

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\*證券全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，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依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)

**有關收購 PEARL LIMITED 之全部權益  
之主要交易**

---

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料.....	IV-1
附錄五 — 該物業之估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議向賣方有條件收購待售股份
「聯屬人士」	指	有關一間公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司
「聯繫人」；「關連人士」或「控股股東」	指	各具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行之貸款，於完成日期之未償還金額約為375,000,000港元
「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」	指	根據臨時協議的條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	根據臨時協議條款編製之目標集團於完成日期之未經審核綜合財務報表
「完成日期」	指	二零一九年七月四日或賣方及買方可能書面協定落實完成之有關其他日期

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「條件」	指	完成交易之先決條件
「代價」	指	買方就收購事項應付之代價780,000,000港元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「易易壹」	指	Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)
「經擴大集團」	指	完成後經收購事項擴大的本集團
「現有租約」	指	於臨時協議日期有關該物業的租約、租賃協議或特許協議
「第一份聯合公佈」	指	本公司與宏安地產就(其中包括)收購事項聯合刊發日期為二零一九年五月一日的公佈
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月二十三日，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

---

## 釋 義

---

「資產淨值」	指	如未經審核備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)所示,完成交易時目標集團綜合資產總額(該物業及任何廠房及設備、金融衍生資產(如有)價值、應收賬款及由於授予租戶/牌照持有人免租期而產生之任何攤銷租金除外)減目標集團綜合負債總額(股東貸款及銀行貸款的負債除外)
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	新界將軍澳唐俊街18號The Parkside之商舖及新界將軍澳唐俊街18號The Parkside地庫樓層之商用停車位第R001、R002、R003、R004、R005、R006、R007、R008、R009、R010、R011、R012、R013、R014、R015、R016、R017、R018、R019、R020、R021、R022、R023、R024、R025、R026、R027、R028、R029、R030、R031、R032、R033、R034、R035、R036、R037、R038、R039、R040、R041、R042、R043、R044、R045、R046、R047及R048號、商用傷殘人士停車位第R049號及商用摩托車停車位第M12、M13、M14、M15及M16號
「臨時協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一九年四月三十日之臨時協議(經買方與賣方訂立日期為二零一九年六月二十八日的補充契據修訂及補充)

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Milesville Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為宏安地產間接擁有50%權益的合營企業
「待售股份」	指	目標公司兩(2)股普通股，相當於賣方於目標公司持有之全部已發行股本
「第二份聯合公佈」	指	本公司與宏安地產就(其中包括)出售買方50%股權及租回該物業聯合刊發日期為二零一九年六月二十一日的公佈
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方總額約204,300,000港元的免息無抵押貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	Hermitage Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資擁有的附屬公司及該物業之唯一法定及實益擁有人
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	Pearl Limited (以Pearl Park Limited於香港經營業務)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資擁有的附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及該附屬公司之統稱
「賣方」	指	Topaz Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「宏安集團」	指	本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括宏安地產集團及位元堂集團
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited 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
「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58.08%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，SBS，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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：

**有關收購 PEARL LIMITED 之全部權益  
之主要交易**

**緒言**

茲提述有關收購事項的第一份聯合公佈及有關(其中包括)出售買方50%股權及租回該物業的第二份聯合公佈。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於二零一九年四月三十日，買方(於首次訂立臨時協議之有關時期，為宏安地產之間接全資擁有的附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購目標公司之全部已發行股本(即待售股份)，總代價為780,000,000港元，惟可根據臨時協議之條款予以調整。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)上市規則所規定(i)收購事項之詳情；(ii)本集團及目標集團的若干財務資料；(iii)經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料；及(iv)該附屬公司所持該物業之估值報告。

### 收購事項

#### 臨時協議

臨時協議的主要條款概要如下：

#### 日期

二零一九年四月三十日(經買方與賣方訂立日期為二零一九年六月二十八日的補充契據修訂及補充)

#### 訂約方

- (i) 買方作為買方。
- (ii) 賣方作為賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 主要事項

待售股份指目標公司之全部已發行股本。目標公司透過該附屬公司間接持有該物業之全部法定及實益擁有權。該物業乃按「現狀」基準售出，且於完成日期不附帶任何產權負擔(惟該物業之現有租賃、租約及牌照除外)。

### 代價

臨時協議項下應付代價為780,000,000港元(可按下文「代價調整」一段所述調整)。

代價已由買方按下列方式支付：

- (a) 合共30,000,000港元(即首期訂金)(「**首期訂金**」)已於臨時協議日期由買方支付予賣方律師(作為保管人)；
- (b) 合共48,000,000港元(即後續訂金)(「**後續訂金**」，連同首期訂金，統稱為「**訂金**」)於二零一九年六月十四日由買方支付予賣方律師(作為保管人)；及
- (c) 經扣除訂金後之代價餘額已經以下列方式由買方於完成時支付：
  - (i) 直接向有關銀行支付一筆相等於就銀行貸款而結欠的金額(如有)，以及為悉數解除及免除與銀行貸款有關的所有現有抵押文件而須支付的金額(包括(其中包括)目標公司以有利於銀行(作為融資代理人 and 證券代理人)而訂立的按揭)；
  - (ii) 向賣方的律師(作為保管人)支付一筆相等於股東貸款的金額，作為代表目標公司償還股東貸款；及
  - (iii) 代價餘額之剩餘款項已經支付予賣方律師(作為保管人)。

### 代價調整

代價將以下列方式予以調整：

- (a) 根據以下公式釐定之代價最終調整之金額將由買方或賣方(視乎情況而定)於協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內支付：

---

## 董事會函件

---

- (i) 將於代價加上資產淨值(經參考完成賬目而釐定)多於資產淨值(經參考未經審核備考完成賬目而釐定)之金額(如有);或
- (ii) 將自代價扣減資產淨值(經參考完成賬目而釐定)少於資產淨值(經參考未經審核備考完成賬目而釐定)之金額(如有)。

目標集團於二零一九年三月三十一日的經審核資產淨值約為214,900,000港元。於最後實際可行日期，完成賬目仍未審定；因此，經調整代價仍未釐定。

代價乃與賣方公平磋商後達致，已參考相較目標集團所持之物業位於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率及將由宏安地產集團的銀行融資及／或內部資源撥付。

董事均認為，收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東各自之整體利益。

### 先決條件

完成須待下列先決條件於完成日期或之前達成(或由買方豁免)後，方可作實：

- (a) 賣方提供之若干承諾於完成日期在所有方面均維持真實、準確及並無誤導成分；及
- (b) 直至完成時該物業概無重大損壞。

### 完成

交易於所有條件達成後在二零一九年七月四日完成。

### 成本

有關收購事項的所有應付印花稅(如有)應由買方承擔。

## 董事會函件

### 目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之直接全資擁有的附屬公司，持有該附屬公司之控股。

該附屬公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，從事物業投資。該附屬公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業包括位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同位於地庫樓層之49個停車位及5個摩托車停車位，可供出租總面積約為32,564平方呎。現有租約的年期均屬固定，最早及最遲的到期日分別定於二零一九年及二零二一年。根據該附屬公司與宏安地產一名聯屬人士訂立日期為二零一九年七月五日的租約，該附屬公司向宏安地產的聯屬人士授出該物業若干部分的租約，其將指定作為由該附屬公司營運的零售區域（「該租賃」）。有關該租賃的更多詳情載於第二份聯合公佈。

### 目標集團之財務資料

下表載列截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月之經審核綜合財務資料概要（摘錄自目標集團之會計師報告）：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	6,476	25,566	14,547
除稅前純利	5,968	70,740	63,756
除稅後純利	5,968	70,674	63,742

目標集團於二零一九年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約為214,900,000港元。

---

## 董事會函件

---

完成後，目標集團各成員公司已成為買方之集團之全資附屬公司，而其財務業績已綜合計入買方之集團之財務報表。然而，由於下文「買方之資料」一節所述之出售事項，買方不再為宏安地產之附屬公司，其財務業績將不會於本集團的財務報表綜合入賬，但會由本集團使用權益會計法列賬。

### 賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。

### 買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資，且之前為宏安地產的間接全資附屬公司。宏安地產之間接全資附屬公司於二零一九年六月二十一日完成出售買方50%股權（「出售事項」）後，買方成為由宏安地產之間接全資附屬公司及一名獨立第三方各自擁有50%權益的合營企業。有關出售事項的更多詳情載於第二份聯合公佈。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理業務；(ii)透過宏安地產（為其擁有75%權益之上市附屬公司）於香港從事物業投資及物業發展業務；及(iii)透過位元堂（為其擁有58.08%權益之上市附屬公司）從事醫藥及保健食品產品的製造及／或零售業務。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。

董事會認為，收購事項有助於開拓其資產管理業務、加強及擴大投資物業組合，並為宏安集團及宏安地產集團帶來額外穩定之租金收入。出售事項後，買方成為合營企業，其財務業績不再綜合計入本集團之財務報表。然而，董事認為與適合的策略投資者合作實屬良機，可發揮宏安集團及宏安地產集團在物業投資及管理的知識及專長，擴大其業務分部。

---

## 董事會函件

---

董事認為，收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦符合本公司及股東各自之整體利益。

### 收購事項之財務影響

根據載於本通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，完成後對本集團資產及負債的估計影響為：(i)總資產將增加約8,500,000港元；及(ii)負債總額將增加約11,000,000港元。交易於二零一九年七月四日完成及收購事項將為本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的收益貢獻租金收入每年約7,600,000港元。有關收購事項對經擴大集團資產及負債的估計影響載於本通函附錄四。

然而，由於出售事項(如上文「買方之資料」一節所披露)，買方不再為宏安地產間接全資附屬公司，且成為本集團一間合營企業，由宏安地產間接全資附屬公司及一名獨立第三方各自擁有50%。因此，買方的財務業績將不再與本集團綜合入賬，並對本集團的資產總額、負債總額及盈利無重大影響。

### 一般資料

由於本公司就收購事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司一項主要交易，及因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此倘若本公司就批准收購事項召開股東特別大會，則概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條規定，取得鄧清河先生及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期持有股份9,984,356,772股，佔全部已發行股份約55.9%之控股股東群)之書面股東批准，以代替召開股東特別大會以批准收購事項。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

基於以上理由，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，董事建議股東投票贊成有關決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
董事總經理  
陳振康  
謹啟

二零一九年七月二十六日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一八年九月三十日止六個月之財務資料披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報(第51至153頁)、截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報(第72至193頁)及截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年報(第75至206頁)以及本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告(第28至76頁)，各份報告刊登於披露易網站([www.HKEXnews.hk](http://www.HKEXnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))。本公司核數師並無就本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表出具任何保留意見。

### 快速連結

本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度之年報以及本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告於下列網址可供查閱：

[http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706938\\_C.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706938_C.pdf)

[http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727394\\_C.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727394_C.pdf)

[http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0726/LTN20180726511\\_C.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0726/LTN20180726511_C.pdf)

[http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1219/LTN20181219588\\_C.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1219/LTN20181219588_C.pdf)

除上文披露者外，董事會並不知悉本公司自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的業務及財務狀況有任何重大變動。

## 2. 債務聲明

於二零一九年五月三十一日(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，經擴大集團有以下債務：

- (a) 未償還銀行及其他貸款約5,987,200,000港元，其中合共約4,068,300,000港元之銀行貸款乃以經擴大集團之土地及樓宇、投資物業及當中產生之若干租金收

入、發展中物業、待售物業及按公平值計入其他全面收益、按公平值計入損益之金融資產及有關經擴大集團若干從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押；

- (b) 流動及非流動租賃負債分別為約174,800,000港元及約424,300,000港元；及
- (c) 宏安地產集團亦就向合營企業發放為數不超過約2,440,400,000港元之銀行貸款提供擔保，截至二零一九年五月三十一日已動用1,297,400,000港元。

除上文另有披露及經擴大集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九年五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、任何其他有期貸款、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. 營運資金聲明

經計及經擴大集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及經擴大集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況（例如：發生任何不可抗力事件，包括（在不限制其一般性原則下）任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工）下，經擴大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。

### 4. 重大不利變動

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十一月二日之盈利警告公佈，內容有關本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績；(ii)本公司日期為二零一八年十一月二十日有關截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績公佈；(iii)本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（該報告於二零一八年十二月十九日在聯交所及本公司網站登載），內容有關截至二零一八年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢

利減少超過30%；及(iv)本公司日期為二零一九年六月十二日之盈利警告公佈，內容有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績。誠如上述公佈及中期報告所披露，該減少主要由於(其中包括)上年度相應期間出售非全資附屬公司的收益所確認的其他收入減少及重新計量於合營企業剩餘50%權益(扣除於回顧期間物業發展項目完成後確認的溢利)所產生的其他收入減少所致。

進一步詳情請參閱本公司相關公佈及中期報告。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團之財務及貿易前景

香港住宅市場於成交價及成交數目均錄得持續增長。多種不明朗因素可能會影響發展步伐，如美國聯邦儲備局計劃縮減資產負債表、英國脫歐談判及政府所頒佈之調控措施。

根據差餉物業估價署所頒佈之租金指數，零售店及甲級寫字樓單位之租金及價格自去年不斷上漲。本集團將繼續尋求穩定之經常性收入及資本增值投資，以加強物業投資組合。位元堂集團的新生產廠房於二零一七年三月開始運作。至今，位元堂集團已透過此新設良好生產規範認可生產基地轉型為生產及分銷位元堂集團的產品。位元堂集團於香港業務的銷售量維持穩定，但於中國業務的銷售量則下跌。本集團一直有策略地重組我們的銷售及分銷網絡，以加強業務增長，並降低間接成本以保障盈利。

位元堂集團亦採取縮減虧損業務的策略，並集中在有明顯增長潛力的產品和生產線。憑藉廣受認可兼家傳戶曉的品牌價值、堅實的基礎、正確的策略及新生產廠房，本集團有信心能為其股東創造更大的價值。

除物業相關以及製藥及保健業務外，營運街市及財資管理將繼續為本集團帶來可靠之經常性收入。為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。

以下為目標集團之會計師報告全文，由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製。

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就Pearl Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料(載於第II-4至II-47頁)作出報告，該等歷史財務資料包括目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的目標集團綜合財務狀況表及目標公司財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-47頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製乃供載入宏安集團有限公司日期為二零一九年七月二十六日有關收購目標公司全部股權及股東貸款(「收購事項」)之通函(「通函」)內。

#### 目標公司董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事(「目標公司董事」)須負責根據歷史財務資料附註2及3.1分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為就使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2及3.1分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在這種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2及3.1分別所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映目標集團及目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的財務狀況及目標集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括目標集團截至二零一八年三月三十一日止三個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷

史財務資料附註2及3.1分別所載的呈列基準及編製基準，編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2及3.1分別所載的呈列基準及編製基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項**

### **調整**

在編製歷史財務資料時，未對第II-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### **股息**

我們提述歷史財務資料附註10，當中陳述目標公司並無就相關期間派付任何股息。

## I. 歷史財務資料

## 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據目標集團於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

## (A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
						(未經審核)
營業額	5	952	14,547	25,566	6,336	6,476
服務成本		(1,196)	(4,524)	(6,660)	(974)	(1,604)
毛利/(毛損)		(244)	10,023	18,906	5,362	4,872
其他收入及收益	5	—	131	280	64	64
行政開支		(330)	(1,809)	(2,007)	(498)	(463)
融資成本	6	(1,123)	(11,858)	(14,516)	(3,214)	(3,669)
投資物業公平值收益	11	76,529	68,240	68,531	—	5,164
衍生金融工具的公平值虧損	15	(300)	(971)	(454)	(74)	—
除稅前溢利	7	74,532	63,756	70,740	1,640	5,968
所得稅開支	9	—	(14)	(66)	—	—
本年度/本期間溢利及本年度/本期間全面收益總額		<u>74,532</u>	<u>63,742</u>	<u>70,674</u>	<u>1,640</u>	<u>5,968</u>

## (B) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11	636,000	707,000	775,000	780,000
<b>流動資產</b>					
應收租金	13	150	2,167	1,130	2,483
預付款項及其他應收款項	14	1,277	1,081	1,040	1,620
衍生金融工具	15	487	454	—	—
現金及現金等同項目	16	13,821	13,796	18,478	18,348
總流動資產		15,735	17,498	20,648	22,451
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	17	1,605	1,170	974	1,382
已收按金及預收款項		133	997	2,306	2,802
應付直屬控股公司款項	18	204,306	204,280	204,259	204,258
應付一間關連公司款項	18	150	—	—	—
應付稅項		—	14	80	80
總流動負債		206,194	206,461	207,619	208,522
流動負債淨額		(190,459)	(188,963)	(186,971)	(186,071)
總資產減流動負債		445,541	518,037	588,029	593,929
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	19	368,724	370,428	371,913	372,348
已收按金		2,314	9,364	7,197	6,694
總非流動負債		371,038	379,792	379,110	379,042
資產淨值		74,503	138,245	208,919	214,887
<b>權益</b>					
已發行股本	20	—*	—*	—*	—*
保留溢利		74,503	138,245	208,919	214,887
權益總額		74,503	138,245	208,919	214,887

\* 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的已發行股本金額為16港元。

## (C) 綜合權益變動表

	已發行股本 千港元 (附註20)	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年一月一日	—	(29)	(29)
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	74,532	74,532
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	74,503	74,503
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	63,742	63,742
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—*	138,245	138,245
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	70,674	70,674
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—*	208,919	208,919
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	5,968	5,968
於二零一九年三月三十一日	—*	214,887	214,887
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	—	138,245	138,245
本期間溢利及本期間全面收益總額	—	1,640	1,640
於二零一八年三月三十一日	—*	139,885	139,885

\* 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一八年及二零一九年三月三十一日的已發行股本金額為16港元。

## (D) 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止					
	截至十二月三十一日止年度			三個月		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)					
<b>來自經營業務之現金流量</b>						
除稅前溢利		74,532	63,756	70,740	1,640	5,968
已調整以下各項：						
銀行利息收入	5	—	—	(25)	—	—
融資成本	6	1,123	11,858	14,516	3,214	3,669
租約安排費用		—	—	678	32	164
投資物業之公平值收益	11	(76,529)	(68,240)	(68,531)	—	(5,164)
衍生金融工具的公平值虧損	15	300	971	454	74	—
		(574)	8,345	17,832	4,960	4,637
應數租金減少／(增加)		(150)	(2,017)	1,036	636	(1,353)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		(1,269)	196	41	(392)	(580)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		363	706	(139)	134	337
已收訂金及預收款項增加／(減少)		2,447	7,914	(858)	34	(7)
應收一間關連公司之款項增加／(減少)		150	(150)	—	—	—
經營活動產生的現金流淨額		967	14,994	17,912	5,372	3,034

	截至三月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			三個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
<b>投資活動產生的現金流</b>					
購入投資物業	(414,121)	(2,760)	(147)	—	—
已收取銀行利息	—	—	25	—	—
投資活動所用的現金流量淨額	<u>(414,121)</u>	<u>(2,760)</u>	<u>(122)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>來自融資活動的現金流量</b>					
新造銀行貸款	369,756	—	—	—	—
支付貸款交易成本	—	(1,212)	(259)	—	—
已付利息	(914)	(10,083)	(12,828)	(2,785)	(3,163)
應付一間關連公司款項減少	(145,385)	—	—	—	—
應付直系控股公司的款項增加／(減少)	204,306	(26)	(21)	(1)	(1)
結算衍生金融工具之利息部分	<u>(788)</u>	<u>(938)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動產生／(所用)的現金流量淨額	<u>426,975</u>	<u>(12,259)</u>	<u>(13,108)</u>	<u>(2,786)</u>	<u>(3,164)</u>
現金及現金等同項之增加／(減少)淨額	13,821	(25)	4,682	2,586	(130)
年初／期初現金及現金等同項目	<u>—</u>	<u>13,821</u>	<u>13,796</u>	<u>13,796</u>	<u>18,478</u>
年末／期末現金及現金等同項目	<u>16</u> <u>13,821</u>	<u>13,796</u>	<u>18,478</u>	<u>16,382</u>	<u>18,348</u>

## (E) 目標公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
於一間附屬公司的投資	12	375,010	375,010	375,010	375,010
應收一間附屬公司款項	12	190,123	188,062	185,860	185,306
總非流動資產		565,133	563,072	560,870	560,316
<b>流動資產</b>					
預付款項	14	4	7	8	6
衍生金融工具	15	487	454	—	—
現金及現金等價物	16	8,637	10,872	15,402	16,594
總流動資產		9,128	11,333	15,410	16,600
<b>流動負債</b>					
其他應付及應計款項	17	1,261	120	65	143
應付直接控股公司款項	18	204,306	204,280	204,259	204,258
應付稅項		—	14	80	80
總流動負債		205,567	204,414	204,404	204,481
流動負債淨額		(196,439)	(193,081)	(188,994)	(187,881)
總資產減流動負債		368,694	369,991	371,876	372,435
<b>非流動負債</b>					
計息銀行借貸	19	368,724	370,428	371,913	372,348
資產／(負債)淨值		(30)	(437)	(37)	87
<b>權益／(資產虧絀)</b>					
已發行股本	20	—*	—*	—*	—*
保留溢利／(累計虧損)		(30)	(437)	(37)	87
權益總額／(資產虧絀)		(30)	(437)	(37)	87

\* 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日已發行股本金額為16港元。

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司於為一間於二零一五年九月十五日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成的有限公司。

目標公司為一間投資控股公司。於有關期間，目標公司之附屬公司主要在香港從事物業投資及管理。

目標公司董事認為，Topaz Limited(「Topaz」)(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)為目標公司的直接控股公司。於二零一九年三月三十一日，目標集團的最終實益擁有人為Asia Realty Fund III (SO), L.P.、AG Asia Realty Fund III, L.P.、AG Realty Fund IX (A), L.P.、AG Realty IX Investments, L.P.及AG Realty IX Investments (H-2) L.P.的受益人。

### 2. 呈列基準

儘管目標集團於二零一九年三月三十一日出現流動負債淨值，歷史財務資料乃由目標公司董事的管理層按持續經營理念編製，因Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)\*已同意為目標集團繼續提供財務支援及充足資金，以達成其將會到期的債務。

#### 3.1 編製基準

歷史財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。目標集團在編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，已提早應用於二零一九年一月一日的會計期間生效的所有國際財務報告準則(連同相關過渡條文)。

歷史財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業和衍生金融工具按公平值計算。歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均約整至最接近千位數。

\* 僅供識別

## 綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月之財務報表。附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予目標集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則目標集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就目標公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由目標集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於目標集團母公司擁有人。有關目標集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則目標集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任

何投資之公平值；及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之目標集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(按適用者)，所依據之基準與倘目標集團直接出售相關資產或負債而需要依據者相同。

### 3.2 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

目標集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂)	業務之定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂)	重大性之定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

目標集團現正評估在初次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。至目前為止，目標集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對目標集團的營運業績及財務狀況造成重大影響。

### 3.3 重大會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司指受目標公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘目標公司透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方之可變回報，且有能力行使在被投資方之權力(即賦予目標公司能力指導被投資方相關活動之權力)影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權。

倘目標公司直接或間接擁有之被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估目標公司對被投資方是否擁有權力時，目標公司會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人之合約安排；

- (b) 因其他合約安排所享有之權利；及
- (c) 貴公司之投票權及潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息計入目標公司損益表。根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務並非分類為持作出售之目標公司對附屬公司之投資按成本扣除任何減值虧損列賬。

### 公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為目標集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

目標集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值層級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法

### 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

#### 非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(金融資產及投資物業除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益賬中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益賬。

## 關連人士

一方會被視為與目標集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 控制目標集團或共同控制目標集團；
- (ii) 可對目標集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為目標集團或屬目標集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團內任何成員公司為目標集團或其母公司提供主要管理人員服務。

## 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就待售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。於轉撥日期的物業公平值與其當時賬面值的差額於損益表中確認。

## 租賃

在經營租賃內當目標集團為出租人，租賃收入會在租賃期間以直線法確認為收入。相關的租賃資產會按其性質計入財務狀況表內。

## 按攤銷成本計量之金融資產

### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後以攤銷成本計量。

金融資產於初始確認時之分類乃視乎該等金融資產的合同現金流量特點及目標集團管理該等金融資產的業務模式而定。除並不包含重大融資成分或目標集團已就此應用不調整重大融資成分的實際權宜處理方法之應收賬款外，目標集團初始以公平值加

上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或目標集團已就此應用實際權宜處理方法之應收賬款，乃按根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定之交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公平值計入損益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣的金融資產概於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 其後計量

金融資產的其後計量視乎其以下分類而定：

#### 以攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，目標集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，於損益表中確認收益及虧損。

## 衍生金融工具

### 初始確認和後續計量

目標集團採用衍生金融工具，比如利率互換，對利率風險進行套期。此類衍生金融工具初始按訂立衍生合同之日的公平值確認，後續按公平值重新計量。如果衍生金融工具的公平值為正，則衍生金融工具作為資產入賬，如果公平值為負，則作為負債入賬。

衍生金融工具的公平值變動所產生的任何收益或損失，均會直接計入損益表。

### 流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或按流動部分及非流動部分單獨列示。

- 當 貴集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，則該衍生工具乃與相關項目分類一致分類為非流動(或按流動部分及非流動部分單獨列示)。
- 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時按流動部分及非流動部分單獨列示。

### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況會終止確認(即從目標集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；或

- 目標集團轉讓從資產收取現金流量之權利，或已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將已獲取現金流量支付有關第三者之責任；及(a)目標集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘目標集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已訂立過手安排，目標集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘目標集團沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，目標集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。在該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留權利及責任之基準下計量。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的最高代價的較低者計量。

### 金融資產減值

目標集團確認對並非持作按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的所有撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月(12個月預期信貸虧損)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標集團評估於初始確認時金融工具的信貸風險是否顯著增加。於進行評估時，目標集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可得之合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾90日未還款，則目標集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則目標集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法(於下文詳述)的應收賬款及合約資產除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 第3階段 — 金融資產於報告日期為信貸減值(惟其並非購買或原已發生信用減值的金融工具)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

### 按攤銷成本計量之金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸以及應付款項(倘適合)。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔之交易成本。

目標集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用及計息銀行借款。

### 後續計量

金融負債的後續計量取決於其如下分類：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益表內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為融資成本列賬。

#### 財務擔保合約

目標集團發行的財務擔保合約乃為由於特定債務人未能根據債務工具條款於債務到期時償付，而須 貴集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合約。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。初步確認後，目標集團以下列兩者較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認收益的累計金額。

#### 終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益表中確認。

### 金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，前提是目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債。

### 現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款，以及短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為目標集團現金管理不可分割之部份。

就編撰綜合財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及類同現金性質之資產。

### 撥備

當過去事項導致目前須負之責任（法律責任或推定責任），而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮目標集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。遞延稅項採用在結算日已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差額抵銷而確認時，遞延稅項負債會悉數撥備。

## 收入確認

### 客戶合約之收入

提供物業管理服務所得收入於預定期間按直線基準確認，因客戶同時接收及消耗目標集團所提供的利益。

### 其他來源之收入

租金收入按時間比例於租用期內確認。

## 利息收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期準確折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

## 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

## 4. 重大會計判斷及估計

在編製歷史財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

### 估計不明朗因素

於各有關期末估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

### 投資物業之估值

投資物業包括香港的商業物業及停車位，於各有關期末以市價、現有使用為基準由獨立專業的合資格估值師重新估值。有關估值乃基於若干假設，受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大出入。作出有關估計時，已計及類似物業在活躍市場現時價格的資料，並使用主要以各有關期末及二零一八年三月三十一日現有市況為基準的假設。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約收入					
物業管理收入	209	3,033	4,074	1,018	1,070
其他來源收入					
租金收入	<u>743</u>	<u>11,514</u>	<u>21,492</u>	<u>5,318</u>	<u>5,406</u>
	<u>952</u>	<u>14,547</u>	<u>25,566</u>	<u>6,336</u>	<u>6,476</u>

(未經審核)

### 客戶合約收入

#### (i) 分拆收入資料

所有客戶合約收入均於香港產生及於服務提供予客戶時隨時間確認。

#### (ii) 履約責任

履約責任於隨提供服務的時間達成。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入及收益					
銀行利息收入	—	—	25	—	—
其他	—	131	255	64	64
	<u>—</u>	<u>131</u>	<u>280</u>	<u>64</u>	<u>64</u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
計息銀行借款之利息開支	1,123	11,858	14,516	3,214	3,669

## 7. 除稅前溢利

目標集團之除稅前溢利已扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
服務成本	605	3,626	4,111	775	1,183
租金收入產生之 直接經營開支	591	898	2,549	199	421
核數師薪酬	<u>92</u>	<u>60</u>	<u>75</u>	<u>17</u>	<u>19</u>

(未經審核)

## 8. 董事薪酬

概無董事於有關期間就彼等提供予目標集團的服務收取任何費用或酬金。

## 9. 所得稅開支

根據英屬處女群島的規則及規定，目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。我們以就有關期間及截至二零一八年三月三十一日止三個月在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
即期 — 香港 年／期內開支	<u>—</u>	<u>14</u>	<u>66</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

適用於除稅前溢利按法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	<u>74,532</u>	<u>63,756</u>	<u>70,740</u>	<u>1,640</u>	<u>5,968</u>
按香港法定稅率					
16.5%計算之稅項	12,298	10,520	11,672	271	985
毋須課稅收入	(12,627)	(11,260)	(11,308)	—	(852)
不可扣減稅項之 開支	11	82	88	—	—
動用以往年度 ／期間之稅項 虧損	—	—	(386)	(271)	(133)
未確認稅項虧損	<u>318</u>	<u>672</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按 貴集團實際 稅率計算之 稅項開支	<u>—</u>	<u>14</u>	<u>66</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，目標集團於香港的稅務虧損分別為1,927,000港元、6,000,000港元、3,661,000港元及2,855,000港元(二零一八年三月三十一日：4,358,000港元)，可無限期用作抵銷產生虧損的所在公司的未來應課稅溢利。

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因為該等虧損乃因一間已錄得虧損一段時間之附屬公司產生，以及不大可能出現可抵銷稅項虧損的應課稅溢利。

## 10. 股息

目標公司於相關期間並無支付或派付股息。

## 11. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初賬面值	—	636,000	707,000	775,000
添置	559,471	2,760	147	—
租賃安排費攤銷	—	—	(678)	(164)
投資物業的公平值收益	<u>76,529</u>	<u>68,240</u>	<u>68,531</u>	<u>5,164</u>
年／期末賬面值	<u><u>636,000</u></u>	<u><u>707,000</u></u>	<u><u>775,000</u></u>	<u><u>780,000</u></u>

目標集團的投資物業包括位於香港之商業物業及泊車位。

投資物業由獨立專業合資格估值師於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日進行重估。財務部設有一個小組，專責就財務報告而言對獨立估值師的估值進行審閱，並直接向目標公司高級管理層匯報。管理層與估值師會就評估程序及結果展開討論以就歷史財務資料核實獨立估值報告的重大輸入。財務部亦會就物業估值於相關期間的變動進行評估。

投資物業按經營租約租予第三方，其他詳情載於歷史財務資料附註23。

目標集團賬面總值達 636,000,000 港元、707,000,000 港元、775,000,000 港元及 780,000,000 港元之投資物業，已抵押作為目標集團獲授一般銀行融資之擔保(附註19)。

## 公平值層級

目標集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	採用重大不可觀察元素之公平值計量(第三層)			
	於十二月三十一日		於二零一九年	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商業物業及泊車位	<u>636,000</u>	<u>707,000</u>	<u>775,000</u>	<u>780,000</u>

於相關期間，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出。

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍或加權平均
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>			
商業物業	直接資本化法	每平方呎單位費率	10,000港元至14,900港元
泊車位	直接比較法	每車位單位費率	197,000港元至2,130,000港元
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>			
商業物業	直接資本化法	每平方呎單位費率	11,000港元至17,100港元
泊車位	直接比較法	每車位單位費率	197,000港元至2,130,000港元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>			
商業物業	直接資本化法	每平方呎單位費率	12,000港元至18,500港元
泊車位	直接比較法	每車位單位費率	205,000港元至2,220,000港元
<b>於二零一九年三月三十一日</b>			
商業物業	直接資本化法	每平方呎單位費率	12,000港元至18,500港元
泊車位	直接比較法	每車位單位費率	210,000港元至2,270,000港元

於各相關期間末，投資物業乃根據直接比較法（即參考可資比較市場交易）進行評估。

估計每平方呎及每車位單位費率大幅增加／（減少）會令投資物業之公平值大幅上升／（下降）。

## 12. 於一間附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資，按成本值	<u>375,010</u>	<u>375,010</u>	<u>375,010</u>	<u>375,010</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，與附屬公司之結餘為無抵押、按一個月香港銀行同業拆息加2.2%之年利率計息及於二零二零年十一月二十四日到期。

目標公司之附屬公司之詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記地點及 日期和營運地點	註冊股本	目標公司 直接應佔 股權百分比	主要活動
Hermitage Investments Limited (附註)	香港 二零一五年 二月三日	10,000港元	100	物業投資 及管理

附註：此實體根據香港財務報告準則所編製截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表經香港註冊執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

## 13. 應收租金

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收租金	<u>150</u>	<u>2,167</u>	<u>1,130</u>	<u>2,483</u>

目標集團的應收租金與多個不同客戶有關，概無重大集中信貸風險。目標集團的租戶通常按時結付賬單，且目標集團於相關期間末的應收租金的賬齡少於一個月。因此，目標集團面臨的信貸風險並不重大，並無確認減值虧損。

於相關期間末應收租金基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一個月內	<u>150</u>	<u>2,167</u>	<u>1,130</u>	<u>2,483</u>

#### 14. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>目標集團</b>				
預付款項	74	136	37	28
按金及其他應收款項	<u>1,203</u>	<u>945</u>	<u>1,003</u>	<u>1,592</u>
預付款項及其他應收款項				
總額	<u>1,277</u>	<u>1,081</u>	<u>1,040</u>	<u>1,620</u>
<b>目標公司</b>				
預付款	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>6</u>

預付款項及其他應收款項主要指公共設施按金、物業管理費按金及存放於該物業經理的營運資金。上述餘額中包含的金融資產尚未逾期，並在就計量預期信用損失分

類為第一階段。在適用的情況下，通過考慮違約或然率以及未來現金流量的時間及金額，於每個報告日期進行減值分析。鑑於目標集團過往並無出現任何重大信貸虧損，目標公司董事認為該等按金及應收款項的預期信貸虧損撥備並不重大。

以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。

## 15. 衍生金融工具

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
目標集團及目標公司				
資產				
利息掉期	487	454	—	—

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團訂立利率掉期協議，總名義金額分別為375,000,000港元及375,000,000港元，目標集團就名義金額按固定利率約1.3%及1.8%支付利息，並按相等於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）的可變利率收取利息。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，利率掉期協議的到期期限少於一年，並用於管理浮動利率銀行貸款所產生的利率風險。

該等利率掉期並非指定用於對沖目的，並按公平值計入損益。於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度和截至二零一九年三月三十一日止三個月，為數分別300,000港元、971,000港元、454,000港元及無（截至二零一八年三月三十一日止三個月：74,000港元）的非對沖利率掉期公平值虧損已計入損益。

## 16. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>目標集團</b>				
現金及銀行結餘	<u>13,821</u>	<u>13,796</u>	<u>18,478</u>	<u>18,348</u>
<b>目標公司</b>				
現金及銀行結餘	<u>8,637</u>	<u>10,872</u>	<u>15,402</u>	<u>16,594</u>

銀行現金根據每日的銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於近期沒有違約記錄的信譽良好銀行。結餘為非貿易性質，現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

## 17. 其他應付及應計款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>目標集團</b>				
其他應付款項	—	189	120	103
應計款項	<u>1,605</u>	<u>981</u>	<u>854</u>	<u>1,279</u>
	<u>1,605</u>	<u>1,170</u>	<u>974</u>	<u>1,382</u>
<b>目標公司</b>				
其他應付款項	—	—	—	3
應計款項	<u>1,261</u>	<u>120</u>	<u>65</u>	<u>140</u>
	<u>1,261</u>	<u>120</u>	<u>65</u>	<u>143</u>

其他應付款項屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。上述其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

#### 18. 與直接控股公司及一名關聯公司的結餘

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，與直接控股公司及一名關聯公司的結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

## 19. 計息銀行借款

	於十二月三十一日		於二零一八年		於二零一九年三月三十一日	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	合約利率 (%)	到期	合約利率 (%)	到期	合約利率 (%)	到期
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
目標集團及目標公司						
非即期：						
銀行借款—有抵押	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.15%	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.05%	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.05%	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.05%	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.05%	一個月 香港銀行 同業拆息 +2.05%
	368,724	370,428	371,913	372,348	371,913	372,348
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	到期	到期	到期	到期	到期	到期
	368,724	370,428	371,913	372,348	371,913	372,348
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	到期	到期	到期	到期	到期	到期
	368,724	370,428	371,913	372,348	371,913	372,348

分析為：

須於以下日期償還銀行借款：

- 第二年內
- 第三年至第五年，包括首尾兩年

附註：

- (a) 目標集團的銀行借款由目標集團的投資物業作抵押(附註11)。
- (b) 目標集團的銀行借款均按浮動利率計息。
- (c) 目標集團銀行借貸的賬面值與其公平值相若。

## 20. 股本

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	三月三十一日 港元
法定：				
50,000股每股1美元 (「美元」)	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及已繳足：				
2股每股1美元之普通股	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>

## 21. 綜合現金流量表附註

## 融資活動產生的負債變動

	應付一間 關聯公司款項 千港元	應付直接 控股公司 千港元	計息銀行 借款 千港元
於二零一六年一月一日	145,385	—	—
融資現金流量變動	(145,385)	204,306	369,756
應付貸款促成費增加	—	—	(1,181)
貸款促成費攤銷	—	—	149
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	204,306	368,724
融資現金流量變動	—	(26)	(1,212)
應付貸款促成費減少	—	—	1,181
貸款促成費攤銷	—	—	1,735
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—	204,280	370,428
融資現金流量變動	—	(21)	(259)
貸款促成費攤銷	—	—	1,744
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—	204,259	371,913
融資現金流量變動	—	(1)	—
貸款促成費攤銷	—	—	435
於二零一九年三月三十一日	<u>—</u>	<u>204,258</u>	<u>372,348</u>

## 22. 或然負債

於各有關期末，目標集團並無任何重大或然負債。

## 23. 作為出租人的經營租賃安排

目標集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註11)，協議租期為2至3年。租約條款亦規定租戶須繳付按金，並根據當時的市場情況定期進行租金調整。

於各有關期末，目標集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於以下期間到期後的未來最低租賃應收款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	6,891	23,169	21,050	20,199
第二至第五年(包括首尾 兩年)	<u>16,411</u>	<u>30,687</u>	<u>12,548</u>	<u>9,534</u>
	<u><u>23,302</u></u>	<u><u>53,856</u></u>	<u><u>33,598</u></u>	<u><u>29,733</u></u>

## 24. 資本承擔

除上文附註23所詳述的經營租賃承擔外，目標集團於報告期末已作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一九年	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：					
投資物業租賃物業裝修	<u>56</u>	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 25. 關聯方交易

- (a) 除歷史財務資料其他地方詳述的交易外，目標集團於有關期間及截至二零一八年三月三十一日止三個月期間曾與關聯方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
與關聯公司 的交易：					
已付資產 管理費	80	800	944	270	245
已付租賃 管理費	70	741	265	66	66
已付會計 服務費	—	56	56	13	13
已付稅務 服務費	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

交易按有關各方共同商定的條款及條件進行。

**(b) 與直接控股公司及關聯公司的未結餘額**

目標集團於各有關期末與直接控股公司及關聯公司的結餘詳情披露於歷史財務資料附註18。

**26. 按類別劃分之金融工具**

目標集團於各有關期末的所有金融資產及負債均為按攤銷成本計算的金融資產及金融負債。

**27. 財務風險管理目標及政策**

目標集團之主要金融工具包括應收租金、其他應收款項、衍生金融工具、其他應付款項、與直接控股公司及關聯公司的計息銀行借貸結餘，以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的是為目標集團業務籌集資金。

管理層定期召開會議，以分析及製定措施管理目標集團的財務風險，主要包括利率風險及流動資金風險。目標集團並無重大的信貸風險、外幣風險及權益價格風險。目標集團一般採用保守策略進行風險管理。

**利率風險**

目標集團的市場利率變動之風險主要來自目標集團的浮動利率計息銀行借款。目標集團持續監察利率變動，並評估可用債務對沖的風險及成本。

目標集團訂立利率掉期以管理其利息成本，據此，目標集團同意於特定時間間隔對換透過參考議定名義本金金額計算得出的定息及浮息金額的差額。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，於計入利率掉期的效果後，目標集團計息銀行借款的全部數額乃按固定利率計息。

目標公司董事考慮到利率掉期的影響後，認為目標集團面對利率風險甚微。

下表展示目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之除稅前溢利對匯率之合理可能變動(所有其他可變因素維持不變)之敏感度。目標集團權益之其他組成部份概無受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一八年十二月三十一日		
港元	100	(3,750)
港元	(100)	3,750
二零一九年三月三十一日		
港元	100	(3,750)
港元	<u>(100)</u>	<u>3,750</u>

#### 流動性風險

目標集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計及金融工具及金融資產之到期情況及經營活動之預計現金流量。

目標集團之目標是藉使用銀行貸款維持資金持續性及靈活性之平衡。

於各有關期末，根據合約未貼現付款，目標集團金融負債之到期情況如下：

二零一六年十二月三十一日

	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
其他應付及應計款項 (附註17)	1,605	—	—	—	1,605
應付直接控股公司 (附註18)	204,306	—	—	—	204,306
應付關聯公司(附註18)	150	—	—	—	150
計息銀行借款	—	10,862	10,862	395,682	417,406
	<u>206,061</u>	<u>10,862</u>	<u>10,862</u>	<u>395,682</u>	<u>623,467</u>

二零一七年十二月三十一日

	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
其他應付及應計款項 (附註17)	1,170	—	—	—	1,170
應付直接控股公司 (附註18)	204,280	—	—	—	204,280
計息銀行借款	—	10,284	10,284	384,298	404,866
	<u>205,450</u>	<u>10,284</u>	<u>10,284</u>	<u>384,298</u>	<u>610,316</u>

二零一八年十二月三十一日

	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	總計 千港元
其他應付及應計款項(附註17)	974	—	—	974
應付直接控股公司(附註18)	204,259	—	—	204,259
計息銀行借款	—	9,426	383,522	392,948
	<u>205,233</u>	<u>9,426</u>	<u>383,522</u>	<u>598,181</u>

二零一九年三月三十一日

	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	總計 千港元
其他應付及應計款項(附註17)	1,382	—	—	1,382
應付直接控股公司(附註18)	204,258	—	—	204,258
計息銀行借款	—	9,342	381,142	390,484
	<u>205,640</u>	<u>9,342</u>	<u>381,142</u>	<u>596,124</u>

## 資本管理

目標集團使用債務與經調整資本比率監控資本，即淨債務除以經調整資本。淨債務包括計息銀行借款，減現金及銀行結餘。經調整資本包括權益的所有組成部分(即股本及保留溢利)。目標集團的政策是維持穩定的債務與經調整資本比率。於有關期末，債務與經調整資本比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
計息銀行借款	368,724	370,428	371,913	372,348
減：現金及銀行結餘	<u>(13,821)</u>	<u>(13,796)</u>	<u>(18,478)</u>	<u>(18,348)</u>
淨債務	<u>354,903</u>	<u>356,632</u>	<u>353,435</u>	<u>354,000</u>
權益總額	<u>74,503</u>	<u>138,245</u>	<u>208,919</u>	<u>214,887</u>
債務及經調整資本	<u><u>476.36%</u></u>	<u><u>257.97%</u></u>	<u><u>169.17%</u></u>	<u><u>164.74%</u></u>

**III. 其後財務報表**

目標公司或其附屬公司並無編製二零一九年三月三十一日以後的任何期間經審核財務報表。

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

謹啓

二零一九年七月二十六日

\* 僅供識別

下文乃目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

### 業務回顧

目標集團主要從事物業投資。有關目標集團的更多詳情，請參閱本通函董事會函件「目標集團及該物業之資料」一節。

### 財務回顧

#### 收益

目標集團的收益乃源自該物業的租賃及管理費收入。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間的租賃收入分別為約700,000港元、11,500,000港元、21,500,000港元及5,400,000港元。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間的管理費收入分別為約200,000港元、3,000,000港元、4,100,000港元及1,100,000港元。

#### 服務成本及行政開支

目標集團的服務成本及行政開支主要包括資產管理費、政府地租及差餉、租賃管理及法律和專業費用。

#### 投資公平值變動

目標集團截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間就投資物業的公平值收益分別為約76,500,000港元、68,200,000港元、68,500,000港元及5,200,000港元。

該物業按公平值列賬，並由獨立估值師進行獨立估值，以釐定於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的公平值。

### 衍生金融工具

目標集團於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度已訂立利率上限合約，以降低其就未結付銀行借貸面臨的利率波動風險。該合約於二零一八年十二月十九日到期。衍生金融工具截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的公平值虧損分別為約300,000港元、1,000,000港元、500,000港元及無。

### 應付直接控股公司款項

目標集團由賣方全資擁有。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，應付賣方款項為約204,300,000港元。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

### 流動資金及財務資源

目標集團主要透過控股公司及銀行借貸為其營運撥資。目標集團採取審慎的財務風險管理，由董事會進行監督。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團的資產總值分別約為651,700,000港元、724,500,000港元、795,600,000港元及802,500,000港元，目標集團的負債總額分別約為577,200,000港元、586,300,000港元、586,700,000港元及587,600,000港元，而目標集團擁有人應佔的總權益則分別約為74,500,000港元、138,200,000港元、208,900,000港元及214,900,000港元。

### 分部資料

於報告期間，目標集團經營一個可呈報及營運分部，即該物業租賃。因此，於報告期間概無分部資料。

### 或然負債及資本承擔

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

目標集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的資本承擔分別為約56,000港元、25,000港元、無及無。

### 外匯風險

目標集團主要於香港營運，其大部分交易均以港元結算，且概無以港元以外貨幣計值的重大金融資產或金融負債。概無重大外匯風險。

### 資產負債比率

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團的資產負債比率(參考目標集團總計息銀行借貸，扣除現金及銀行結餘及總權益計算)分別約為476.4%、258.0%、169.2%及164.7%。

### 重大投資、重大收購或出售

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間，概無重大投資、重大收購或出售。

### 僱員人數

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間，目標集團並無任何僱員。

### 資產抵押

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團的投資物業分別636,000,000港元、707,000,000港元、775,000,000港元及780,000,000港元已抵押，作為取得銀行借貸375,000,000港元之擔保。

### 前景

該物業將進一步翻新，以優化租戶組合及租金收入，且預料將擴闊其前景，從而將提升未來租賃價值，並據此加強未來資本升值。

## 緒言

此未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃編製以基於收購事項於二零一九年三月三十一日完成之假設下，說明收購事項可能對本集團於二零一九年三月三十一日之財務狀況構成之影響，從而向本公司股東提供有關收購事項之影響之資料。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述假設收購事項於二零一九年三月三十一日完成之情況下，經擴大集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

此未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃按照本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表(載於已刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的末期業績初步公佈，以及載於本通函附錄二內目標集團之會計師報告的目標集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表)，並經作出隨附附註所述之備考調整後編製而成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	本集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(1)	目標集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(2)	備考調整 千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(4)	經擴大 集團於 二零一九年 三月 三十一日 未經審核 備考 千港元 附註(5)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	1,292,739	—			1,292,739
投資物業	1,367,500	780,000			2,147,500
發展中物業	1,355,318	—			1,355,318
投資合營企業	1,481,855	—			1,481,855
投資聯營公司	105,164	—			105,164
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	648,410	—			648,410
按公平值計入損益之 金融資產	95,934	—			95,934
應收貸款及利息	184,761	—			184,761
預付款項、其他應收款項及 其他資產	433,692	—			433,692
遞延稅項資產	35,313	—			35,313
非流動資產總值	<u>7,000,686</u>	<u>780,000</u>			<u>7,780,686</u>

	本集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(1)	目標集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(2)	備考調整 千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(4)	備考調整 千港元 附註(5)	經擴大 集團於 二零一九年 三月 三十一日 未經審核 備考 千港元
<b>流動資產</b>						
發展中物業	3,328,595	—				3,328,595
持作出售物業	687,167	—				687,167
存貨	161,508	—				161,508
貿易應收款項及應收票據	109,303	2,483				111,786
應收貸款及利息	1,044,284	—				1,044,284
預付款項、其他應收款項及 其他資產	454,171	1,620				455,791
取得合約成本	115,779	—				115,779
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	925,251	—				925,251
按公平值計入損益之 金融資產	56,262	—				56,262
可收回稅項	1,448	—				1,448
現金及現金等價物	<u>2,318,224</u>	<u>18,348</u>	(16,348)	(775,145)	(2,450)	<u>1,542,629</u>
	9,201,992	22,451				8,430,500
分類為持作出售的資產	<u>215,176</u>	<u>—</u>				<u>215,176</u>
流動資產總值	<u>9,417,168</u>	<u>22,451</u>				<u>8,645,676</u>

	本集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(1)	目標集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(2)	備考調整 千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(4)	經擴大 集團於 二零一九年 三月 三十一日 未經審核 備考 千港元 附註(5)
<b>流動負債</b>					
應付賬款	195,570	—			195,570
其他應付款項及應計費用	340,796	1,382			342,178
已收訂金及預收款項	7,623	2,802			10,425
合約負債	1,963,026	—			1,963,026
銀行及其他貸款	2,124,043	—			2,124,043
有償合約撥備	18,613	—			18,613
應付稅項	260,461	80			260,541
應付其時直接控股公司款項	—	204,258	358,652	(562,910)	—
	4,910,132	208,522			4,914,396
分類為持作出售資產之直接 相關負債	361	—			361
總流動負債	4,910,493	208,522			4,914,757
流動資產／(負債)淨值	4,506,675	(186,071)			3,730,919
總資產減流動負債	11,507,361	593,929			11,511,605

	本集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(1)	目標集團於 二零一九年 三月 三十一日 千港元 附註(2)	備考調整 千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(4)	備考調整 千港元 附註(5)	經擴大 集團於 二零一九年 三月 三十一日 未經審核 備考 千港元
<b>非流動負債</b>						
銀行及其他貸款	3,397,719	372,348	(372,348)			3,397,719
遞延稅項負債	36,678	—				36,678
其他應付款項	13,184	—				13,184
已收訂金	54,254	6,694				60,948
總非流動負債	<u>3,501,835</u>	<u>379,042</u>				<u>3,508,529</u>
資產淨值	<u>8,005,526</u>	<u>214,887</u>				<u>8,003,076</u>
<b>權益</b>						
<b>母公司擁有人應佔權益</b>						
已發行股本	178,675	—*		(—)*		178,675
儲備	<u>5,712,371</u>	<u>214,887</u>	(2,652)	(212,235)	(1,837)	<u>5,710,534</u>
	5,891,046	214,887				5,889,209
非控股權益	<u>2,114,480</u>	—			(613)	<u>2,113,867</u>
權益總額	<u>8,005,526</u>	<u>214,887</u>				<u>8,003,076</u>

\* 於二零一九年三月三十一日，目標公司的已發行股本為16港元。

附註：

- (1) 該等金額摘錄自本集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表，有關資料載於已刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績初步公佈。

- (2) 該等金額摘錄自目標集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表，有關資料摘錄自目標集團的會計師報告(載於本通函附錄二)。
- (3) 根據收購協議，賣方與本集團協定(i)目標集團應付的銀行貸款將悉數結付；及(ii)不超過2,000,000港元的現金及現金等同項目總額將於完成交易後由目標集團保留。就本未經審核備考財務資料而言，目標集團於完成交易後的現金結餘估計為2,000,000港元。

有關調整指(i)透過賣方以現金墊款約359,000,000港元及由目標集團的銀行賬戶支付現金16,000,000港元之結付方式償還375,000,000港元的銀行貸款；及(ii)於損益攤銷約3,000,000港元的銀行貸款安排費。

- (4) 就未經審核備考財務資料而言，收購事項按資產及負債收購列賬。

根據收購協議，本公司有條件同意以780,000,000港元代價收購目標公司及股東貸款的全部權益，惟須於完成日期調整目標集團的資產淨值。就本未經審核備考財務資料而言，目標集團的資產淨值乃以二零一九年三月三十一日的資產淨值為基礎。

基於上述假設，就未經審核備考財務資料而言，代價假設如下：

	千港元
代價	780,000
減：目標集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值(附註)	<u>(4,855)</u>
經調整代價	<u><u>775,145</u></u>

附註：目標集團的資產淨值包括應收租金2,483,000港元、預付款項及其他應收款項1,620,000港元、現金及現金等同項目2,000,000港元、其他應付款項及應計費用1,382,000港元、已收按金及預收款項9,496,000港元、應付稅項80,000港元。

該調整代表(i)收購事項的現金付款約775,000,000港元；(ii)撇銷目標公司股東貸款約563,000,000港元；及(iii)撇銷目標公司已發行股本16港元及收購前累計保留溢利約212,000,000港元。

- (5) 該調整指直接歸屬於收購事項的估計交易成本約2,500,000港元。
- (6) 概無作出任何調整以反映本集團及目標集團於二零一九年三月三十一日後所訂立的任何交易業績或其他交易。
- (7) 由於出售事項(如上文「買方之資料」一節所披露)，買方不再為宏安地產間接全資附屬公司，且成為本集團一間合營企業，由宏安地產間接全資附屬公司及一名獨立第三方各自擁有50%。因此，買方的財務狀況及業績不再與本集團綜合入賬，惟將由本集團以權益會計法入賬。

## 關於未經審核備考財務資料的函件

以下為本公司之申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編製有關經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料的報告全文。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就由宏安集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括貴集團於二零一九年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及其相關附註(載於貴公司發出的日期為二零一九年七月二十六日之通函(「通函」)第IV-2至IV-6頁內)(「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的適用準則載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購Pearl Limited及其附屬公司(「收購事項」)對貴集團於二零一九年三月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如收購事項已於二零一九年三月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團及目標集團財務狀況的資料已由董事分別摘錄自貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表(有關該等報表的全年業績初步公佈經已刊發)及目標集團之會計師報告(載於本通函附錄二)。

## 董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「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。

## 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明收購事項對 貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如收購事項已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證收購事項的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列收購事項直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

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

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的收購事項及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一九年七月二十六日

\* 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物業於二零一九年五月十七日的估值而編製的函件全文及估值證書，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  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安樂商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

**新界將軍澳唐俊街18號The Parkside之商舖及54個車位**

吾等遵照Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (稱為「貴公司」) 的指示對其上述位於香港的物業(稱為「該物業」) 權益進行估值，吾等確認，吾等已視察該物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該物業於二零一九年五月十七日(「估值日期」) 的市值向閣下提供意見。

**估值基準**

吾等對該物業的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「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」。

\* 僅供識別

## 估值方法

由於該物業大部分商舖已出租，吾等採用資本化法對該物業進行估值。直接資本化法以根據該物業所簽立租賃自該物業可產生之基本租金收入為基礎，並已充分考慮到彼等現存租賃到期時之復歸權益。折現率乃以估值日期現行之市場物業收益率為基礎。

該物業的復歸權益乃以比較法對其市值及空置佔有的利益進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析相若的可資比較物業的面積、特點及位置，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

## 假設

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售該物業，且並無獲得遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，導致影響該物業價值。

由於該物業的擁有人以長期政府租約持有，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

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。

## 業權

吾等已在土地註冊處取得該物業的土地註冊詳情。然而，吾等並未核實該物業的所有權及查證是否存在影響其所有權的任何產權負擔。於此披露的有關該物業土地註冊的資料僅作參考用途。

### 實地視察

Chen Nelson Chun Kin已於二零一九年五月十七日視察該物業，彼持有香港理工大學頒授的建築及房地產學理學碩士學位。於實地考察期間，吾等已確定該物業的下列事宜：

- 該物業所在區域的整體環境及發展狀況；
- 該物業現有用途；
- 該物業佔用情況；
- 該物業所提供的設施；
- 該物業是否存在任何違規用途；
- 該物業的維修及保養情況；及
- 該物業是否貼有任何封閉令及收回令。

### 限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等估值時乃假設賣方在市場出售該物業，而並無受惠於可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

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

吾等已對該物業進行內外部視察。惟並無進行該物業結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法匯報該物業之樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何該物業之樓宇及構築物設施。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供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，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，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(二零一七年版)的所有規定。

該物業乃以港元進行估值。

隨函附奉吾等之估值證書。

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

為及代表  
中誠達資產評值顧問有限公司  
董事  
劉詩詠MHKISA API RPS (GP)  
謹啟

二零一九年七月二十六日

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進行供上市資料及收購合併之通函與估值收錄或引述之估值工作之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值證書

## 持作投資物業

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 五月十七日現 況下的市值 港元
新界 將軍澳唐俊街18號 The Parkside之商舖及 54個停車位	該物業包括一樓及地面層的商舖、 地庫之合共49個停車位及5個摩托車 位。該物業於二零一五年竣工。	該物業總樓面面積 25,181.5平方呎的商舖 部分及全部停車位受 限於各獨立租約，有 關租約於二零一九年 十一月三十日至二零 二一年九月五日期間 屆滿，基本月租總額 為1,438,840港元。總樓 面面積19,197.4平方呎 的餘下商舖為空置。	780,000,000
將軍澳市地段第119號 內41,588份之4,879份	根據已審批之樓宇計劃，該物業商 舖的總樓面面積約為44,378.9平方呎。  該物業位於將軍澳唐俊街的西面且 鄰近將軍澳地鐵站。該區主要為住 宅區，建有各種私人住宅樓宇。  該物業以新批土地契約編號21353號 持有，自二零一二年二月二日開始， 為期50年，按該物業的應課差餉租值 之3%繳交年度政府租金。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為Hermitage Investments Limited，見日期為二零一六年十月二十五日之註冊摘要編號16110301160019。
2. 有關發展項目的估用許可證NT 80/2015(OP)號已經登記，見日期為二零一五年十二月十八日之註冊摘要編號16052601580061。
3. 有關發展項目的合規證書已經登記，見日期為二零一六年八月十八日之註冊摘要編號16082302070017。
4. 有關發展項目的公契及管理協議已經登記，見日期為二零一六年九月一日之註冊摘要編號16090901780311。
5. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出的按揭已經登記，見日期為二零一六年十一月二十五日之註冊摘要編號16120502070012。
6. 根據日期為二零一八年十月二十六日之將軍澳分區計劃大綱核准圖圖則編號S/TKO/26，該物業處於現時被劃分為「住宅(甲類)2」的地帶。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／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	個人權益	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司全部
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本之
						概約百分比
						(附註f)
						%
鄧清河先生	28,026,339	28,026,300	4,938,375,306	4,989,928,827	9,984,356,772	55.88
(「鄧先生」)		(附註a)	(附註b)	(附註c)		
游育燕女士	28,026,300	4,966,401,645	—	4,989,928,827	9,984,356,772	55.88
(「游女士」)		(附註d)		(附註e)		

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) 鄧先生被當作於其全資實益擁有公司Caister Limited擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生亦為Caister Limited之唯一董事。
- (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) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,867,520,047股股份之百分比。

於本公司相聯法團易易壹之購股權相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使 購股權數目	行使期	相關股份數目	佔易易壹全部 已發行股本之 概約百分比
						(附註) %
陳振康先生	23.2.2018	0.48	4,600,000	23.2.2018- 22.2.2025	4,600,000	0.83

附註： 該等百分比指股份數目佔易易壹於最後實際可行日期全部已發行股本556,432,500股股份之百分比。

(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

除下文披露者外，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	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5) %
Caister Limited (附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	27.64
致力有限公司 (附註2)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	27.93
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益 — 受託人	4,989,928,827	27.93
David Henry Christopher Hill先生 (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	27.93
Rebecca Ann Hill女士 (附註4)	家族權益	4,989,928,827	27.93

附註：

- (1) Caister Limited由鄧先生(執行董事及Caister Limited之唯一董事)實益全資擁有。
- (2) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生配偶，因此被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,867,520,047股股份之百分比。

### 3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 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二零一九年三月三十一日(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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事於競爭業務中之權益

董事總經理陳振康先生目前為易易壹之主席及董事總經理，該公司自二零一五年十一月起主要從事融資業務，與本集團之融資業務重疊，並因此可能與本集團之融資業務構成直接或間接競爭。

為保障本集團的權益，獨立非執行董事及本公司審核委員會會定期審閱本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團之融資業務現時並會繼續在獨立於易易壹成員公司所經營業務的情況下獨立公平營運。

除上文披露者外，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。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

## 7. 重大合約

### 宏安集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安集團之成員公司已簽訂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) 本公司間接全資附屬公司Trade Capture Investments Limited (「**Trade Capture**」)與Rockpool Capital SPC各自簽訂及接納日期為二零一九年四月十八日之認購表格，內容有關於Rockpool Capital SPC所設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP中的C類股份投資合共17,500,000美元，連同由(其中包括)Trade Capture、Key High Limited (「**Key High**」)及Rockpool Capital SPC訂立日期為二零一九年四月十八日之相關補充信函，詳情載於本公司與位元堂於二零一九年四月十八日聯合刊發之公佈；
- (b) 本公司間接全資附屬公司富英有限公司(「**富英**」)(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一九年一月三十一日之重續協議，內容有關重續本金額為100,000,000港元之有抵押貸款，續期三個月，年利率為18.0厘，詳情載於本公司日期為二零一九年一月三十一日之公佈；
- (c) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一八年一月十九日之兩份貸款協議，內容有關授出本金總額為145,000,000港元之兩份有抵押貸款，為期十二個月，年利率為9.25厘，詳情載於本公司日期為二零一八年一月十九日之公佈；

- (d) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)(作為貸方)與China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)(作為借方)訂立日期為二零一七年十月十八日之延期協議，據此，倍利同意將原定於二零一七年十一月三十日應付(i)提取本金總額100,000,000港元之循環貸款融資，及(ii)中國農產品發行之二零一九年到期五年期10.0厘票息債券(「二零一九年中國農產品債券」)之應計利息之支付日期延長至於二零一八年一月三十一日到期及應付，年利率為12厘，須按延長期間的應計利息支付，詳情載於本公司、位元堂、中國農產品及易易壹刊發日期為二零一七年十月十八日之公佈；
- (e) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年九月十三日之重續協議，內容有關重續本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，續期十二個月，年利率為9.75厘，詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日之公佈；
- (f) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一七年八月二十五日之延期協議，據此，倍利同意將原定分別於二零一七年八月二十五日及二零一七年九月二十八日應付提取總額100,000,000港元之循環貸款融資之應計利息之支付日期延長至於二零一七年十一月三十日到期及應付，年利率為12厘，須按各延長期間的應計利息支付，詳情載於中國農產品日期為二零一七年八月二十五日之公佈；
- (g) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年七月二十六日之重續協議，據此，富英同意重續與該客戶訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，本金額為90,000,000港元，年利率為18厘，為期三個月(可進一步延期三個月)，詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈；及
- (h) 於二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲倍利(作為債券持有人)確認之請求函，據此，倍利同意將原定於二零一七年八月三十一日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應

計利息之支付日期延長至二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按年利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈。

### 宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安地產集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) Caesar Holding II Limited (「**Caesar**」)、宏安地產間接全資附屬公司 Bancroft Ville Limited (「**Bancroft**」) 及買方就總代價約為39,000,000港元的出售事項訂立日期為二零一九年六月二十一日的股份銷售協議；Caesar、Bancroft及買方就Caesar及Bancroft各自以總代價約129,800,000港元認購買方的新股份訂立日期為二零一九年六月二十一日的股份認購協議；及該附屬公司與本公司的聯屬公司宏集策劃有限公司訂立日期為二零一九年七月五日的該租賃，其租期分別自二零一九年七月五日及二零一九年十二月一日起至二零三零年六月三十日到期，總租金約402,700,000港元，其詳情載於第二份聯合公佈；
- (b) 臨時協議(經買方及賣方所訂立日期為二零一九年六月二十八日的補充契據修訂及補充)；
- (c) 位元堂(零售)有限公司(「**位元堂零售**」)(作為租戶)及宏安地產之間接全資附屬公司永宜投資有限公司(「**永宜投資**」)(作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容關於租賃位於九龍彌敦道的一項物業，自二零一九年五月一日起為期三年，於二零二二年四月三十日屆滿，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於位元堂與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年五月二日之公佈；
- (d) 宏安地產及Metal Jacket Holding III Limited (「**KKR**」)訂立日期為二零一九年四月二十九日之具約束力的條款說明書，內容關於(其中包括)(i)宏安地產或其全資附屬公司(「**宏安地產合資企業夥伴**」)(作為賣方)向KKR或KKR之聯屬人士(由Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「**KKR合資企業夥伴**」)管理及/或提供諮詢的基金及/或投資工具直接或間接控制)(作為買方)銷售宏安地產間接全資附屬公司東曉有限公司(「**東曉**」)

的50%權益；及(ii)宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴各認購東曉的新股份，總代價約為180,000,000港元；(iii)就東曉在宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴之間成立合資企業；及(iv)東曉向宏安地產之聯屬人士授出租賃東曉所持有物業(指下文第(e)段所述的物業)的若干部分，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年四月二十九日之公佈；

- (e) 宏安地產之間接全資附屬公司健諾有限公司(作為買方)及第一貿易有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年四月二十六日之臨時買賣協議，內容關於買賣稱為「安泰國際中心」的大廈(包括45個工作室及18個車位)之物業，代價為306,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十六日之公佈；
- (f) 宏安地產之間接全資附屬公司迅強有限公司(作為賣方)及世昌行有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之臨時買賣協議(經日期為二零一九年四月十八日之補充協議所修訂)，內容關於收購九龍彌敦道726號「726 Nathan Road」地下1號商舖及2號商舖，代價為135,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月十八日之公佈；
- (g) 宏安地產之間接全資附屬公司偉愉有限公司就以總代價653,000,000港元向九廣鐵路公司收購「銀湖·天峰」住宅處所的零售平台層(包括停車場及地面層及1樓之零售平台層)於競標過程中遞交之建議，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年一月二十四日之公佈；
- (h) 宏安地產之間接全資附屬公司Silver Surplus Limited(作為賣方)與Kam Wah Ever Rich Limited(作為買方)訂立日期為二零一八年四月十九日之買賣協議，內容關於以代價103,800,000港元銷售Golden Noble Investments

Limited (持有一項物業發展項目) 全部已發行股本的30%及轉讓其股東貸款，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一八年四月十九日之公佈；

- (i) 宏安地產之間接全資附屬公司欣湖有限公司(作為賣方)與Fong's Manufacturers Company Limited(作為買方)訂立日期為二零一八年四月十二日之臨時買賣協議，內容關於以初步代價約324,500,000港元銷售及轉讓卓豐控股有限公司(持有一項商業物業)全部已發行股本及轉讓其股東貸款，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一八年四月十二日之公佈；
- (j) Goldland Enterprises Limited(作為買方)與宏安地產之間接全資附屬公司East Run Investments Limited(「**East Run**」)(作為賣方)訂立日期為二零一八年三月二十九日之買賣協議，內容有關出售及轉讓宏安地產一家持有一項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為83,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十九日之公佈；
- (k) Guidepost Investments Limited(「**Guidepost**」)(作為買方)與East Run(作為賣方)訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議，內容有關銷售及轉讓宏安地產四家持有四項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為350,000,000港元，詳情載於宏安地產與位元堂於二零一八年二月七日聯合刊發之公佈及宏安地產日期為二零一八年三月二十九日之通函；
- (l) 宏安地產之間接全資附屬公司More Action Investments Limited(「**More Action**」)(作為賣方)、宏安地產之間接全資附屬公司Sparkle Hope Limited(作為賣方擔保人)、顯意國際有限公司(「**顯意**」)(作為買方)及恒宙國際有限公司(「**恒宙**」)(作為買方擔保人)之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條件買賣協議(經日期為二零一八年一月十五日

之補足協議作出修訂)，內容有關買賣Ease Mind Investments Limited (其持有一項物業發展項目)之60%已發行股本及轉讓股東貸款，代價約為2,441,300,000港元，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年九月十一日聯合刊發之公佈及本公司日期為二零一七年十月十二日之通函；及

- (m) More Action (作為貸方)、顯意(作為借方)及恒宙(作為買方擔保人)之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條件貸款協議，內容有關More Action將向顯意墊支本金額為600,000,000港元之有抵押有期貸款融資，為期二十四個月，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年九月十一日聯合刊發之公佈。

### 位元堂集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，位元堂集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 於二零一九年六月三日，位元堂間接全資附屬公司Suntech Investments Limited下達訂單，於第二市場認購融創中國控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1918))所發行4,000,000美元將於二零二二年二月十五日到期的7.875%優先票據，總代價約為4,080,000美元(相當於約32,100,000港元)，詳情載於位元堂日期為二零一九年四月十八日的公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司Precious Investments Limited (作為賣方)與鴻輝創富有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月十七日之正式協議及日期為二零一九年三月二十八日之有條件臨時協議，內容關於以代價102,800,000港元出售位於九龍西洋菜南街的物業連同現有租約(於二零二二年一月三十一日屆滿)，詳情載於位元堂日期為二零一九年三月二十八日之公佈及日期為二零一九年五月二十四日之通函；
- (c) 位元堂之間接全資附屬公司Guidepost (作為賣方)與誠豐集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月九日之有條件臨時協議，內容關於

出售位元堂之間接全資附屬公司光暉投資有限公司(持有一間零售舖)的全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為52,800,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年五月九日之公佈；

- (d) 位元堂之間接附屬公司位元堂零售(作為租戶)與永宜投資(作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容關於租用一項位於彌敦道的物業，其使用權總值約為12,060,000港元，租期自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於位元堂與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年五月二日之公佈；
- (e) Guidepost(作為賣方)與一名個別人士(作為買方)訂立日期為二零一九年四月三十日之有條件臨時協議，內容關於出售位元堂之間接全資附屬公司Wang To Investments Limited(持有一間零售舖)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為47,000,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年四月三十日之公佈；
- (f) 位元堂之間接全資附屬公司Key High簽立日期為二零一九年四月十八日之認購表格並獲得Rockpool Capital SPC接納，內容有關投資合共7,500,000美元於Rockpool Capital SPC設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP的C股，連同由(其中包括)Trade Capture、Key High及Rockpool Capital SPC所訂立日期為二零一九年四月十八日的相關補充函件，詳情載於位元堂與本公司聯合刊發日期為二零一九年四月十八日之公佈；
- (g) 位元堂之間接全資附屬公司悦生有限公司(「悦生」)(作為賣方)與明耀企業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之有條件臨時買賣協議及日期為二零一九年四月十九日之約束性補充協議，內容有關出售位於土瓜灣道的物業，代價為60,500,000港元，以及悦生與

買方訂立日期為二零一九年四月十八日之特許協議，以向悦生授出使用部分商舖的權利，自該出售事項完成日期(即二零一九年六月二十八日)起計為期12個月，據此撥出6,050,000港元作為抵押按金，其將於該物業空置管有權交付買方後退回予悦生，詳情載於位元堂日期為二零一九年四月十九日之公佈；

- (h) Guidepost(作為賣方)與多名第三方個人(作為買方)就出售越通有限公司(持有一間零售物業)的全部已發行股本及轉讓其股東貸款訂立日期為二零一九年二月二十八日之有條件臨時買賣協議，代價為53,088,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年二月二十八日之公佈；
- (i) 位元堂之間接全資附屬公司Able Trend Limited(「Able Trend」)(作為貸方)與易易壹(作為借方)訂立日期為二零一八年九月十八日之貸款協議，據此，Able Trend同意授出金額不超過65,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為7.0厘，由二零一八年九月十八日開始，為期三十六個月，詳情載於位元堂日期為二零一八年九月十八日之公佈；
- (j) 位元堂之間接全資附屬公司Guidepost(作為買方)與East Run(作為賣方)訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議，內容有關銷售及轉讓宏安地產四家持有四項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為350,000,000港元，詳情載於宏安地產與位元堂於二零一八年二月七日聯合刊發之公佈及位元堂日期為二零一八年三月二十九日之通函；
- (k) 位元堂之間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」)(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一七年十月十八日之延期協議，據此，凱裕同意將原定於二零一七年十一月三十日應付二零一九年中國農產品債券之應計利息之支付日期延長至於二零一八年一月三十一日到期及應付，年利率為12厘，須按延長期間的應計利息支付，詳情載於本公司、位元堂、中國農產品及易易壹聯合刊發日期為二零一七年十月十八日之公佈；

- (l) 由(其中包括)中國農產品、Key High及位元堂訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，內容有關包銷若干中國農產品建議發行之供股股份，該協議已於二零一七年九月十五日終止，詳情載於本公司與位元堂於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈；
- (m) Key High與中國農產品訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，內容有關認購中國農產品將發行可換股票據，該協議已於二零一七年九月十五日終止；及
- (n) 於二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲凱裕確認之請求函，據此，凱裕同意將原定於二零一七年八月三十一日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應付利息之支付日期延長至二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品於二零一七年五月二十九日聯合刊發之公佈，及本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之各專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

上述各專家已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或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。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)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。

## 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麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (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至二零一九年八月九日止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；
- (d) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；

- (e) 本通函附錄四所載核數師就經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料發出的報告；
- (f) 本通函附錄五所載中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；
- (g) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (h) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 本公司根據上市規則第14章所載的規定刊發日期為二零一九年三月二十八日的通函副本；及
- (j) 本通函。