸	3,124,676		(245,982)						2,878,694
可換股票據	134,484								134,484
應付稅項	148,917								148,917
	4,989,321	(331,115)	(1,075,433)	(255,546)	(546,356)		1,950,005		4,730,876
分類為持作出售之負債	200,301								200,301
<b>總流動負債</b>	<b>5,189,622</b>	<b>(331,115)</b>	<b>(1,075,433)</b>	<b>(255,546)</b>	<b>(546,356)</b>		<b>1,950,005</b>		<b>4,931,177</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,840,654</b>	<b>330,361</b>	<b>1,073,341</b>	<b>(195,767)</b>	<b>543,811</b>	<b>(2,334,000)</b>	<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>2,334,000</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>15,559,904</b>	<b>(230,350)</b>	<b>3,605</b>	<b>(195,767)</b>	<b>(372,507)</b>		<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>	<b>14,754,150</b>

## 附錄三 B

## 行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零二一年 九月三十日								行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整		千港元 附註11	千港元 附註12		千港元 附註13
<b>非流動負債</b>										
無抵押票據	209,181									209,181
計息銀行及其他借貸	4,104,567	(230,949)		(197,336)	(372,669)					3,303,613
按公平值計入損益之金融負債	11,766									11,766
其他應付款項	572,729									572,729
遞延稅項負債	675,325									675,325
<b>總非流動負債</b>	<b>5,573,568</b>	<b>(230,949)</b>		<b>(197,336)</b>	<b>(372,669)</b>					<b>4,772,614</b>
資產淨值	9,986,336	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(4,800)		9,981,536
<b>權益</b>										
母公司權益持有人應佔權益										
已發行股本	166,575									166,575
儲備	6,239,443	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(4,006)		6,235,437
	6,406,018	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(4,006)		6,402,012
非控制權益	3,580,318							(794)		3,579,524
<b>權益總額</b>	<b>9,986,336</b>	<b>599</b>	<b>3,605</b>	<b>1,569</b>	<b>162</b>		<b>(5,935)</b>	<b>(4,800)</b>		<b>9,981,536</b>

## 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至	備考調整					行使選擇權
	二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元 附註15
<b>收入</b>							
來自客戶合約之收入	1,310,387						1,310,387
財資業務之利息收入	175,234						175,234
其他來源之收入	407,964						407,964
<b>總收入</b>	<b>1,893,585</b>						<b>1,893,585</b>
<b>銷售成本</b>	<b>(1,135,644)</b>						<b>(1,135,644)</b>
<b>毛利</b>	<b>757,941</b>						<b>757,941</b>
其他收入及收益淨額	186,629		(3,597)	(205)	(1,793)		181,034
銷售及分銷費用	(234,372)						(234,372)
行政費用	(480,440)	7	2,911	1,687	3,091	(4,800)	(477,544)
金融資產減值虧損淨額	(25,919)						(25,919)
其他費用	(44,182)						(44,182)
融資成本	(249,532)						(249,532)
按公平值計入損益之金融工具 公平值虧損淨額	(32,595)						(32,595)
所擁有投資物業公平值虧損淨額	(95,391)						(95,391)
持作出售物業之撇減	(139,829)						(139,829)
應佔溢利及虧損：							
合營企業	594,798						594,798
聯營公司	4,654						4,654
<b>除稅前溢利</b>	<b>241,762</b>	<b>7</b>	<b>(686)</b>	<b>1,482</b>	<b>1,298</b>	<b>(4,800)</b>	<b>239,063</b>
所得稅開支	(139,964)						(139,964)
<b>年度溢利</b>	<b>101,798</b>	<b>7</b>	<b>(686)</b>	<b>1,482</b>	<b>1,298</b>	<b>(4,800)</b>	<b>99,099</b>

## 附錄三 B

## 行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度		備考調整				行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	千港元 附註15	千港元
其他全面收益／(虧損)								
其後期間可重新 分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：								
按公平值計入其他全面收益 之債務投資：								
公平值變動	54,577							54,577
計入損益之收益 之重新分類調整：								
— 減值虧損撥回淨額	(6,972)							(6,972)
— 出售／贖回收益淨額	(365)							(365)
	<u>(7,337)</u>							<u>(7,337)</u>
海外業務之匯兌差額	<u>286,739</u>							<u>286,739</u>
其他儲備：								
應佔合營企業其他 全面收益	9,337							9,337
應佔聯營公司其他 全面收益	9,978							9,978
出售一間聯營公司時 從其他儲備撥出	<u>19,378</u>							<u>19,378</u>
	<u>38,693</u>							<u>38,693</u>
其後期間可重新分類 至損益之其他全面 收益淨額	<u>372,672</u>							<u>372,672</u>

## 附錄三 B

## 行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	備考調整			千港元 附註12	千港元 附註15	行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元
				千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註10			
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：									
按公平值計入其他全面收益之 股權投資：									
公平值變動	102,003								102,003
遞延稅項	—								—
	<u>102,003</u>								<u>102,003</u>
應估一間聯營公司之 其他全面虧損	(869)								(869)
由自用物業轉撥至投資物業之 公平值調整(扣除稅項)	58,683								58,683
	<u>159,817</u>								<u>159,817</u>
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益淨額									
年度其他全面收益	532,489								532,489
年度全面收益總額	<u>634,287</u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)			<u>631,586</u>
以下各方應佔溢利／(虧損)：									
母公司權益持有人	123,884	7	(686)	1,482	1,298	(4,006)	(525)	121,454	
非控股權益	(22,086)					(794)	525	(22,355)	
	<u>101,798</u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)		<u>99,099</u>	
以下各方應佔全面收益總額：									
母公司權益持有人	411,512	7	(686)	1,482	1,298	(4,006)	(525)	409,082	
非控股權益	222,775					(794)	525	222,506	
	<u>634,287</u>	7	(686)	1,482	1,298	(4,800)		<u>631,588</u>	

## 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										行使選擇 權後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13		千港元 附註14
來自經營業務之現金流量												
除稅前溢利	241,762	7	(686)	1,482	1,298				(4,800)			239,063
已調整以下各項：												
融資成本	249,532											249,532
應佔合營企業及聯營 公司溢利及虧損	(599,452)											(599,452)
銀行利息收入	(7,128)											(7,128)
債務投資之估計利息收入	(12,971)											(12,971)
出售投資物業之虧損淨額	208											208
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	300											300
出售/贖回按公平值計入 其他全面收益之債務投資 之收益淨額	(365)											(365)
出售附屬公司之收益淨額	(30,688)											(30,688)
出售一間聯營公司之收益 按公平值計入損益之金融 負債之公平值虧損淨額	(16,863)											(16,863)
14,359												14,359
自有投資物業之公平值 虧損淨額	95,391											95,391
分租投資物業之公平值 虧損淨額	206,409											206,409
來自出租人之COVID-19 相關租金減免	(6,888)											(6,888)
自有資產折舊	91,185											91,185
使用權資產折舊	52,877											52,877
持作出售物業之撇減	139,829											139,829
金融資產之減值虧損淨額	25,919											25,919
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	39,741											39,741
陳舊存貨撥備	4,747											4,747
累計免租租金收入	(1,562)											(1,562)
修訂/終止租賃合約之收益	(13,737)											(13,737)
贖回可換股票據虧損	3,933											3,933
	<u>476,538</u>	<u>7</u>	<u>(686)</u>	<u>1,482</u>	<u>1,298</u>				<u>(4,800)</u>			<u>473,839</u>



## 附錄三 B

## 行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										行使選擇 權後之餘下 集團之未經 審核備考		
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註14	千港元	千港元
持作出售物業減少	377,478												377,478
發展中物業增加	(1,481,769)		11,326	380,964	737,398								(352,081)
存貨增加	(12,074)												(12,074)
按公平值計入													
損益的金融資產增加	(147,247)												(147,247)
獲得合約之成本增加	(20,170)												(20,170)
應收賬款、預付款項、 其他應收款項及 其他資產減少/(增加)	(27,284)		290	61,004	(26,673)								7,337
應付行使選擇權後之 餘下集團款項增加	—	(7)	(15,700)	(443,981)	(340,475)						800,163		—
應收貸款及利息增加	(113,052)												(113,052)
應付賬款增加	924												924
其他應付款項及 應計費用增加	194,825		(161)	(1,303)	(4,309)								189,052
合約負債減少	(16,930)												(16,930)
已收按金及預收款項增加	7,031												7,031
經營業務所得/(所用)現金 已付稅項	(761,730) (256,952)		(4,931)	(1,834)	367,239				(4,800)		800,163		394,107 (256,952)
經營業務所得/(所用) 現金流量淨額	(1,018,682)		(4,931)	(1,834)	367,239				(4,800)		800,163		137,155
來自投資業務之現金流量													
已收銀行利息	7,128												7,128
來自一間合營企業的股息收入	4,838												4,838
來自聯營公司的股息收入	3,873												3,873
於合營企業之投資	(112,773)					(2,334,000)							(2,446,773)
合營企業退回資本	870,190												870,190
添置投資物業	(72,736)												(72,736)
購入物業、廠房及設備項目	(64,764)												(64,764)
購入按公平值計入其他 全面收益之金融資產	(321,077)												(321,077)
出售一間合營企業之所得款項	—									2,334,000			2,334,000
出售一間聯營公司之所得款項	48,515												48,515
出售投資物業之所得款項	4,992												4,992
出售物業、廠房及設備之所得款項	4,497												4,497
出售按公平值計入其他全面收益 之金融資產所得款項	931,055												931,055
出售附屬公司	91,683							1,944,070					2,035,753
墊付予合營企業之現金	(547,873)												(547,873)
合營企業償還貸款	41,565												41,565
受限制銀行結餘增加	(13,036)												(13,036)
投資活動所得現金流量淨額	876,077					(2,334,000)	1,944,070			2,334,000			2,820,147

## 附錄三 B

## 行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										行使選擇 權後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13		千港元 附註14
來自融資活動之現金流量												
已付利息	(268,173)		4,819									(263,354)
已付股息	(99,811)											(99,811)
償還銀行及其他借貸	(1,170,753)											(1,170,753)
購回本公司股份	(48,133)											(48,133)
收購非控股權益	(39,802)											(39,802)
新增銀行及其他借貸	2,203,307			(196,787)	(371,410)							1,635,110
贖回可換股票據	(130,000)											(130,000)
向非控股股東支付股息	(60,160)											(60,160)
租賃付款本金部分	(142,986)											(142,986)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	243,489		4,819	(196,787)	(371,410)							(319,889)
現金及現金等同項目之增加淨額	100,884		(112)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	2,334,000	800,163		2,637,413
年初現金及現金等同項目	1,575,810		(950)									1,574,860
匯率變動之影響淨額	31,300											31,300
年終現金及現金等同項目	<u>1,707,994</u>		(1,062)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(4,800)	2,334,000	800,163		<u>4,243,573</u>

## 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團已刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈)、本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本集團已刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報)。
- (2) 該調整反映扣除種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A),並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (3) 該調整反映扣除種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二B),並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (4) 該調整反映扣除種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二C),並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (5) 該調整反映扣除種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之資產及負債,有關資產及負債乃摘錄自種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二D),並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (6) 該調整反映扣除種子項目一控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量,有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目一控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A),並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年四月一日發生。

- (7) 該調整反映扣除種子項目二控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目二控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二B），並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年四月一日發生。
- (8) 該調整反映扣除種子項目三控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目三控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二C），並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年四月一日發生。
- (9) 該調整反映扣除種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二D），並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年四月一日發生。
- (10) 該調整乃為本集團對合資企業公司之出資（假設本集團已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日支付最高資本承擔2,334,000,000港元（如適用））。

- (11) 該調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日完成(如適用))。出售事項之備考收益(基於該等出售附屬公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之總綜合資產減總綜合負債(有關股東貸款及銀行貸款之負債除外)(「資產淨值」))計算如下：

	附註	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
初步總代價		558,824	1,066,415	451,278	924,940	3,001,457
代價調整		—	—	—	(10,451)	(10,451)
代價淨額	(i)	558,824	1,066,415	451,278	914,489	2,991,006
減：該等出售附屬公司及 其附屬公司之資產淨值	(ii)	(558,824)	(1,066,415)	(451,278)	(914,489)	(2,991,006)
出售事項之備考收益		—	—	—	—	—
有關出售事項之現金流量分析如下：						
現金代價		558,824	1,066,415	451,278	914,489	2,991,006
償還該等出售附屬公司及其附屬公司 之銀行貸款		(230,949)	(245,982)	(197,336)	(372,669)	(1,046,936)
有關出售事項之現金及現金等同 項目流入淨額		327,875	820,433	253,942	541,820	1,944,070

附註：

- (i) 種子項目一控股公司、種子項目二控股公司、種子項目三控股公司及種子項目四控股公司之初步總代價分別為558,824,000港元、1,066,415,000港元、451,278,000港元及924,940,000港元。初步總代價已根據該等出售附屬公司及其附屬公司之資產淨值作出調整。

- (ii) 該等出售附屬公司及其附屬公司之資產淨值乃基於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料(載於本通函附錄二A至二D)，計算結果如下：

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
總資產	561,465	1,071,828	451,313	918,863	3,003,469
減：總負債	(562,064)	(1,075,433)	(452,882)	(919,025)	(3,009,404)
	(599)	(3,605)	(1,569)	(162)	(5,935)
加：股東貸款	328,474	824,038	255,511	541,982	1,950,005
銀行貸款	230,949	245,982	197,336	372,669	1,046,936
該等出售附屬公司及 其附屬公司之資產淨值	558,824	1,066,415	451,278	914,489	2,991,006

該備考調整將不會對行使選擇權後之餘下集團之綜合現金流量表產生任何持續影響。

- (12) 該調整指與成立合資企業公司、出售事項以及行使該出售事項選擇權及退出相關之估計直接法律及專業費用約4,800,000港元。
- (13) 該調整指行使該等出售事項選擇權及退出，並假設退出之代價為2,334,000,000港元(即本集團持有之合資企業公司50%股份之公平值及相等於本集團之最高資本承諾)以及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (14) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後該等出售附屬公司及其附屬公司不再為行使選擇權後之餘下集團旗下公司。
- (15) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度宏安地產25%之非控股權益應佔該等出售附屬公司及其附屬公司業績，並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二零年四月一日完成。該等出售附屬公司及其附屬公司之損益乃基於該等出售附屬公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績(載於本通函附錄二A至二D)。

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
年度溢利/(虧損)	(7)	686	(1,482)	(1,298)	(2,101)
本公司權益持有人應佔					(1,576)
本公司25%之非控股權益應佔					(525)
					(2,101)

**B. 獨立申報會計師就編製行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成對 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) \* (「貴公司」) 之董事 (「董事」) 所編製貴公司及其附屬公司 (下文統稱為「貴集團」) 之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就 (a) Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG 合資企業夥伴」) 及 Lucky Dynasty International Limited (「宏安地產合資企業夥伴」；貴公司間接擁有 75% 的附屬公司) 以 50:50 的比例成立合資企業 Giant Harmony Limited (「合資企業公司」) (而此在 APG 合資企業夥伴完成認購合資企業公司的新股份，以及 APG 合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款後進行)；(b) 向合資企業公司出售 (i) Spectrum Delight Limited (「種子項目一控股公司」) 的全部已發行股本以及種子項目一控股公司欠 Oasis Billion Limited 的貸款；(ii) Pop Prestige Limited (「種子項目二控股公司」) 的全部已發行股本以及種子項目二控股公司欠 More Action Investments Limited 的貸款；(iii) Surplus Hunter Limited (「種子項目三控股公司」) 的全部已發行股本以及種子項目三控股公司欠 Treasure South Limited 的貸款；及 (iv) Sole Champion Limited (「種子項目四控股公司」)，連同種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司，統稱「該等出售附屬公司」) 的全部已發行股本以及種子項目四控股公司欠 Vivid Gemini Limited 的貸款 (統稱「該等出售事項」)；及 (c) APG 合資企業夥伴行使宏安地產合資企業夥伴授予 APG 合資企業夥伴的若干選擇權 (統稱「該等出售事項選擇權」)，宏安地產合資企業夥伴將出售其所有於合資企業公司的股權和貸款權益予 APG 合資企業夥伴 (「退出」)，而刊發日期為二零二一年十二月八日之通函 (「通函」) 的附錄三 B A 節所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表及相關附註 (「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三 B A 節內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權和退出對 貴集團於二零二一年九月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權和退出已分別於二零二一年九月三十日及二零二零年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報及截至二零二一年九月三十日止六個月中期業績公佈。

#### **董事就未經審核備考財務資料之責任**

董事之責任為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段之規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

#### **吾等之獨立性及品質控制**

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

#### **申報會計師之責任**

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。



吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考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。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出以說明為目的而選擇之較早日期已正進行。因此，吾等概不保證成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

**Wang On Group Limited**  
**(宏安集團有限公司)\***  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零二一年十二月八日

\* 僅供識別

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對該等種子項目於二零二一年九月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**關於：位於香港的物業的估值**

吾等遵照 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) (「貴公司」) 的指示對 貴公司或其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 持有的若干物業發展地盤 (「該等種子項目」) 進行估值，吾等確認，吾等已視察該等種子項目，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該等種子項目於二零二一年九月三十日 (「估值日期」) 的市值提供意見。

**估值基準**

吾等對該等種子項目的估值乃指市值，吾等界定市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

## **業權**

吾等已在所屬之土地註冊處對該等種子項目進行查冊。然而，吾等並未調查該等種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之註冊記錄有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

## **估值方法**

對該等作為發展用地的種子項目進行估值時，吾等採用市場法，假設各該等種子項目均按現狀交付出售，並參照市場上類似物業的可資比較銷售交易。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。對於在本報告中已動工並歸類為發展中物業的種子項目，吾等已考慮截至估值日期的已投入建造成本，以釐定其現狀的市場價值。

在釐定歸類為發展中物業的該等種子項目的完成市場價值(假設該等項目建築工程在估值日期完全完成)時，吾等假設各種子項目均按照 貴公司提供的最新發展計劃完成發展，亦假設 貴公司已就發展計劃和建設工程獲得有關政府當局的所有相關同意、批准及許可，且無繁苛條件或延誤。所釐定的價值代表吾等對相關項目的所有組成部分或單位的總售價的意見，而吾等採用市場法評估該項目，並假設該項目於估值日期已完工。

## **假設**

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售該等種子項目，且並無憑藉任何可影響該等種子項目價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

### 限制條件

吾等的報告並無考慮該等種子項目的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等種子項目而可能產生的任何開支或稅項。吾等假設該等種子項目概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該等種子項目的地盤及樓面面積的準確性，惟假設吾等提供的文件及正式圖則顯示的地盤面積及樓面面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該等種子項目最近於二零二一年十月二日由下述簽署人視察。彼已視察該等種子項目之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量，亦無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該等種子項目之以下事宜：

- 該等種子項目所在地區的總體環境及發展狀況；
- 該等種子項目的現有發展狀況及現有用途；
- 該等種子項目的佔用情況；
- 該等種子項目提供的設施；及
- 該等種子項目是否張貼有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因地震或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，而吾等亦無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該等種子項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）的所有規定。

該等種子項目的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍九龍灣

宏光道39號

宏天廣場

32樓3202室

**Wang On Group Limited**

**(宏安集團有限公司)**

董事會 台照

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

*MHKIS AAPI RPS(GP)*

謹啟

二零二一年十二月八日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
<b>第一類：貴集團為未來發展而持有的物業權益</b>	
1. 香港鴨脷洲大街34號至36號以及惠風街5號至9號 (種子項目一)	493,000,000
2. 香港九龍黃大仙鳴鳳街26至48號 (種子項目二)	928,000,000
3. 香港九龍黃大仙飛鳳街31至41號及45號 (種子項目四)	800,000,000
小計：	<b>2,221,000,000</b>
<b>第二類：貴集團持有的發展中物業權益</b>	
4. 香港鴨脷洲大街120至126號 (種子項目三)	390,000,000
小計：	<b>390,000,000</b>
總計：	<b>2,611,000,000</b>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業一	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港鴨脷洲大街34號至36號以及惠風街5號至9號 (種子項目一)	該物業包括一塊面積約4,126平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有四座相鄰的七層唐樓。它們於一九七九年至一九八八年間完成。	經 貴公司確認，該物業現時空置，待重建。	493,000,000
鴨脷洲內地段第50ARP、50RP、51、54RP及59號	該物業位於一個早期發展的住宅區，主要以中層唐樓為主。當中若干唐樓已被重建，以致一些新舊不一的高層住宅發展項目夾雜其中。大多數大廈的底部樓層被用作為零售用途。鴨脷洲海濱長廊社區園圃及洪聖街休憩花園緊鄰該物業北側。利東港鐵站的出口距離該物業僅幾步之遙。		



物業一	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p data-bbox="491 412 911 789">該物業計劃發展為一座24層的住宅大廈，總樓面面積約為38,562平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積約為2,736平方呎的零售商店單位應設在底層，而總樓面面積為840平方呎的居民設施應設在擬發展項目的一樓。誠如 貴公司所告知，拆卸該物業現有大廈的工程將於二零二二年開展。</p> <p data-bbox="491 825 903 974">鴨脷洲內地段第50ARP及50RP號根據政府土地租契持有，由一九一零年一月一日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1010 895 1159">鴨脷洲內地段第51號根據政府土地租契持有，由一九三三年十月十九日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1195 895 1349">鴨脷洲內地段第54號根據政府土地租契持有，由一九三四年二月三日開始，為期75年，可續契75年。</p>		

物業一	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
-----	-------	------	---------------------------------

鴨脷洲內地段第59號根據政府土地租契持有，由一九三三年十月十九日開始，為期75年，可續契75年。

該物業每年總地租為53,343港元。

附註：

- 該物業之登記業主為 Rich Dragon Limited (貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年七月二日之註冊摘要編號21072200780141、21072300550015、21072300550028、21072300550036、21072300550046、21072300550055、21072300550069、21072300550075、21072300550084、21072300550090、21072300550103、21072300550118、21072300550121、21072300550131、21072300550141、21072300550153、21072300550161、21072300550173、21072300550185、21072300550208、21072300550215、21072300550220、21072300550239、21072300550245、21072300550254、21072300550265、21072300550275、21072300550280、21072300550291及21072300550314；日期為二零二一年七月二十三日之註冊摘要編號21072300550193及21081000090022；及日期為二零二一年八月六日之註冊摘要編號21090200760332。
- 於估值日期，該物業已登記以下產權負擔：
  - 日期為二零二一年七月二日及日期為二零二一年八月十日之按揭抵押予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二一年七月二日之註冊摘要編號21072300550325及日期為二零二一年八月十日之註冊摘要編號21081000090039)。
  - 日期為二零二一年七月二日及日期為二零二一年八月十日之銷售收益和租金收益權轉讓授予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二一年七月二日之註冊摘要編號21072300550338及日期為二零二一年八月十日之註冊摘要編號21081000090045)。
- 位於該物業惠風街5-7號的現有大廈被建築事務監督根據建築條例第30C(3)條發出並在土地註冊處業權註冊編號UMW/50C108/1401-120/0018之法定命令(見日期為二零一五年六月十九日之註冊摘要編號21012500700245及根據建築條例第30B(3)條發出並在土地註冊處業權註冊編號UMW/50C108/1401-120/0018之法定命令(見日期為二零一五年六月十九日之註冊摘要編號21012500700250)。
- 位於該物業鴨脷洲大街34-36號的現有大廈被建築事務監督根據建築條例第28(3)條發出並在土地註冊處業權註冊編號DR00410/HK/17之法定命令(見日期為二零一七年九月二十九日之註冊摘要編號17102502120076)。
- 該物業鴨脷洲大街34號一樓(包括平台)被建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號WC/TA01987/07/HK-Q07之法定命令(見日期為二零零七年七月十二日之註冊摘要編號08060500430087)。
- 根據該物業的政府土地租契的規定，目標地段、其大廈或其任何部分不得使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。
- 該物業位於獲批准的香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱圖第S/H15/33號劃定的「住宅(甲類)2」區域內，對於小於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計85米(或約279呎)。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業二	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港九龍黃大仙鳴鳳街26至48號 (種子項目二)	該物業包括一塊面積約9,630平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有八座相連的七至八層唐樓。它們於一九六二年至一九六五年間完成。	經 貴公司確認，該物業現時空置，待重建。	928,000,000
新九龍內地段 第4470、4556及 4566號	目標地區是一個完善的住宅區，附近建有公共屋村及設有多項政府／機構／社區設施，包括學校、診所、醫院、街市等。該物業位於一個早期發展區，主要以中層唐樓為主。當中若干唐樓已被重建，以致一些新舊不一的高層住宅發展項目夾雜其中。大多數大廈的底部樓層被用作零售用途。黃大仙港鐵站位於該物業南面約0.7公里處。		

物業二	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p data-bbox="491 431 911 846">該物業計劃發展成一項住宅發展項目，總樓面面積約為81,276平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積為8,302平方呎的零售商店單位應設在底層，而樓面面積為720平方呎的居民會所應設在擬發展項目的一樓。誠如 貴公司所告知，拆卸該物業現有大廈的工程將於二零二二年開展。</p> <p data-bbox="491 889 884 1049">新九龍內地段第4470號根據換地條件第6746號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p> <p data-bbox="491 1091 893 1208">新九龍內地段第4556號根據政府土地租契持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p> <p data-bbox="491 1251 884 1410">新九龍內地段第4566號根據換地條件第7217號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p> <p data-bbox="491 1453 884 1617">上述所有地段的租期已依法延長至二零四七年六月三十日，每年地租為應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 該物業之登記業主為 Joint Hope Limited (貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年九月二十七日之註冊摘要編號 21101802680293。
2. 所有物業單位(除鳴鳳街 26 至 32A 號之地下 B 至 D 室、一樓 D 室、一樓 E 室、五樓 F 室及 7 樓 C 室；鳴鳳街 34 至 36 號一樓 A 及 B 室、二樓 A 室及三樓 A 室；鳴鳳街 38 號地下及一樓；鳴鳳街 40 號地下；鳴鳳街 44 號地下；鳴鳳街 46 號地下；鳴鳳街 48 號地下及二樓外) 已透過日期為二零一九年二月二十六日之按揭抵押予恒生銀行有限公司(見日期為二零一九年二月二十六日之註冊摘要編號 19032102130228)。
3. 位於該物業鳴鳳街 38-48 號的現有大廈被建築事務監督發出並在土地註冊處業權註冊下列建築命令：
  - 根據建築條例第 30B(3) 條發出之取代通知編號 UMB/MB051203-042/0032，見日期為二零一八年六月二十七日之註冊摘要編號 18080302160032
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之取代通知編號 WNZ/U05-04/0013/07，見日期為二零零九年八月二十八日之註冊摘要編號 10040100690036 (關於鳴鳳街 38 號地下)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WC/TC00205/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號 16091500510263 (關於鳴鳳街 38 號地下)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WNZ/U05-04/0007/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號 09072700890675 (關於鳴鳳街 38 號一樓)
  - 根據建築條例第 24(1) 條發出之命令編號 UBCSN/06-91/0007/13，見日期為二零一八年五月十一日之註冊摘要編號 18071001750357 (關於鳴鳳街 38 號一樓)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WNZ/U05-04/0002/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號 09072700890641 (關於鳴鳳街 40 號地下)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WNZ/U05-04/0008/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號 09072700890689 (關於鳴鳳街 40 號一樓)
  - 根據建築條例第 24(1) 條發出之命令編號 UBCSN/06-91/0008/13，見日期為二零一八年五月十一日之註冊摘要編號 18071001750363 (關於鳴鳳街 40 號一樓)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WNZ/U05-04/0003/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號 09090101210351 (關於鳴鳳街 42 號地下)
  - 根據建築條例第 24C(1) 條發出之通知編號 WC/TC00043/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號 16091500510259 (關於鳴鳳街 42 號地下)

- 根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0021/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030031（關於鳴鳳街42號地下）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0009/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890696（關於鳴鳳街42號一樓）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0023/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030040（關於鳴鳳街42號一樓）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0004/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890659（關於鳴鳳街44號地下）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WC/TC00206/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號16091500510272（關於鳴鳳街44號地下）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0024/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030057（關於鳴鳳街44號一樓）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0005/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890669（關於鳴鳳街46號地下）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0011/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890710（關於鳴鳳街46號一樓）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0025/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030066（關於鳴鳳街46號一樓）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0006/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09090101210363（關於鳴鳳街48號地下）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WC/TC00042/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號16091500510243（關於鳴鳳街48號地下）
  - 根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0012/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890723（關於鳴鳳街48號一樓）
4. 根據換地條件第6746號，限制新九龍內地段第4470號的相關使用及發展的主要條款摘錄如下：
- 該地段不得用於工業用途，不得在其土地上建造廠房。
  - 任何房屋的正面臨街闊度均不得少於其土地深度的三分之一。

5. 根據新九龍內地段第4556號政府地契的規定，該地段的使用及發展受以下限制：

- 該地段或其大廈或其任何部分不得使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。
- 該地段或其大廈或其任何部分(除其地下或其他樓層外)不得用作或允許用作住宅用途以外的任何用途。
- 該地段上大廈的底層或樓層不得用於或允許用於除住宅或商業用途以外的任何其他用途。
- 在任何情況下，建在該地段上的任何房屋的正面臨街闊度都不得小於其土地深度的三分之一。

6. 根據換地條件第7217號，限制新九龍內地段第4566號的相關使用及發展主要條款摘錄如下：

- 整個地段及建在該地段上的任何大廈(不包括地下或其他樓層)僅供住宅用途，而上述地下或其他樓層僅作住宅或商業用途。
- 任何房屋的正面臨街闊度均不得少於其土地深度的三分之一。

7. 該物業位於獲批准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區規劃大綱圖第S/K11/29號劃定的「住宅(甲類)1」區域內，對於小於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計100米(或約328呎)，對於大於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計120米(或約393.7呎)。在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建項目之地積比率超過7.5倍(純住宅用途建築物)或超過9.0倍(住宅和商業混合用途建築物)，或現有建築物的地積比率(以較大者為準)。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業三	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港九龍黃大仙飛鳳街31至41號及45號 (種子項目四)	該物業包括一塊面積約10,432平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有兩座七層高的住宅大廈及一座十層高的住宅大廈。它們於一九七零年至一九七一年間完成。該等大廈的最低兩層作非住宅用途。	經 貴公司確認，該物業現時空置，待重建。	800,000,000
新九龍內地段 第4965及5236號	目標地區是一個完善的住宅區，附近建有公共屋村及設有多項政府／機構／社區設施，包括學校、診所、醫院、街市等。該物業位於一個早期發展區，主要以中層唐樓為主。當中若干唐樓已被重建，以致一些新舊不一的高層住宅發展項目夾雜其中。大多數大廈的底部樓層被用作零售用途。黃大仙港鐵站位於該物業南面約0.7公里處。		



物業三	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p data-bbox="491 431 911 846">該物業計劃發展成一項住宅發展項目，總樓面面積約為93,669平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積為14,462平方呎的零售商店單位應設在最低兩層，而總樓面面積為1,150平方呎的居民便利設施應設在擬發展項目的一樓及二樓。誠如 貴公司所告知，該項目於估值日期尚無發展計劃。</p> <p data-bbox="491 902 884 1059">新九龍內地段第4965號根據批地條件第8946號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p> <p data-bbox="491 1115 893 1229">新九龍內地段第5236號根據政府土地租契持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p> <p data-bbox="491 1285 884 1444">上述所有地段的租期已依法延長至二零四七年六月三十日，每年地租為應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 位於飛鳳街31-41號的正鳳樓所有單位(除2樓3室外)(佔該物業新九龍內地段第4965號之份數90份之88份)之登記業主為Top Prince Limited(貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二零年十月九日之註冊摘要編號20102201360012、20102301410040、20102301410056、20102701160079、20102901140033、20102901140048、20102901140053、20102901140066、20102901140077、20102901140081、20103001390019、20103001390026、20103001390056、20103001390063、20103001390078、20103001390100、20110201090033、20110201090049、20110201090058、20110201090069、20110201090071、20110201090108、20110201090110、20110201090129、20110201090137、20110201090146、20110201090150、20110401670021、20110401670034、20110401670088、20110401670091及20110401670100；日期為二零二一年一月十九日之註冊摘要編號21012801330097；及日期為二零二一年七月三十日之註冊摘要編號21082401380015。
2. 位於飛鳳街31-41號的正鳳樓2樓3室單位(佔該物業新九龍內地段第4965號之份數90份之2份)之登記業主為Chow Yin Wah，見日期為一九七一年九月二十八日之註冊摘要編號UB838665。
3. 該物業飛鳳街45號(新九龍內地段第5236號)之登記業主為Hopway Limited(貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二零年九月十五日之註冊摘要編號20101201340029、20101201340034、20101201340049、20101201340058、20101201340067、20101201340076、20101402200040、20101402200059、20101402200065、20101402200077、20101402200086、20101402200095、20101402200106及20101402200111；日期為二零二零年十月九日之註冊摘要編號20102201360020、20102201360034、20102201360046、20102201360050、20102201360063、20102201360073及21010501240037；及日期為二零二一年九月三十日之註冊摘要編號21102602000047及21102602000051。
4. 位於飛鳳街31-41的正鳳樓的所有單位(2樓3室、2樓5室、3樓5室及3樓6室除外)均於估值日期受以下登記產權負擔約束：
  - 日期為二零二零年十二月二十八日之按揭抵押予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二零年十二月二十八日之註冊摘要編號21010400970033)。
  - 日期為二零二零年十二月二十八日之銷售收益和租金收益權轉讓授予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二零年十二月二十八日之註冊摘要編號21010400970049)。
5. 位於飛鳳街31-41號的正鳳樓受限於大廈公契，見日期為一九七一年九月十七日之註冊摘要編號UB831659。
6. 飛鳳街31-41號的正鳳樓的所有單位之業權登記已被註有向土地審裁處申請根據《土地(為重建而強制出售)條例》土地強制出售主申請第33000/2020號的申請書的已蓋章副本(申請人為Top Prince Limited，Chow Yin Wah為第一答辯人，Very Sure Limited為第二答辯人，Ho Fai Ting為第三答辯人及Lau Hung為第四答辯人)(見日期為二零二零年十一月五日之註冊摘要編號20110902090518)。誠如土地審裁處所披露，有關申請的預審及審訊已分別定於二零二一年十一月一日及二零二一年十二月九日。
7. 於估值日期，以下產權負擔已登記在該物業新九龍內地段第5236號(飛鳳街45號)：
  - 日期為二零二零年十二月二十八日之按揭抵押予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二零年十二月二十八日之註冊摘要編號21010400970013)。
  - 日期為二零二零年十二月二十八日之銷售收益和租金收益權轉讓授予香港上海滙豐銀行有限公司(見日期為二零二零年十二月二十八日之註冊摘要編號21010400970023)。

8. 位於該物業飛鳳街45號的現有大廈被建築事務監督發出並在土地註冊處業權註冊下列建築命令：
- 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0002/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230335（關於飛鳳街45號地下）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0001/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230320（關於飛鳳街45號地下低層）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0003/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230348（關於飛鳳街45號一樓）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0004/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230356（關於飛鳳街45號二樓一至七室）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0005/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230369（關於飛鳳街45號四樓四室）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0006/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230375（關於飛鳳街45號六樓三室）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0007/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230389（關於飛鳳街45號六樓四室）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0008/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230392（關於飛鳳街45號六樓五室）
  - 根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0009/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230407（關於飛鳳街45號七樓五室）
9. 適用於新九龍內地段第4965號之第8946號批地條件的規定，該物業整個新九龍內地段第4965號及其上的任何大廈（不包括地下及其他樓層）僅用作住宅用途，而上述地下及其他樓層僅可用於住宅或商業用途。該地段不得用於工業用途，不得在該地段上設置廠房。

10. 根據新九龍內地段第5236號政府地契的規定，該地段的使用及發展受以下限制：
- 該地段的全部或任何部分或在其上的任何大廈或該大廈的任何部分均不得用作或允許用作工業用途，且該地段不得或允許設置任何廠房。
  - 該地段的全部或任何部分或在其上的任何大廈或該大廈的任何部分(地下低層、地下及一樓或其他樓層除外)不得用於住宅用途以外的任何用途。
  - 該地段上的任何大廈的地下低層、地下及一樓或其他樓層僅可用作住宅或非工業用途。
  - 該地段的全部或任何部分或其上的任何大廈或該等大廈的任何部分將不會用作停放公共車輛或經營的士或公共租賃業務或組裝或修理或保養汽車或用作加油或服務站或汽車陳列室。
  - 地段或其大廈或其任何部分不得使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。
11. 該物業位於獲批准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區規劃大綱圖第S/K11/29號劃定的「住宅(甲類)1」區域內，對於小於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計100米(或約328呎)，對於大於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計120米(或約393.7呎)。在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建項目之地積比率超過7.5倍(純住宅用途建築物)或超過9.0倍(住宅和商業混合用途建築物)，或現有建築物的地積比率(以較大者為準)。

## 估值證書

## 第二類：貴集團持有的發展中物業權益

物業四	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港鴨脷洲大街 120 至 126 號 (種子項目三)	該物業包括一塊面積約 3,634 平方呎的開發地皮。	該物業目前正在建設。	390,000,000
鴨脷洲內地段第 81 及 93 號	該物業位於一個早期發展的住宅區，主要以中層唐樓為主。當中若干唐樓已被重建，以致一些新舊不一的高層住宅發展項目夾雜其中。大多數大廈的底部樓層被用作為零售用途。鴨脷洲海濱長廊社區園圃及鴨脷洲風之塔公園位於該物業的北面，之間建有悅海華庭(一個夾心階層住屋計劃屋苑)與該物業相隔。利東港鐵站的出口距離該物業僅幾步之遙。		

物業四	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p data-bbox="491 431 911 804">該物業計劃發展為一座25層的住宅大廈，總樓面面積約為36,742平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積為2,245平方呎的零售商店單位及居民便利設施應設在擬發展項目的地下及一樓。該物業的建設規劃已於二零二一年五月十二日獲建築事務監督批准。</p> <p data-bbox="491 846 887 963">於估值日期，下層結構的建造正在進行中，有關發展預期於二零二三年完成。</p> <p data-bbox="491 1006 900 1208">鴨脷洲內地段第81號根據換地條件第8992號持有，由一九六六年一月十七日開始，為期75年，可續契75年，每年地租為4港元。</p> <p data-bbox="491 1251 903 1412">鴨脷洲內地段第93號根據換地條件第10502號持有，由一八六二年六月三十日開始，為期999年，每年地租為4港元。</p>		

附註：

1. 該物業之登記業主為 Well Value Limited (貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年七月三十一日之註冊摘要編號 20082100680145、20082100680158、20082100680169、2008210680170、20082100680231、20082400580081、20082400580098、20082400580101、20082400580116、20082400580126、20082400580138、20082400580147、20082400580200、20082400580217、20082500690186、20082500690231、20082500690245、20082500690251、20082500690277、20082500690285、20082600650057、20082700590086、20082700590130 及 20082700590167。
2. 於估值日期，該物業已登記以下產權負擔：
  - 日期為二零二一年三月二十六日之按揭抵押予香港上海滙豐銀行有限公司 (見日期為二零二一年三月二十六日之註冊摘要編號 21040802050018)。
  - 日期為二零二一年三月二十六日之銷售收益和租金收益權轉讓授予香港上海滙豐銀行有限公司 (見日期為二零二一年三月二十六日之註冊摘要編號 21040802050023)。
3. 根據第 8992 號換地條件，該物業鴨脷洲內地段第 81 號不得用作工業用途，亦不得在其上建造廠房。
4. 根據第 10502 號換地條件，該物業鴨脷洲內地段第 93 號或其任何部分或任何大廈或其上的大廈或將興建的任何大廈的一部分，不得用作非工業用途以外的任何用途。
5. 該物業位於獲批准的香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱圖第 S/H15/33 號劃定的「住宅(甲類)2」區域內，對於小於 400 平方米 (或 4,305.6 平方呎) 的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計 85 米 (或約 279 呎)。
6. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業已投入總建築成本約 8,610,000 港元，該成本已計入現有物業的市值，而完成該物業的進一步建築成本約為 183,000,000 港元。按照上述該物業的最新發展計劃，於估值日期的完成市值 (假設該物業建築工程在估值日期完全完成) 為 770,000,000 港元。

下文載列截至二零二一年九月三十日止六個月以及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止財政年度各年本集團之業務及表現。就本通函而言，有關本集團之財務數據乃摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月以及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

## 截至二零二一年九月三十日止六個月

### 財務業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為892,100,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：987,900,000港元)及46,500,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：102,900,000港元(經重列))。

### 業務回顧

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之收入減少9.7%至892,100,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：987,900,000港元)。收入減少主要是由於擁有控股權之物業發展項目導致物業銷售減少所致。另一方面，應佔合資企業溢利由截至二零二零年九月三十日止六個月之53,500,000港元增加至截至二零二一年九月三十日止六個月之211,600,000港元，主要由於應佔兩個合資項目(即「曦臺」及「泓碧」)之溢利約141,700,000港元所致。

截至二零二一年九月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利為46,500,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：102,900,000港元(經重列))，較上一個期間減少54.8%，主要由於出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損、按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損增加被應佔合資企業已確認之溢利增幅部分抵銷所致。本集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二一年九月三十日，本集團資產淨值為9,986,300,000港元(二零二一年三月三十一日：9,969,000,000港元)。其現金資源達2,192,800,000港元(二零二一年三月三十一日：2,471,900,000港元)，包括現金及銀行結餘1,596,100,000港元(二零二一年三月三十一日：1,730,300,000港元)及短期投資596,700,000港元(二零二一年三月三十一日：741,600,000港元)。於二零二一年九月三十日，總借貸合共7,572,900,000港元(二零二一年三月三十一日：7,172,000,000港元)，令本集團產生5,976,800,000港元(二零二一年三月三十一日：5,441,700,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。本集團個別業務分類回顧於下文載列。



### 物業發展

於截至二零二一年九月三十日止六個月，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約190,600,000港元及約125,400,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：分別為約354,400,000港元及約59,600,000港元)。

上述分類收益及溢利指中國農產品收購事項後，來自宏安地產的香港住宅及商業物業市場銷售以及在中國的物業銷售。

宏安地產集團於本期間並無貢獻收益，原因為宏安地產集團於本期間的物業發展收入來自兩個合資項目(即「曦臺」及「泓碧」)的餘下庫存的交付，而其已直接計入為分類業績(溢利)的部分。

於本期間，本集團在中國的物業發展業務錄得收益約190,600,000港元。

#### 「曦臺」

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。326個出售單位中的310個單位已售出，銷售所得款項總額約3,900,000,000港元。

#### 「泓碧」

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，並於二零二零年第四季度已交付予買家。547個出售單位中的516個單位已售出，銷售所得款項總額約5,800,000,000港元。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

#### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，及目前正進行基礎工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

### 蒼藍(青衣住宅項目)

「The Met.」系列的最新項目蒼藍(The Met. Azure)位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)，於二零二一年八月推出。該地皮距離青衣港鐵站僅數分鐘車程，及加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、大欖隧道和於屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。約80%單位為開放式單位，以及其他單位為一房戶型及特色單位。320個出售單位中的208個單位已售出，合約銷售額約為967,700,000港元。地盤目前正在進行上蓋建築工程，預計將於二零二二年第四季度交付。該項目由宏安地產集團全資擁有。

### 鴨脷洲項目一

於二零二零年七月，宏安地產集團成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。該地皮毗鄰港鐵利東站。重建後的應佔總樓面面積約為37,100平方呎，該項目為宏安地產集團全資擁有的項目。地盤正在進行地基工程。

### 鴨脷洲項目二

於二零二一年六月，本集團成功完成收購位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地皮的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列之一部分，以及拆除工作將於二零二二年第一季度開始。該項目由宏安地產集團全資擁有。

### 黃大仙項目

於二零二一年九月，本集團成功以強制出售方式完成收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列之一部分，以及拆除工作將於二零二二年第一季度開始。該項目由宏安地產集團全資擁有。

### 炮台山項目

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合營企業，旭輝及宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合營企業已收購香港炮台山英皇道101號及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎。地盤坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置坐落於便利位置，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新發展為具商業空間的住宅項目。該項目處於規劃階段。

*大角咀項目*

於二零二一年一月，宏安地產集團成功透過強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，地盤正在進行地基工程。該項目將重新發展為「The Met.」系列之一部分，並由宏安地產集團全資擁有。

*其他項目*

宏安地產集團現正進行一個持有90%以上業權的城市重建項目。該項目已根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制售賣。如沒有法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行重建。重建後的應佔總樓面面積約為93,700平方呎。

於二零二一年十月三十一日，本集團(透過宏安地產集團持有)於香港之發展用地組合如下：

項目	概約地盤面積 (平方呎)	概約總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
薈藍(青衣住宅項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
鴨脷洲項目一	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目二	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
黃大仙項目	9,600	81,000	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年

### 街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類錄得收入增加 10.5% 至約 334,300,000 港元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約 302,600,000 港元)，主要由於中國農產品之農產品交易市場 (尤其是武漢白沙洲農副產品交易市場 (「**武漢白沙洲市場**」)) 已經恢復營運以及本報告期間 COVID-19 疫情情況反彈所影響，導致中國農產品集團之收益增加所致。此外，亦提請注意本報告期間兩個香港街市 (即景林街市及利東街市) 的租約已經屆滿，且已部分抵銷收益增加。分類業績於截至二零二一年九月三十日止六個月錄得溢利約 56,800,000 港元。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於本期間內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約 800 個街市檔位組合，總樓面面積超過 200,000 平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計規劃、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。

於二零二一年二月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司 (「**營運商**」) 接獲香港房屋委員會的函件，當中表示香港房屋委員會同意向營運商出租位於香港九龍彩福村第三期地下的街市之投標書，出租面積為約 1,133 平方呎。該街市於二零二一年九月開始營業。

隨著現有的街市及農產品交易市場業務表現穩固，本集團開始通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有的街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團參與之合營企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖·天峰的零售平台層及位於將軍澳 The Parkside 的商業物業。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日·食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，其於物業投資與街市營運方面的專業知識帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類進一步增長。

於二零一九年十月，本集團透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。本集團將繼續把握合適機遇，著重以強勁現金流量及平穩的經營溢利建立肉檔產業鏈。於截至二零二一年九月三十日止六個月，屠宰業務產生收入約28,700,000港元(二零二零年：約42,200,000港元)。收益減少主要由於報告期間COVID 19疫情情況有所緩解以及外出就餐活動增加所致。鑒於本地飲食習慣對豬肉的需求及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。本集團的目標是繼續擴張肉檔，優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二一年九月三十日，運營中的肉檔有11個。

在中國內地，本集團透過合營企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理之組合的總樓面面積約265,000平方呎之約800個檔位，其中約166,000平方呎由合營企業所擁有。

深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。儘管如此，本地發展商與街市營運商將會就賠償以及為繼續營運而轉換地點進行磋商。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場明顯擴大本集團在中國街市及農產品交易市場分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。新型冠狀病毒病爆發嚴重影響了二零二零年初至二零二零年四月底前後的市場表現(尤其是位於湖北省的市場)。隨著中國疫情得到控制，該等市場的表現恢復正常。除此之外，本集團市場的經營表現及市場排名均平穩上升。

值得一提的是，武漢白沙洲市場作為中國農產品集團旗下的農業業務之一，為中國最大的農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，地盤面積約310,000平方米，總樓面面積約190,000平方米。於二零二一年，武漢白沙洲市場於中國榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「農產品交易市場十強」。

### 物業投資

於二零二一年九月三十日，本集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,099,300,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,057,600,000港元)。

於報告期間內，本集團獲得租金收入總額約11,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約11,800,000港元)。

於二零二一年六月，宏安地產集團與三名獨立第三方成立一個新合資企業集團(「**天生樓合資企業**」)，其中宏安地產集團擁有其64%股權。其他三名合夥人為本集團的獨立第三方，及其所有最終實益擁有人均為經驗豐富的投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(「**天生樓物業**」)，代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界。地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，進一步增添活力，促進當地蓬勃發展。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業，以優化租戶組合及租金收入，令其前景更光明，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。本交易的詳情載於本公司與宏安地產分別日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日刊發的聯合公佈。

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方Jumbo Holding合夥成立合資企業(「**Jumbo合資企業**」)(其中宏安地產集團於Jumbo Holding完成認購股份後擁有50%股權)，以收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(「**Jumbo物業**」)，代價為410,300,000港元。Jumbo Holding是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.(「**AG**」)管理。Jumbo Holding的有限合夥人為由AG管理的投資基金，擁有廣泛的投資者基礎，且所有投資者均為一九四零年美國投資公司法下的「合資格購買者」。此類投資基金並非單一目的的投資基金。Jumbo物業提供合共509個車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站約數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上方的港鐵綜合發展項目(預計將提供5,200個單位及約3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間)，預計一旦綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。本交易的詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年九月二十三日刊發的聯合公佈。

於二零二一年七月三十日，宏安地產集團與其全資附屬公司訂立臨時協議，內容有關出售(a)全部已發行股本及(b)一間控股公司(其持有香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室)結欠之股東貸款，總代價為515,000,000港元(可予調整)。隨後於二零二一年九月十六日訂立正式協議，而該交易已於二零二一年十月二十六日完成。出售事項詳情分別於本公司及宏安地產於二零二一年七月三十日刊發之聯合公佈及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函內披露。

於二零二一年八月十三日，宏安地產集團與其全資附屬公司訂立買賣協議，內容有關出售(i)全部已發行股本及(ii)一間控股公司(其持有位於九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D舖之物業)結欠之股東貸款，代價為72,000,000港元(可予調整)。就年度審核目的而言，該物業於二零二一年三月三十一日的估值為55,200,000港元。該交易已於二零二一年九月完成。出售事項詳情披露於本公司日期為二零二一年八月十三日刊發之公佈。

於二零二一年七月一日，位元堂集團之一間附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售青山道220-240及240A號永隆大廈D座地下D舖，代價為28,400,000港元，該交易已於二零二一年十一月完成。於二零二一年九月三十日，該物業被分類為持作出售資產。

於二零二一年九月三十日，本集團仍持有9個二手住宅物業，估值為56,200,000港元。本集團將繼續尋找機會出售該等二手住宅物業。

### **醫藥及保健食品產品業務**

位元堂集團為一間醫藥集團，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，本回顧期間可謂挑戰重重的一年，截至二零二一年九月三十日止六個月之總收入約為254,200,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約226,100,000港元)，升幅為約12.4%。香港經濟市道逐漸回暖，本地長時間並無出現新冠病毒零確診病例，疫苗接種率亦有所提高，本地就業率上升，經濟正逐漸恢復勢頭。此外，香港政府推出消費券計劃(「消費券計劃」)有助刺激消費市道，本集團的藥品及保健食品產品業務亦因而受惠。

**中藥及保健食品產品**

於截至二零二一年九月三十日止六個月，中國、香港及澳門的嚴格防疫措施讓疫情受控，經濟活動逐步恢復。加上二零二一年八月推出消費券計劃，中藥及保健食品產品收入較二零二零年同期錄得穩健增長。中藥及保健食品產品截至二零二一年九月三十日止六個月之總銷售額增加約12.9%至約235,900,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約209,000,000港元)。

位元堂參與了消費券計劃，以多件裝優惠價格出售多達20種不同的產品，旨在捕捉消費市場中產生的潛在開支。此外，今年九月適逢中秋節，消費券計劃得以充分利用，位元堂的節日產品因而達致可觀銷量。

本集團持續在本地市場開設零售分店以擴大市場份額，以與中國、香港及澳門的市場主要競爭者保持競爭。此外，為表示對公共衛生的關注，本集團正在擴展專業中醫團隊，以在零售分店提供中醫診所服務。本集團會進一步探索擴展零售銷售網絡的機遇，繼續改善現有零售分店組合及配搭的表現，以制衡現今業務環境不穩定的負面影響。

**西藥及保健食品產品**

回顧期間，由於消費意欲始終不振，截至二零二一年九月三十日止六個月之西藥及保健食品產品收入增加約7.0%至約18,300,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約17,100,000港元)。位元堂集團於此類別擁有兩個主要產品系列，分別為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為本集團的止咳露(治療上呼吸道疾病)品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。儘管良好的呼吸衛生意識及市民注重清潔衛生在零售及處方渠道方面對止咳露市場有顯著負面影響，本集團的兩個主要產品系列「珮夫人」及「珮氏」仍維持穩定銷售收入。「珮夫人」及「珮氏」於回顧期間繼續面臨挑戰。儘管市場競爭高度激烈，「珮氏」驅蚊爽噴霧仍是該產品類別中的領先品牌之一。

期內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。本集團在打造品牌方面投入更多資源，以鞏固「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。



憑藉位元堂集團元朗廠房的先進技術及領先的設備，位元堂集團瞄準機構客戶、本地診所及醫療集團，繼續開展核心醫療解決方案產品研發。

### 財資管理

期內，本集團債券投資的表現受中國高收益債券市場的不利環境而遭到負面影響。於二零二一年九月三十日，該等未變現債券投資控股的減值虧損較二零二一年三月三十一日有所增加。此外，為管理風險及保持流動資金穩健，本集團已出售部分債券投資，導致出現已變現虧損。

本集團維持穩健之財務狀況。二零二一年九月三十日的流動性投資為約1,194,300,000港元，較二零二一年三月三十一日的結餘約1,305,000,000港元減少約8.5%。流動性投資包括約42.7%債務證券、約14.4%股本證券及約42.9%基金投資。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少約0.5%至約6,406,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約6,438,100,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至約9,986,300,000港元(二零二一年三月三十一日：約9,969,000,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團的總資產約為20,749,500,000港元(二零二一年三月三十一日：約20,445,900,000港元)。於二零二一年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約為1,596,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,730,300,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二一年九月三十日的總市值約為1,194,300,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,305,000,000港元)，於有需要時可供即時使用。

於二零二一年九月三十日，本集團的債務總額約為7,572,900,000港元(二零二一年三月三十一日：約7,172,000,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團淨債務權益比率約59.9%(二零二零年三月三十一日：約54.6%)。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二一年九月三十日，本集團賬面值分別為約451,900,000港元、約2,317,200,000港元、約5,794,100,000港元、約1,028,300,000港元、約447,600,000港元、約90,500,000港元、約120,900,000港元及約30,100,000港元(二零二一年三月三十一日：分別為約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約4,892,500,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元、約103,700,000港元及零)之物業、廠房及設備、投資物業(包括持作出售資產)、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二一年九月三十日，本集團之資本承擔約1,311,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約829,000,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團並無應佔合營企業之自有資本承擔(二零二一年三月三十一日：約145,000,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團已就其合營企業獲授的最高融資約450,800,000港元(二零二一年三月三十一日：無)向銀行作出擔保，並已動用435,400,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。

於二零二一年九月三十日，本集團就若干銀行向所出售物業之客戶提供之貸款以該等銀行為受益人向客戶提供擔保約50,700,000港元(二零二一年三月三十一日：約56,800,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好，且其相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同时獲取合理回報。

## 債務組合及財務規劃

於二零二一年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	3,007,786	3,209,249
於第二年	1,499,989	1,061,028
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,356,459	2,090,872
五年以上	43,389	217,271
	<u>6,907,623</u>	<u>6,578,420</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	116,890	60,090
於第二年	204,730	202,270
	<u>321,620</u>	<u>262,360</u>
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	209,181	199,348
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	134,484	131,901
	<u>7,572,908</u>	<u>7,172,029</u>

(i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。

(ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據，有關票據已於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品股份的權利。於報告期間，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份，而於二零二零年十二月九日，中國農產品提早贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股票據。於二零二一年九月三十日，已發行未償還本金額為134,800,000港元的可換股票據及行使轉換權後可發行的中國農產品股份最高數目為337,000,000股中國農產品股份。於二零二一年十月十八日，所有未償還的可換股票據已全額償還。

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團的物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要,本集團一直不時考慮各種替代融資方式,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二一年九月三十日,本集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別為約663,300,000港元及約531,100,000港元:

附註	於二零二一年 九月三十日		截至二零二一年 九月三十日止六個月			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二一年 九月 三十日 千港元	於 二零二一年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面 收益之金融資產:								
A. 股本投資	162,945	1.6%	11,047	—	156	162,945	74,001	210,636
B. 債券								
華南城控股有限公司 (「華南城」)	1	129,463	1.3%	(39,629)	11,128	—	129,463	166,472
其他債券		370,861	3.7%	(68,234)	38,163	—	370,861	627,692
小計	663,269	6.6%	(96,816)	49,291	156	663,269	843,190	1,004,800
按公平值計入損益之 金融資產:								
A. 股本投資	9,366	0.1%	(5,864)	—	3,234	9,366	90,684	14,548
B. 基金								
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	2	121,747	1.2%	(10,754)	—	—	121,747	135,842
Blackstone REIT fund	3	122,324	1.2%	1,966	—	107	122,324	120,358
其他基金		268,682	2.7%	(18,908)	1,717	10,552	268,682	287,020
C. 債券	—	—	—	—	—	—	15,564	—
D. 其他	8,935	0.1%	5,041	—	—	8,935	3,864	5,469
小計	531,054	5.3%	(28,519)	1,717	13,893	531,054	461,829	563,237
總計	1,194,323	11.9%	(125,335)	51,008	14,049	1,194,323	1,305,019	1,568,037

證券的主要業務如下：

1. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1668）。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
2. 於二零一九年四月十八日，本集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。於二零二零年十月，本集團贖回RCS之獨立投資組合之9,060.13股C類股份。
3. 於二零二一年七月十九日，本集團執行認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC（一間開曼群島獨立投資組合公司）及CS Blackstone REIT Access Fund SPC（一間開曼群島獨立投資組合公司）之權益，認購金額分別為11,500,000美元及4,000,000美元。Blackstone Real Estate Income Trust（「BREIT」）於二零一七年成立，為一間非上市、永久存續的房地產投資信託。其主要投資於穩定、創收的美國商業房地產。其投資準則為將投資組合中最少80%用於房地產投資，最多20%用於房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由BX REIT Advisors L.L.C.管理，BX REIT Advisors L.L.C.為BREIT的保薦人The Blackstone Group Inc.房地產集團之聯屬公司。The Blackstone Group Inc.為一間總部位於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣（紐交所代號：BX）。詳情請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零二一年七月十九之聯合公佈。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二一年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二一年九月三十日的資產淨值少於1.0%。

### 出售於非全資附屬公司股權

於二零二一年六月十八日，龍群有限公司（「龍群」）（中國農產品之全資附屬公司）與玉林宏進農副產品批發市場有限公司（「玉林宏進」）之主要股東（「中國股東」）就有關龍群於玉林宏進之註冊資本注資減少訂立一份協議。根據協議，中國股東已放棄其享有玉林宏進宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之35%股息的權利（即人民幣40,950,000元），並指示將金額支付予龍群，及龍群於玉林宏進的註冊資本注資已減少金額相等於約人民幣41,900,000元（已向龍群以現金支付）。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權由65%減少至51%。有關資本減少的詳情已在本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，本集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

### 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共有2,103名（二零二一年三月三十一日：2,102名）僱員，約42%（二零二一年三月三十一日：41%）為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃亦有所提供。

### 主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險；此外，自二零二零年二月起位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，以減低潛在風險對本集團業務的影響。

### 前景

二零二一年上半年，隨著全球推行新冠病毒疫苗接種計劃，疫情蔓延有所放緩，世界主要經濟體的信心及表現出現反彈。香港勞動市場亦有所改善，二零二一年四月至六月的失業率降至5.5%。

就香港的物業發展分類而言，低息環境及住宅物業之穩定需求將繼續有利香港經濟，尤其是住宅物業行業，而物業市場則維持穩健上揚態勢。本集團於二零二一年八月推出「蒼藍」的預售。預售表現突出，首日發售的單位全部售罄。

本集團對物業市場保持謹慎樂觀，亦將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。作為應對措施，本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合，以加強其經常性收入。此外，本集團亦將投放部分資源開發街市送貨服務。

此外，於二零二零年二月透過位元堂集團收購中國農產品後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市及農產品交易市場分類以及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

自新冠病毒爆發後，本集團所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以配合地方政府日趨嚴格的健康及衛生措施。期內，COVID-19傳播減少不僅幫助中國農產品恢復正常營運水平，亦有助其更好地適應疫情後的市場環境。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。自新冠病毒疫情爆發以來，本集團認為傳統中藥在抗擊此次全球疫情中發揮越來越重要的作用。預防先於治療，消費者的健康意識將得到提高。展望未來，本集團將通過在中國、香港及澳門的本地市場開設自營或特許經營零售店以擴大其市場份額。粵港澳大灣區作為重點開發區的國家政策，為中藥及保健食品產品業務的發展提供了廣闊前景。香港首間中醫醫院將於二零二五年投入服務，香港中醫業將得以發展。此外，本集團於二零二零年至二零二一年的網上銷售取得理想增長。鑒於業務趨勢看好，本集團將加強新產品開發流程及新銷售平台，尤其是線上業務。



就本集團的西藥及保健食品產品業務而言，本集團預期向香港機構客戶、本地診所及醫療集團銷售止咳露及通過分銷商銷售止咳露至中國的業務將出現有利增長。本集團將把握機遇，推出更多保健產品，實現業務多元化，進一步滿足消費者未被滿足的需求。本集團亦將加強跨境電子商務，以吸引粵港澳大灣區及亞太地區的消費者。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。本集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

### 截至二零二一年三月三十一日止年度

#### 財務業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為約1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)及約123,900,000港元(二零二零年：約474,900,000港元(經重列))。

#### 業務回顧

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之收入減少約45%至約1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)。收入減少主要是由於擁有控股權的物業開發項目貢獻的物業銷售減少。另一方面，合資企業的利潤份額顯著增加至594,800,000港元(二零二零年：約28,100,000港元)，主要是由於本財政年度物業銷售及共同開發的物業項目貢獻的溢利增加。年內溢利為約101,800,000港元(二零二零年：約784,300,000港元(經重列))，較去年減少約87.0%，主要由於並無來自收購中國農產品的控股權益之議價收購收益，以及出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資的收益減少。

母公司權益持有人應佔溢利為約123,900,000港元(二零二零年：約474,900,000港元(經重列))。本集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二一年三月三十一日，本集團資產淨值為約9,969,000,000港元(二零二零年：約9,683,800,000港元(經重列))。其現金資源達約2,471,900,000港元(二零二零年：約1,974,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,730,300,000港元(二零二零年：約1,584,000,000港元)及短期投資約741,600,000港元(二零二零年：約390,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日，總借貸合共約7,172,000,000港元(二零二零年：約6,205,000,000港元)，令本集團產生約5,441,700,000港元(二零二零年：約4,621,000,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

### 物業發展

於截至二零二一年三月三十一日止年度，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約534,400,000港元及約494,700,000港元(二零二零年：分別為約2,368,400,000港元及約787,900,000港元)。

上述分類收益及溢利指來自宏安地產的香港住宅及商業物業市場銷售；以及亦指中國農產品收購事項後在中國進行的物業銷售。

宏安地產集團於該財政年度貢獻的收益為301,300,000港元。收益減少乃由於擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的物業銷售減少所致。反之，宏安地產集團於本財政年度的物業銷售溢利主要來自其共同發展的物業項目(即曦臺及泓碧)，而其已計入為分類業績(溢利)的部分而非分類收益。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團在中國的物業發展業務錄得收益約233,100,000港元(二零二零年：無)。中國農產品集團所貢獻的收益增加主要是由於中國農產品收購事項已於上一財政年度最後兩個月進行，而中國農產品的全年業績已在本財政年度綜合入賬至本集團賬目。

### 曦臺

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二一年六月二十八日，326個單位中的294個單位已售出，合約銷售總額約3,600,000,000港元。此外，合約銷售總額約3,200,000,000港元的269個單位已交付予買家。

### 泓碧

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，並於二零二零年第四季度已交付予買家。於二零二一年六月二十八日，547個單位中的505個已出售，合約銷售總額約5,300,000,000港元。合約完成證明書已於財政年度簽發，及合約銷售總額4,400,000,000港元的474個單位已交付予買家。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行基礎工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

### 薈藍(青衣住宅項目)

宏安地產集團旗下位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)的新住宅物業於二零二一年五月正式命名為「薈藍」(The Met. Azure)。該項目佔地約14,400平方呎，預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。薈藍採用低密度設計，合共320個單位。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。該地皮距離青衣港鐵站僅數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、及連接大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴總站)。該項目由宏安地產集團全資擁有，於二零二一年年底仍待獲批預售樓花同意書。

*鴨脷洲項目*

於二零二零年七月，宏安地產集團成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。該地皮毗鄰港鐵利東站。重建後的應佔總樓面面積約為37,100平方呎，該項目為宏安地產集團全資擁有的項目。地盤正在進行地基工程。

*炮台山項目*

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合資企業，旭輝及宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合資企業已收購香港炮台山英皇道101及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。拆卸工程預計於二零二一年年底開始。

*大角咀項目*

於二零二一年一月，宏安地產集團成功透過法院頒令的強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，地盤正在進行拆卸工程。

*其他項目*

宏安地產集團現時擁有三個持有80%以上業權的城市重建項目。所有該等項目均已根據香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制售賣。如沒有法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行重建。重建後的應佔總樓面面積約為175,000平方呎。

於二零二一年六月二十八日，本集團(透過宏安地產集團持有)於香港之發展用地組合如下：

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	2023
薈藍(青衣住宅項目)	14,400	90,000	住宅及商業	2022
鴨脷洲項目	3,600	37,100	住宅及商業	2023
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	2024
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	2025

### 街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類為溢利與現金的持續來源，其於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得收入增加約146.3%至約654,500,000港元(二零二零年：約265,700,000港元)，原因為中國農產品集團自中國農產品收購事項完成後經營農產品交易市場之全年收入約387,600,000港元，中國農產品收購事項發生於二零二零年二月，而中國農產品的全年業績綜合入賬至本集團截至二零二一年三月三十一日止財政年度的賬目。此外，肉檔業務帶來新的收入流約77,300,000港元。分類業績於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得溢利24,800,000港元。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於財政年度內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約800個街市檔位組合，總樓面面積超過200,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。於財政年度內，本集團繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

於二零二一年二月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司(即營運商)接獲香港房屋委員會的函件，當中表示香港房屋委員會同意向營運商出租位於香港九龍彩福村第三期地下的街市之投標書，出租面積約為1,133平方呎。該街市場目前正在裝修中，預期將於二零二一年第三季度開始營業。

隨著現有的街市及農產品交易市場業務表現穩固，本集團開始通過合資企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團之合資企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖·天峰的零售平台層及位於將軍澳 The Parkside 的商業住所。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日·食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，其於物業投資與街市營運方面的專業知識帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類再次增長。

於二零一九年十月，本集團透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。本集團將繼續把握合適機遇，著重以強勁現金流量及平穩的經營溢利建立肉檔產業鏈。於截至二零二一年三月三十一日止年度，屠宰業務產生收入約 77,300,000 港元（二零二零年：約 33,500,000 港元）。收入增加乃主要由於自本集團上一財政年度下半年開始之肉檔業務，該分部的全年業績綜合入賬至本集團本財政年度的賬目帶來的影響所致。鑒於本地飲食習慣中對豬肉的需求及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。本集團的目標是繼續擴張肉檔，優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二一年五月三十一日，運營中的肉檔有 11 個。

在中國內地，本集團透過合資企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合資企業目前管理總樓面面積約 265,000 平方呎之約 800 個檔位組合，其中約 166,000 平方呎由合資企業所擁有。

深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。儘管如此，本地發展商與街市營運商將會就賠償以及為繼續營運而轉換地點進行磋商。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

於中國農產品收購事項後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營 11 個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場明顯擴大我們在中國街市分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。新型冠狀病毒病爆發嚴重影響了二零二零年初至二零二零年四月底前後的市場表現（尤其是位於湖北省的市場）。隨著中國疫情得到控制，該等市場的表現恢復正常。除此之外，本集團市場的經營表現及市場排名均平穩上升。

值得一提的是，武漢白沙洲市場作為中國農產品集團旗下的農業業務之一，為中國最大的農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於中國武漢市洪山區，地盤面積約310,000平方米，總樓面面積約190,000平方米。於二零二零年，武漢白沙洲市場於中國榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「農產品交易市場十強」。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，中國農產品集團於二零二一年三月二十九日及二零二一年一月十八日分別接獲中國最高人民法院及香港高等法院原訟法院作出有關武漢白沙洲市場法律訴訟之裁決。有關裁決均被認為對中國農產品集團有利。有關詳情，請參閱(其中包括)本公司及中國農產品日期為二零二一年一月十八日及二零二一年三月三十日之聯合公佈以及本通函附錄六「6. 訴訟」一節。

### 物業投資

於二零二一年三月三十一日，本集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,057,600,000港元(二零二零年：約1,058,400,000港元)。

於財政年度內，本集團獲得租金收入總額約48,700,000港元(二零二零年：約20,600,000港元)。

於二零二一年三月三十日，宏安地產集團與一名獨立第三方(即天生樓合作夥伴)成立一個新合資企業集團(即天生樓合資企業)，其中宏安地產集團擁有50%。天生樓合資企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯，訂立臨時買賣協議，代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，宏安地產集團及天生樓合作夥伴與兩名獨立第三方(即新投資者)訂立具約束力補充條款說明書。待完成收購事項及獲得銀行同意後，宏安地產集團、天生樓合作夥伴及新投資者之持股比例分別將變為64%、30%及6%。收購事項已於二零二一年六月二十五日完成。交易詳情分別載於本公司及宏安地產日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日之聯合公佈。

於財政年度內，本集團繼續出售二手住宅物業並變現約5,200,000港元(二零二零年：約41,300,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團持有9個二手住宅物業，估值約為54,900,000港元。

### 醫藥及保健食品產品業務

位元堂集團為一間醫藥集團，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，回顧年度可謂挑戰重重的一年，總收入約為474,700,000港元(二零二零年：約560,100,000港元)，跌幅為約15.2%。持續不斷的新冠病毒大流行及政府相關應對措施對入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了本集團的零售額，尤其是原本非常受中國內地遊客歡迎之地區的零售額。

### 中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品的總銷售額下降約2.3%至約449,000,000港元(二零二零年：約459,800,000港元)。位元堂集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中藥保健產品。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之良好生產質量管理規範(「GMP」)或國際醫藥品稽查協約組織(「PIC/S」)認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為有益健康補充品，在市場上越來越受歡迎。

位元堂集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。於財政年度末，位元堂集團在香港擁有72間零售店舖(包括專業中醫診所以及以自營及特許經營模式營運的店舖)。位元堂集團零售店舖旗下的中醫診療服務由二零二零年三月三十一日的43間增加至二零二一年三月三十一日的62間。於二零二一年三月三十一日，位元堂集團在澳門亦擁有5間零售店。提升分銷網絡有助鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大網絡。

本集團早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準，取得貿易顧客組合。「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。本集團將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領導地位。

除了專注傳統中藥核心業務外，豐富健康補充品方面的產品組合亦是本集團的主要策略。年內，位元堂集團成功推出香港首個寵物保健產品寵物補充品系列「位您寵」。位您寵產品線的發展深受市場歡迎，原因是本集團的補充品乃於香港製造及以中草藥根據寵物的健康需要及年齡度身訂造。



位元堂集團意識到網絡及銷售渠道對業務的重要性。除了透過網站 [www.wyteshop.com](http://www.wyteshop.com) (位易購) 開設自家網上商店外，位元堂集團亦參與其他香港電商網站的銷售渠道，並開設中港跨境電商零售網上商店，以便內地客戶直接透過該等網店購買其香港製造的產品。此外，位元堂集團於主要中國內地網上商店開設品牌旗艦店，以擴大於中國的本地銷售。位元堂集團亦正尋求與賭場、商業銀行及保險公司合作，以於日後擴張客戶基礎。

### 西藥及保健食品產品

於截至二零二一年三月三十一日止財政年度，由於消費意欲始終不振，西藥及保健食品產品收入減少約 74.4% 至約 25,700,000 港元 (二零二零年：約 100,300,000 港元)。位元堂集團於該類別擁有兩個主要產品系列，分別為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為本集團的止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。本業務分類下的兩個主要產品系列於年內面臨不同挑戰。「珮夫人」收入因新冠病毒大流行而受到影響，後者對止咳感冒藥市場造成重大負面影響。「珮氏」產品系列面臨激烈的價格競爭，且於新冠病毒大流行期間進一步加大。然而，年內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。位元堂集團計劃向本地診所供應「珮夫人」產品，旨在於二零二一年底前覆蓋超過 400 間本地私人診所。此外，本集團將為該等本地診所推出更多產品。本集團在打造品牌方面投入更多資源，以鞏固「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。為遵守中國內地的相關法規，位元堂集團已委聘多家當地的行業廠商提高「珮夫人」品牌下的上呼吸道產品系列在中國內地的市場滲透度。

於二零二零年十二月，國家藥品監督管理局批准位元堂集團的申請，於其元朗工廠製造的小兒止咳露產品獲批准進口至中國內地。本集團預計小兒止咳露產品來年在中國內地的需求將會有所增長。

憑藉位元堂集團元朗廠房的先進技術及設備，位元堂集團瞄準機構客戶及本地診所，繼續開展核心醫療解決方案產品研發。

### 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二一年三月三十一日的流動性投資為約 1,305,000,000 港元，較二零二零年三月三十一日的結餘約 1,597,200,000 港元減少約 18.3%。流動性投資代表約 60.1% 債務證券、約 12.6% 股本證券及約 27.3% 基金投資。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加約6.2%至約6,438,100,000港元(二零二零年：約6,061,900,000港元(經重列))。於二零二一年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至約9,969,000,000港元(二零二零年：約9,683,800,000港元(經重列))。

於二零二一年三月三十一日，本集團的總資產為約20,445,900,000港元(二零二零年：約19,088,800,000港元)。於二零二一年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額為約1,730,300,000港元(二零二零年：約1,584,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二一年三月三十一日的總市值為約1,305,000,000港元(二零二零年：約1,597,200,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二一年三月三十一日，本集團的債務總額為約7,172,000,000港元(二零二零年：約6,205,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團淨債務權益比率約54.6%(二零二零年：約47.7%(經重列))。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值分別為約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約4,892,500,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元及約103,700,000港元(二零二零年：約449,600,000港元、約2,285,700,000港元、約3,448,400,000港元、約1,035,500,000港元、約743,300,000港元、約32,200,000港元及零)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及應收貸款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資本承擔約829,000,000港元(二零二零年：約899,300,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合資企業之自有資本承擔約145,000,000港元(二零二零年：約251,400,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團並無就其合資企業獲授的融資向銀行作出任何提保(二零二零年：三間合資企業高達約1,617,600,000港元，並已動用約1,090,500,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團就若干銀行向所出售物業之客戶提供之貸款以該等銀行為受益人向客戶提供擔保約56,800,000港元(二零二零年：約63,500,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好，且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

### 債務組合及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	3,209,249	2,656,906
於第二年	1,061,028	1,153,078
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,090,872	1,473,532
五年以上	217,271	291,523
	<u>6,578,420</u>	<u>5,575,039</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	60,090	—
於第二年	202,270	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	198,970
	<u>262,360</u>	<u>198,970</u>
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	199,348	181,220
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	131,901	—
於第二年	—	249,814
	<u>7,172,029</u>	<u>6,205,043</u>

- (i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品股份的權利。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份，而於二零二零年十二月九日，中國農產品已提早贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股債券。於二零二一年三月三十一日，已發行未償還本金額為134,800,000港元的可換股票據及行使轉換權後可發行的中國農產品股份最高數目為337,000,000股中國農產品股份。

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團物業投資組合及／或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二一年三月三十一日，本集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別為約 843,200,000 港元及約 461,800,000 港元：

	附註	於二零二一年 三月三十一日		截至二零二一年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元	
		所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於	於		
							二零二一年 三月 三十一日 千港元	二零二零年 三月 三十一日 千港元		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：										
A.	股本投資	74,001	1%	102,003	—	1,374	74,001	259,061	133,709	
B.	債券									
	中梁控股集團有限公司	1	155,893	2%	(1,071)	20,622	—	155,893	211,076	155,080
	華南城控股有限公司	2	162,289	2%	4,500	18,745	—	162,289	141,728	166,991
	禹洲集團控股有限公司	3	92,510	1%	7,203	3,240	—	92,510	38,044	93,74
	其他		358,497	4%	43,945	54,605	—	358,497	632,747	394,142
小計		843,190	8%	156,580	97,212	1,374	843,190	1,282,656	943,671	
按公平值計入損益之金融資產：										
A.	股本投資	90,684	1%	(26,371)	—	111	90,684	32,783	84,078	
B.	基金									
	Rockpool Capital SPC (「RCS」)	4	132,501	1%	15,686	—	—	132,501	175,150	135,842
	其他		219,216	2%	1,920	—	2,546	219,216	68,249	217,257
C.	債券	15,564	0%	(552)	2,071	—	15,564	32,180	15,500	
D.	其他	3,864	0%	(2,886)	—	—	3,864	6,220	5,392	
小計		461,829	5%	(12,203)	2,071	2,657	461,829	314,582	458,069	
總計		1,305,019	13%	144,377	99,283	4,031	1,305,019	1,597,238	1,401,740	

證券的主要業務如下：

1. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2772)。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。
2. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1668)。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
3. 禹洲為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1628)。禹洲及其附屬公司主要從事物業開發。禹洲透過五個分部經營其業務。物業開發分部從事物業開發及銷售。物業投資分部就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資。物業管理分部提供物業管理服務。酒店經營分部從事酒店經營。其他分部從事其他業務。
4. 於二零一九年四月十八日，本集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。於二零二零年十月，本集團贖回RCS之獨立投資組合之9,060.13股C類股份。
5. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
6. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

**收購於位元堂的額外股份**

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團以總代價39,800,000港元收購額外95,000,000股位元堂股份。於二零二一年三月三十一日，本集團持有810,322,940股位元堂股份，佔已發行位元堂股份約65.79%。

**中國農產品收購事項**

位元堂集團於二零二零年二月十二日收購及成為5,312,395,685股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約53.37%)的擁有人，及位元堂集團連同與其一致行動人士持有7,464,800,866股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約75%)。中國農產品集團於中國五個省運營11個農產品交易市場。

本集團已於二零二零年二月十二日(「**收購日期**」)完成中國農產品收購事項。於編製本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，收購事項之購買價分配以及議價收購之收益乃按暫時基準釐定。於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團落實中國農產品集團於收購日期之可資識別資產及負債的公平值評估(「**已落實評估**」)。

於二零零七年，中國農產品集團向獨立第三方王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)收購彼等分別於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「**白沙洲農副產品**」)的70%及20%權益(「**白沙洲收購事項**」)。

於二零二一年一月十八日，香港高等法院原訟法院已就白沙洲收購事項作出一項判決，據此中國農產品無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。在原訟法院的審訊已於收購日期前完成，而判決已於收購日期一年內(即處於計量期間內)作出。因此，完成公平值評估後，已追溯調整中國農產品集團於收購日期確認之可識別負債之有關暫時金額。因此，本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零二零年三月三十一日止年度之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以及若干說明附註已予重列，以反映該等重列事項。

**易易壹金融集團有限公司私有化**

於二零二零年五月四日，Caister Limited (「**Caister**」) (本公司主席兼控股股東鄧清河先生全資擁有的公司) 要求易易壹金融集團有限公司 (「**易易壹**」) (一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免有限公司，其股份曾於聯交所主板上市及買賣 (其當時股份代號：221)) 董事會向易易壹的其他股東提呈建議，以根據百慕達一九八一年公司法第 99 條按照安排計劃 (「**計劃**」) 方式將易易壹私有化 (「**建議**」)。

根據建議，易易壹中每股面值 0.01 港元的普通股 (「**計劃股份**」) 已被悉數註銷，以換取代價，包括現金代價 (按每股計劃股份 0.3 港元計算) 及代價股份 (按每股計劃股份獲轉讓 Caister 持有的八 (8) 股每股面值 0.01 港元的本公司普通股 (統稱「**代價**」) 之基準計算)。一經執行，建議構成了本公司於上市規則項下的須予披露及關連交易。

於二零二零年八月二十六日，於本公司及位元堂各自的股東特別大會上，本公司及位元堂的獨立股東已分別批准建議及出售位元堂集團所持之計劃股份，以換取代價。於二零二零年九月八日，於計劃股份股東 (「**計劃股東**」) 大會上提呈的以批准計劃的決議案已獲計劃股東正式批准。於二零二零年九月十七日，計劃獲百慕達最高法院批准，且並無修訂。計劃最終於二零二零年十月十六日實施建議之所有條件獲達成時生效。

易易壹私有化詳情載於本公司、位元堂、易易壹及 Caister 於二零二零年五月四日刊發的聯合公佈；易易壹及 Caister 就建議及計劃聯合刊發的日期為二零二零年八月十二日的計劃文件；本公司及位元堂各自日期為二零二零年七月二十四日有關出售本公司及位元堂於易易壹全部股權的通函及本公司及位元堂各自日期為二零二零年八月二十六日的投票結果公佈；易易壹及 Caister 日期分別為二零二零年九月八日、二零二零年九月十八日、二零二零年十月十二日及二零二零年十月十六日的聯合公佈。



**出售於非全資附屬公司股權**

截至二零二一年三月三十一日止年度隨後，於二零二一年六月十八日，龍群（中國農產品之全資附屬公司）與玉林宏進之主要股東（即中國股東）就有關龍群於玉林宏進之註冊資本注資減少訂立一份協議。根據協議，中國股東已放棄其享有玉林宏進宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之股息的權利，金額約為人民幣117,000,000元，並指示將金額支付予龍群，及龍群於玉林宏進的註冊資本注資已減少金額相等於約人民幣41,900,000元。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權由65%減少至51%。有關資本減少的詳情已在本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。

**認購基金之權益**

截至二零二一年三月三十一日止年度隨後，於二零二一年四月二十三日，Mailful Investments Limited（「認購人」）（本公司間接全資附屬公司）與ZWC Fund II General Partners Limited（「普通合夥人」）及一間開曼群島獲豁免公司之ZWC Fund II L.P.（「基金」）訂立認購協議，據此，認購人同意以總注資金額10,000,000美元（「注資金額」）認購基金之有限合夥企業權益。注資金額將在接獲普通合夥人不時作出之書面通知後分期支付，以為支付基金之投資、開支、負債及儲備撥付資金。有關交易之詳情已在本公司日期為二零二一年四月二十三日之公佈披露。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，本集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

**外匯**

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有2,102名（二零二零年：2,037名）僱員，約41%（二零二零年：約38%）為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險；此外，自上一財政年度位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

## 前景

本集團認為二零二一年為充滿挑戰和機遇的一年。香港經濟仍在復甦當中，在商品出口強勁增長的帶動下，二零二一年第一季度實際本地生產總值回復可觀的同比增長7.9%。此外，二零二一年一月至三月失業率下降至6.8%，顯示香港經濟出現復甦跡象。香港政府推出免費疫苗接種計劃，預期有助緩和新冠病毒大流行以及有助本地經濟復甦。儘管如此，由於疫情、社交距離規定及旅行限制持續對若干經濟部分構成壓力，經濟復甦並不穩定，整體經濟活動仍低於衰退前水平。本集團認為，本集團各分類業績將以不同速度逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，實行新一輪量化寬鬆政策導致低息環境及住宅物業之實際需求，將繼續有利香港經濟，長期而言，尤其是住宅物業行業預計將保持強勁。隨著「靚藍」的預售拉開帷幕，本集團的增長動力及品牌知名度亦將得以提升。

本集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分部繼續穩步增長，並預期為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。本集團認為街市新貨品的送貨服務是擴張業務的另一良機，並將投入更多資源發展。此外，本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於上一財政年度透過位元堂集團收購中國農產品後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

自新冠病毒爆發後，本集團所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以配合地方政府日趨嚴格的健康及衛生措施。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。新冠病毒爆發後，本集團認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對我們的零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，隨著成功開發及推出免費疫苗接種計劃，疫情形勢大體可控，且中國內地經濟復甦亦為本集團的業績提供支持，整體經濟形勢逐漸呈現穩定跡象。本集團將繼續密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。

位元堂集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。本集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，盡量擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下（包括優惠政策及香港與粵港澳大灣區的跨境合作），相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，本集團的西藥業務預期將取得可喜增長，尤其是，本集團認為在「香港製造」品牌的小兒止咳露產品正式自國家藥品監督管理局獲批從本集團的元朗工廠進口至中國內地後，該產品需求將會增加。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。本集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

**截至二零二零年三月三十一日止年度****財務業績**

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為3,440,700,000港元(二零一九年：4,009,100,000港元)及474,900,000港元(經重列)(二零一九年：419,800,000港元)。

**業務回顧**

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之收入減少14.2%至3,440,700,000港元(二零一九年：4,009,100,000港元)。收益減少主要是由於物業銷售完成後確認較少的銷售額，導致物業分類的銷售收入減少所致。年內溢利為784,300,000港元(經重列)(二零一九年：893,400,000港元)，較去年減少12.2%，主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得中國農產品收購事項之議價購買收益(被投資物業的公平值虧損所抵銷)，而於去年則錄得投資物業的公平值收益、按公平值計入損益之金融工具公平值虧損及融資成本增加所致。母公司權益持有人應佔溢利為474,900,000港元(經重列)(二零一九年：419,800,000港元)。本集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二零年三月三十一日，本集團資產淨值為9,683,800,000港元(經重列)(二零一九年：8,005,500,000港元)。其現金資源達1,974,000,000港元(二零一九年：3,299,700,000港元)，包括現金及銀行結餘1,584,000,000港元(二零一九年：2,318,200,000港元)及短期投資390,000,000港元(二零一九年：981,500,000港元)。於二零二零年三月三十一日，總借貸為合共6,205,000,000港元(二零一九年：5,521,800,000港元)，令本集團產生4,621,000,000港元(二零一九年：3,203,600,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。下文載列本集團個別業務分類回顧。

**物業發展**

宏安地產為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。物業發展分類錄得收入及分類溢利分別為2,368,400,000港元及787,900,000港元(二零一九年：分別為2,827,000,000港元及1,051,600,000港元)。此分類收入主要來自薈薺竣工交付。於二零二零年六月三十日，此項目的所有單位均已售出。

**NOUVELLE 曦臺**

「NOUVELLE」為全新的豪宅品牌系列。此品牌的首個高級豪宅項目為「曦臺」，其位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二零年六月三十日，309個出售單位中的253個單位已售出，合約銷售額達2,900,000,000港元。該項目正在進行上部結構施工，預期於二零二零年交付。

### 泓碧

泓碧位於沙田市地段第601號馬鞍山白石，為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，於二零一八年十二月推出。該項目一大特色是位置優越，前臨自然保育區之生態寶庫海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。於二零二零年六月三十日，534個出售單位中的429個已出售，合約銷售額達3,700,000,000港元。該項目的入住許可證已授出，預期於二零二零年交付。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

### 薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行現場作業。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

### 青衣住宅項目

新「The Met.」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界的青衣市地段第192號，目前正進行上部結構工程。該地皮位處發展成熟的社區，配套完善。附近設有青衣城等大型商場以及青衣公園、青衣運動場和青衣游泳池，均為居民提供豐富多姿的消閒及購物選擇。地皮距離青衣港鐵站數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴士)。該項目由宏安地產集團全資擁有。

於二零二零年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
NOUVELLE 曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	2020
泓碧	253,000	388,000	住宅	2020
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	2021
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	2022

### 街市

街市業務分類為溢利與現金的持續來源，其錄得收入增加41.0%至265,700,000港元(二零一九年：188,400,000港元)，原因為年內完成收購中國農產品後，來自中國農產品經營之農產品交易市場之額外收入，以及肉檔業務帶來新的收入流。分類溢利增加8.0%至29,700,000港元(二零一九年：27,500,000港元)。

本集團的街市業務已成立超過二十年。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約800個街市檔位組合，總樓面面積超過200,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。

隨著現有的街市業務表現穩固，本集團開始通過合資企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。

於二零一九年一月，宏安地產集團成功贏得位於新界沙田馬鞍山西沙路599號銀湖·天峰的零售平台層和停車場的收購投標，總代價為653,000,000港元。於二零一九年四月，宏安地產集團透過成立一間合資企業減持此項投資的50%股權。收購事項於二零一九年五月十六日完成。本集團已翻新部分物業作為街市，並已接管零售平台層內「日日·食良」品牌項下物業的管理。該街市已於二零二零年五月開業。

此外，於二零一九年四月，宏安地產集團就收購新界將軍澳唐俊街18號The Parkside的商業住所及停車場訂立臨時協議，代價為780,000,000港元。本集團減持此項投資的50%股權以成立一間合資企業。收購事項於二零一九年七月四日完成。本集團已翻新部分物業作為街市，並已接管商業住所內「日日·食良」品牌項下物業的管理。該街市已於二零二零年一月開業。本集團深信，將物業投資與街市營運的專業知識結合，帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類再次增長。

於二零一九年十月，本集團透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。本集團計劃以各種可能的方式把握機遇，著重以強勁現金流量及平穩的經營溢利建立肉檔產業鏈。於截至二零二零年三月三十一日止年度，屠宰業務產生收入約33,500,000港元。鑒於香港人對豬肉的飲食習慣及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。本集團的目標是繼續擴張肉檔，致力優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二零年六月三十日，有12個肉檔在運營中。

在中國內地，本集團透過合資企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合資企業目前管理總樓面面積超過283,000平方呎之約1,000個檔位組合，其中約152,000平方呎由合資企業所擁有。深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

中國農產品收購事項後，本集團透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場顯著擴大了本集團在中國街市分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。於回顧期間，新冠病毒爆發嚴重影響了二零二零年初的市場（尤其是位於湖北省的市場）表現。隨著疫情得到控制，該等市場的表現恢復正常。除此之外，本集團市場的經營表現及市場排名均錄得平穩上升。



### 物業投資

於二零二零年三月三十一日，本集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,058,400,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,515,000,000港元)。

於報告期內，本集團獲得租金收入總額約20,600,000港元。

於報告期內，本集團繼續出售二手住宅物業並變現41,300,000港元(二零一九年：28,400,000港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團仍持有十項二手住宅物業，估值為59,900,000港元。

### 醫藥及保健食品產品業務

位元堂為一間醫藥公司，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，回顧年度可謂挑戰重重的一年，總收入為560,100,000港元(二零一九年：733,800,000港元)，跌幅為23.7%。持續的社會動蕩及新冠病毒疫情對入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了本集團的零售額，尤其是原本非常受內地遊客歡迎的地區的零售額。

### 中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品的總銷售額下降25.6%至459,800,000港元。本集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中藥保健產品。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之GMP或PIC/S認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為優良保健品，在市場上越來越受歡迎。

本集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。本集團自二零一八年第四季度起與一名實力雄厚的分銷商展開合作，其將專注於向香港主要客戶分銷本集團的產品，我們的分銷網絡藉此得到提升。年末，本集團在香港擁有逾55間零售店舖。提升分銷網絡有助於鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大的網絡。

本集團早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準取得貿易顧客組合。「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。本集團將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領先地位。

### 西藥及保健食品產品

於截至二零二零年三月三十一日止年度，由於消費意欲始終不振，西藥及保健食品產品收入減少13.5%至100,300,000港元。位元堂集團的兩個主要產品系列為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。本業務分類下的兩個主要產品系列於年內面臨不同挑戰。然而，年內，本集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。本集團在品牌建設方面投入更多資源，旨在鞏固「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。為遵守中國內地的相關法規，本集團已委聘多家當地的行業廠商加快「珮夫人」品牌下的上呼吸道產品系列在中國內地滲透。

憑藉本集團元朗廠房的先進技術及設備，本集團瞄準機構客戶，繼續開展核心醫療解決方案產品研發。

### 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二零年三月三十一日的流動性投資為1,597,200,000港元，較二零一九年三月三十一日的結餘1,725,900,000港元減少7.5%。流動性投資代表66.5%債務證券、18.3%股本證券及15.2%基金投資。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加2.9%至6,061,900,000港元（經重列）（二零一九年：5,891,000,000港元）。於二零二零年三月三十一日，本集團的總權益（包括非控股權益）增加至9,683,800,000港元（經重列）（二零一九年：8,005,500,000港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團的總資產為19,088,800,000港元（二零一九年：16,417,900,000港元）。於二零二零年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額為1,584,000,000港元（二零一九年：2,318,200,000港元）。本集團亦維持流動投資組合，於二零二零年三月三十一日的總市值為1,597,200,000港元（二零一九年：1,725,900,000港元），於有需要時可供我們即時使用。

於二零二零年三月三十一日，本集團的債務總額為6,205,000,000港元（二零一九年：5,521,800,000港元）。於二零二零年三月三十一日，本集團淨債務權益比率約47.7%（二零一九年：40.0%）。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二零年三月三十一日，本集團賬面值分別為449,600,000港元、2,285,700,000港元、3,448,400,000港元、1,035,500,000港元、743,300,000港元及32,200,000港元(二零一九年：471,100,000港元、1,398,600,000港元、3,216,400,000港元、668,200,000港元、575,500,000港元及77,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資本承擔899,300,000港元(二零一九年：956,900,000港元)主要用於其物業發展業務。本集團已就一項授予合資企業的高達1,617,600,000港元的融資(於報告期末已動用1,090,500,000港元)向銀行作出擔保。

本集團就銀行向所售物業的客戶提供的貸款以銀行為受益人向客戶提供約63,500,000港元的擔保(二零一九年：零)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統。本集團審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同时獲取合理回報。

## 債務組合及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,656,906	2,124,044
於第二年	1,153,078	1,245,360
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,473,532	1,554,053
五年以上	291,523	410,735
	<b>5,575,039</b>	5,334,192
按下列年期償還之其他貸款		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	198,970	187,570
無擔保票據(i)、(iii)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	181,220	—
可換股票據(ii)、(iii)		
於第二年	249,814	—
	<b>6,205,043</b>	5,521,762

- (i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股股份0.4港元轉換為中國農產品股份的權利。年內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份。於二零二零年三月三十一日，已發行未償還本金額為264,800,000港元的可換股票據及將予轉換的中國農產品股份最高數目為662,000,000股中國農產品股份。
- (iii) 截至二零二零年三月三十一日止年度在中國農產品收購事項後，無擔保票據及可換股票據併入本集團的債務。

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要,本集團一直不時考慮各種替代融資方式,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

### 所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售,以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二零年三月三十一日,本集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,282,700,000港元及314,600,000港元:

投資性質	附註	於二零二零年 三月三十一日		截至二零二零年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
		所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二零年 三月 三十一日 千港元	於 二零一九年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面收益之金融資產:									
A. 股本投資		259,061	3%	(87,057)	—	814	259,061	107,321	360,287
B. 債券投資									
中國農產品五年期10厘票息債券	1	—	—	—	53,201	—	—	785,002	—
中梁控股集團有限公司	2	211,076	2%	3,145	12,667	—	211,076	—	207,647
華南城控股有限公司	3	141,728	2%	(8,468)	5,739	—	141,728	—	149,908
中國恒大集團	4	107,638	1%	(4,904)	5,741	—	107,638	66,707	112,498
其他		563,153	6%	(86,770)	62,759	—	563,153	614,631	657,036
小計		<u>1,282,656</u>	14%	<u>(184,054)</u>	<u>140,107</u>	<u>814</u>	<u>1,282,656</u>	<u>1,573,661</u>	<u>1,487,376</u>
按公平值計入損益之金融資產:									
A. 股本投資		32,783	—	(14,519)	—	200	32,783	47,225	42,462
B. 基金									
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	5	175,150	2%	(30,908)	—	—	175,150	—	206,058
其他		68,249	1%	(233)	—	—	68,249	50,595	68,210
C. 債券		32,180	—	(1,124)	2,025	—	32,180	48,192	34,069
D. 其他		6,220	—	(3,042)	—	—	6,220	6,184	—
小計		<u>314,582</u>	3%	<u>(49,826)</u>	<u>2,025</u>	<u>200</u>	<u>314,582</u>	<u>152,196</u>	<u>350,799</u>
總計		<u><u>1,597,238</u></u>	17%	<u><u>(233,880)</u></u>	<u><u>142,132</u></u>	<u><u>1,014</u></u>	<u><u>1,597,238</u></u>	<u><u>1,725,857</u></u>	<u><u>1,838,175</u></u>

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2772)。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。
3. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1668)。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
4. 中國恒大集團(前稱恒大地產集團有限公司)為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：3333)。中國恒大集團及其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資、物業管理及房地產建造、提供酒店及其他房地產開發相關服務、保險及快消品業務、礦泉水生產及食品生產業務。
5. 於二零一九年四月十八日，本集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。
6. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
7. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

### 中國農產品收購事項

除上文所述者外，於二零一九年九月二十六日（如本公司日期為二零一九年十一月二十八日的公佈所補充），Goal Success Investments Limited（「要約人」，位元堂集團的間接全資附屬公司）宣佈建議(a)以每股中國農產品股份0.091港元的部分股份要約價向中國農產品股東作出有先決條件自願性部分現金要約，以收購若干中國農產品股份（令位元堂集團及其一致行動人士持有最多75%的已發行中國農產品股份（「部分股份要約」）；及(b)作出適當要約，以收購最多46.86%之中國農產品於二零一六年十月十九日發行之二零二一年到期7.5%可換股票據（「可換股票據」）未償還本金額（可根據中國農產品之已發行股本變動予以調整），部分可換股票據要約價為每份面值1港元的尚未轉換可換股票據0.2275港元（「部分可換股票據要約」，連同部分股份要約統稱為「部分要約」）。位元堂集團根據部分要約應付的總現金代價最高約為529,600,000港元。

於二零二零年一月二十九日，部分股份要約獲中國農產品獨立股東批准。此外，位元堂集團進一步宣佈，於二零二零年一月二十九日，部分股份要約的所有條件均已達成，且部分股份要約已於各方面成為無條件。部分可換股票據要約須待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件，因此，已在各方面成為及被宣佈為無條件。

於二零二零年二月十二日（即部分要約的最後截止日期），根據部分股份要約的條款，要約人收購及成為5,312,395,685股中國農產品股份（佔已發行中國農產品股份約53.37%）的擁有人，及要約人連同與其一致行動人士持有7,464,800,866股中國農產品股份（佔已發行中國農產品股份約75%）。

有關詳情，請參閱本公司、要約人、中國農產品及位元堂分別於二零一九年九月二十六日、二零一九年十月十六日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十一月二十六日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月十六日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月七日、二零二零年一月十四日、二零二零年一月二十九日及二零二零年二月十二日聯合刊發的公佈。

### 易易壹私有化

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹董事會向易易壹的其他股東提呈建議，以根據百慕達一九八一年公司法第99條按照安排計劃方式將易易壹私有化。

根據建議，所有計劃股份將被註銷，以換取代價，包括現金代價（按每股計劃股份0.3港元計算）及代價股份（按每股計劃股份獲轉讓Caister持有的八(8)股每股面值0.01港元的本公司普通股之基準計算）。一經執行，建議將構成本公司於上市規則項下的須予披露及關連交易。

交易詳情載於本公司、位元堂、易易壹及Caister於二零二零年五月四日刊發的聯合公佈。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

### 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。於二零二零年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團共有2,037名（二零一九年：920名）僱員，約38%（二零一九年：84%）為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。



### 主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險。此外，年內位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

### 前景

本集團認為二零二零年將充滿挑戰。除持續的中美貿易爭端外，二零二零年初爆發的新冠病毒對全球各國構成新的威脅。各國採取包括檢疫安排、暫停營運及旅行限制等措施防控疫情蔓延，給許多企業帶來了嚴峻的挑戰。因此，企業倒閉及失業率預期將上升。儘管如此，隨著疫情開始得到控制，本集團各分類業績將逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，於二零一九年十月所進行的貸款與估值比率界線調整及調低香港按揭證券公司的按揭保險計劃的利率預期將鼓勵對住宅物業市場增加投資。根據土地註冊處的資料，二零二零年五月錄得的物業銷售數據較之二零二零年第一季度已出現反彈。本集團將繼續尋求收購物業的機會，並透過專注於增值物業發展(如於其已發展物業建設街市)，形成額外協同效應，從而進一步提升其營運效率。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分類繼續穩步增長並預期為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於截至二零二零年三月三十一日止年度透過位元堂集團收購中國農產品後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營 11 個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展是中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本公司及股東帶來長期裨益。

香港、澳門及中國現時的醫藥及保健食品產品貿易環境已受到中美貿易戰及新冠病毒疫情的影響。有著逾百年歷史的知名醫藥家用品牌「位元堂」，其表現亦預期將下滑。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對我們的零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，本集團將密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。本集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊之一。本集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，最大限度地擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下（包括優惠政策及香港與大灣區的跨境合作），相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，本集團的西藥業務預期將取得可喜增長。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。本集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

**截至二零一九年三月三十一日止年度****財務業績**

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)及419,800,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

**業務回顧**

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之收入增加53.0%至4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)。增長主要反映蒼朗落成後的確認銷售額，帶動物業分類的銷售收入增加所致。年內溢利為893,400,000港元(二零一八年：1,766,000,000港元)，較去年減少49.4%，皆因於二零一七年六月出售油塘住宅項目NOUVELLE 50%股權，以及於二零一七年九月出售白石住宅項目泓碧 60%股權的一次過利潤1,714,400,000港元的影響所致。母公司權益持有人應佔溢利為419,800,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

本集團繼續維持強健的財務狀況。於二零一九年三月三十一日，本集團資產淨值為8,005,500,000港元(二零一八年：7,999,400,000港元)。其現金資源達3,299,700,000港元(二零一八年：2,990,500,000港元)，包括現金及現金等同項目2,318,200,000港元(二零一八年：2,664,400,000港元)及短期投資981,500,000港元(二零一八年：326,100,000港元)。於二零一九年三月三十一日，總借貸為合共5,521,800,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)，令本集團產生3,203,600,000港元(二零一八年：2,010,700,000港元)之債務淨額(銀行及其他貸款扣除現金及現金等同項目)。下文載列本集團個別業務分類回顧。

**街市**

街市業務分類為溢利與現金的持續來源，其營運溢利增長13.2%至27,500,000港元(二零一八年：24,300,000港元)。此分類收入如預期般減少14.9%至188,400,000港元(二零一八年：221,300,000港元)，因於今個財政年度，位於藍田啟田邨、馬鞍山恆安邨、將軍澳寶琳邨若干街市的租賃屆滿所致。然而，跌幅因位於東涌迎東邨的新街市於二零一八年九月開展營運而作部份抵銷。另一個位於東涌滿東邨的新街市亦計劃於二零一九年下半年開業。

本集團的街市業務已成立超過二十年，是產生高利潤率及高現金流的一項業務。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌旗下700個街市檔位組合，總樓面面積超過162,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出創新的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而鞏固顧客關係。

隨著現有的街市業務表現穩固外，本集團計劃通過合資企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。這物業組合將成為核心策略平台，令街市業務的增長加快。於二零一九年一月二十四日，宏安地產集團成功競投得位於沙田馬鞍山西沙路599號銀湖•天峰的零售平台層和停車場的收購投標，代價為653,000,000港元。其後於二零一九年四月二十九日，將本集團於此項投資的50%股權減持並成立一間合資企業。這新物業將會促進本集團在都市生活成立新式街市的計劃。於二零一九年四月三十日，宏安地產就收購將軍澳唐俊街18號The Parkside的商業住所及停車場訂立臨時協議，代價為780,000,000港元。於二零一九年六月二十一日，本集團亦已於此項投資的50%股權減持，並成立一間合資企業。本集團深信，將物業投資與街市營運的專業知識結合，帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類再次增長。

在中國內地，本集團透過合資企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合資企業目前管理總樓面面積超過283,000平方呎之約1,000個檔位組合，其中約152,000平方呎由合資企業所擁有。深圳政府的城市重建政策出台後，部份街市或會受到影響。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

### 物業發展

宏安地產為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。

物業發展分類錄得收入及分類溢利分別2,827,000,000港元及1,051,600,000港元。(二零一八年：分別為1,333,500,000港元及339,400,000港元)。此分類收入的主要來源為蒼朗的已確認銷售額。

### 蒼蕎

蒼蕎坐落於沙田大圍，為一座由兩幢組成的發展項目，兩翼分別為12及13層的住宅大樓，總共提供336個單位，並設有多元化的戶型，包括開放式單位、一房單位及一房連儲物室或書房的單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式戶以及頂層連天台的特色戶。蒼蕎的設計融合鄰近自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致。蒼蕎的交通網絡方便快捷，讓住客能盡享全方位的購物、餐飲、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。該項目的預售自二零一七年十一月推出以來，獲得積極回響，表現強勁。直至二零一九年六月二十八日，合共336個單位中，已經出售93.5%，涉及金額為23億港元。該項目計劃預期於二零一九年第一季度竣工。

*NOUVELLE 曦臺*

「NOUVELLE」為全新的豪宅品牌系列。此品牌的首個高級豪宅項目為「曦臺」，其位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產與旭輝共同發展，總樓面面積為272,000平方呎。宏安地產持有該項目的50%權益。該項目由兩座高座住宅中樓及基座商場組成，共提供326個單位，單位間隔多元化，標準戶型主要提供兩房及三房，另設特色戶。項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間。預售已於二零一九年三月中旬推出，市場反應熱烈。於二零一九年六月二十八日，合共326個單位中已通過樓花方式出售50%，預售總額為16億港元。該項目計劃於二零二零年竣工。

*泓碧*

泓碧位於沙田市地段第601號，為宏安地產、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目。該項目一大特色是位置優越，前臨自然保育區之生態寶庫海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目總樓面面積為388,000平方呎，將提供547個單位。宏安地產持有該項目的40%權益。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。於二零一九年六月二十八日，合共547個單位中已通過樓花方式出售62%，預售總額為29億港元。該項目預期於二零二零年竣工。

*薄扶林住宅項目*

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該項目可重建為低密度頂級洋房。於二零一八年四月十九日，宏安地產集團出售持有該等物業的附屬公司30%股權，代價為103,800,000港元。

*青衣住宅項目*

於二零一九年四月十二日，宏安地產集團通過公開招標投得位於青衣寮肚路與亨美街交界的地皮，總代價為867,300,000港元。該地皮佔地約14,400平方呎，將重建為「The Met.」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商業總樓面面積約90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，本集團對其潛力充滿信心。

於二零一九年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
薈薈	71,000	148,000	住宅	二零一九年
NOUVELLE 曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
泓碧	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

### 物業投資

於二零一九年三月三十一日，本集團的投資物業包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為 1,515,000,000 港元(二零一八年三月三十一日：約 1,951,800,000 港元)。

於報告期內，本集團獲得租金收入總額約為 24,300,000 港元(二零一八年：約 25,800,000 港元)，減少約 1,500,000 港元。租金收入總額減少乃主要由於出售若干出租物業。

於報告期內，本集團繼續出售二手住宅物業並變現 28,400,000 港元(二零一八年：82,300,000 港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團仍持有 17 項二手住宅物業，估值為 94,400,000 港元。於二零一九年六月二十八日，上述 17 個單位中有七個已出售。於二零一九年四月，宏安地產集團簽訂一項協議，出售位於九龍彌敦道 726 號的商舖，代價為 135,000,000 港元，須於完成(預定為二零一九年七月)時支付。

### 醫藥及保健食品產品

位元堂為醫藥公司，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。

對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，二零一九年可謂挑戰重重的一年，總收入為 733,800,000 港元(二零一八年：826,800,000 港元)，跌幅為 11.2%。於回顧年內，本業務的整體表現錄得扭虧為盈，主要由於(其中包括)一間聯營公司額權益的議價收購收益、該聯營公司的業績有所改善、本集團的物業重估收益及因應用香港財務報告準則第 9 條，扣除已增加分部虧損後，撥回金融資產減值虧損所致

**中藥、保健食品及保健產品**

在香港，本集團的中藥分類擁有約120種保健補充品及產品的組合，當中約38%的銷售來自5個核心產品。猴棗除痰散及正猴子棗末為通用止咳、秘制的中藥產品；兩者銷售增加8.6%至55,300,000港元，主要由兩者的銷量及價格增長所帶動。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。由於產品策略及推廣活動在商界成名，該等產品系列的總銷售額增逾九十倍至29,700,000港元。廣為稱頌的保健補充品養陰丸的銷售額亦增長31.5%至41,300,000港元。

由於草藥銷售競爭激烈，香港和澳門的零售額下跌4.5%至423,200,000港元。然而，商業策略得宜，且在品牌推廣上戮力宣傳，本集團的產品仍深受歡迎，在市場佔有領先地位。然而，來自渠道營運的銷售額減少24.7%至201,600,000港元(二零一八年：267,900,000港元)，乃由於收緊貿易客戶信貸條款所致。收入增長為本集團的財政主要目標之一，惟將現金盈餘投放於營運資金上(由於給予貿易客戶信貸)，亦非達致目標的理想方法。本集團早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準取得貿易顧客組合。

「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。本集團將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領先地位。

於二零一七年四月，中藥業務將其主要生產轉移至元朗的良好生產規範(GMP)認證新廠房。自此以後，管理層一直面對將製造與倉庫設施提升至全面營運狀態的挑戰。此皆涉及為滿足不斷改變的生產及品質保證規定而致的額外開支。鑒於成本增加帶來壓力，管理層已加大力度管控生產成本及優化生產配方，以提升利潤率。長遠而言，新設施預期能改善生產能力，並將業務置於有利位置，以作持續增長。

### 西藥及保健食品

西藥業務在業務策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，銷售額下跌14.7%至116,000,000港元，而毛利則下跌20.4%至39,800,000港元。「珮氏」及「珮夫人」品牌的驅蚊產品及非處方藥物系列仍深受歡迎，其分銷店舖渠道地位穩固。然而，中國內地業務下滑，且於開發新分銷渠道上歷經挑戰。本集團必須轉型以適應充滿挑戰的市場環境。本集團正於中國內地探索從總銷售業務模式轉變為授權收費業務模式的可能性。在這種商業模式下，西藥業務的銷售收入將減少，但因收取授權費，對利潤並無不利影響。另一選擇為成立或收購具GSP認證媒介，直接向分銷商銷售產品，再由彼等向零售店舖轉售。至於毛利率較低且並無策略價值的業務，本集團會繼續收回其資金。

本集團相信，將核心策略焦點放在於香港拓展銷售渠道及爭取市場佔有率，加上可能於中國內地採納新業務模式，「珮氏」及「珮夫人」品牌產品應可轉虧為盈並恢復增長。本集團銳意發展更強大的網絡及渠道，以配合本分類的業務增長。

### 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一九年三月三十一日的流動性投資約為1,725,900,000港元，較二零一八年三月三十一日的結餘1,635,900,000港元增加5.5%，主要反映來自營運基金及出售若干物業及附屬公司的現金。流動性投資代表87.9%債務證券、8.8%股本證券及3.3%基金投資。

此業務分類為收益貢獻241,500,000港元(二零一八年：213,500,000港元)，計有(其中包括)來自中國農產品之利息收入99,800,000港元。於二零一四年十月，本集團同意認購中國農產品債券。於二零一九年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為785,000,000港元及800,000,000港元(二零一八年：約1,038,000,000港元及1,050,000,000港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益增加1.6%至5,891,000,000港元(二零一八年：5,799,500,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至8,005,500,000港元(二零一八年：7,999,400,000港元)。



於二零一九年三月三十一日，本集團的總資產為16,417,900,000港元(二零一八年：15,916,500,000港元)。於二零一九年三月三十一日，所持現金及現金等同項目總額為2,318,200,000港元(二零一八年：2,664,400,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零一九年三月三十一日的總市值為1,725,900,000港元(二零一八年：1,635,900,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

本集團為旗下非上市附屬公司操作中央現金管理系統。於二零一九年三月三十一日，本集團的債務總額為5,521,800,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團的債務總額(不包括宏安地產集團及位元堂集團的債務總額)為631,500,000港元(二零一八年：657,300,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團淨債務權益比率約40.0%(二零一八年：25.1%)。淨債務權益比率乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸的總額減現金及現金等同項目計算。淨債務的分析載列如下：

淨債務	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團(不包括宏安地產及位元堂集團的債務總額)	363,415	(28,957)
宏安地產集團	2,159,105	1,533,522
位元堂集團	681,018	506,168
總計	3,203,538	2,010,733

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值分別為471,100,000港元、1,398,600,000港元、3,216,400,000港元、668,200,000港元、零、575,500,000港元及77,500,000港元(二零一八年：483,200,000港元、1,868,800,000港元、1,168,300,000港元、576,500,000港元、239,600,000港元、零及96,600,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括計入持作出售資產之投資物業)、發展中物業、持作出售物業、可供出售投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資本承擔956,900,000港元(二零一八年：1,567,000,000港元)主要用於其物業發展業務。本集團已就一項授予本集團合資企業的高達2,440,400,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，本集團所擔保的銀行融資已動用1,297,500,000港元。分析如下：

	一般 銀行融資 千港元	總 銀行借貸 千港元
本集團(不包括宏安地產及位元堂集團的債務總額)	913,051	631,525
宏安地產集團	5,540,060	3,850,440
位元堂集團	1,634,750	852,227
本集團的總計	8,087,861	5,334,192

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。

#### 債務組合及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	2,124,044	1,470,021
於第二年	1,245,360	1,332,427
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,554,053	1,392,024
五年以上	410,735	467,228
	5,334,192	4,661,770
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內或按要求	—	13,397
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	187,570	—
	5,521,762	4,675,097

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團的物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要,本集團一直不時考慮各種替代融資方式,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

#### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一九年三月三十一日,本集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,573,700,000港元及152,200,000港元:

投資性質	於二零一九年 三月三十一日		截至二零一九年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	
						二零一九年 三月 三十一日 千港元	二零一八年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面收益之金融資產:								
A. 股本投資	107,321	1	(85,826)	—	1,841	107,321	187,493	120,488
B. 債務投資								
C. 中國農產品五年期10厘票息債券	785,002	10	(5,778)	99,789	—	785,002	1,038,087	800,000
其他	681,338	8	6,183	39,624	—	681,338	255,627	665,759
小計	<u>1,573,661</u>	19	<u>(85,421)</u>	<u>139,413</u>	<u>1,841</u>	<u>1,573,661</u>	<u>1,481,207</u>	<u>1,586,247</u>
按公平值計入損益之金融資產:								
A. 股本投資	47,225	1	1,776	—	904	47,225	81,304	40,000
B. 基金	50,595	1	(773)	—	—	50,595	59,969	59,555
C. 債券	48,192	1	2,675	1,868	—	48,192	5,733	47,235
D. 其他	6,184	0	(1,477)	—	—	6,184	7,661	9,941
小計	<u>152,196</u>	3	<u>2,201</u>	<u>1,868</u>	<u>904</u>	<u>152,196</u>	<u>154,667</u>	<u>156,731</u>
總計	<u><u>1,725,857</u></u>	22	<u><u>(83,220)</u></u>	<u><u>141,281</u></u>	<u><u>2,745</u></u>	<u><u>1,725,857</u></u>	<u><u>1,635,874</u></u>	<u><u>1,742,978</u></u>

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
3. 除上文所披露者外，本集團亦投資其他基金，該等基金各自的公平值佔本集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

### 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一九年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有920名(二零一八年：943名)僱員，約84%(二零一八年：81%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括 (i) 香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii) 是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii) 近年香港建築成本不斷上漲；(iv) 發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v) 所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi) 金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii) 提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii) 可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix) 醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及 (x) 互聯網風險。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

### 前景

本集團相信，儘管貿易爭端的不確定性始終籠罩著全球經濟前景，加劇了金融市場的波動，惟對各業務分類而言，二零一九／二零年將是一個好年頭。

粵港澳大灣區建成後，可覆蓋6,800萬人，國內生產總值達10.9萬億港元，標誌著該地區的經濟合作進入了新的時代。加速推進大灣區共同市場的建立，實現人才、資本、貨物、服務及資訊的自由流通，將進一步促進香港的增長前景。

物業發展及投資方面，本集團對香港住宅物業市場未來數年的前景仍感樂觀，並將繼續充分把握樓市暢旺的優勢。本集團將繼續尋求收購物業的機會，並進一步提升其營運效率與效益，藉此強化房地產業務。

街市分類仍將保持增長勢頭，本集團有信心該業務將繼續為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。本集團預期與公營界別的業主及私人投資者合作，進一步擴大街市投資組合。本集團將繼續與合作夥伴共同物色收購街市的商機，以增加我們的經常性收入。

自二零一八年四月至二零一九年三月期間，香港市場的中草藥零售額增長3%至6,064,000,000港元，成為香港零售業的主要類別之一，市場佔有率達17%。由於香港政府在本地市場積極推廣傳統中藥，並與大灣區城市開展合作，未來十年，受中國政府優惠政策的推動，相信港產中藥及保健品市場將迅速擴大。本集團相信強效的推廣活動和銷售渠道的發展將推進銷售額超逾二零二零年之水平。數款新產品於推出市面後旋即取得領先市場份額，並正高速增长。本集團將繼續透過高效的市場營銷策略推動銷售增長，精明地運用銷售開支，重點為客戶提供更多直接利益。本集團將繼續善用生產及物流支援方面的實力，確保利潤不會流失。

本集團整體財務狀況穩健，使其財資管理分類保持高度靈活及適時應變。本集團將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務發展。

下文載列分別截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度合資企業集團之業務及表現之管理層討論及分析。就本通函而言，合資企業集團之財務數據分別來自種子項目一控股公司及其附屬公司、種子項目二控股公司及其附屬公司、種子項目三控股公司及其附屬公司以及種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度之會計師報告。

### 截至二零二一年九月三十日止六個月

#### 財務業績

報告期間宏安地產集團應佔合資企業集團溢利為約900,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：1,300,000港元)。報告期間並無錄得收益。

#### 業務回顧

於二零二一年第三季度，合資企業集團成功收購位於香港鴨脷洲大街34及36號以及香港鴨脷洲惠風街5、7及9號之地盤(即種子項目一)，總樓面面積約為38,600平方呎。其將為合資企業集團於鴨脷洲的第二個項目。

合資企業集團於鴨脷洲的第一個項目位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號(即種子項目三)，總樓面面積約為37,000平方呎。兩個鴨脷洲項目均計劃重新發展成「The Met.」精品住宅品牌系列的一部分。

合資企業集團於二零二一年九月二十七日完成收購位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)地盤的餘下單位，總樓面面積約為81,000平方呎。該地盤將於二零二一年十二月底前空置。另一個項目位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號(即種子項目四)以及香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號，總樓面面積約為93,700平方呎，正在進行強制出售。

倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債795,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約561,400,000港元)。於二零二一年九月三十日，合資企業集團之現金及現金等同項目約為6,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約203,900,000港元)。

於二零二一年九月三十日之總銀行借貸約為1,046,900,000港元(二零二一年三月三十一日：約814,000,000港元)。負債比率約為17,537%(二零二一年三月三十一日：約8,973%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年九月三十日，合資企業集團賬面值約2,605,300,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,848,500,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之資本承擔約41,400,000港元(二零二一年三月三十一日：約37,900,000港元)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二一年九月三十日並無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

### 財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

### 外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於報告期間並無進行任何對沖活動。



**債務狀況及財務規劃**

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,982	245,850
第二年	603,618	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	197,336	568,197
	<u>1,046,936</u>	<u>814,047</u>

銀行貸款之實際年利率約為 1.4 厘 (二零二一年三月三十一日: 約 1.5 厘)。

**所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃**

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

**僱員及薪酬政策**

於二零二一年九月三十日，合資企業集團並無僱員。

**前景**

儘管新冠疫情突變以及新變種病毒肆虐全球，但香港經濟仍繼續逐步復甦。本地消費及購買力堅挺，各香港發展商貢獻的住宅項目合約銷售前景看好。

合資企業集團不斷探索潛在的重建項目以加強土地儲備。為充分發揮合資企業集團於物業收購及項目管理方面的知識及專長，合資企業集團將不斷尋求與經驗豐富的合作夥伴或投資者的合作機會。

截至二零二一年三月三十一日止年度

### 財務業績

於本財政年度，宏安地產集團應佔合資企業集團虧損為約2,100,000港元(二零二零年：虧損約2,200,000港元)。於報告年度並無錄得收入。

### 業務回顧

於二零二零年七月，合資企業集團成功收購位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號之地盤(即種子項目三)，總樓面面積約為37,000平方呎。

於報告年度，合資企業集團亦持有兩個相鄰地盤超過80%的業權，分別位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號，以及香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號(即種子項目四)，總樓面面積約為93,700平方呎。

合資企業集團於二零一八年十二月收購一個地盤超過80%之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)，總樓面面積約為81,000平方呎。

種子項目二及種子項目四均根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債561,400,000港元(二零二零年：淨負債約4,700,000港元)。於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之現金及現金等同項目約為203,900,000港元(二零二零年：約950,000港元)。

於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為814,000,000港元(二零二零年：約245,700,000港元)。負債比率約為8,973%(二零二零年：約5,204%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。合資企業集團於二零二一年三月三十一日處於淨現金狀況。於二零二一年三月三十一日，合資企業集團賬面值約1,848,500,000港元(二零二零年：約708,900,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之資本承擔約37,940,000港元(二零二零年：約283,500,000港元)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二一年三月三十一日並無重大或然負債(二零二零年：無)。

**財務政策**

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

**外匯**

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

**債務狀況及財務規劃**

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 三月三十一日	二零二零年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,850	245,534
第二年	—	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	568,197	—
	<u>814,047</u>	<u>245,534</u>

銀行貸款之實際年利率約為 1.5 厘 (二零二零年：約 3.6 厘)。

**所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃**

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

**僱員及薪酬政策**

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

## 前景

新冠疫情肆虐，全球經濟及本港經濟均受到不同程度影響。香港政府推行的疫苗接種計劃以及經濟紓困政策有助緩解狀況。

合資企業集團一直積極透過收購舊樓增加土地儲備。該等重建項目將為市民提供一個更環保及宜居的社區。合資企業集團將不斷探索潛在的重建項目以補充土地儲備。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度

### 財務業績

於本財政年度，宏安地產集團應佔合資企業集團虧損為約2,200,000港元(二零一九年：虧損約2,500,000港元)。於報告年度並無錄得收入。

### 業務回顧

合資企業集團於二零一八年十二月收購一個地盤超過80%之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)，總樓面面積約為81,000平方呎，其正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行強制出售。合資企業集團計劃將該用地發展為「The Met」系列精品住宅的一部分，專攻深受單身人士、分支家庭及年輕置業者歡迎的小型單位。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債4,700,000港元(二零一九年：淨負債約2,500,000港元)。於二零二零年三月三十一日，合資企業集團持有之現金及現金等同項目約為950,000港元(二零一九年：約258,500,000港元)。

於二零二零年三月三十一日之總銀行借貸約為245,500,000港元(二零一九年：約245,200,000港元)。負債比率約為5,204%(二零一九年：處於淨現金狀況)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。合資企業集團於二零二一年三月三十一日處於淨現金狀況。於二零二零年三月三十一日，合資企業集團賬面值約708,900,000港元(二零一九年：約671,600,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團之資本承擔約為283,500,000港元(二零一九年：無)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二零年三月三十一日並無重大或然負債(二零一九年：無)。

### 財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

### 外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

### 債務狀況及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,534	245,218
	<u>245,534</u>	<u>245,218</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.6厘(二零一九年：約3.2厘)。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

## 前景

新冠疫情持續以及全球不明朗因素全球不明朗因素阻礙經濟復甦。然而，鑒於當前低息的環境，加上香港政府推出一系列撐企業、保就業的紓緩措施，長期來看，住宅物業行業預計將保持彈性。

合資企業集團將密切關注整體環境的變化，保持樂觀的前景，但願逆境而為，把握市場機遇。

## 截至二零一九年三月三十一日止年度

### 財務業績

於本財政年度，宏安地產集團應佔合資企業集團虧損為約2,500,000港元(二零一八年：虧損約21,000港元)。於報告年度並無錄得收入。

### 業務回顧

合資企業集團成功收購一個地盤超過80%之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)，總樓面面積約為81,000平方呎。

一項市區重建項目正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債2,500,000港元(二零一八年：淨負債約21,000元)。於二零一九年三月三十一日，合資企業集團持有之現金及現金等同項目約為258,500,000港元(二零一八年：無)。

於二零一九年三月三十一日之總銀行借貸約為245,200,000港元(二零一八年：無)。合資企業集團於二零一九年三月三十一日處於淨現金狀況(二零一八年：不適用)。於二零一九年三月三十一日，合資企業集團賬面值約671,600,000港元(二零一八年：無)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

合資企業集團於二零一九年三月三十一日並無重大或然負債(二零一八年：無)。

### 財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

### 外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財務政年度並無進行任何對沖活動。

### 債務狀況及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，合資企業集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 三月三十一日	二零一八年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,218	—
	<u>245,218</u>	<u>—</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.2厘。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

**前景**

預期香港的住宅物業業務於本年度將面臨挑戰。中美貿易談判、英國脫歐及香港社會運動正影響市場氣氛。

然而，受惠於低息環境，購房需求依然強勁。合資企業集團將繼續密切監察市場變化，同時繼續尋找收購物業及與戰略夥伴合作的機會。



## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐,且無遺漏任何其他事宜,致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後實際可行日期,概無董事或本公司最高行政人員及/或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉;或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於股份之好倉:

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		全部已發行 股本之 概約百分比 (附註f) %
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	2,734,664,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	7,780,645,772	46.71
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	2,762,690,645 (附註d)	—	4,989,928,827	7,780,645,772 (附註e)	46.71
Stephanie女士	3,400,000	—	—	—	3,400,000	0.02

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 486,915,306股股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有,531,000,000股股份由Billion Trader Limited(為由鄧先生全資擁有之易易壹之直接全資附屬公司Loyal Fame International Limited(「Loyal Fame」)之直接全資附屬公司)持有,及432,475,200股股份及1,284,273,800股股份則分別由Suntech Investments Limited(「Suntech Investments」)及Hearty Limited持有(兩間公司均為Total Smart Investments Limited(「Total Smart」)之直接全資附屬公司,而Total Smart由位元堂直接全資擁有,而位元堂由Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)擁有65.79%,而Rich Time則由本公司全資附屬公司Wang On Enterprises (BVI) Limited(「WOE」)全資擁有)。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	相聯法團 已發行股份總數 之概約百分比 %
鄧先生	中國農產品	受控制公司權益	7,320,095,747 (附註b)	73.54
游女士	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註c)	65.79
	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註d)	75.00

附註：

- (a) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於7,320,095,747股中國農產品股份中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited(「**Onger Investments**」)持有，及5,312,395,685股股份由Goal Success Investments Limited(「**Goal Success**」)持有。Onger Investments由Loyal Fame(易易壹之直接全資附屬公司，而易易壹由鄧先生全資擁有)直接全資擁有。Goal Success由Biomore Investments Limited(為Total Smart之直接全資附屬公司，而Total Smart則由位元堂直接全資擁有)直接全資擁有。位元堂由Rich Time擁有65.79%，Rich Time則由Woe(本公司之全資附屬公司)全資擁有，而Woe由鄧先生及其聯繫人擁有46.71%。
- (c) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，Rich Time由本公司全資附屬公司Woe全資擁有。
- (d) 11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited持有，Earnest Spot Limited為Woe之直接全資附屬公司。
- (b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士**

除本附錄披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱／姓名 (附註a)	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註d) %
致力有限公司(「 <b>致力</b> 」) (附註b)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	29.96
Alpadis Group Holding AG (附註c)	受控法團權益	4,989,928,827	29.96
Alpadis Trust (HK) Limited (附註d)	受控法團權益 — 受托人	4,989,928,827	29.96
ESSEIVA, Alain (附註c)	受控法團權益	4,989,928,827	29.96
HEER, Dominik Philipp (附註c)	受控法團權益	4,989,928,827	29.96

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註d) %
HEER, Krinya (附註c)	家族權益	4,989,928,827	29.96
位元堂 (附註e)	受控法團權益	1,716,749,000	10.31

附註：

- (a) 有關鄧先生及游女士之權益詳情，請參閱本通函附錄六「權益披露 — 董事權益」一節。
- (b) 致力由Alpadis Trust (HK) Limited(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。因此，Alpadis Trust (HK) Limited被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (c) Alpadis Group Holding AG分別由ESSEIVA, Alain 及HEER, Dominik Philipp 持有56.78%及43.22%。因此，ESSEIVA, Alain及HEER, Dominik Philipp被當作於Alpadis Group Holding AG所持之該等股份中擁有權益。HEER, Krinya為HEER, Dominik Philipp之配偶，故此，HEER, Krinya被當作於HEER, Dominik Philipp擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (d) Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託之受託人。Alpadis Trust (HK) Limited分別由各Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis Group Holding AG擁有20%。
- (e) 位元堂為本公司間接非全資上市附屬公司。
- (f) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

### 3. 董事於競爭業務中之權益

主席兼執行董事鄧先生為易易壹之唯一最終實益擁有人，易易壹由二零一五年起主要從事(其中包括)融資業務，被視為在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。執行董事Stephanie女士為易易壹之董事及鄧先生之媳婦，而副主席兼執行董事游女士為鄧先生之配偶。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

#### 4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 6. 訴訟

- (i) 於二零零七年，中國農產品集團向獨立第三方王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）收購彼等分別於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）之70%及20%權益（「白沙洲收購事項」）。自二零一一年起，中國農產品集團於中國內地及香港涉及若干民事訴訟。於中國內地及香港有關白沙洲收購事項之主要民事訴訟載列如下：

於二零一五年五月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對中國商務部（「商務部」）提出訴訟，要求（其中包括）商務部撤銷就白沙洲收購事項的批准。王女士及天九指控：(a) 白沙洲農副產品偽造有關白沙洲收購事項之股份轉讓協議（「爭議協議」），此協議內之相關代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；(b) 白沙洲農副產品偽造於商務部及湖北工商行政管理局（「湖北工商局」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及(c) 商務部與湖北工商局根據上述據稱為偽造之文件批准白沙洲收購事項及處理相關文檔。於二零一五年十二月，北京第二中級人民法院要求商務部重新考慮其批准決定。於二零一六年五月，商務部確認其就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效（「經重新考慮之決定」）。

於二零一六年八月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對商務部提出行政訴訟，要求撤銷經重新考慮之決定。於二零一七年三月，北京第二中級人民法院駁回王女士及天九之申請（「三月三十一日判決」）。於二零一八年十二月二十日，北京市高級人民法院維持三月三十一日判決（「十二月二十日判決」）。王女士及天九向最高人民法院申請重審及駁回(i)三月三十一日判決，及(ii)十二月二十日判決，但最高人民法院於二零二零年十二月二十九日駁回該申請。據中國農產品中國法律顧問告知，商務部於二零零七年發出有關爭議協議的批准毋須撤銷並維持有效，及中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。於二零一五年五月，中國農產品於中國湖北省高級人民法院（「湖北法院」）向王女士及天九提出法律訴訟，尋求（其中包括）聲明及頒令有關白沙洲收購事項的買賣協議（「買賣協議」）已合法簽訂，以及王女士及天九協助本公司及白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的合約義務（鑒於就商務部批准的相關決定，其隨後於二零一九年四月撤回）。王女士及天九提出反申索，要求中國農產品退還其於白沙洲農副產品的90%權益，已被湖北法院於二零一九年十二月駁回（「十二月二十三日判決」）。於二零二零年一月，王女士及天九就十二月二十三日判決提出上訴。於二零二一年三月二十九日，中國農產品集團收到最高人民法院日期為二零二零年十二月二十九日的判決（「十二月二十九日判決」），維持十二月二十三日判決，並駁回王女士及天九的上訴。據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，根據十二月二十三日判決及十二月二十九日判決，中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

- (ii) 於二零一一年，中國農產品於香港高等法院原訟法庭（「原訟法院」）向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九（作為賣方）違反買賣協議多項條文，中國農產品（作為買方）向彼等尋求損害賠償。王女士及天九有關（其中包括）中國農產品促使及／或促成白沙洲農副產品之股份轉讓回王女士及天九之頒令的反申索被駁回。於二零一二年，中國農產品接獲原訟法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾（「承諾」）生效，彼等向本公司承諾不會(i)對兩份文據（據稱是買賣協議之承兌票據）（「文據」）背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)於出具文據時須就買賣協議強制付款，直至該等訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據承諾，文據將不再到期，而令中國農產品於二零一二年十二月五日作出支付。

原訟法院於二零二一年一月十八日作出判決，就超過文據項下應付款項的金額判給中國農產品損害賠償。原訟法院亦頒令判給中國農產品的損害賠償須扣除文據項下應付的總金額，以及王女士及天九不得針對中國農產品強制執行文據。在此情況下，中國農產品無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。中國農產品正在就向王女士及天九收回損害賠償餘額尋求法律意見。此外，由於王女士及天九提出的反申索被駁回，中國農產品繼續為白沙洲農副產品之法定實益擁有人。有關中國農產品集團所涉及的民事訴訟的進一步詳情，請參閱中國農產品所刊發的中期／年度報告及公佈。

- (iii) 於二零二零年十月十九日，濮陽開平建設工程有限公司（「濮陽開平」）向中國農產品之附屬公司濮陽宏進農副產品交易市場有限公司（「濮陽宏進」）發出令狀，尋求濮陽市華龍區人民法院（「華龍法院」）頒令濮陽宏進須向濮陽開平支付建築款項連同利息人民幣3,719,501.87元。於二零二一年一月二十一日，濮陽宏進收到華龍法院日期為二零二零年一月十二日之判決，當中華龍法院頒令(1)濮陽宏進須向濮陽開平支付建築款項人民幣3,719,501.87元；及(2)倘濮陽宏進未能履行，在延遲履行期間，未償還款項之應計利息理應加倍償還。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

## 7. 重大合約

### 宏安集團

於緊接最後實際可行日期前兩年，宏安集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 認購及股東協議；
- (b) 買賣協議；

- (c) Treasure Fountain International Limited (「**Treasure Fountain**」，宏安地產之間接全資附屬公司)、Jumbo Holding、Crystal Castle Ventures Limited (「**Crystal Castle**」，於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)與宏安地產(作為Treasure Fountain及Crystal Castle之擔保人)訂立日期為二零二一年九月二十三日之認購協議(「**Jumbo 認購協議**」)，內容有關(i) Jumbo Holding按認購價1.00美元認購Crystal Castle之一股新股份；及(ii) Treasure Fountain與Jumbo Holding就Crystal Castle成立合資企業；及Treasure Fountain、Jumbo Holding與Crystal Castle訂立日期為二零二一年九月二十三日之股東協議(「**Jumbo 股東協議**」)，以規管彼等作為Crystal Castle股東之權利及責任，詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年九月二十三日之聯合公佈；
- (d) 於二零二一年九月二十一日，Twist Pioneer Limited (「**Twist Pioneer**」，宏安地產之間接全資附屬公司)以總代價約2,120,000美元下發訂單自第二市場收購由花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)(「**花樣年**」)發行之本金總額為3,880,000美元之於二零二二年到期之11.75%優先票據，詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十一日之公佈；
- (e) Fession Group Limited (「**Fession**」，宏安地產之間接全資附屬公司)(作為賣方)、東財管理有限公司(「**東財管理**」)(作為買方)與宏安地產(作為Fession之擔保人)訂立日期為二零二一年七月三十日之臨時協議(「**達亞控股臨時協議**」)，內容有關出售達亞控股有限公司(「**達亞控股**」)之全部已發行股本，及按代價515,000,000港元轉讓達亞控股結欠Fession之股東貸款(「**達亞控股出售事項**」)以及日期為二零二一年九月十六日內容有關達亞控股出售事項之正式協議(「**達亞控股正式協議**」)，詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年七月三十日之聯合公佈、本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函以及本公司日期為二零二一年十月十一日之公佈；
- (f) 於二零二一年七月十九日，本公司間接全資附屬公司Mailful Investments Limited (「**Mailful Investments**」)及位元堂間接全資附屬公司Suntech Investments接獲就彼等各自認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC及CS Blackstone REIT Access Fund SPC之權益之確認，認購總額(於扣除費用及開支前)為15,500,000美元(「**Access Fund 認購事項**」)，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二一年七月十九日之聯合公佈(「**七月聯合公佈**」)；
- (g) 於二零二一年七月十六日，Mailful Investments在第二市場上購入本金總額為10,000,000美元、由佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)發行且於二零二三年到期之9.75%優先票據，總代價約10,300,000美元，詳情載於本公司日期為二零二一年七月十六日之公佈；



- (h) 中國農產品的全資附屬公司龍群有限公司(「龍群」)與玉林市市場開發服務中心於二零二一年六月十八日訂立資本重組協議(「資本重組協議」)，內容有關龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)減少註冊資本注資，總額約人民幣41,900,000元，該金額將由玉林宏進以現金方式支付予龍群，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈；
- (i) Mailful Investments (作為認購人)與ZWC Fund II General Partners Limited (作為普通合夥人)及ZWC Fund II L.P. (「基金」)就認購及購買基金之有限合夥企業權益訂立日期為二零二一年四月二十三日之認購協議，總注資金額為10,000,000美元，詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十三日之公佈；
- (j) 於二零二一年三月二十六日，本公司與Twist Pioneer Limited以總代價約8,100,000美元各自下發訂單自第二市場收購禹洲集團控股有限公司(股份代號：1628)發行之本金總額為9,000,000美元之於二零二三年到期之8.5%優先票據，詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公佈；
- (k) 於二零二一年二月五日，Twist Pioneer接獲有關其認購由花樣年發行之本金額為5,000,000美元於二零二三年到期之11.875%優先票據的配發確認，總代價約為5,300,000美元，詳情載於本公司日期為二零二一年二月七日之公佈；
- (l) 於二零二零年十月二十八日，Mailful Investments申請認購螞蟻科技集團股份有限公司首次公開發售之2,000,000股H股股份，據此，已付申請股款160,000,000港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，詳情載於本公司日期分別為二零二零年十月二十八日及二零二零年十一月四日之公佈；
- (m) 二零二零年七月九日至二零二零年十月二十二日期間，本公司進行以下一系列場內交易以出售合共：(i)於阿里巴巴集團控股有限公司(股份代號：9988)的199,400股股份，代價合共約53,600,000港元(不包括交易成本)；及(ii)於小米集團(股份代號：1810)的3,186,000股股份，代價合共約60,800,000港元(不包括交易成本)，於二零二零年六月二十六日至二零二零年十月二十二日期間，本公司進行一連串市場交易出售合共於美團(股份代號：3690)的331,000股股份，代價合共約66,600,000港元(不包括交易成本)，詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十二日之公佈；

- (n) 於二零二零年三月二十六日，Twist Pioneer 下發訂單從第二市場上收購由中國恒大集團（股份代號：3333）發行本金額為5,000,000美元且於二零二一年五月二十四日到期之8.9%優先票據，總代價約為4,400,000美元，詳情載於本公司日期為二零二零年三月二十六日之公佈；及
- (o) 於二零一九年十二月六日，Mailful Investments、Suntech Investments 及 Twist Pioneer 下發訂單收購由華南城控股有限公司（股份代號：1668）（「華南城」）發行本金總額為20,000,000美元且於二零二二年二月十二日到期的11.5%優先票據，總代價約為19,500,000美元，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日之公佈。

### 宏安地產集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安地產集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 認購及股東協議；
- (b) 買賣協議；
- (c) Jumbo 認購協議及 Jumbo 股東協議；
- (d) 於二零二一年八月十三日，宏安地產之間接全資附屬公司 Spring Avenue Limited（作為賣方）、集成滙財（集團）有限公司（作為買方）及宏安地產（作為賣方之擔保人）訂立有條件買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意以初始代價72,000,000港元（可根據買賣協議予以調整）出售富絡有限公司之全部已發行股本及股東貸款，有關詳情載於本公司日期為二零二一年八月十三日之公佈；
- (e) 達亞控股臨時協議及達亞控股正式協議；

- (f) 宏安地產與 Turbo Holdings Ltd (「**Turbo Holdings**」) 訂立日期為二零二一年三月三十日之具約束力條款說明書，內容有關：(i) Turbo Holdings 按認購價 1.00 美元認購 Merry Cottage Ltd (「**Merry Cottage**」) 之一股新股份；及(ii) 宏安地產與 Turbo Holdings 就 Merry Cottage 成立一間合資企業；Merry Cottage 之間接全資附屬公司星倫有限公司與 Million World Development Limited (股份代號：0017) 就收購位於香港新界屯門屯門鄉事會路 88 號天生樓地下及一樓之 11 個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯訂立日期為二零二一年三月三十日之買賣協議，該具約束力之條款說明書及買賣協議詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈；而宏安地產、Turbo Holdings、Able Sentry Limited (「**Able Sentry**」) 及 Stealth Eagle Holdings Limited (「**Stealth Eagle**」) 訂立日期為二零二一年六月二十一日之具約束力的補充條款說明書，據此，本公司之間接全資附屬公司 Solar Ranger Limited、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry 及 Stealth Eagle 將分別以代價 6,399 美元、2,999 美元、335 美元及 265 美元認購 6,399 股、2,999 股、335 股及 265 股 Merry Cottage 股份，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二一年六月二十一日之聯合公佈；及
- (g) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer 接獲有關其認購由華南城控股有限公司發行之本金總額為 5,000,000 美元且於二零二三年到期之 11.95% 優先票據的接納確認，總代價約為 4,800,000 美元，詳情載於宏安地產日期為二零二一年三月三日之公佈。

### 位元堂集團

於緊接最後實際可行日期前兩年，位元堂集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) Access Fund 認購事項，詳情載於七月聯合公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司耀發有限公司(「**耀發**」) 與承譽有限公司訂立日期為二零二一年七月一日之臨時買賣合約(連同日期為二零二一年九月一日之正式協議)，內容有關以代價 28,400,000 港元出售位於九龍青山道 220-240 及 240A 號及永隆街 20 及 22 號永隆大廈 D 座地下 D 舖，詳情載於位元堂日期為二零二一年七月一日之公佈；
- (c) 資本重組協議；

- (d) 於二零二一年六月八日，位元堂之間接非全資附屬公司 Upper Speed Investments Limited 以總代價約 5,060,000 美元從第二市場上收購由花樣年發行本金額為 5,000,000 美元且於二零二一年到期之 7.375% 優先票據，詳情載於位元堂日期為二零二一年六月八日之公佈；
- (e) 由（其中包括）耀發與富邦銀行（香港）有限公司（「富邦」）就有關以總代價 19,500,000 港元收購位於九龍青山道 220-240 及 240A 號及永隆街 20 及 22 號永隆大廈 D 座地下 D 舖訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂日期為二零二零年十月十六日之公佈（「位元堂十月公佈」）；
- (f) 位元堂之間接非全資附屬公司高陞有限公司與富邦就有關以總代價 4,000,000 港元收購位於九龍青山道 220-240 及 240A 號永隆街 20 及 22 號永隆大廈 E 區 1 樓 E-1 公寓訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂十月公佈；
- (g) 位元堂之間接非全資附屬公司位元堂（地區）有限公司與富邦就有關以總代價 19,500,000 港元收購位於九龍青山道 220-240 及 240A 號永隆街 20 及 22 號永隆大廈 E 區地下 E 舖訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂十月公佈；及
- (h) 於二零一九年十二月四日，Suntech Investments 以總代價 3,000,000 美元下發訂單收購由力高地產集團有限公司發行本金總額為 3,000,000 美元且於二零二零年十二月八日到期之 11.5% 優先票據，詳情載於位元堂日期為二零一九年十二月四日之公佈。

#### 中國農產品集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，中國農產品集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 資本重組協議。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
安永	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

**10. 備查文件**

以下文件副本由本通函日期起直至二零二一年十二月二十三日(包括當日)於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wangon.com](http://www.wangon.com) 可供查閱：

- (a) 認購及股東協議；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本通函附錄二A至二D所載由安永會計師事務所就各該等出售附屬公司及其各自附屬公司編製之財務資料；
- (d) 本通函附錄三A所載由安永會計師事務所就出售事項後集團(定義見附錄三A)之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (e) 本通函附錄三B所載由安永會計師事務所就行使選擇權後之餘下集團(定義見附錄三B)之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (f) 本通函附錄四所載由中誠達資產評值顧問有限公司就該等種子項目編製之估值報告；及
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件。

---

# 股東特別大會通告

---



**WANG ON GROUP LIMITED**  
**(宏安集團有限公司)\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1222)

## 股東特別大會通告

茲通告 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港皇后大道中29號華人行1103-06室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認認購及股東協議(定義見本公司日期為二零二一年十一月八日之通函，本通告為當中一部分(「通函」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；
- (b) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見通函(註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；
- (c) 謹此批准、確認及追認根據認購及股東協議(定義見通函)所載之條款授出及行使該等選擇權及新合資企業選擇權(各定義見通函)(如適用)；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其全權酌情認為就落實合資企業及認購及股東協議、出售事項及買賣協議(各定義見通函)、該等選擇權以及新合資企業選擇權(各定義見通函)及其項下擬進行之所有交易及使其生效及/或完成而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜。」

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
公司秘書  
張展華

香港，二零二一年十二月八日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場32樓3202室

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二一年十二月二十日(星期一)至二零二一年十二月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二一年十二月十七日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。

\* 僅供識別



---

## 股東特別大會通告

---

5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決（不論親身或委派受委代表），猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決（不論親身或委派受委代表），其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。