

## 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、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Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

(1)本公司實際出售  
於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED  
易易壹金融集團有限公司之全部股權  
而致使可能發生主要及關連交易；

及

(2)股東特別大會通告  
獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited  
同人融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至23頁。

本公司謹訂於二零二零年八月二十六日(星期三)上午十一時三十分假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2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，務請閣下按隨附代表委任表格列印之指示填妥表格，並在切實可行之情況下盡快且無論如何不遲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小時前交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可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，於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。

鑑於近期冠狀病毒肺炎(COVID-19)之疫情發展，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37.3度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 各與會股東或代表須在整個股東特別大會期間戴上外科口罩；及
- (iii) 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(禁止羣組聚集)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COVID-19相關檢疫之任何股東，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引入或將引入之規例及措施，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)。

---

## 目 錄

---

|                              | 頁次    |
|------------------------------|-------|
| 釋義 .....                     | 1     |
| 董事會函件.....                   | 8     |
| 獨立董事委員會函件 .....              | 24    |
| 獨立財務顧問函件 .....               | 26    |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....         | I-1   |
| 附錄二 — 宏安集團之財務資料 .....        | II-1  |
| 附錄三 — 本集團之未經審核備考綜合財務資料 ..... | III-1 |
| 附錄四A — 宏安附屬公司物業之估值報告.....    | IVA-1 |
| 附錄四B — 宏安地產集團物業之估值報告.....    | IVB-1 |
| 附錄四C — 位元堂集團物業之估值報告.....     | IVC-1 |
| 附錄四D — 中國農產品集團物業之估值報告 .....  | IVD-1 |
| 附錄五 — 一般資料.....              | V-1   |
| 股東特別大會通告 .....               | SGM-1 |

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「一致行動」    | 指 | 具有收購守則賦予之涵義   |
| 「公佈」      | 指 | Caister、易易壹金融、宏安及本公司於二零二零年五月四日聯合刊發之公佈，內容有關(其中包括)建議、計劃及位元堂出售事項而致使本公司可能發生主要及關連交易  |
| 「聯繫人」     | 指 | 具有收購守則賦予之涵義   |
| 「授權」      | 指 | 就建議須獲取之一切必要授權、登記、備案、裁決、同意、許可及批准   |
| 「百慕達公司法」  | 指 | 百慕達一九八一年公司法   |
| 「百慕達法院」   | 指 | 百慕達最高法院   |
| 「百慕達法院規則」 | 指 | 百慕達法院一九八五年最高法院規則  |
| 「董事會」     | 指 | 本公司董事會  |
| 「Caister」 | 指 | Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本於最後實際可行日期由鄧先生實益擁有  |
| 「註銷代價」    | 指 | 就一股計劃股份而言，相等於(i)八(8)股代價股份於有關日期之收市價；與(ii)計劃現金代價之總金額  |
| 「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，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)，為本公司擁有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   |

---

## 釋 義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「本公司」       | 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，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897) |
| 「條件」        | 指 | 本通函「C.建議及購股權要約－建議及計劃之條件」一節所述之執行建議及計劃之條件  |
| 「代價股份」      | 指 | Caister持有之宏安股份，待計劃生效後，將按每股計劃股份獲轉讓八(8)股宏安股份之基準轉讓予計劃股東，作為註銷代價之一部分                                    |
| 「控股股東」      | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「法院會議」      | 指 | 將在百慕達法院之指示下召集之計劃股東會議或其任何續會，會上將對計劃(無論是否作出修改)進行表決  |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事  |
| 「無利害關係計劃股東」 | 指 | 除Caister及要約人一致行動人士以外之計劃股東  |
| 「股息調整」      | 指 | 已就計劃股份作出或派付之任何股息或其他分派之金額(易易壹金融可能宣派之截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息除外)，Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價中扣除該等金額之權利  |
| 「生效日期」      | 指 | 計劃根據百慕達公司法生效之日期  |
| 「易易壹金融」     | 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獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)     |
| 「易易壹金融董事會」  | 指 | 易易壹金融董事會   |

---

## 釋 義

---

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「易易壹金融集團」     | 指 | 易易壹金融及其附屬公司  |
| 「易易壹金融購股權」    | 指 | 根據易易壹金融購股權計劃不時授出之購股權。於最後實際可行日期，尚有可行使為17,800,000股易易壹金融股份之尚未行使易易壹金融購股權   |
| 「易易壹金融購股權持有人」 | 指 | 易易壹金融購股權之持有人   |
| 「易易壹金融股東特別大會」 | 指 | 將予召開以審議及(如適當)批准(其中包括)(i)向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及剔除所有計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多家全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份的易易壹金融股東特別大會(包括其任何續會) |
| 「易易壹金融股份」     | 指 | 易易壹金融已發行股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「易易壹金融購股權計劃」  | 指 | 於二零一二年八月二十一日採納之易易壹金融購股權計劃  |
| 「易易壹金融股東」     | 指 | 易易壹金融股份之持有人  |
| 「執行人員」        | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表  |
| 「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 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」     | 指 | 根據上市規則第十四A章成立之本公司獨立董事委員會，以就位元堂出售事項向獨立股東提供意見  |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 同人融資有限公司(一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團),獲委任以就位元堂出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議之獨立財務顧問   |
| 「獨立股東」     | 指 | 除Rich Time以外之股東  |
| 「宏安獨立股東」   | 指 | 除鄧先生、鄧先生之配偶、Caister、致力有限公司、Suntech Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)、兆貿投資有限公司(易易壹金融之間接全資附屬公司)及金利豐證券有限公司(金利豐之同系附屬公司)(彼等於最後實際可行日期分別持有宏安已發行股本之0.16%、0.16%、28.39%、28.68%、2.43%、3.05%及0.00%)以外之宏安股東 |
| 「金利豐」      | 指 | 金利豐財務顧問有限公司,一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團,為Caister就建議之財務顧問  |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零二零年五月四日,即刊發公佈前最後一個交易日  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年七月二十二日,即本通函刊發前確定其中所載若干資料之最後日期   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「鄧先生」      | 指 | 於最後實際可行日期Caister之唯一董事及唯一股東鄧清河先生,為本公司及宏安之執行董事   |
| 「鄧先生之配偶」   | 指 | 鄧先生之配偶游育燕女士  |

---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「要約人一致行動人士」 | 指 | 與Caister一致行動或假定將與Caister一致行動之各方，包括鄧先生、鄧先生之配偶、致力有限公司、宏安集團、本集團（包括Hearty Limited及Suntech Investments Limited）、易易壹金融集團（包括兆貿投資有限公司）及金利豐（包括金利豐證券有限公司） |
| 「購股權要約」     | 指 | 將由Caister或Caister代表向易易壹金融購股權持有人提出的要約  |
| 「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  |
| 「建議」        | 指 | 由Caister透過計劃方式將易易壹金融私有化之建議  |
| 「記錄日期」      | 指 | 根據建議釐定資格之記錄日期   |
| 「有關當局」      | 指 | 有關政府及／或政府組織、監管組織、法院或機構  |
| 「Rich Time」 | 指 | Rich Time Strategy Limited，宏安之間接全資附屬公司，於最後實際可行日期實益及直接持有本公司已發行股本約58.08%  |
| 「計劃」        | 指 | 根據百慕達公司法第99條進行之安排計劃，涉及註銷所有計劃股份，以及同時向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司發行同等數目之新易易壹金融股份  |
| 「計劃現金代價」    | 指 | 每股計劃股份之現金0.3港元減股息調整額（如有），計劃股東將就根據計劃註銷彼等之計劃股份而作為部分註銷代價將收取之數額   |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「計劃股份」    | 指 | 除由Caister直接及／或通過一間或多間全資附屬公司間接持有之易易壹金融股份以外的易易壹金融股份。於最後實際可行日期，Caister並不直接及／或通過一間或多間全資附屬公司間接持有任何易易壹金融股份。誠如在本通函「C.建議及購股權要約－建議及計劃之先決條件」一節中先決條件(c)所提及，作為實施計劃之一部分，預期一股易易壹金融股份將被配發及發行予Caister或其指定的全資附屬公司，及緊隨註銷556,432,500股易易壹金融股份後，相同數目之新易易壹金融股份將被配發及發行予Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司。該等預計將予發行之556,432,501股易易壹金融股份將不會構成計劃股份的一部分 |
| 「計劃股東」    | 指 | 於記錄日期之計劃股份持有人   |
| 「證監會」     | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會  |
| 「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 | 將予召開及舉行之股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易，有關大會通告載於本通函   |
| 「股份」      | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股   |
| 「股東」      | 指 | 股份之持有人  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「附屬公司」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「收購守則」    | 指 | 香港公司收購及合併守則   |

---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「宏安」        | 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，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)，為本公司之控股公司  |
| 「宏安集團」      | 指 | 宏安及其附屬公司  |
| 「宏安獨立董事委員會」 | 指 | 根據上市規則第十四A章成立之宏安獨立董事委員會，以就位元堂出售事項向宏安獨立股東提供意見  |
| 「宏安股東特別大會」  | 指 | 將予召開及舉行之宏安股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易   |
| 「宏安股份」      | 指 | 宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「宏安股東」      | 指 | 宏安股份之持有人  |
| 「宏安附屬公司」    | 指 | 宏安集團(除位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團外)  |
| 「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，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為宏安擁有75%權益之上市非全資附屬公司   |
| 「宏安地產集團」    | 指 | 宏安地產及其附屬公司  |
| 「位元堂出售事項」   | 指 | 本公司透過註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister向本公司支付之註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份)，而可能按註銷代價向Caister出售其或其附屬公司持有之所有易易壹金融股份，並因而收購上述1,293,749,000股代價股份 |
| 「位元堂集團」     | 指 | 本集團(除中國農產品集團外)  |
| 「%」         | 指 | 百分比   |

\* 僅供識別



**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

**(位元堂藥業控股有限公司\*)**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士

(主席兼董事總經理)

陳振康先生

鄧梅芬女士

鄧蕙敏女士

獨立非執行董事：

梁偉浩先生，MH

蕭文豪先生

曹永牟先生

李家暉先生

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31樓3101室

敬啟者：

**(1)本公司實際出售**

**於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED**

**易易壹金融集團有限公司之全部股權**

**而致使可能發生主要及關連交易；**

**及**

**(2)股東特別大會通告**

**A. 緒言**

茲提述公佈。本通函旨在向閣下提供位元堂出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

\* 僅供識別

### B. 位元堂出售事項

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條以安排計劃方式將易易壹金融私有化。待條件(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項)達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃將在生效日期生效及對易易壹金融及所有易易壹金融股東(包括本公司)具有約束力。因此，建議(於落實時)將涉及本公司透過註銷其所有易易壹金融股份從而換取Caister向本公司支付註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份)，按註銷代價向Caister實際出售161,718,625股易易壹金融股份(相當於其於易易壹金融之全部股權及易易壹金融已發行總股本約29.06%)。Caister就上述1,293,749,000股代價股份之原收購成本約為297,600,000港元。公佈載述註銷代價乃經考慮易易壹金融股份及宏安股份於聯交所所報之過往價格及參照近年來香港之其他私有化交易所採納之溢價後按商業基準釐定。

### C. 建議及購股權要約

#### 建議及計劃之條件

待以下條件於二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定之較遲日期，或在適用情況下根據百慕達法院可能指示之較遲日期)達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃方會生效並對易易壹金融及全體易易壹金融股東具有約束力，否則建議及計劃將告失效：

- (a) 計劃獲得佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東數目過半數且所持有易易壹金融股份價值不少於四分之三之計劃股東批准(以投票表決方式)；
- (b) 計劃獲得佔親身或透過委任代表在法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持易易壹金融股份所附票數不少於75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，但前提是反對批准計劃之決議案(以投票表決方式)之票數不多於全體無利害關係計劃股東持有之全部易易壹金融股份所附票數之10%；

---

## 董事會函件

---

- (c) 親身或透過委任代表出席易易壹金融股東特別大會並於會上投票之易易壹金融股東以不少於四分之三之大多數票數通過一項特別決議案，其中包括批准：(i) 向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii) 透過註銷及剔除所有計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及(iii) 緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份；
- (d) 百慕達法院批准計劃(不論有否修訂)及向百慕達公司註冊處提交百慕達法院命令副本以作登記；
- (e) 在必要情況下就上文條件(c)中提及的減少易易壹金融已發行股本遵守百慕達公司法第46(2)條項下之程序要求及條件(如有)；
- (f) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (g) 宏安獨立股東於宏安股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (h) 百慕達、香港及任何其他相關司法權區之有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (i) 直至及在計劃生效之時，所有授權仍充分有效及具有效用、並無作任何修訂，以及已遵守所有相關司法權區之所有必須遵守的法定或監管責任，且任何有關當局並無就建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項施加相關法律、規則、法規或守則明文訂明以外之規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (j) 如有要求，Caister已根據適用法律及法規取得任何有關當局或其他第三方可能要求對落實計劃而言屬必要之其他必要同意、批准、授權、許可、豁免或免除；

- (k) 概無任何司法權區之任何政府、政府之、準政府之、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，會導致建議或計劃或其根據其條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對建議或計劃或其根據其條款予以落實施加任何重大及不利條件或責任)，但對Caister繼續落實建議或計劃之法律能力無重大不利影響之行動、程序、訴訟、調查或查詢除外；及
- (l) 自公佈日期以來，易易壹金融集團任何成員公司之業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景概無發生任何重大不利變動(以就易易壹金融集團整體而言或就建議而言屬重大者為限)。

#### 撤銷易易壹金融股份之上市地位

倘建議獲通過及落實，則：

- (a) 計劃股東於生效日期持有之所有計劃股份將被註銷，以換取支付註銷代價(包括計劃現金代價及代價股份)；
- (b) 於生效日期，易易壹金融將向Caister或其指定的全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份，且易易壹金融的已發行股本將透過註銷及剔除所有計劃股份進行減資。緊隨上述減資後，易易壹金融的已發行股本將透過向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司按面值發行與所註銷計劃股份數目相同之易易壹金融股份(入賬列作繳足)的方式恢復至已發行股本原本金額。由於註銷計劃股份而令易易壹金融會計賬目上產生之儲備將用於繳足上述向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司所按面值發行新易易壹金融股份(入賬列作繳足)之股款；
- (c) 易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及
- (d) 易易壹金融將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所的上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

倘計劃並無獲批准或倘建議失效，易易壹金融股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

### 註銷代價

待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取註銷代價包括計劃現金代價(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八(8)股代價股份(由Caister持有)之基準)。於生效日期及緊接計劃股份被註銷前，易易壹金融將向Caister或其指定全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份。

倘於最後實際可行日期後及生效日期前就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派(易易壹金融可能宣派之截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息除外)，則Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權要約價格中扣減一筆金額相等於有關股息或其他分派之權利。除易易壹金融可能會或可能不會宣派截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息外，易易壹金融董事會無意於要約期結束前宣派或派付任何中期股息或其他分派(定義見收購守則)。

註銷代價每股計劃股份0.924港元(經計及代價股份於最後交易日之收市價)較：

- (a) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.4%；
- (b) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.475港元溢價約94.5%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.1%；
- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.466港元溢價約98.3%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.3%；

---

## 董事會函件

---

- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股易易壹金融股份收市價0.750港元溢價23.2%；及
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.956港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團經審核綜合資產淨值約1,088,305,000港元，除以於最後實際可行日期已發行易易壹金融股份總數556,432,500股計算)折讓約52.8%。

### 註銷代價不會增加

註銷代價(包括計劃現金代價及根據計劃每股計劃股份將獲轉讓之代價股份數目)將不會增加，且Caister不保留增加註銷代價的權利。

### 購股權要約

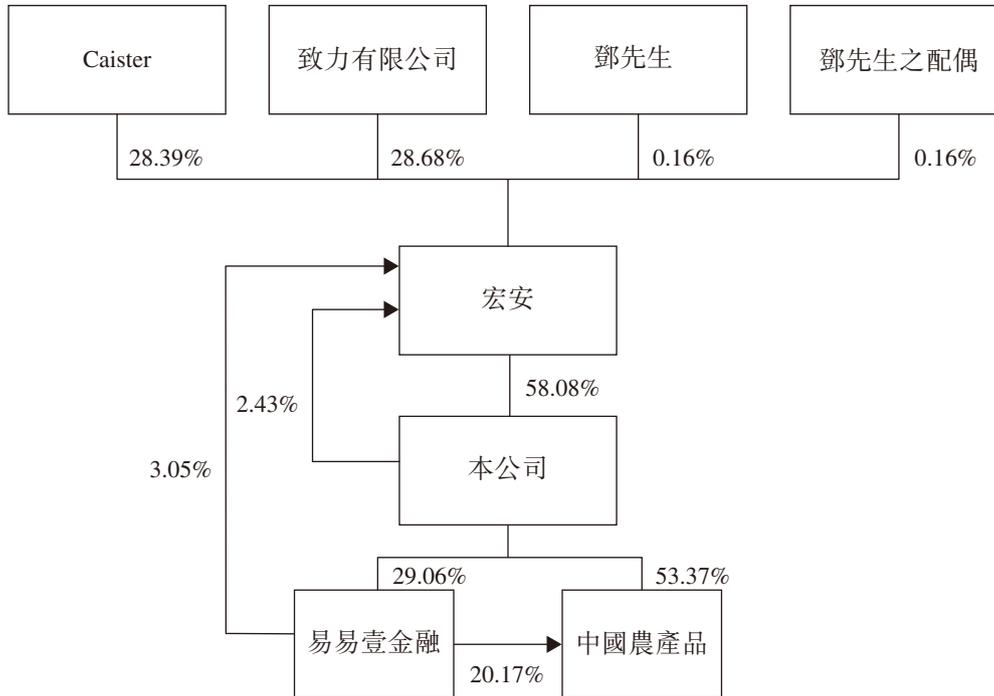
Caister已確認其將根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出(或促使他人代表其提出)一項適當要約。購股權要約將以計劃生效為前提。

## 董事會函件

### 易易壹金融、本公司、宏安及中國農產品之股權架構

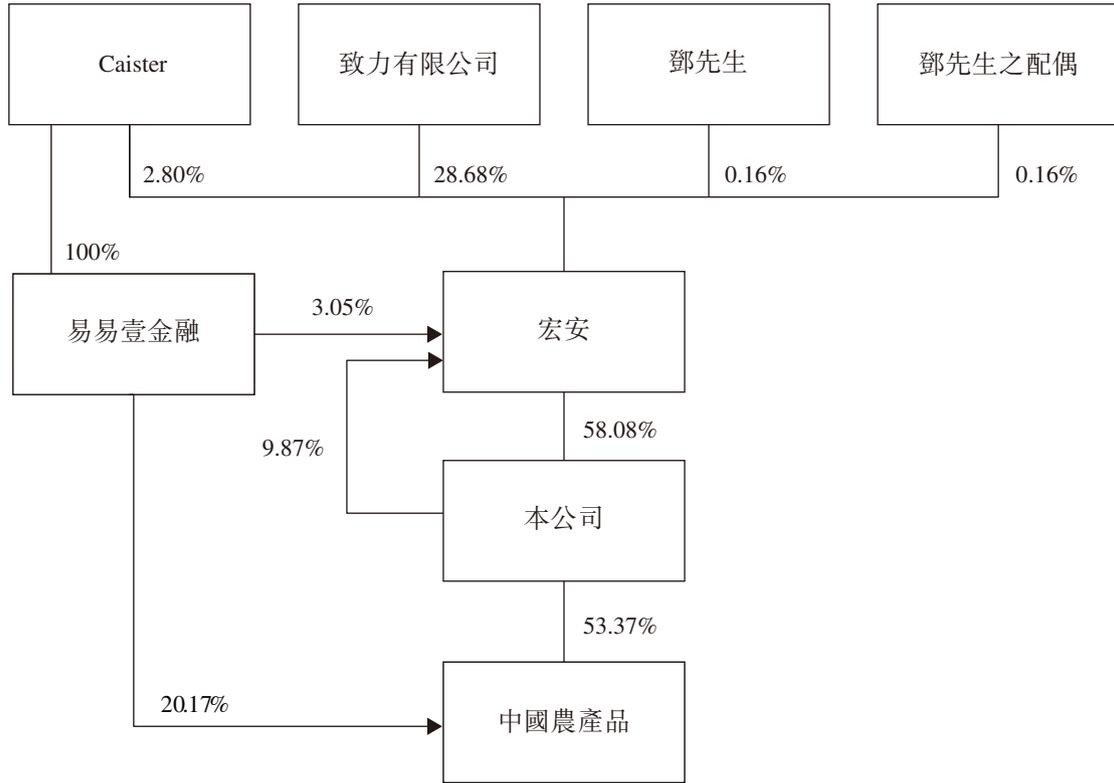
假設本公司、宏安、易易壹金融及中國農產品之股權於最後實際可行日期至記錄日期期間並無發生變動，下文圖表闡釋易易壹金融、本公司、宏安及中國農產品於最後實際可行日期及緊隨計劃完成後之簡要股權架構：

於最後實際可行日期：



董事會函件

緊隨計劃完成後：



## 董事會函件

附註：

- (i) Caister及要約人一致行動人士(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨建議完成後(假設宏安之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)直接持有宏安股份之概要如下所示：

| 姓名／名稱   | 於最後實際<br>可行日期直接<br>持有之宏安<br>股份數目 | 佔於最後實際<br>可行日期宏安<br>已發行股本之<br>概約百分比 | 緊隨建議完成<br>後直接持有之<br>宏安股份數目 | 佔緊隨建議<br>完成後宏安已<br>發行股本之<br>概約百分比 |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Caister   | 4,938,375,306                    | 28.39%                              | 486,915,306                | 2.80%                             |
| 致力有限公司*   | 4,989,928,827                    | 28.68%                              | 4,989,928,827              | 28.68%                            |
| 鄧先生   | 28,026,339                       | 0.16%                               | 28,026,339                 | 0.16%                             |
| 鄧先生之配偶  | 28,026,300                       | 0.16%                               | 28,026,300                 | 0.16%                             |
| Suntech Investments Limited(本公<br>司之間接全資附屬公司，於最後<br>實際可行日期由宏安間接持有約<br>58.08%權益) | 423,000,000                      | 2.43%                               | 432,475,200                | 2.49%                             |
| Hearty Limited(本公司之間接全資附<br>屬公司，於最後實際可行日期由宏<br>安間接持有約58.08%權益)                  | -                                | -                                   | 1,284,273,800              | 7.38%                             |
| 兆貿投資有限公司(易易壹金融之間<br>接全資附屬公司)  | 531,000,000                      | 3.05%                               | 531,000,000                | 3.05%                             |
| 金利豐證券有限公司(金利豐之同系<br>附屬公司，而金利豐為Caister之財<br>務顧問)                                 | 540                              | 0.00%                               | 1,116                      | 0.00%                             |
| 總計  | <u>10,938,357,312</u>            | <u>62.87%</u>                       | <u>7,780,646,888</u>       | <u>44.72%</u>                     |

\* 於最後實際可行日期，致力有限公司之全部已發行股本由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。

- (ii) 緊隨建議完成後，假設自最後實際可行日期以來宏安之已發行股本概無變動，則宏安將由Caister、致力有限公司、鄧先生、鄧先生之配偶、本公司、易易壹金融及金利豐證券有限公司分別持有約2.80%、28.68%、0.16%、0.16%、9.87%、3.05%及0.00%，或合共持有44.72%。
- (iii) 上文圖表之持股比例已四捨五入至小數點後兩位，僅為方便說明。此外，若干全資中間控股公司未於上述圖表列示。

**D. 位元堂出售事項所得款項用途**

倘及於進行位元堂出售事項時，按本公司於易易壹金融之最新持股量及計劃現金代價（經扣除專業費用）計算，本公司預期將收到總所得款項淨額約46,000,000港元。本公司擬將所得款項淨額用於撥付其一般營運資金需求。就本公司預計收購之1,293,749,000股代價股份而言，本公司計劃持有代價股份作為長期穩定的股息收入來源，符合本公司就其目前持有之宏安股份投資策略。

**E. 進行位元堂出售事項之理由及裨益**

誠如公佈所披露，於上一年度，由於爆發社會抗議運動及COVID-19大流行，易易壹金融集團於金融及經紀服務行業均經歷前所未有之重大挑戰，而其上市地位不再為其業務發展提供可行之資金來源。位元堂出售事項將為本公司提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現其於易易壹金融集團之投資的機會。儘管預期本公司將（須經審核）確認虧損約160,900,000港元，此乃經參考本公司於易易壹金融之投資之經審核賬面值、估算交易成本及註銷代價0.924港元（按代價股份於最後交易日之收市價計算）較每股易易壹金融股份於120個交易日直至最後交易日（包括該日）在聯交所所報之平均收市價大幅溢價約90.1%至106.3%計算。此外，根據建議，本公司可能受益於可能增加之股息收入。根據自二零零三年以來宏安及易易壹金融之實際現金股息往績記錄，本公司透過持有八(8)股宏安股份所收取之股息收入遠高於持有一股計劃股份所收取者。鑒於易易壹金融股份及宏安股份之流動性均較低，預計代價股份將產生可能增加之股息收入，較本公司目前持有之易易壹金融股份至少為本公司帶來穩定收入來源。因此，實施建議將為本公司提供機會，以在接踵而至的嚴峻市場警告的背景下，保障其利益及最大限度地增加其持倉。

儘管宏安集團亦受社會抗議運動及COVID-19大流行所影響，但由於其業務組合多元化及財務狀況穩健，財務及經營業績所受之影響預計較小。儘管持續不斷的社會動盪及大流行不可避免會影響宏安集團之醫藥及保健產品分類零售業務，但宏安集團之物業及街市表現穩健。就物業發展及投資分類而言，大流行及社會動盪令投資者及終端用戶更為審慎，且宏安集團已向陷入財務困境之若干租戶提供租金寬減。儘管調整香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃之貸款價值比率門檻及降低利率預期可釋放市場購買力。五月份錄得的銷售量已較二零二零年第一季度有所反彈，而宏安集團對此分類之發展審慎樂觀。同樣，COVID-19大流行及社會動盪並無對宏安集團之街市分類造成影響，截至二零二零年三月三十一日止年度收益增加41.0%，原因是營運中國農

---

## 董事會函件

---

產品之農產品交易市場產生額外收益及宏安集團之新屠宰業務亦帶來新收益來源。預計此業務分類將持續為宏安集團提供穩定經常性收入及現金流量。儘管中國農產品若干農產品交易市場之業務已受COVID-19大流行所影響，由於中國疫情受控，所有市場於最後實際可行日期已恢復正常營運。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。鑒於宏安集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，此業務分類預計將為宏安及其股東帶來長期裨益。總而言之，宏安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，這使其在財資管理方面保持高度靈活及適時應變，安然渡過時艱。

鑑於上述，並考慮到獨立財務顧問之意見，尤其是本通函第26至48頁之獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議，董事(包括獨立非執行董事)認為，位元堂出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鄧先生(執行董事、宏安之董事以及Caister之唯一股東及董事)、鄧梅芬女士(執行董事及鄧先生之胞妹)、鄧蕙敏女士(執行董事及鄧先生之女兒)及陳振康先生(執行董事、宏安及易易壹金融各自之董事以及易易壹金融購股權持有人)均被視為於位元堂出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此已就批准位元堂出售事項及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### F. 有關CAISTER、宏安、本公司及易易壹金融之資料

#### 有關Caister之資料

Caister為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由鄧先生實益全資擁有。其主要從事其所擁有宏安股份之投資控股。

#### 有關宏安之資料

宏安為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：1222)。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)透過其擁有75%權益之上市非全資附屬公司Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(股份代號：1243)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過本集團從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過本公司擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，宏安已發行17,397,520,047股宏安股份。宏安(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨建議完成後(假設宏安之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)之股權架構如下所示：

| 姓名／名稱   | 於最後實際<br>可行日期直接<br>持有之宏安<br>股份數目 | 佔於最後實際<br>可行日期宏安<br>已發行股本之<br>概約百分比 | 緊隨建議完成<br>後直接持有之<br>宏安股份數目 | 佔緊隨建議<br>完成後宏安已<br>發行股本之<br>概約百分比 |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Caister及要約人一致行動人士</b>  |                                  |                                     |                            |                                   |
| Caister   | 4,938,375,306                    | 28.39%                              | 486,915,306                | 2.80%                             |
| 致力有限公司*   | 4,989,928,827                    | 28.68%                              | 4,989,928,827              | 28.68%                            |
| 鄧先生   | 28,026,339                       | 0.16%                               | 28,026,339                 | 0.16%                             |
| 鄧先生之配偶  | 28,026,300                       | 0.16%                               | 28,026,300                 | 0.16%                             |
| Suntech Investments Limited(本公司<br>之間接全資附屬公司，於最後實際<br>可行日期由宏安間接持有約58.08%<br>權益) | 423,000,000                      | 2.43%                               | 432,475,200                | 2.49%                             |
| Hearty Limited(本公司之間接全資附<br>屬公司，於最後實際可行日期由宏<br>安間接持有約58.08%權益)                  | -                                | -                                   | 1,284,273,800              | 7.38%                             |
| 兆貿投資有限公司(易易壹金融之間<br>接全資附屬公司)  | 531,000,000                      | 3.05%                               | 531,000,000                | 3.05%                             |
| 金利豐證券有限公司(金利豐之同系<br>附屬公司，而金利豐為Caister之財<br>務顧問)                                 | 540                              | 0.00%                               | 1,116                      | 0.00%                             |
| 小計  | 10,938,357,312                   | 62.87%                              | 7,780,646,888              | 44.72%                            |
| 宏安獨立股東  | 6,459,162,735                    | 37.13%                              | 9,616,873,159              | 55.28%                            |
| 總計  | <u>17,397,520,047</u>            | <u>100%</u>                         | <u>17,397,520,047</u>      | <u>100%</u>                       |

## 董事會函件

\* 於最後實際可行日期，致力有限公司之全部已發行股本由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。

除上述宏安股份外，宏安並無發行可轉換或交換為宏安股份之任何購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

緊隨建議完成後，假設自最後實際可行日期以來宏安之已發行股本概無其他變動，則宏安之股權將由Caister、致力有限公司、鄧先生、鄧先生之配偶、本公司、易易壹金融及金利豐證券有限公司分別持有約2.80%、28.68%、0.16%、0.16%、9.87%、3.05%及0.00%，或合共持有44.72%。

根據宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務資料，於二零二零年三月三十一日之經審核資產總值及宏安擁有人應佔權益分別約為19,088,800,000港元及5,862,800,000港元。根據宏安截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之已刊發經審核綜合財務報表，宏安集團於除稅前及除稅後之經審核綜合純利如下：

|       | 截至三月三十一日止年度           |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|
|       | 二零二零年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
| 除稅前純利 | 585,819               | 1,065,191             |
| 除稅後純利 | 439,702               | 893,391               |

### 有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：897)。於最後實際可行日期，本公司之股權由宏安間接持有約58.08%。本集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過本公司擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

## 董事會函件

### 有關易易壹金融之資料

易易壹金融為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：221)。於最後實際可行日期，易易壹金融之股權由本公司間接持有約29.06%。易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

根據易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務資料，易易壹金融於二零二零年三月三十一日之經審核資產總值及資產淨值分別約為1,480,300,000港元及1,088,300,000港元。根據易易壹金融截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之已刊發經審核綜合財務報表，易易壹金融集團於除稅前及除稅後之經審核綜合純利如下：

|       | 截至三月三十一日止年度           |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|
|       | 二零二零年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
| 除稅前純利 | 45,987                | 75,007                |
| 除稅後純利 | 41,461                | 70,379                |

### G. 對本集團之財務影響

易易壹金融集團將不再為本公司之聯繫人，且待位元堂出售事項完成，易易壹金融之損益及資產淨值將不再於本公司之綜合財務報表內以權益法入賬或確認。

假設位元堂出售事項已於二零二零年三月三十一日完成，預期本集團將錄得位元堂出售事項虧損，金額約為160,900,000港元(扣除估算交易成本)，該虧損乃參考(i)上述出售易易壹金融股份之所得款項總額(經參考註銷代價)；與(ii)本公司於易易壹金融之投資於二零二零年三月三十一日之經審核賬面值(經計及易易壹金融應佔之經審核累計其他全面收益)之差額計算。本集團將錄得之位元堂出售事項實際虧損須待審核，及可能有別於上述預期金額。

本集團之總資產將減少約160,900,000港元及對負債將無影響。位元堂出售事項對本集團之財務影響詳情載於本通函附錄三所載之未經審核備考綜合財務資料。

## H. 上市規則之涵義

由於Caister之全部已發行股本由鄧先生(彼為本公司之控股股東及董事)實益擁有，彼為本公司之關連人士，因而根據上市規則第十四A章，位元堂出售事項(即本公司根據計劃出售其附屬公司所持有之易易壹金融股份以及因此導致之本公司透過其附屬公司收購上述1,293,749,000股代價股份)如繼續進行，將構成本公司之關連交易。基於適用之規模測試結果，根據上市規則第十四章，位元堂出售事項如繼續進行，亦將構成本公司之主要交易。因此，根據上市規則之要求，位元堂出售事項將須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

## I. 股東特別大會及股份過戶登記手續

股東特別大會將於二零二零年八月二十六日(星期三)舉行，旨在為獨立股東提供考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行交易之機會。根據上市規則之要求，在股東特別大會上之投票將以表決方式進行。

本公司將於二零二零年八月十八日(星期二)至二零二零年八月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份之過戶。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二零二零年八月二十日(星期四)營業時間結束。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二零二零年八月十七日(星期一)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附代表委任表格按所印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或任何續會(視情況而定)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，惟在此情況下，代表委任表格應視為已撤銷論。

---

## 董事會函件

---

股東特別大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。於最後實際可行日期，Caister透過宏安集團持有本公司已發行股本總額約58.08%且控制有關投票權。由於Caister及要約人一致行動人士於最後實際可行日期合共持有宏安已發行股本總額約62.87%，故宏安及其相關附屬公司被視為於位元堂出售事項中擁有重大權益。因此，宏安及其持有股份之相關附屬公司將於股東特別大會上就批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

### J. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生組成)，以考慮位元堂出售事項，並就位元堂出售事項之條款是否屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上進行投票提供意見。同人融資有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### K. 推薦建議

經考慮本函件所載之理由並計及載於本通函第24至25頁之獨立董事委員會函件所載之獨立董事委員會之觀點後，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，位元堂出售事項之條款屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益。

### L. 其他資料

謹請閣下垂注載於第24至25頁之獨立董事委員會函件、載於第26至48頁之獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

主席兼董事總經理

**鄧清河**

謹啟

二零二零年七月二十四日

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其致獨立股東有關位元堂出售事項及其項下擬進行交易之推薦建議。



**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**  
**(位元堂藥業控股有限公司\*)**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：897)

敬啟者：

**本公司實際出售**  
**於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED**  
**易易壹金融集團有限公司之全部股權**  
**而致使可能發生主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零二零年七月二十四日刊發致股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮位元堂出售事項，其詳情載於通函。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情(連同獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由)載於通函第26至49頁之「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮獨立財務顧問於其函件中所述之意見及其就此考慮之主要因素及理由，吾等認為，儘管位元堂出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。吾等亦認為位元堂出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關位元堂出售事項及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

獨立非執行董事

梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生

謹啟

二零二零年七月二十四日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為同人融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。



**Alliance Capital Partners Limited**  
同人融資有限公司

敬啟者：

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就位元堂集團根據有關 貴公司主席鄧先生擁有之公司 Caister 根據百慕達公司法第99條透過安排計劃將易易壹金融私有化之建議實際出售於易易壹金融之股份而致使 貴公司可能發生主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議及計劃詳情載於 貴公司於二零二零年七月二十四日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

建議涉及位元堂透過註銷其所有易易壹金融股份(相當於易易壹金融已發行總股本約29.06%)以換取Caister向位元堂轉讓註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份(基準為位元堂持有之每股計劃股份獲Caister持有的八股宏安股份))，向Caister實際出售所有有關易易壹金融股份。

基於適用之規模測試，根據上市規則第十四章，位元堂出售事項如繼續進行，將構成位元堂的主要及關連交易。因此，根據上市規則的規定，位元堂出售事項將須於位元堂股東特別大會上獲得位元堂獨立股東的批准。就此而言，董事會成立獨立董事委員會，以考慮位元堂出售事項，並就位元堂出售事項之條款是否屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上進行投票提供意見。吾等已獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等乃依賴通函所述聲明、資料及陳述，以及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設董事提供且其負全責的所有有關資料(財務及其他方面)及陳述於彼等作出時乃屬真實及準確。具體而言，吾等依賴位元堂集團及易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之最新經審核財務報表。此外，吾等依賴位元堂集團之未經審核備考財務資料，以說明假設通函所載之建議於二零二零年三月三十一日實施對位元堂集團產生之財務影響。

### 吾等意見之基準

吾等亦假設董事於通函內作出之所有看法、意見、預測及意向聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料及陳述之真實性及準確性，且獲董事告知通函所載及／或所述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以作出知情意見，及證明依賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就此對通函所載資料及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無對位元堂集團之業務、事務進行任何形式之調查。

於最後實際可行日期，同人融資有限公司與 貴公司並無可被合理視為與同人融資有限公司之獨立性有關之任何關係或於 貴公司擁有任何權益。於過往兩年， 貴集團與同人融資有限公司之間並無委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無訂立任何安排而使吾等已或將從 貴集團或Caister收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就位元堂出售事項之條款提供獨立意見。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致對位元堂出售事項之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### 1.1 貴集團之主要業務及資料

貴集團主要從事生產及銷售中西藥及保健食品產品，並有少量物業投資的投資收入。 貴集團亦透過 貴集團自二零二零年二月起於當中持有53.37%股權之China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)(股份代號：149)於中國內地農產品交易市場從事物業管理及銷售。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2 過往財務資料

下表概述 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「位元堂二零一八/一九年年報」)及截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「位元堂二零一九/二零年年報」))。

|                                       | 截至三月三十一日止年度           |                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | 二零一八年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) | 二零二零年<br>千港元<br>(經審核) |
| 收益                                    | 845,781               | 751,443               | 620,741               |
| —生產及銷售中藥及保健食品<br>產品                   | 700,217               | 624,744               | 467,020               |
| —生產及銷售西藥及保健食品<br>產品                   | 135,888               | 115,953               | 100,306               |
| —物業投資                                 | 9,676                 | 10,746                | 9,249                 |
| —管理及銷售農產品交易市場之<br>物業                  | —                     | —                     | 44,166                |
| 銷售成本                                  | (501,987)             | (449,915)             | (339,165)             |
| 毛利                                    | 343,794               | 301,528               | 281,576               |
| 其他收入及收益，淨額                            | 124,002               | 115,671               | 498,048               |
| 銷售及分銷開支                               | (267,344)             | (281,769)             | (233,238)             |
| 行政開支                                  | (185,839)             | (166,170)             | (178,229)             |
| 財務資產減值虧損撥回/(減值虧<br>損)，淨額              | (2,327)               | 82,767                | (16,013)              |
| 其他開支                                  | (19,170)              | (6,205)               | (93,487)              |
| 融資成本                                  | (18,926)              | (28,553)              | (56,697)              |
| 按公平值經損益表入賬之財務資<br>產之公平值收益/(虧損)，淨<br>額 | (17,800)              | 593                   | (7,323)               |
| 投資物業之公平值收益/<br>(虧損)，淨額                | 23,356                | 17,445                | (99,198)              |
| 分佔聯營公司損益                              | (94,633)              | 46,387                | 15,177                |
| <b>除稅前溢利/(虧損)</b>                     | (114,887)             | 81,694                | 110,616               |
| 所得稅開支                                 | (2,281)               | (7,448)               | (17,199)              |
| <b>本年度溢利/(虧損)</b>                     | <b>(117,168)</b>      | <b>74,246</b>         | <b>93,417</b>         |

## 獨立財務顧問函件

### 節選資產負債表項目

|                      | 於三月三十一日               |                       |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | 二零一八年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) | 二零二零年<br>千港元<br>(經審核) |
| 投資物業                 | 503,000               | 558,000               | 3,190,791             |
| 於聯營公司之投資             | 298,148               | 329,584               | 314,033               |
| 銀行結餘及現金              | 420,849               | 171,209               | 475,702               |
| 總資產                  | 3,656,461             | 3,454,670             | 7,730,183             |
| 無抵押債券及票據             | –                     | –                     | 181,220               |
| 可換股票據                | –                     | –                     | 249,814               |
| 計息銀行及其他借款(即期部分)      | 264,790               | 232,290               | 653,127               |
| 計息銀行及其他借款<br>(非即期部分) | 662,227               | 619,937               | 716,598               |
| 總負債                  | 1,096,436             | 1,006,581             | 4,378,909             |
| 資產淨值                 | 2,560,025             | 2,448,089             | 3,351,274             |

### 現金流量

|                        | 截至三月三十一日止年度           |                       |                        |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                        | 二零一八年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營業務所用之現金流量淨額          | (76,731)              | (26,633)              | (30,027)               |
| 投資活動所得／(所用)<br>之現金流量淨額 | 23,269                | (102,887)             | 424,483                |
| 融資活動所得／(所用)<br>之現金流量淨額 | 149,960               | (113,299)             | (83,367)               |
| 現金及現金等值項目增加／<br>(減少)淨額 | 96,498                | (242,819)             | 311,089                |

## 獨立財務顧問函件

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度

貴集團於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之收益分別為約845,800,000港元及751,400,000港元，減少約94,400,000港元或11.2%。

根據位元堂二零一八／一九年年報，收益減少乃主要由於 貴集團之中西藥及保健食品產品之銷售較836,100,000港元減少11.4%至740,700,000港元。 貴集團之中西藥及保健食品產品佔 貴集團於二零一八／二零一九財政年度之收益約98.6%，而餘下收益源自租金收入。藥品及保健食品產品業務分類減少乃主要由於 貴集團為實現更佳的成本效益整合分銷渠道的業務決定及將其生產設施搬遷至香港元朗(於二零一八年年底前完成)。

貴集團之毛利於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度分別為約343,800,000港元及301,500,000港元，減少約42,300,000港元或12.3%。 貴集團毛利減少與上述收益減少一致。截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之毛利率維持穩定，分別為約40.6%及40.1%。

貴集團之銷售及分銷開支於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度分別為約267,300,000港元及281,800,000港元，增加約14,400,000港元或5.4%。該增加乃主要由於西藥產品系列之「珮夫人」及「珮氏」產品市場推廣及品牌推廣增加所致。

貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止年度分別錄得虧損約117,200,000港元及溢利約74,200,000港元。淨業績有所改善乃主要由於截至二零一九年三月三十一日止年度分佔易易壹金融溢利49,000,000港元(包括易易壹金融額外股權的議價購買收益38,000,000港元)，而截至二零一八年三月三十一日止年度錄得虧損96,100,000港元，原因是同年視作出售易易壹金融部分股權產生虧損52,200,000港元。視作出售易易壹金融部分股權指於二零一七年年底配售新股份後將 貴集團於易易壹金融之易易壹金融股權由28.51%攤薄至23.80%。

於二零一九年三月三十一日， 貴集團之總資產為約3,454,700,000港元，主要包括(i)物業、廠房及設備957,300,000港元；(ii)投資物業558,000,000港元；

---

## 獨立財務顧問函件

---

(iii)於聯營公司之權益329,600,000港元及(iv)按公平值經其他全面收益入賬之財務資產939,400,000港元。於二零一九年三月三十一日，貴集團之總負債為約1,006,600,000港元，主要包括計息銀行借款約852,200,000港元。

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團之總收益減少17.4%至620,700,000港元。由於香港自二零一九年六月起發生大規模的社會動盪及自二零二零年初以來全球爆發COVID-19疫情，中藥及保健食品產品以及西藥及保健食品產品之收益分別減少25.2%至467,000,000港元及減少13.5%至100,300,000港元。於二零二零年二月，貴集團進一步擴大業務範圍，透過收購China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）（股份代號：149）53.37%股權於中國內地農產品交易市場進行物業管理及銷售。中國農產品主要於中國內地農產品交易市場從事物業管理及銷售。於二零二零年二月綜合中國農產品之財務賬目後，貴集團確認農產品交易市場之物業管理及銷售收入約44,200,000港元。

貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之其他收入及收益增至498,000,000港元，而上一年度為115,700,000港元。該增加乃主要由於(i)年內收購中國農產品產生之議價購買之暫定收益約230,800,000港元，及(ii)出售／贖回按公平值經其他全面收益入賬之財務資產之收益約100,100,000港元。貴集團於香港亦持有上市股本證券及債券組合作長期投資目的，旨在產生穩定收入。於年內，貴集團上市債券投資減少43,800,000港元，而於二零二零年三月三十一日之剩餘債券之年利率介乎6.00%至11.75%。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團完成出售位於香港之五個物業，即是位於(1)觀塘協和街、(2)旺角西洋菜南街、(3)土瓜灣土瓜灣道、(4)西灣河筲箕灣道及(5)大埔翠屏花園的零售店舖。來自該等五個物業出售事項的收益為60,900,000港元，已於截至二零二零年三月三十一日止年度確認。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之其他開支增至93,500,000港元，而上一年度為6,200,000港元。該增加乃主要由於年內物業、廠房及設備以及於易易壹金融之投資減值分別約81,800,000港元及8,700,000港元。

於二零二零年三月三十一日，貴集團於香港擁有10個零售物業。截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團就其餘下投資物業錄得公平值虧損約95,500,000港元，原因是零售物業市況惡化。該等大部分物業乃自用作零售店舖，而若干物業已出租產生租賃收入。

截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團錄得股東應佔溢利95,800,000港元(二零一九年：74,600,000港元)。有關改善乃主要歸因於收購中國農產品產生之議價購買之暫定收益、出售／贖回財務資產之收益及出售物業、廠房及設備以及一項投資物業之收益，抵銷了貴集團之毛利減少及物業、廠房及設備項目之減值。

於二零二零年三月三十一日，貴集團之總資產為7,730,200,000港元，主要包括(i)物業、廠房及設備974,900,000港元；(ii)投資物業3,190,800,000港元；(iii)於聯營公司之權益314,000,000港元；(iv)發展中物業297,100,000港元；及(v)持作出售物業1,645,200,000港元。於二零二零年三月三十一日，貴集團之總負債為約4,378,900,000港元，主要包括(i)計息銀行及其他借款1,369,700,000港元，(ii)中國農產品發行之將於二零二四年到期之無抵押債券及票據181,200,000港元及(iii)中國農產品發行之將於二零二一年十月十八日到期之可換股票據249,800,000港元。

## 獨立財務顧問函件

### 中藥行業

根據香港特別行政區政府統計處於二零一九年八月最新發佈之2018年香港的中醫藥統計報告<sup>1</sup>，中醫藥業近年在香港穩步發展。中醫藥業包括：(a)中藥的製造；(b)中藥的分銷，包括進出口貿易、批發及零售；及(c)執業中醫服務，包括全科、針灸科及骨傷科中醫師。下列為二零一三年至二零一七年中藥製造及零售業務市場：

|                | 二零一三年         | 二零一四年         | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 機構單位           |               |               |               |               |               |
| 數目             |               |               |               |               |               |
| — 製造商          | 210           | 210           | 210           | 200           | 190           |
| — 零售商          | 1,400         | 1,380         | 1,370         | 1,330         | 1,310         |
| 總計             | <u>1,610</u>  | <u>1,590</u>  | <u>1,580</u>  | <u>1,530</u>  | <u>1,500</u>  |
| 銷售及其他          |               |               |               |               |               |
| 收益(以百<br>萬港元計) |               |               |               |               |               |
| — 製造商          | 3,652         | 3,943         | 3,923         | 4,464         | 4,382         |
| — 零售商          | 6,948         | 7,159         | 7,106         | 6,989         | 7,458         |
| 總計             | <u>10,600</u> | <u>11,102</u> | <u>11,029</u> | <u>11,453</u> | <u>11,840</u> |

基於上述統計資料，吾等注意到，機構單位數目歷年來略微減少，反映了市場參與者之間的競爭及合併。於二零一三年至二零一七年，香港的中藥銷售穩步增長，年複合增長率為2.24%。鑒於爆發COVID-19及消費者保健意識提高，貴集團管理層認為日後對中藥保健產品的需求將會持續增長。

<sup>1</sup> 2018年香港的中醫藥統計(<https://www.statistics.gov.hk/pub/B71908FB2019XXXXB0100.pdf>)

2. 易易壹金融之背景資料

誠如董事會函件所述，易易壹金融股份於聯交所主板上市(股份代號：221)。於最後實際可行日期，貴公司間接持有易易壹金融約29.06%股權。易易壹金融集團主要於香港提供融資及證券經紀服務及於中國從事物業發展業務。

2.1 易易壹金融之財務資料

下列為易易壹金融截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之財務資料節錄(摘錄自貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「易易壹金融二零一八／一九年年報」)及截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績公佈(「易易壹金融二零一九／二零年業績公佈」))。

|                | 截至三月三十一日止年度           |                       |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                | 二零一八年<br>千港元<br>(經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) | 二零二零年<br>千港元<br>(經審核) |
| 收益             | 200,774               | 130,761               | 113,393               |
| — 貸款融資的利息收入    | 79,397                | 100,609               | 94,926                |
| — 經紀融資的利息收入    | 5,115                 | 11,833                | 9,947                 |
| — 經紀服務之佣金與費用收入 | 3,866                 | 4,230                 | 3,305                 |
| — 配售及包銷佣金      | 10,493                | 1,966                 | 1,620                 |
| — 顧問費收入        | —                     | 850                   | —                     |
| — 銷售物業存貨       | 101,903               | 11,273                | 3,595                 |
| 毛利             | 149,269               | 130,135               | 113,222               |
| 出售附屬公司收益       | —                     | 72,694                | 1,092                 |
| 應佔聯營公司損益       | (76,738)              | (42,881)              | 1,187                 |
| 除稅前溢利／(虧損)     | (165,534)             | 75,007                | 45,987                |
| 本年度溢利／(虧損)     | (175,296)             | 70,379                | 41,461                |

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度

易易壹金融主要於香港提供融資及證券經紀服務及於中國從事物業發展業務。易易壹金融之收益由截至二零一八年三月三十一日止年度之約200,800,000港元減至截至二零一九年三月三十一日止年度之約130,800,000港元，減少約70,000,000港元或52.5%。根據易易壹金融二零一八／一九年年報及誠如 貴集團管理層所告知，該減少乃主要由於(i)銷售業務存貨由截至二零一八年三月三十一日止年度之101,900,000港元減至截至二零一九年三月三十一日止年度之11,300,000港元，(ii)來自配售及包銷佣金之收益由上一年度之10,500,000港元減至2,000,000港元，部分被貸款融資及經紀融資之利息收入增加所抵銷。融資業務之貸款組合總額(扣除減值虧損)由上一年度之約433,100,000港元增至截至二零一九年三月三十一日止年度之約648,500,000港元，增幅為約49.7%。

截至二零一九年三月三十一日止年度，易易壹金融錄得 貴公司擁有人應佔除稅後純利約70,400,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度錄得淨虧損約175,700,000港元。易易壹金融於截至二零一九年三月三十一日止年度轉虧為盈，此乃主要由於(i)確認出售附屬公司(主要於中國江西省撫州從事開發商住混合物業發展項目)收益約72,700,000港元；(ii)截至二零一九年三月三十一日止年度按公平值經損益表入賬之財務資產(主要為可換股票據及非上市債券基金)的淨虧損減少產生收益淨額4,400,000港元，而上一年度錄得淨虧損103,300,000港元；及(iii)分佔聯營公司中國農產品(當時從事農產品交易市場管理及物業銷售)虧損較上一年度之42,900,000港元減少約76,700,000港元，被(iv)截至二零一九年三月三十一日止年度非上市債券之利息收入減少8,800,000港元(原因是該非上市債券於截至二零一八年三月三十一日止年度贖回)抵銷。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

截至二零二零年三月三十一日止年度之收益為113,400,000港元，較去年減少約17,400,000港元或13.3%。年內所有分類之收益減少；尤其是(i)於香港提供融資業務產生之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之100,600,000港元減至截至二零二零年三月三十一日止年度之約94,900,000港元；(ii)來自證券經紀服務之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之18,900,000港元減至截至二零二零年三月三十一日止年度之約14,900,000港元；及(iii)於中國之物業銷售收益由約11,300,000港元減至約3,600,000港元。

### 提供融資

誠如易易壹金融二零一九／二零年業績公佈所披露，截至二零二零年三月三十一日止年度，香港物業市場仍然波動，樓價於二零一九年五月升至高位後，繼而於二零一九年五月至二零二零年第一季度下調。吾等注意到中原之中原城市領先指數(獨立及廣泛使用的香港二手屋苑價格指標)由二零一九年四月的180.2跌至二零二零年三月的175.5<sup>2</sup>。

於二零一九年十月，政府為首次置業人士放寬按揭融資計劃上限，在一定程度上有助於刺激住宅物業交易。然而，香港持續的反政府事件及二零二零年第一季度爆發2019冠狀病毒疾病(「COVID-19」)已削弱整體市場情緒。基於此背景，於二零二零年三月三十一日，易易壹金融來自物業融資業務(已扣除減值虧損)之整體貸款組合為約555,900,000港元，較二零一九年三月三十一日之約648,500,000港元減少約14.3%。此外，鑒於全球及香港市況不明朗，截至二零二零年三月三十一日止年度，在競爭激烈的證券經紀市場環境下，香港證券市場交易持續疲弱。因此，截至二零二零年三月三十一日止年度，來自提供證券經紀服務之收益由100,600,000港元減至94,900,000港元。

為履行出資責任及滿足業務經營需求，貴集團須不時尋求替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構及非金融機構借貸。

<sup>2</sup> <http://202.72.14.52/p2/cci/SearchHistory.aspx>

## 獨立財務顧問函件

下列為 貴集團於二零一九年及二零二零年三月三十一日之計息債務狀況：

|         | 於二零一九年三月三十一日 |                     | 於二零二零年三月三十一日 |                     |
|---------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|         | 未償還金額        | 概約實際<br>年利率<br>(每年) | 未償<br>還金額    | 概約<br>實際年利率<br>(每年) |
|         | (百萬港元)       |                     | (百萬港元)       |                     |
| 金融機構貸款  | 128          | 3.0%至<br>6.2%浮動     | 84           | 4.0%至6.2%<br>浮動     |
| 非金融機構貸款 | 160          | 6.5%至7.3%<br>固定/浮動  | 157          | 7.8%<br>浮動          |
| 關連公司貸款  | 70           | 6.5%固定              | -            |                     |
| 總計      | <u>358</u>   |                     | <u>241</u>   |                     |

根據易易壹金融二零一九/二零年業績公佈，於二零一九年及二零二零年三月三十一日，手頭現金總額分別為約72,700,000港元及29,500,000港元，而銀行及其他貸款分別為約358,000,000港元及240,700,000港元。

經計及易易壹金融於二零二零年三月三十一日之手頭現金、未償還貸款結餘減至241,000,000港元及貸款利率上升，吾等認為易易壹金融將需要進一步融資，以於日後履行償還責任及應付業務營運。

### 證券經紀服務

香港證券經紀市場競爭仍然激烈。恒生指數由二零二零年一月二日之28,543跌至二零二零年三月十九日之21,709。全球爆發COVID-19，以及香港持續發生社會事件，導致香港經濟活動停滯不前。所有該等因素均對香港股市造成下行壓力，並對易易壹金融的經紀活動及孖展融資業務造成重大影響。因此，截至二零二零年三月三十一日止年度，來自提供經紀融資之收益由11,800,000港元減至9,900,000港元。

### 物業發展

截至二零一九年三月三十一日止年度，易易壹金融以代價人民幣1,000,000元出售位於中國江西省撫州的物業發展項目，並於易易壹金融之綜合損益表錄得收益約72,800,000港元。於出售後，易易壹金融持有之餘下物業項目為位於中國廣東省東莞之商業綜合項目，而該項目於二零二零年三月三十一日超過98%可出租面積已租出。截至二零二零年三月三十一日止年度，來自物業租賃之收入為約21,600,000港元，而上一年度為約22,200,000港元。

易易壹金融呈報截至二零二零年三月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔除稅後純利為約41,500,000港元，而上一個財政年度為約70,400,000港元。純利下降乃主要由於與上一個財政年度相比，出售上述撫州物業發展項目之收益減少72,800,000港元，並已由應佔一間聯營公司虧損減少所抵銷。

### 2.2 易易壹金融之前景

易易壹金融集團主要於香港提供融資及證券經紀服務及於中國從事物業發展業務。具體而言，來自提供融資(即企業及個人借貸)之收益分別為約79,400,000港元、100,600,000港元及94,900,000港元，佔總收益39.5%、76.9%及83.7%，而來自提供經紀服務業務之收益分別為約19,500,000港元、18,900,000港元及9,900,000港元，佔總收益9.7%、14.4%及8.8%。

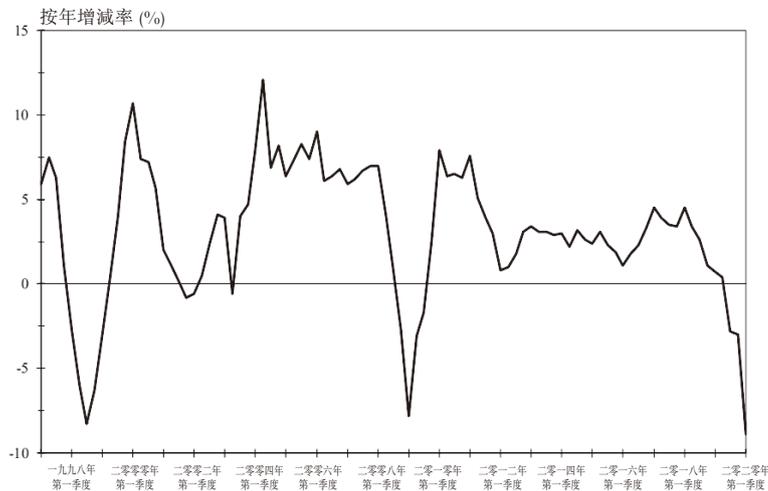
誠如董事會函件所載，截至二零二零年三月三十一日止年度，由於二零一九年六月開始社會抗議運動及自二零二零年二月起爆發COVID-19疫情，易易壹金融集團於金融及經紀服務行業均經歷前所未有之重大挑戰。因此，易易壹金融董事會認為其上市地位不再為其現有業務發展提供可行之資金來源。

### 香港經濟

根據香港統計處之資料，二零二零年六月發生社會暴力事件後繼而爆發COVID-19，香港經濟於二零二零年第一季度同比下跌8.9%，創有記錄以來最大跌幅，加上中美政治局勢緊張，令經濟遭受沉重打擊。二零二零年第一季度的經濟萎縮，如同亞洲金融危機(一九九七年至一九九八年)之後一九九八年第三季度經濟下跌8.3%，以及美國導致全球金融危機(二零零八年至二零零九年)

期間二零零九年第一季度經濟下跌7.8%。隨着COVID-19疫情來襲，絕大多數行業都受到衝擊，儘管與旅遊及消費相關行業所受的衝擊特別嚴重。訪港旅遊業在二月及三月停頓，第一季度的訪港旅客人次同比下跌80.9%。外訪旅遊業同樣因各地政府實施旅遊禁令及邊境管制而劇跌。同時，零售業銷貨量及食肆收益數量之按年跌幅分別由二零一九年下半年之21.9%及14.9%擴大至二零二零年第一季度之36.9%及32.3%，均為有記錄以來的最大單季跌幅。由於區內供應鏈及相關貿易活動受到嚴重干擾，貨物進出口在二零二零年第一季度分別按年實質下跌9.9%及11.0%。其他行業(包括教育及建造)亦因COVID-19疫情帶來前所未有的威脅而受到不同程度的打擊。

### 香港一九九八年至二零二零年本地生產總值實質增長



資料來源：香港經濟近況發佈之二零二零年第一季度經濟報告<sup>3</sup>

於二零二零年五月二十九日，美國總統特朗普聲稱美國政府將會就中國先前宣佈頒佈香港國安法採取措施，撤銷香港的特殊待遇(包括關稅及簽證發放)地位。所有上述事件發展持續對基於自由貿易以及人員、資金及服務自由流動的香港經濟造成壓力。

<sup>3</sup> 香港政府發佈之二零二零年第一季度經濟報告(<https://www.hkeconomy.gov.hk/tc/pdf/box-20q1-1-1.pdf>)

### 香港失業率

於二零二零年四月，香港失業率升至5.2%<sup>4</sup>，創逾十年來新高。香港財政司司長陳茂波先生表示，香港的失業率將會繼續攀升，可能會超過二零零九年金融海嘯期間最差的情況。

勞工及福利局局長羅致光博士評論最新失業數字時表示：「與消費及旅遊相關行業(即零售、住宿及膳食服務業)合計的失業率急升至9.0%，為超過十五年來的高位。就業不足率則急升至5.9%，為有記錄以來的最高位。當中，餐飲服務活動業的失業率及就業不足率分別急升至12.0%及8.4%。建造業的情況同樣嚴峻，其失業率及就業不足率分別上升至10.0%及8.0%。大多數其他行業的勞工市場情況亦惡化，尤其在教育業、資訊及通訊業、專業及商用服務業(不包括清潔及同類活動)，以及藝術、娛樂及康樂活動業。」

於二零二零年七月二十日，香港政府公佈四月至六月經季節性調整的失業率升至6.2%，創逾15年新高。於二零二零年四月至六月，消費及旅遊相關行業(即零售、住宿及膳食服務業)的失業率微升至10.7%，為自二零零三年八月至十月受SARS沉重打擊後的高位。

### 破產

根據香港特別行政區破產管理署發佈之最新破產案統計數字，於二零二零年首五個月向破產管理署提交的破產呈請書數目為3,611份<sup>5</sup>，而二零一九年首五個月為2,511份。

倘回顧二零零二年及二零零三年(SARS爆發期間)的破產案統計數字，吾等注意到，二零零二年及二零零三年的破產案為每年約25,000例，較二零一九年錄得合共7,700例高出數倍。根據上段所述的經濟增長統計數字，由於SARS為區域性疫情，當時僅影響若干國家，而當前全球各地均受COVID-19影響，較二零零二年及二零零三年形勢更為嚴峻。

<sup>4</sup> 香港特別行政區政府統計處於二零二零年五月十九日發佈之二零二零年二月至四月失業及就業不足統計數字發表([https://www.censtatd.gov.hk/press\\_release/pressReleaseDetail.jsp?charsetID=2&pressRID=4641](https://www.censtatd.gov.hk/press_release/pressReleaseDetail.jsp?charsetID=2&pressRID=4641))

<sup>5</sup> 香港特別行政區破產管理署發佈之破產案統計數字([https://www.oro.gov.hk/cgi-bin/oro/stat\\_c.cgi?stat\\_type=W&start\\_year=1989&end\\_year=2020&end\\_month=5&Search=Search](https://www.oro.gov.hk/cgi-bin/oro/stat_c.cgi?stat_type=W&start_year=1989&end_year=2020&end_month=5&Search=Search))

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二零年三月三十一日，易易壹金融來自融資業務之整體貸款組合為約571,900,000港元，而年內有關業務產生之減值虧損為16,000,000港元，佔貸款組合約2.8%。截至二零一九年三月三十一日止年度，貸款組合為約654,400,000港元及減值虧損為約6,000,000港元，佔去年貸款組合約0.9%。注意到，有關貸款組合減值虧損百分比於年內大幅上升。

吾等已與 貴集團管理層進一步討論並知悉，鑒於經濟形勢疲弱及爆發COVID-19帶來不明朗因素，位元堂出售事項為 貴集團帶來機會，以減少位元堂集團在當前富有挑戰的業務環境下面臨的風險。

### 3. 有關Caister之資料

誠如董事會函件所述，Caister為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由 貴公司及宏安之執行董事鄧先生實益全資擁有。因此，Caister為 貴公司之關連人士。

鄧先生(執行董事、宏安之董事以及Caister之唯一股東及董事)、鄧梅芬女士(執行董事及鄧先生之胞妹)、鄧蕙敏女士(執行董事及鄧先生之女兒)及陳振康先生(執行董事、宏安及易易壹金融各自之董事以及易易壹金融購股權持有人)均被視為於位元堂出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此已就批准位元堂出售事項及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### 4. 計劃之條款

貴公司透過註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister向 貴公司支付之註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股宏安代價股份)，而按註銷代價向Caister實際出售其持有之所有易易壹金融股份，而收購上述1,293,749,000股代價股份導致於計劃完成後， 貴公司於宏安之股權由2.43%增加至9.87%。吾等從 貴公司獲悉，貴公司計劃將其於宏安之9.87%權益作為長期投資。其後，根據香港財務報告準則第13號-公平值計量，宏安股份之市價波動將不會於位元堂之損益賬中記錄為收益或虧損，惟日後將反映於其資產淨值中。

評估代價

註銷代價每股計劃股份0.924港元(經計及代價股份於最後交易日之收市價)較：

- (a) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.4%；
- (b) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.475港元溢價約94.5%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.1%；
- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.466港元溢價約98.3%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.3%；
- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股易易壹金融股份收市價0.75港元溢價約23.2%；及
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.956港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團經審核綜合資產淨值約1,088,305,000港元，除以於最後實際可行日期已發行556,432,500股易易壹金融股份計算)折讓約52.8%。

於最後實際可行日期，註銷代價為0.852港元，即八(8)股宏安股份於最後實際可行日期之收市價0.552港元加計劃代價每股易易壹金融股份0.30港元。

## 獨立財務顧問函件

吾等透過比較從事與易易壹金融性質類似業務之聯交所上市公司(「可資比較公司」)之市盈率進行可資比較分析。吾等已篩選若干(i)於聯交所主板上市；(ii)市值介乎150,000,000港元至10億港元(經參考易易壹金融於最後交易日之預計市值約514,140,000港元(按0.924港元乘以最後交易日之已發行股份總數計算))；及(iii)從事與易易壹金融性質類似業務(即彼等各自最近一個財政年度之收益產生自香港的放債業務及佔總收益的50%或以上)之公司。該等可資比較公司指吾等能夠從聯交所網站識別之滿足上述甄選標準之可資比較公司之詳盡清單。

於最後實際可行日期，按照上述標準識別之可資比較公司載列如下：

| 公司   | 主要業務                               | 於最近一個<br>財政年度<br>產生自<br>放債業務之<br>收益百分比 | 於最後實際<br>可行日期<br>在香港交易所<br>網站所報之<br>市值<br>(百萬港元) | 於最後實際<br>可行日期<br>在香港交易所<br>網站所報之<br>市盈率(倍) |
|--|------------------------------------|--|--|--|
| 權威金融集團有限公司<br>(股份代號：397)                                   | 於香港從事提供金融服務，<br>包括證券經紀、借貸及<br>資產管理 | 57%                                    | 220,000,000                                      | 不適用 <sup>(附註)</sup>                        |
| Eternity Investment Limited<br>(永恒策略投資有限公司*)<br>(股份代號：764) | 於香港從事借貸、物業投資、<br>銷售金融資產、銷售珠寶產<br>品 | 52%                                    | 630,000,000                                      | 不適用 <sup>(附註)</sup>                        |
| 亞太絲路投資有限公司<br>(股份代號：767)                                   | 於香港及中國從事借貸業務                       | 84%                                    | 275,000,000                                      | 不適用 <sup>(附註)</sup>                        |
| 香港信貸集團有限公司<br>(股份代號：1273)                                  | 於香港從事提供物業<br>按揭貸款及私人貸款             | 100%                                   | 158,000,000                                      | 2.84                                       |

\* 僅供識別

## 獨立財務顧問函件

| 公司                          | 主要業務                         | 於最近一個<br>財政年度<br>產生自<br>放債業務之<br>收益百分比 | 於最後實際<br>可行日期<br>在香港交易所<br>網站所報之<br>市值<br>(百萬港元)        | 於最後實際<br>可行日期<br>在香港交易所<br>網站所報之<br>市盈率(倍)                               |
|-----------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 靄華押業信貸控股有限公司<br>(股份代號：1319) | 於香港從事提供有抵押融資業務，包括典當貸款及按揭抵押貸款 | 68%                                    | 599,000,000   | 5.60   |
| 環球信貸集團有限公司<br>(股份代號：1669)   | 於香港從事貸款業務，包括提供物業按揭貸款及私人貸款    | 100%                                   | 236,000,000   | 3.77   |
|                             |                              |  | 最高：   | 5.60   |
|                             |                              |  | 最低：   | 2.84   |
|                             |                              |  | 平均值：  | 4.07   |
|                             |                              |  | 中位數：  | 3.77   |
| 易易壹金融<br>(股份代號：221)         | 於香港提供融資及證券經紀服務及於中國從事物業發展業務   |  | <b>514,140,000</b><br>(按0.924港元乘以易易壹金融於最後交易日之已發行股份總數計算) | <b>12.4</b><br>(按0.924港元乘以易易壹金融於最後交易日之已發行股份總數及基於截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績計算) |

附註：由於該公司於最近一個財政年度錄得淨虧損，故市盈率不適用。

吾等發現從事與易易壹金融類似業務之可資比較公司之市盈率平均值及中位數分別為約4.07倍及3.77倍，此乃與易易壹金融之市盈率約12.4倍進行比較，而易易壹金融之市盈率乃基於易易壹金融於最後交易日之市值約514,140,000港元(按0.924港元乘以易易壹金融於最後交易日之已發行股份總數計算)及截至二零二零年三月三十一日止年度易易壹金融股東應佔溢利約41,500,000港元計算。因此，就市盈率而言，註銷代價具有吸引力，原因是易易壹金融之隱含估值大體上高於易易壹金融可資比較公司之隱含估值。

## 獨立財務顧問函件

鑒於上述及經計及易易壹金融及宏安股份之過往交易價格以及註銷代價較易易壹金融股份價格溢價，吾等認為，註銷代價就計劃股東而言屬公平合理。

### 5. 進行位元堂出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所載，於上一年度，由於爆發社會抗議運動及COVID-19大流行，易易壹金融集團於金融及經紀服務行業均經歷前所未有之重大挑戰，而其上市地位不再為其業務發展提供可行之資金來源。位元堂出售事項將為 貴公司提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現其於易易壹金融集團之投資的機會。

於出售 貴集團於易易壹金融之權益後，根據計劃， 貴公司將繼續擁有中國農產品之53.37%權益，並在獲得宏安之額外7.44%權益後，將擁有宏安之9.87%權益。宏安為 貴公司之母公司，並擁有Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(股份代號：1243)之75%權益以及 貴公司之58.08%權益，而 貴公司於中國農產品擁有53.37%權益。

截至二零二零年三月三十一日止年度，宏安之收益為3,441,000,000港元。其中2,368,000,000港元或約69%與銷售物業有關，餘下則與銷售醫藥產品、利息收入及分租費收入有關。從上文可見物業發展乃宏安之主要業務。儘管於二零一九年開始之香港社會動蕩及持續存在的COVID-19大流行對零售及其他服務行業造成不利影響，物業市場顯示出有很大彈性。於二零二零年六月末，中原城市領先指數(一個獨立及廣泛使用的住宅物業市場指數追蹤工具)為178，仍然高於二零一九年上半年社會動蕩發生之前於二零一九年一月的170。而二零二零年上半年香港住宅物業交易總數為29,195筆，低於二零一九年上半年的37,154筆，但高於二零一九年下半年的26,939筆。基於上述，吾等認為宏安之物業發展業務於未來仍然樂觀，從長期看，增加於宏安之投資屬合理。

如上所述，吾等了解到， 貴公司計劃將其於宏安之權益作為一項長期投資。因此，並無計劃在可預見之將來出售宏安股份。鑒於易易壹金融股份及宏安股份之流通性同樣低，吾等認為與目前由 貴公司持有之易易壹金融股份相比，預期代價股份可能產生之更高股息收入將至少為 貴公司帶來穩定的收入來源。如下文「位元堂出售事項之財務影響」一段所進一步說明，倘位元堂於二零一五年至二零二零年持有宏安額外1,293,749,000股股份，位元堂將有額外股息收入43,200,000港元及假設位元堂出售事項於二零二零年三月

## 獨立財務顧問函件

三十一日完成，加上來自宏安之額外股息收入約7,800,000港元，位元堂於截至二零二零年三月三十一日止年度之盈利將為101,200,000港元，而非如呈報之93,400,000港元。

### 6. 位元堂出售事項之財務影響

於完成後，易易壹金融將不再為 貴集團之聯營公司，且於完成位元堂出售事項後，易易壹金融之財務業績將不再於 貴公司之綜合財務報表使用權益法入賬或確認。

#### 收益

根據位元堂二零一九／二零年年報， 貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之溢利為約93,400,000港元。

於完成後， 貴集團將不再應佔易易壹金融之損益。此外，由於進行位元堂出售事項，預計 貴集團將錄得虧損約160,900,000港元(扣除交易成本後)。

#### 股息

吾等注意到，易易壹金融於過往數年並無派付股息，而宏安曾作出股息派付。因此， 貴公司可從建議中獲得更高股息收入。於完成位元堂出售事項後，位元堂將於宏安擁有9.87%權益或擁有宏安額外7.44%股權或額外1,293,749,000股股份。根據宏安及易易壹金融自二零零三年起之實際現金股息往績記錄， 貴公司將透過持有八(8)股宏安股份較持有一股計劃股份而獲得更高股息收入。

下表載列宏安之備考額外股息收入，猶如位元堂自二零一五年起持有宏安額外1,293,749,000股股份：

|                            | 截至三月三十一日止年度 |       |       |        |       |
|----------------------------|-------------|-------|-------|--------|-------|
|                            | 二零一六年       | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年  | 二零二零年 |
| 宏安宣派之股息<br>(港仙／每股宏安<br>股份) | 0.6         | 0.6   | 0.6   | 0.94   | 0.6   |
| 來自宏安之額外股息<br>收入(千港元)       | 7,762       | 7,762 | 7,762 | 12,161 | 7,762 |

基於上述股息數據，倘位元堂於二零一五年至二零二零年持有宏安額外1,293,749,000股股份，位元堂將有額外股息收入43,200,000港元。

## 獨立財務顧問函件

假設位元堂出售事項於二零二零年三月三十一日完成，加上來自宏安之額外股息收入約7,800,000港元，位元堂於截至二零二零年三月三十一日止年度之盈利將為101,200,000港元，而非如呈報之93,400,000港元。

### 資產淨值

根據位元堂二零一九／二零二零年業績公佈，貴集團於二零二零年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值為約3,351,200,000港元。誠如董事會函件所披露，估計於完成後，貴集團之資產淨值預計將減少約160,900,000港元至3,190,400,000港元。因此，貴集團之綜合資產淨值預計於完成後有所減少。

### 資產負債及營運資金

吾等注意到，於二零二零年三月三十一日，貴集團之現金及現金等值項目為約475,700,000港元，而僅計息銀行及其他借貸總額為1,369,700,000港元（二零一九年：791,100,000港元）。於二零二零年三月三十一日，貴集團之資產負債比率（定義為貴集團之計息債務總額扣除現金及現金等同項目對位元堂股東應佔權益）為57.6%（二零一九年：27.9%）。吾等從董事獲悉，於二零二零年三月三十一日，位元堂集團之未動用銀行融資僅約20,000,000港元。

基於貴公司於易易壹金融之股權及註銷代價（經計及於最後交易日代價股份之收市價為每股計劃股份0.924港元），位元堂出售事項之所得款項淨額預計為約46,000,000港元。有關所得款項預計有助減少貴集團之資產負債及對貴集團之營運資金及流動資金狀況產生正面影響。

經考慮下列因素，吾等認為，由於下列原因，儘管位元堂出售事項並非於貴集團一般及正常業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合位元堂及其股東之整體利益：

- 一 易易壹金融之業務主要為企業及個人借貸業務，而截至二零二零年三月三十一日止年度之有關收益佔總收益之83.7%。該業務預計因COVID-19大流行導致當前全球經濟萎縮而令香港企業及個人破產日益增加以及失業率攀升受到嚴重影響。該事態發展將導致短期內貸款損失率上升，截至二零二零年三月三十一日止年度為2.8%，而截至二零一九年三月三十一日止年度為0.9%。因此，吾等認為，鑒於信貸風險大幅上升及目前面臨之市場不明朗因素，位元堂考慮出售其於易易壹金融之現有權益屬合理。

## 獨立財務顧問函件

- 一 經比較從事與易易壹金融類似業務之可資比較公司之市盈率並發現其平均值及中位數分為約4.07倍及3.77倍。此乃與易易壹金融之市盈率約12.4倍進行比較，而易易壹金融之市盈率乃基於易易壹金融於最後交易日之市值約514,140,000港元(按0.924港元乘以最後交易日之已發行股份總數計算)及截至二零二零年三月三十一日止年度易易壹金融股東應佔溢利約41,500,000港元計算。因此，就市盈率而言，鑒於計劃項下易易壹金融之隱含估值遠高於易易壹金融可資比較公司之隱含估值，註銷代價具有吸引力。
- 一 位元堂主要從事生產及銷售中藥及保健產品以及西藥產品。截至二零二零年三月三十一日止年度，來自上述銷售之收益佔位元堂集團總收益約91.4%。根據香港政府發佈之最新統計資料，於二零一三年至二零一七年，香港的中藥銷售穩步增長，年複合增長率為2.24%。鑒於爆發COVID-19及消費者保健意識整體有所提高，吾等同意 貴集團管理層之意見，認為日後對中藥保健產品的需求將會持續增長。
- 一 儘管位元堂出售事項預計導致位元堂確認虧損160,900,000港元(扣除交易成本後)，出售事項將產生所得款項淨額46,000,000港元，以應付位元堂之一般營運資金需求及減輕位元堂之負債水平(於二零二零年三月三十一日為57.6%)。此外，於完成計劃後，位元堂預計獲得額外宏安股份，以期獲得來自宏安之額外股息收入，原因是易易壹金融過往並無派付股息。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，位元堂出售事項之條款屬公平合理，並符合位元堂及位元堂股東之整體利益，且建議位元堂獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准位元堂出售事項之普通決議案。

此 致

**Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*)**

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
同人融資有限公司

負責人員  
曾煥義

副總裁  
Danielle Yau

謹啟

二零二零年七月二十四日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)已披露於本公司之相關年度報告。本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表出具任何保留意見。

本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年度報告分別刊載於披露易([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.wyth.net/pressrelease](http://www.wyth.net/pressrelease))之網站。

### 快速連結

- (i) 截至二零一八年三月三十一日止年度(第74至163頁)，  
([http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltm20180726495\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltm20180726495_c.pdf))
- (ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度(第118至274頁)，  
([http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltm20190730532\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltm20190730532_c.pdf))
- (iii) 截至二零二零年三月三十一日止年度(第126至286頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200601\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200601_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於二零二零年五月三十一日(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，本集團之債務如下：

- (a) 未償還銀行及其他借貸、債券及可換股債券約1,725,600,000港元，其中合共約1,204,600,000港元之銀行貸款乃以本集團之土地及樓宇、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、設備、按公平值計入其他全面收益之金融資產及持作出售物業作抵押，而其中合共1,112,400,000港元之銀行貸款由本公司或其附屬公司擔保；
- (b) 無抵押及無擔保租賃負債為約113,100,000港元；及
- (c) 本集團亦就銀行向其客戶提供之貸款提供擔保，為數不超過約63,200,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二零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. 營運資金聲明

經計及本集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及本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(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，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。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日(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. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及銷售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本集團收購中國農產品(一間於百慕達註冊成立且其股份於聯交所主板上市及買賣之公司)53.37%股權。中國農產品主要於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。除本通函所披露者外，本集團之主要業務自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起並無變動。

香港持續不斷的社會動盪及各大洲爆發COVID-19疫情，以及中美貿易戰為中國及香港經濟帶來前所未有的風險與挑戰。由於預期這嚴峻時刻將充滿不確定因素，中國、香港及澳門之零售及貿易環境將變得舉步維艱。

展望未來，本集團預計經濟增長放緩甚至負增長、內地訪港遊客減少及嚴格的行業政策繼續對本集團(尤其是香港個人遊區域)的零售表現造成負面影響。本集團認為，短期內個人遊區域

之零售額或會保持低迷，但本集團深信本地消費區域影響並不重大。在這充滿挑戰的環境中，本集團將密切監察分銷渠道及零售網絡之表現，透過重組及整合零售網點，以及發展及管理一支經驗豐富且訓練有素之中醫團隊服務客戶，維持競爭優勢。本集團矢志成為香港最大規模的中醫團隊。此外，本集團將善用其知名品牌，以吸引更多業務合作夥伴成為其專營商，從而維持本集團於市場上的強大零售實力，同時降低本集團的整體營運風險及成本。

此外，本集團將加快於中國內地及澳門開發其中醫藥(「中醫藥」)產品，以分散市場不確定因素所造成的風險，並開拓香港的長者(尤其是銀髮族)市場。粵港澳大灣區作為重點開發區，其相關國家政策為中醫藥的發展帶來光明的前景。憑著「位元堂」品牌在香港地區及海外擁有百年信譽，生產廠房持有香港中成藥GMP認證及達到澳洲藥物管理局的PIC/S歐盟標準，於未來，當大灣區內中成藥產品規管和市場銷售融合，本集團將能發揮極大的潛力。

本集團將於未來數年在澳門開設更多零售網點以擴展零售市場。本集團亦將與分銷商及賭場營運商等合作改善分銷渠道，著重向澳門主要客戶分銷其中醫藥產品。

就本集團的西藥業務而言，本集團預期向香港私家診所市場銷售止咳露並透過其他分銷商售往中國將會帶來可觀的增長。

本集團不斷探索與不同科研機構合作，以中醫藥古方作為根基，以「香港製造」產品作為品質監控措施，推動中醫藥規管邁向科學化。

本集團將滲透到更多本地社區，以繼續加強分銷網絡，並拓寬產品範圍，以滿足客戶的需求。

於二零二零年初，中國農產品歷經COVID-19帶來的重重挑戰。有鑒於此，本集團大部份的農產品交易市場均已採取健康及衛生措施，以確保所有員工、租戶及訪客的安全。該疫情已對本集團的市場(尤其是湖北省市場)表現構成不利影響。然而，隨著COVID-19開始受控，本集團的市場表現已恢復正常。

農業發展是中國中央政府未來連續五年的首要政策。中國政府承諾推動農產品市場投資，擴展農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。本集團相信，本集團可藉助中國政府的支持並維持長期增長，以期為股東帶來長期利益。

**宏安集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度之綜合財務資料**

宏安集團截至二零二零年三月三十一日止三個財政年度各年之綜合財務資料連同財務報表之隨附附註分別披露於宏安截至二零一八年三月三十一日止年度之年度報告第75至206頁、宏安截至二零一九年三月三十一日止年度之年度報告第141至369頁及宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告第160至416頁，其均已發佈於披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及宏安網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))。

**宏安集團之管理層討論及分析**

下列為宏安集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度各年之業績之管理層討論及分析。該資料摘錄自及基於宏安於有關期間之年度報告。管理層討論及分析應與相應年度報告中包含之宏安集團之財務資料一併閱讀。

**A. 截至二零一八年三月三十一日止年度之管理層討論及分析****財務及業務概況**

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，宏安集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為2,621,000,000港元(二零一七年：869,400,000港元)及1,223,400,000港元(二零一七年：423,700,000港元)。

宏安集團截至二零一八年三月三十一日止年度之收入增加201.5%至2,621,000,000港元(二零一七年：869,400,000港元)。其主要來自已落成住宅物業蒼晴的已確認銷售額，並包括本公司之全年收入(於上一年度上半年以權益會計方法入賬)。年內溢利為1,766,000,000港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度所錄得377,300,000港元增加368.1%。此項業績計入出售投資項目的一次性收益合共1,714,400,000港元，包括於二零一七年六月出售油塘住宅項目50%權益之利潤924,100,000港元，以及於二零一七年九月出售白石住宅項目60%權益之利潤790,300,000港元。母公司權益持有人應佔溢利為1,223,400,000港元(二零一七年：423,700,000港元)。

宏安集團繼續維持穩健的財務狀況。截至二零一八年三月三十一日，宏安集團資產淨值為7,999,400,000港元(二零一七年：6,426,300,000港元)。其現金資源達2,990,500,000港元(二零一七年：2,745,500,000港元)，包括現金及現金等同項目2,664,400,000港元(二零一七年：

2,369,300,000港元)及短期投資326,100,000港元(二零一七年:376,200,000港元)。截至二零一八年三月三十一日,總借貸為合共4,675,100,000港元(二零一七年:4,081,300,000港元),令宏安集團產生2,010,700,000港元(二零一七年:1,712,000,000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)。

下文載列宏安集團個別業務分類回顧。

### 物業發展

物業發展分類錄得收入及分類溢利分別為1,333,500,000港元及339,400,000港元(二零一七年:分別為46,000,000港元及虧損2,600,000港元)。此分類收入的主要來源為蒼晴的已確認銷售額。

#### 蒼朗

蒼朗坐落於馬鞍山馬錦街,有640個單位,總實用面積約為200,000平方呎。蒼朗已於二零一六年八月推出,而市場反應熱烈。於二零一八年三月三十一日,637個單位已通過預售樓花方式售出,佔總單位數量之99.5%。宏安地產持有該項目之60%權益。

#### 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。直至二零一八年六月二十日,已通過樓花方式出售287個單位,預售總額為19億港元。

#### *Ladder Dundas*

旺角彌敦道575至575A號地盤已竣工,並已於二零一八年二月授予佔用許可證。此發展項目為一幢樓高19層,以「Ladder」為品牌的銀座式商廈。

#### 油塘住宅項目

於二零一七年六月,宏安地產集團就位於油塘四山街13及15號的重建項目的土地補價與地政總署達成協議,金額為983,000,000港元。該樓盤佔地約為41,000平方呎,總樓面面積(「總樓面

面積」)約為272,000平方呎。於二零一七年六月七日，宏安地產集團出售該項目的50%權益予旭輝集團的一間附屬公司，並獲利924,200,000港元。該項目的地基工程已完成，並正進行上蓋工程。

### **白石住宅項目**

於二零一七年五月十九日，宏安地產集團成功收購一間持有沙田市地段第601號地皮的公司。該住宅項目地盤面積約為253,000平方呎，總建築面積約為388,000平方呎。於二零一七年十一月，宏安地產集團出售該項目的60%權益，代價約為2,441,300,000港元，並產生一次性收益790,300,000港元。於二零一八年三月三十一日，該地盤正進行地基工程。

### **薄扶林住宅項目**

於二零一七年十二月及二零一八年三月，宏安地產集團訂立買賣協議，以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豪華洋房。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%權益，代價約為103,800,000港元。

### **青衣住宅項目**

於二零一八年四月十二日，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。該地皮佔地約為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為90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，宏安集團對其潛力充滿信心。

於二零一八年五月三十一日，宏安集團之發展用地組合如下：

| 地點      | 概約<br>地盤面積<br>(平方呎) | 概約<br>總建築面積<br>(平方呎) | 擬定用途  | 預計<br>竣工年度 |
|---------|---------------------|----------------------|-------|------------|
| 薈朗      | 33,300              | 200,000              | 住宅    | 二零一八年      |
| 薈薈      | 71,000              | 148,000              | 住宅    | 二零一九年      |
| 油塘住宅項目  | 41,000              | 272,000              | 住宅及商業 | 二零二零年      |
| 白石住宅項目  | 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

於二零一八年三月三十一日，宏安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1,951,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,668,800,000港元)。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，宏安集團獲得租金收入總額約為25,800,000港元(二零一七年：約34,100,000港元)，減少約8,300,000港元。租金收入總額減少乃主要由於出售若干出租物業。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，宏安集團繼續出售二手住宅物業並變現82,300,000港元(二零一七年：35,600,000港元)。於二零一八年三月三十一日，宏安集團持有22項二手住宅物業，估值為121,600,000港元。於二零一八年四月，宏安地產訂立一項臨時協議以出售位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之一個辦公室單位及若干停車位，代價為324,500,000港元，須於該交易完成(預定為二零一八年十月)時支付。

### 街市

宏安集團的街市業務分類繼續為溢利及現金流的重要來源。分類收入增長15.6%至221,300,000港元(二零一七年：191,500,000港元)，致使分類收入淨額增加10.5%至24,300,000港

元(二零一七年：22,000,000港元)。收入上升乃主要由於租金收入因完成翻新及活化若干街市而有所增長。該等街市的格局已重新設計，以提供更舒適愜意之購物體驗。低檔位設計使換上新貌的街市更為透光及具空間感，讓顧客對心儀檔位所處位置一目了然。

宏安集團的街市業務已成立二十年，是產生高利潤及高現金流的一項業務。於截至二零一八年三月三十一日止年度，宏安集團在香港管理「萬有」品牌旗下約850個街市檔位組合，總樓面面積超過210,000平方呎。

在國內，宏安集團透過合營企業(「合營企業」)在廣東省深圳多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。於截至二零一八年三月三十一日止年度，合營企業管理擁有約1,000個檔位的街市組合，總樓面面積超過283,000平方呎，其中約152,000平方呎由合營企業擁有。

### 醫藥及保健食品產品業務

本公司的業務取得良好進展，錄得收入826,800,000港元(二零一七年：375,800,000港元)，原因是宏安集團首次呈報全年業積，而二零一七年則呈報六個月業績。按年度化基準，收入增長達至12.0%，仍相當顯著。

### 中藥及保健食品產品

「位元堂」業務在本集團保健食品產品的銷量及市場份額兩方面錄得大幅增長。銷售收入增長19.5%至690,900,000港元，毛利上升17.3%至263,300,000港元。增幅顯著乃主要由於本集團調高市場營銷開支及結束利潤較低的產品業務與分銷渠道所致。

本公司的新良好生產規範(GMP)認證製藥廠房位於元朗工業邨，於二零一七年四月初落成並投入生產。新廠房不僅可提升製藥生產力，亦能協助本集團追求創新、滿足市場需求及為客戶開拓更多產品種類。

### 西藥

西藥業務於定價及生產策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，銷售額下跌9.3%至135,900,000港元，而毛利則下跌13.5%至50,000,000港元。「珮氏」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。管理層銳意發展更強大的網絡及渠道，以配合西藥業務的業務發展。

## 財資管理

宏安集團維持穩健之財務狀況。二零一八年三月三十一日的流動性投資為1,635,900,000港元，較二零一七年三月三十一日的結餘1,525,400,000港元增加7.2%，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79%債務證券、17%上市股本證券及4%基金投資。

此業務分類為收益貢獻213,500,000港元(二零一七年：136,900,000港元)，計有(其中包括)來自中國農產品之利息收入112,800,000港元。於二零一八年三月三十一日，宏安集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,038,000,000港元及1,050,000,000港元(二零一七年：分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元)。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，宏安集團之總資產減流動負債為11,435,000,000港元(二零一七年：9,763,000,000港元)，而流動比率由二零一七年三月三十一日2.3倍減至二零一八年三月三十一日2.1倍。

於二零一八年三月三十一日，宏安集團持有之現金資源及短期投資為2,990,500,000港元(二零一七年：2,745,500,000港元)。於二零一八年三月三十一日之總借貸為4,675,100,000港元(二零一七年：4,081,300,000港元)。資產負債比率約為25.1%(二零一七年：26.6%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之宏安集團銀行及其他貸款總額及宏安集團的總權益計算。

於二零一八年三月三十一日，宏安集團賬面值分別為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港元及96,600,000港元(二零一七年：533,300,000港元、1,574,700,000港元、1,756,700,000港元、零、零及零)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、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為宏安集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一八年三月三十一日，宏安集團之資本承擔1,567,000,000港元(二零一七年：2,319,900,000港元)主要用於物業發展業務。宏安集團已就一項授予宏安集團合營企業的高達2,158,800,000港元的融資，向銀行作出擔保。於二零一八年三月三十一日，宏安集團所擔保的銀行融資已動用1,033,300,000港元。

宏安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，確保宏安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。

## 債務組合及財務規劃

於二零一八年三月三十一日，宏安集團之計息債務組合分析如下：

|                  | 二零一八年<br>千港元            | 二零一七年<br>千港元            |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 按下列年期償還之銀行貸款：    |                         |                         |
| 一年內              | 1,470,021               | 763,948                 |
| 於第二年             | 1,332,427               | 777,622                 |
| 於第三年至第五年(包括首尾兩年) | 1,392,024               | 1,988,001               |
| 五年以上             | 467,228                 | 522,858                 |
|                  | <u>4,661,700</u>        | <u>4,052,429</u>        |
| 按下列年期償還之其他貸款：    |                         |                         |
| 一年內              | 13,397                  | 28,845                  |
|                  | <u>13,397</u>           | <u>28,845</u>           |
|                  | <u><u>4,675,097</u></u> | <u><u>4,081,274</u></u> |

為滿足(其中包括)補充宏安集團的土地儲備、提高其物業投資組合及/或支付發展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，宏安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

於二零一八年三月三十一日，宏安集團持有可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,355,800,000港元及280,100,000港元：

| 投資性質                        | 於二零一八年三月三十一日     |             |                         |                            | 截至二零一八年三月三十一日止年度   |                   |             | 公平值/賬面值                         |                                 |             |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|--|-------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|
|                             | 所持<br>股份數目<br>千股 | 所持金額<br>千港元 | 有關股票<br>之股權<br>百分比<br>% | 佔宏安集團<br>資產淨值之<br>百分比<br>% | 按公平值<br>經損益表<br>入賬金融<br>資產之<br>公平值<br>收益/<br>(虧損)<br>千港元 | 債券利息<br>收入<br>千港元 | 已收股息<br>千港元 | 於<br>二零一八年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一七年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 投資成本<br>千港元 |
| <b>可供出售投資</b>               |                  |             |                         |                            |  |                   |             |                                 |                                 |             |
| 中國農產品一五年期<br>10.09厘票息債券     | -                | 1,038,087   | -                       | 13.0                       | -  | 112,804           | -           | 1,038,087                       | 1,040,976                       | 1,050,000   |
| 其他                          | -                | 317,667     | -                       | 4.0                        | -  | 15,653            | -           | 317,667                         | 129,731                         | 317,135     |
| 小計                          | -                | 1,355,754   | -                       | 17.0                       | -  | 128,457           | -           | 1,355,754                       | 1,170,707                       | 1,367,135   |
| <b>按公平值經損益表入賬<br/>之金融資產</b> |                  |             |                         |                            |  |                   |             |                                 |                                 |             |
| <b>A. 上市投資</b>              |                  |             |                         |                            |  |                   |             |                                 |                                 |             |
| 金利豐金融集團有<br>限公司             | 31,104           | 109,175     | 0.23                    | 1.4                        | 30,482   | -                 | 778         | 109,175                         | 78,693                          | 51,816      |
| 其他                          | -                | 159,622     | -                       | 2.0                        | (76,994)   | -                 | 2,537       | 159,622                         | 220,354                         | 173,117     |
| B. 互惠基金                     | -                | 3,662       | -                       | 0.0                        | 338  | -                 | -           | 3,662                           | 41,225                          | 10,846      |
| C. 其他                       | -                | 7,661       | -                       | 0.1                        | (6,763)  | -                 | -           | 7,661                           | 14,424                          | 9,941       |
| 小計                          | -                | 290,120     | -                       | 3.5                        | (52,937)   | -                 | 3,315       | 280,120                         | 354,696                         | 245,720     |
| 總計                          | -                | 1,635,874   | -                       | 20.5                       | (52,937)   | 128,457           | 3,3215      | 1,635,874                       | 1,525,403                       | 1,612,855   |

上述投資相關公司的主要業務如下：

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. 金利豐金融集團有限公司主要從事提供證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、其他金融服務、酒店擁有及管理、餐飲、博彩及證券投資。
3. 除上文披露者外，宏安集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔宏安集團於二零一八年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。

- 除上文披露者外，宏安集團亦投資其他互惠基金，該等互惠基金各自的公平值佔宏安集團於二零一八年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。

## 外匯

宏安集團管理層認為宏安集團並無重大外匯風險，因此，宏安集團並無參與任何對沖活動。於二零一八年三月三十一日，宏安集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。宏安集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合宏安集團經營開支的貨幣需要。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，宏安集團共有943名(二零一七年：922名)僱員，約81%(二零一七年：19%)為香港僱員，餘下則為國內僱員。宏安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，宏安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。宏安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。

## 或然負債

於二零一八年三月三十一日，宏安集團就於二零一八年三月三十一日合營企業獲授最多2,158,800,000港元(二零一七年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保，而宏安集團於二零一八年三月三十一日為合營企業擔保之銀行融資已動用1,033,300,000港元(二零一七年：無)。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一七年六月七日，宏安地產集團訂立一份買賣協議，內容有關出售Wonder Sign Limited(「**Wonder Sign**」，當時為宏安地產之間接全資附屬公司)全部已發行股本之50%並轉讓50%股東貸款予旭祺有限公司(旭輝控股(集團)有限公司之間接全資附屬公司)，代價約為713,700,000港元。Wonder Sign透過其全資附屬公司持有位於油塘四山街13及15號之項目。進一步詳情請參閱宏安及宏安地產聯合刊發日期為二零一七年六月七日之公佈及宏安刊發日期為二零一七年七月二十六日之通函。

於二零一七年九月八日，宏安地產集團訂立一份協議，內容有關出售Ease Mind Investments Limited（「**Ease Mind**」，當時為宏安地產之間接全資附屬公司）全部已發行股本之60%並轉讓60%股東貸款予顯意國際有限公司（碧桂園控股有限公司之間接全資附屬公司），代價約為2,441,300,000港元。Ease Mind透過其全資附屬公司持有馬鞍山白石耀沙路地盤（沙田市地段第601號）。進一步詳情請參閱宏安及宏安地產聯合刊發日期為二零一七年九月十一日之公佈及宏安刊發日期為二零一七年十月十一日之通函。

## B. 截至二零一九年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，宏安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

宏安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）。增長主要由於薈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%股權的一次性收益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）。

宏安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，宏安集團資產淨值為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），令宏安集團產生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）。

下文載列宏安集團個別業務分類回顧。

## 街市

街市業務分類的營運溢利為溢利與現金的持續來源，其增長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。

宏安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。於截至二零一九年三月三十一日止年度，宏安集團在香港管理「萬有」品牌旗下700個街市檔位組合，總樓面面積(「總樓面面積」)超過162,000平方呎。

隨著現有的街市業務表現穩固外，宏安集團計劃通過合營企業的方式，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，令宏安集團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，將宏安地產集團於此項投資的50%股權減持並成立一間合營企業。這新物業將會促進宏安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，宏安地產集團亦已於此項投資的50%股權減持，並成立一間合營企業。宏安集團深信，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，宏安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。於截至二零一九年三月三十一日止年度，合營企業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平方呎由合營企業所擁有。

## 物業發展

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。

### 蒼喬

於二零一九年年報日期，合共336個單位中，已經出售93.5%，涉及金額為23億港元。該項目已於二零一九年第一季度完成。

### 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控股(集團)有限公司共同發展，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。截至二零一九年年報日期，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。

### 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。截至二零一九年年報日期，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。

### 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，宏安集團對其潛力充滿信心。

於二零一九年五月三十一日，宏安集團之發展用地組合如下：

| 地點         | 概約<br>地盤面積<br>(平方呎) | 概約<br>總建築面積<br>(平方呎) | 擬定用途  | 預計<br>竣工年度 |
|------------|---------------------|----------------------|-------|------------|
| 蒼薈         | 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，宏安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)。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，宏安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。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，宏安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，宏安集團仍持有17項二手住宅物業，估值為94,400,000港元。

### 醫藥及保健食品產品

對宏安集團透過本集團營運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%。截至二零一九年三月三十一日止年度，本業務的整體表現錄得扭虧為盈，主要由於(其中包括)一間聯營公司額外權益的議價收購收益、該聯營公司的業績有所改善、宏安集團的物業重估收益及因應用香港財務報告準則第9號，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，其中本集團擁有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。本集團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，本集團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

本集團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認證藥廠，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。

宏安集團相信，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。宏安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

宏安集團繼續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。於二零一九年三月三十一日，宏安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：分別約為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，宏安集團的總權益(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，宏安集團的總資產為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)。宏安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)，於有需要時可供即時使用。

宏安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，宏安集團的債務總額為5,521,800,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)。剔除宏安地產與本公司的債務總額後，宏安於二零一九年三月三十一日的自身債務為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，宏安集團資產負債比率(經參考宏安集團銀行及其他貸款總額扣除宏安集團現金及現金等同項目及總權益)為約40.0%(二零一八年：25.1%)。淨債務的分析載列如下：

| 淨債務  | 二零一九年<br>千港元            | 二零一八年<br>千港元            |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 宏安   | 363,415                 | (28,957)                |
| 宏安地產 | 2,159,105               | 1,533,522               |
| 本公司  | <u>681,018</u>          | <u>506,168</u>          |
| 總計   | <u><u>3,203,538</u></u> | <u><u>2,010,733</u></u> |

於二零一九年三月三十一日，宏安集團賬面值分別為471,100,000港元、1,345,500,000港元、3,216,400,000港元、688,200,000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，作為宏安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，宏安集團之資本承擔956,900,000港元(二零一八年：1,567,000,000港元)主要用於物業發展業務。宏安集團已就一項授予宏安集團合營企業的高達

2,440,400,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，宏安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<br>千港元    | 總銀行借貸<br>千港元     |
|------|------------------|------------------|
| 宏安   | 913,051          | 631,525          |
| 宏安地產 | 5,540,060        | 3,850,440        |
| 本公司  | 1,634,750        | 852,227          |
|      | <u>8,087,861</u> | <u>5,334,192</u> |
| 總計   | <u>8,087,861</u> | <u>5,334,192</u> |

宏安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，確保宏安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。宏安集團管理層認為，宏安集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足宏安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，宏安集團之計息債務組合分析如下：

|                  | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>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          |
|                  | <u>5,334,192</u> | <u>4,661,770</u> |
| 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          | –                |
|                  | <u>187,570</u>   | <u>–</u>         |
|                  | <u>5,521,762</u> | <u>4,675,097</u> |

為滿足(其中包括)補充宏安集團的土地儲備、提高其物業投資組合及/或支付發展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,宏安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

於二零一九年三月三十一日,宏安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                    |                            |             |
|----------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
|                            | 所持金額<br>千港元  | 估宏安集團<br>資產淨值<br>之百分比<br>% | 公平值<br>收益/(虧損)<br>千港元 | 債券利息收入<br>千港元 | 已收股息<br>千港元 | 於                          | 於                          | 投資成本<br>千港元 |
|                            |              |                            |                       |               |             | 二零一九年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一八年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 |             |
| 按公平值計入其他全面<br>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<br>期10厘票息<br>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<br>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        | -                          | (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   |

上述投資相關公司的主要業務如下：

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. 除上文披露者外，宏安集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔宏安集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
3. 除上文披露者外，宏安集團亦投資其他基金，該等基金各自的公平值佔宏安集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

## 外匯

宏安集團管理層認為宏安集團並無重大外匯風險，因此，宏安集團並無參與任何對沖活動。於二零一九年三月三十一日，宏安集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。宏安集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合宏安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，宏安集團共有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。宏安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，宏安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。宏安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。

## 或然負債

於二零一九年三月三十一日，宏安集團就於二零一九年三月三十一日合營企業獲授最多2,440,400,000港元(二零一八年三月三十一日：2,158,800,000港元)之融資向銀行作出擔保，而宏安集團於二零一九年三月三十一日為合營企業擔保之銀行融資已動用1,297,450,000港元(二零

一八年：1,033,300,000港元)。宏安集團並無就有關企業財務擔保確認任何負債，原因是宏安集團董事認為所涉各方違約可能性極低。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一八年四月十二日，宏安地產集團訂立一份初步協議，內容有關出售卓豐控股有限公司(「卓豐」)全部已發行股本並轉讓股東貸款予Fong's Manufacturers Company Limited(中國恒天立信國際有限公司之直接全資附屬公司)，代價約為324,500,000港元。卓豐主要持有位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位。進一步詳情請參閱宏安及宏安地產聯合刊發日期為二零一八年四月十二日之公佈。

於二零一八年四月十九日，宏安地產集團訂立一份買賣協議，內容有關出售Golden Noble Investments Limited(「Golden Noble」)全部已發行股本之30%並轉讓股東貸款予Kam Wah Ever Rich Limited，代價為103,800,000港元。Golden Noble透過其全資附屬公司持有位於香港薄扶林道若干物業之物業發展項目。進一步詳情請參閱宏安及宏安地產聯合刊發日期為二零一八年四月十九日之公佈。

### C. 截至二零二零年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

#### 財務業績

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，宏安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275,800,000港元(二零一九年：419,800,000港元)。

#### 業務回顧

宏安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439,700,000港元(二零一九年：893,400,000港元)，較去年減少50.8%，主要由於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，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資產公平值虧損及融資成本增加的影響。

母公司權益持有人應佔溢利為275,800,000港元(二零一九年：419,800,000港元)。

宏安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，宏安集團資產淨值為9,041,700,000港元(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)，令宏安集團產生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總額)。下文載列宏安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799,400,000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。於宏安二零二零年年報日期，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控股(集團)有限公司共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二零年年報日期，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，預期於本年度交付。

### 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。於二零二零年年報日期，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，預期於本年度交付。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，宏安集團之發展用地組合如下：

| 位置         | 概約<br>地盤面積<br>(平方呎) | 概約<br>建築面積<br>(平方呎) | 擬定用途  | 預計<br>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

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事項後，來自中國農產品經營之農產品交易市場之額外收入，以及屠宰業務亦帶來新的收入流。分類溢利增加8.0%至29,700,000港元(二零一九年：27,500,000港元)。

宏安集團的街市業務已成立超過二十年。截至二零二零年三月三十一日止年度，宏安集團在香港管理「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，宏安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。宏安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，宏安集團開始通過合營企業的方式，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，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營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。宏安集團已翻新部分物業並將其作為街市，並已接管零售平台層內「日日·食良」品牌的管理。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。宏安集團減持此項投資的50%股權以成立一間合營企業。收購事項於二零一九年七月四日完成。宏安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」品牌的管理。該街市已於二零二零年一月開業。宏安集團深信，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，宏安集團透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。宏安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宏安集團深具規模的街市網絡，宏安集團相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。宏安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。於二零二零年年報日期，有12個肉檔在運營中。

在中國內地，宏安集團透過合營企業在中國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平方呎由合營企業所擁有。深圳政府的的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。宏安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。

年內宏安透過本公司收購中國農產品的控股權益後，宏安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顯著擴大了宏安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。截至二零二零年三月三十一日止年度，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，市場的經營表現及市場排名均實現平穩上升。

### 物業投資

於二零二零年三月三十一日，宏安集團的香港投資物業包括商用、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)。

截至二零二零年三月三十一日止年度，宏安集團獲得租金收入總額約20,600,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止年度，宏安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，宏安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

對宏安集團的醫藥及保健食品產品分類而言，截至二零二零年三月三十一日止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%。持續的社會動盪及COVID-19大流行對入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了宏安集團的零售額，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

中藥及健康食品產品的總銷售額下降25.6%至459,800,000港元。宏安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或國際醫藥品稽查協約組織認證廠房進行。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。宏安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產品，分銷網絡藉此得到提升。年末，宏安集團在香港擁有逾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。宏安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。兩個主要產品系列為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為本集團止咳露品牌，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，宏安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。宏安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，宏安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。

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

## 財資管理

宏安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，母公司持有人應佔權益減少0.5%至5,862,800,000港元(二零一九年：5,891,000,000港元)。於二零二零年三月三十一日，宏安集團的總權益(包括非控股權益)增加至9,041,700,000港元(二零一九年：8,005,500,000港元)。

於二零二零年三月三十一日，宏安集團的總資產為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)。宏安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)，於有需要時可供即時使用。

於二零二零年三月三十一日，宏安集團的債務總額為6,205,000,000港元(二零一九年：5,521,800,000港元)。資產負債比率(經參考宏安集團總借貸扣除宏安集團現金及銀行結餘總額及總權益計算)為約51.1%(二零一九年：40.0%)。

於二零二零年三月三十一日，宏安集團賬面值分別為445,000,000港元、2,285,700,000港元、3,448,400,000港元、1,053,500,000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、688,200,000港元、575,500,000港元及77,500,000港元)之土地及樓宇、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，作為宏安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，宏安集團之資本承擔899,300,000港元(二零一九年：956,900,000港元)主要用於物業發展業務。宏安集團已就一項授予宏安集團的合營企業的高達1,617,600,000港元的融資向銀行作出擔保，而宏安集團所擔保的銀行融資於報告期末已動用1,090,500,000港元。

宏安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)。

宏安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，確保宏安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。宏安集團管理層認為，宏安集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足宏安集團於可見將來的營運需求。

宏安集團營運一個中央及管理系統。宏安集團審慎投資流動性投資，以在維持流動性的同時取得合理回報。

### 債務組合及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，宏安集團之計息債務組合分析如下：

|                  | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元     |
|------------------|------------------|------------------|
| 按下列年期償還之銀行貸款：    |                  |                  |
| 一年內              | 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          |
|                  | <u>5,575,039</u> | <u>5,334,192</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>6,205,043</u> | <u>5,521,762</u> |

- (i) 宏安集團的非全資上市附屬公司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) 宏安集團的非全資上市附屬公司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普通股的權利。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宏安集團的債務。

為滿足(其中包括)補充宏安集團的土地儲備、提高物業投資組合及/或支付發展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,宏安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,宏安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<br>千港元      |
|--------------------|----|------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
|                    |    | 所持金額<br>千港元      | 佔本集團<br>資產淨值<br>之百分比<br>% | 公平值<br>收益/<br>(虧損)<br>千港元 | 債券<br>利息收入<br>千港元 | 已收股息<br>千港元 | 於                          | 於                          |                  |
|                    |    |                  |                           |                           |                   |             | 二零二零年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一九年<br>三月<br>三十一日<br>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. 債務投資            |    |                  |                           |                           |                   |             |                            |                            |                  |
| 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             | -           | 106,638                    | 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> | <u>14%</u>                | <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> |

| 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<br>千港元      |
|---------------------------------|----|------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                 |    | 所持金額<br>千港元      | 佔本集團<br>資產淨值<br>之百分比<br>% | 公平值<br>收益/<br>(虧損)<br>千港元 | 債券<br>利息收入<br>千港元 | 已收股息<br>千港元  | 於                      | 於                      |                  |
|                                 |    |                  |                           |                           |                   |              | 二零二零年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>千港元 |                  |
| 按公平值計入損益之金融<br>資產：              |    |                  |                           |                           |                   |              |                        |                        |                  |
| A. 股本投資                         |    | 32,783           | -                         | (14,519)                  | -                 | 200          | 32,783                 | 47,225                 | 42,462           |
| B. 基金                           |    |                  |                           |                           |                   |              |                        |                        |                  |
| Rockpool Capital SPC<br>(「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>   | <u>3%</u>                 | <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>1,597,238</u> | <u>17%</u>                | <u>(233,880)</u>          | <u>142,132</u>    | <u>1,014</u> | <u>1,597,238</u>       | <u>1,725,857</u>       | <u>1,838,175</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. 中梁控股集團有限公司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。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. 華南城控股有限公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市及買賣。華南城控股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，其股份於聯交所上市及買賣。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，宏安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。請參閱本公司與宏安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. 除上文披露者外，宏安集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔宏安集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
7. 除上文披露者外，宏安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宏安集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

## 外匯

宏安集團管理層認為宏安集團並無重大外匯風險，因此，宏安集團並無參與任何對沖活動。於二零二零年三月三十一日，宏安集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。宏安集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合宏安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，宏安集團共有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。宏安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，宏安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。宏安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。

## 前景

宏安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，宏安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。宏安集團將繼續尋求收購物業的機會，並透過專注於增植物業發展(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宏安集團提供穩定的經常性收入及現金流。宏安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本集團收購中國農產品後，宏安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宏安集團在中國街市分類的業務版圖。展望將來，宏安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。宏安集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於宏安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。「位元堂」乃逾百年歷史的知名醫藥家用品牌，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，將繼續對零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，宏安集團將密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。宏安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。宏安集團旨在透過本集團打造香港最大的中醫團隊。宏安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，宏安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，這使宏安集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。宏安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。

### 或然負債

於二零二零年三月三十一日，宏安集團就於二零二零年三月三十一日合營企業獲授最多1,617,593,000港元(二零一九年三月三十一日：2,440,400,000港元)之融資向銀行作出擔保，而宏安集團於二零二零年三月三十一日為合營企業擔保之銀行融資已動用1,090,492,000港元(二零一九年：1,297,450,000港元)。企業擔保的公平值並不重大，原因為宏安董事認為所涉各方違約可能性極低。

於二零二零年三月三十一日，宏安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63,518,000港元(二零一九年：無)。擔保之公平值並不重大，及宏安董事認為，倘未能如約付款，則相關物業之可變現淨值可足以償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款。

於二零二零年三月三十一日，中國農產品集團涉及若干項訴訟。詳情請參閱本通函附錄五「訴訟」一節。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項

於二零一九年四月三十日，宏安集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以購買 Pearl Limited 全部已發行股本及股東貸款，代價為 780,000,000 港元。Pearl Limited 為 Hermitage Investments Limited 的唯一股東，而 Hermitage Investments Limited 為位於香港新界將軍澳唐俊街 18 號名為「The Parkside」綜合大樓之商業處所連同 49 個汽車停車位及 5 個摩托車停車位之登記擁有人。交易於二零一九年七月四日完成。交易詳情載於宏安及宏安地產刊發的日期為二零一九年五月一日的聯合公佈及宏安刊發的日期為二零一九年七月二十六日的通函。

於二零一九年九月二十六日(如宏安、本公司、要約人、中國農產品及易易壹金融聯合刊發的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**」，本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(令本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**」。本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，本集團進一步宣佈，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、中國農產品及宏安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。

**A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**

以下為緊隨Caister Limited(「**Caister**」)建議將Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「**易易壹金融**」)私有化導致向Caister出售本集團持有之易易壹金融發行之所有股份(相當於易易壹金融已發行總股本約29.06%)(「**建議交易**」)完成後，Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)作說明用途的未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考財務資料**」)。於建議交易完成後，本集團之餘下集團統稱為「餘下集團」。餘下集團之未經審核備考財務資料由本公司董事(「**董事**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，旨在說明建議交易對本集團之影響。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明餘下集團之財務狀況(猶如建議交易已於二零二零年三月三十一日完成)而編製。

未經審核備考財務資料已由董事根據彼等之判斷、估計及假設編製，僅作說明用途，且因其假設性質，其可能無法真實反映餘下集團之財務狀況(倘建議交易於二零二零年三月三十一日或任何未來日期完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二零年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報)，並於隨附附註所述之未經審核備考調整生效後編製。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

\* 僅供識別

## 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

|                        | 本集團              |               | 餘下集團之         |                  |
|------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
|                        | 於二零二零年<br>三月三十一日 | 備考調整          | 備考            | 備考               |
|                        | 千港元<br>附註1       | 千港元<br>附註2(a) | 千港元<br>附註2(b) | 千港元              |
| <b>非流動資產</b>           |                  |               |               |                  |
| 物業、廠房及設備               | 974,940          |               |               | 974,940          |
| 投資物業                   | 3,190,791        |               |               | 3,190,791        |
| 於分租的投資淨額               | 9,619            |               |               | 9,619            |
| 於聯營公司之投資               | 314,033          | (307,813)     |               | 6,220            |
| 按公平值經其他全面收益入賬<br>之財務資產 | 125,100          | 100,912       |               | 226,012          |
| 按金                     | 19,905           |               |               | 19,905           |
| 遞延稅項資產                 | 48               |               |               | 48               |
| 總非流動資產                 | <u>4,634,436</u> |               |               | <u>4,427,535</u> |
| <b>流動資產</b>            |                  |               |               |                  |
| 發展中物業                  | 297,146          |               |               | 297,146          |
| 持作出售物業                 | 1,645,165        |               |               | 1,645,165        |
| 存貨                     | 154,890          |               |               | 154,890          |
| 貿易應收款項                 | 67,302           |               |               | 67,302           |
| 應收貸款及利息                | 68,250           |               |               | 68,250           |
| 預付款項、按金及其他應收款項         | 249,376          |               |               | 249,376          |
| 於分租的投資淨額               | 10,526           |               |               | 10,526           |
| 按公平值經其他全面收益入賬<br>之財務資產 | 48,120           |               |               | 48,120           |
| 按公平值經損益表入賬之財務資產        | 56,675           |               |               | 56,675           |
| 可收回稅項                  | 14,438           |               |               | 14,438           |
| 限制性銀行結餘                | 8,157            |               |               | 8,157            |
| 現金及現金等值項目              | 475,702          | 48,516        | (2,500)       | 521,718          |
| 總流動資產                  | <u>3,095,747</u> |               |               | <u>3,141,763</u> |

|                 | 本集團              |               | 餘下集團之         |                  |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
|                 | 於二零二零年<br>三月三十一日 | 備考調整          | 備考            | 未經審核<br>備考       |
|                 | 千港元<br>附註1       | 千港元<br>附註2(a) | 千港元<br>附註2(b) | 千港元              |
| <b>流動負債</b>     |                  |               |               |                  |
| 貿易應付款項          | 66,709           |               |               | 66,709           |
| 其他應付款項及應計費用     | 1,188,483        |               |               | 1,188,483        |
| 合約負債            | 548,829          |               |               | 548,829          |
| 按公平值經損益表入賬之財務負債 | 621              |               |               | 621              |
| 計息銀行及其他借貸       | 653,127          |               |               | 653,127          |
| 應付稅項            | 58,006           |               |               | 58,006           |
| 總流動負債           | <u>2,515,775</u> |               |               | <u>2,515,775</u> |
| 流動資產淨值          | <u>579,972</u>   |               |               | <u>625,988</u>   |
| 總資產減流動負債        | <u>5,214,408</u> |               |               | <u>5,053,523</u> |
| <b>非流動負債</b>    |                  |               |               |                  |
| 其他應付款項          | 81,586           |               |               | 81,586           |
| 無抵押債券及票據        | 181,220          |               |               | 181,220          |
| 計息銀行及其他借貸       | 716,598          |               |               | 716,598          |
| 可換股票據           | 249,814          |               |               | 249,814          |
| 遞延稅項負債          | 633,916          |               |               | 633,916          |
| 總非流動負債          | <u>1,863,134</u> |               |               | <u>1,863,134</u> |
| 資產淨值            | <u>3,351,274</u> |               |               | <u>3,190,389</u> |
| <b>權益</b>       |                  |               |               |                  |
| 母公司持有人應佔權益      |                  |               |               |                  |
| 已發行股本           | 12,316           |               |               | 12,316           |
| 儲備              | 2,287,745        | (158,385)     | (2,500)       | 2,126,860        |
| 非控股權益           | 2,300,061        |               |               | 2,139,176        |
|                 | <u>1,051,213</u> |               |               | <u>1,051,213</u> |
| 總權益             | <u>3,351,274</u> |               |               | <u>3,190,389</u> |

## 餘下集團未經審核備考財務資料附註

附註：

1. 本集團之綜合財務狀況表摘錄自本公司已刊發之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報。
2. 備考調整附註

- (a) 調整指於建議交易完成後出售易易壹金融。於二零二零年三月三十一日，本集團實益擁有易易壹金融共161,718,625股股份。根據Caister於二零二零年五月四日向易易壹金融股東提出的建議(「建議」)，易易壹金融的所有股份將予註銷並按每股易易壹金融股份0.3港元(「現金代價」)及按每股易易壹金融股份獲8股Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「宏安」)股份(「股份代價」)轉換。出售易易壹金融的備考虧損計算如下：

|                         | 千港元            | 千港元                     |
|-------------------------|----------------|-------------------------|
| 建議交易之總代價：               |                |                         |
| 現金代價                    | 48,516         |                         |
| 股份代價*                   | <u>100,912</u> | <u>149,428</u>          |
| 減：易易壹金融於二零二零年三月三十一日之賬面值 |                | <u>(307,813)</u>        |
| 出售易易壹金融之虧損**            |                | <u><u>(158,385)</u></u> |

\* 股份代價乃經參考宏安於二零二零年五月四日(建議日期)在聯交所所報的收市價每股0.078港元計算。

\*\* 建議交易產生的出售虧損於損益扣除。實際結果取決於宏安股份的公平值及易易壹金融於完成日期的賬面值，將有別於上表計算的數額。

- (b) 此調整指與建議交易(其中包括編製本通函)有關的估計直接法律及專業費用，約為2,500,000港元。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之鑑證報告**

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發出供載入本通函之報告全文。



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)列位董事

吾等已完成鑑證工作以就Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就Caister Limited(「Caister」)建議將Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)私有化導致向Caister出售 貴集團持有之易易壹金融發行之所有股份(相當於易易壹金融已發行總股本約29.06%)(「建議交易」)而刊發日期為二零二零年七月二十四日之通函(「通函」)附錄三A節所載之 貴集團於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「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的適用準則載於通函附錄三A節。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明建議交易對 貴集團於二零二零年三月三十一日財務狀況之影響，猶如建議交易已於二零二零年三月三十一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司已刊發之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報。

**董事對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段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以載入投資通函內編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等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定，而該等規定以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德規定、專業準則以及適用的法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期之收件人之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑑證工作進行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守道德規定並計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段並參考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獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任對用以編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料進行更新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無責任對用以編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

載於通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明建議交易對貴集團未經調整財務資料的影響(猶如建議交易已於就說明選定的較早日期進行)。因此，吾等並不保證交易的實際結果猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製提交報告的合理鑑證工作，涉及進行程序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，有否提供合理基準以呈示該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，並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交易及其他相關工作情況的理解。

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，吾等獲取的證據屬充分及適當，可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呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安附屬公司指定物業權益的估值發出的估值報告，乃編製以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司  
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師  
廠房及機器估值師  
業務及財務服務估值師

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法定代表人）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）\*之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，就Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）\*（下文稱為「宏安」）及其附屬公司（下文連同宏安統稱為「宏安集團」）於香港及中華人民共和國（下文稱為「中國」）內地持有

之若干指定房地產(在本報告中與「物業」一詞相同)進行協定程序估值，吾等確認吾等已遵循協定程序，作出吾等認為有助吾等工作之有關必要查詢及調查，並且於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)對物業進行獨立估值，供指示方內部管理層參考。吾等了解本報告將納入宏安通函(即本文件)供其股東參考。

吾等了解，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之結果及結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交予指示方。

### 按市值基準之物業估值

#### 估值基準及假設

根據香港測量師學會準則遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，經考慮各項物業之固有特徵(即物業是否可不受限制地於市場轉讓)，吾等根據市值基準提供各項物業估值。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

- 各項物業之合法權益人擁有其相關物業權益之絕對業權；
- 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及

- 各項物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值。

此外，除另有指明外，吾等對第二類物業之估值乃進一步假設於估值日期，

- 物業已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
- 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途不受限制地於市場上出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何土地出讓金。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

### 估值方法

按絕對業權基準對物業市值進行估值之公認方法有三種，分別為市場法、成本法及收益法。

就呈列之目的而言，物業分為兩類，第一類為宏安集團於香港持作投資之物業，第二類為宏安集團於中國持作投資之物業。就評估第一類物業空置部分而言，吾等已採納銷售比較法。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據，以透過涉及比較之過程得出估計價值。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的類似物業所須支付之金額。

就評估第一類物業租賃部分及第二類第11至18及20至21號物業而言，吾等已採納收入法之投資法(或由於復歸權益及回報率乃由市場衍生，故有時稱為市場法其中一項方法)，計及現有租賃協議之應收目前租金及物業權益之復歸收入潛力。吾等對有關物業之估值結論受租賃協議所規限。吾等亦已考慮升級物業之估計翻修成本(如有)。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬相若的物業所須支付之金額。

經考慮第19號物業的一般及內在特性後，吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃程序性估值方法並應用成本法評估類似於無法按照市場基準確定價值之物業之特定用途物業。

特定用途物業乃指因樓宇的特定性質及設計、構造、規模、位置或其他因素而產生的獨特性，除作為業務的一部份出售（即佔用物業的業務）外，鮮有在公開市場出售的若干種類物業。例如：因營運或業務原因而建於遠離主要商業中心的特定地區的標準物業；其規模就該地區而言過大的物業；樓宇在該地區並無市場的物業；與業主的業務直接相關的樓宇及地盤工程項目，除擬收購有關業務的公司外，對其他人士幾乎毫無價值；及因有關樓宇的構造、排列、規模或規格而並無市場（指售予單一業主自用而繼續作現有用途）的物業。經考慮該物業的內在及一般特性後，吾等認為，該物業屬於私營界別之特定用途物業。

就無法按銷售比較法確定市值之特定用途物業而言，折舊重置成本法被視為最恰當的方法。此方法的基本理論是物業價值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本，即所估物業的折舊重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。

使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。

吾等對該物業之估值乃假設經適當考慮所用資產總值及營運性質後有關業務（該物業構成其中一部分）須擁有充足盈利潛力。

吾等有必要聲明，吾等對該物業之估值意見未必表明在公開市場零散出售該物業之土地使用權或若干樓宇可能變現之金額。

就評估位於香港新界且政府租契已於一九九七年六月三十日前到期之第一類第1、2、4、5及8號物業而言，吾等考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中國政府發表之聯合聲明附件三

中關於香港及新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)之條文。根據上述文件及條例，有關租契已延長至二零四七年六月三十日而無須補土地出讓金，而且已自續期日起按物業應課差餉租值之百分之三收取年租。

除另有指明外，吾等並無按可能另有發展之基準進行估值，而對可能另有發展選項及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範圍。

#### 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採納吾等獲得或從相關當局或公共領域獲取之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、按揭、未付土地出讓金、閒置土地罰款或所欠款項，或無考慮影響銷售各物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於估值時，吾等假設各物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

就位於中國之第二類物業而言，吾等獲宏安集團告知，其須承擔潛在責任，包括按增值額30%至60%(累進稅率)減去可扣減金額5%至35%計算之土地增值稅、5%增值稅、城市維護建設稅及教育費附加合計12%增值稅、0.05%印花稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關第二類物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售第二類物業可能產生潛在稅項責任。

隨著世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣稱新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為「全球大流行」，吾等發現本地房地產市場普遍受到影響，導致交易活動及流動性水平相對較低。用於比較以於估值日期作出可取估值意見之市場憑證短缺。因此，呈報吾等對該等物業之估值面臨國際

估值準則所載列於市場動盪時之估值不確定性。因此，與通常情況相比，估值缺乏確定性及應更為謹慎行事。為免生疑問，此估值不確定性條文並不意味著估值不可加以依賴。相反，此旨在確保透明度，即在當前特殊情況下，估值較正常情況下缺乏確定性。此條文作為預先警告，並不會導致估值無效。鑒於COVID-19可能日後對本地房地產市場造成未知影響及難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議應當經常審閱本報告所載估值。

吾等注意到，於香港土地註冊處登記之若干建築命令為第一類若干物業之公共部分或與該等物業直接相關，而該等已於各受影響物業附註呈報。根據吾等於估值日期可得資料，有關建築命令對所呈報物業之估值造成之影響甚微。倘並非如此，其將嚴重影響所呈報之估值。物業有關各方謹請對有關命令進行盡職審查，吾等概不承擔任何責任。

除另有指明外，於本文件之最後實際可行日期，吾等無法識別物業之任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

### 業權確立

指示方或宏安集團指定人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業之合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，不受限制及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付土地出讓金或完成餘下手續，宏安集團有權佔用或使用該等物業。吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有當局獲得各項物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已於香港土地註冊處對第一類物業進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或查明是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。吾等並非法律專

業人士，故吾等無法確定物業之業權及報告物業登記之任何產權負擔(如有)。吾等對此概不負責及承擔法律責任。

吾等已獲提供第二類物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之第二類物業文件正本，以核實法定業權或核實吾等獲提供之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本文件)所列明之規定，並僅依賴指示方就物業法定業權提供之文件副本及中國法律意見副本。吾等了解到中國法律意見由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

於本報告中，吾等假設物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其各項物業之業權。倘情況並非如此，則重大影響吾等於本報告之調查結果及結論。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

### 物業視察及調查

誠如開展估值前所協定，基於新型冠狀病毒(COVID-19)現時在中國及香港爆發以及香港特區政府的旅行及健康建議，吾等並無對物業進行任何現場視察。然而，吾等已盡力於適當時候對第一類物業進行外部視察。有關視察乃由吳紅梅測量師、田琪女士(準測量師)及葉俊宏先生(準測量師)於二零二零年六月進行。吾等已視察外部，及在可能情況下，吾等已就此獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等僅依賴宏安集團提供的文件，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估

值所需的有關資料。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告不應用作對該等物業之建築物測量。倘指示方或擁有物業權益之任何人士擬確定該等物業之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設文件所示面積及吾等可得文件所示正式圖則以及指示方及宏安集團提供予吾等之資料乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量之專業人士，因此，吾等未能核實或確定獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就該等估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該等物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而

吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之估值或會減少。

### 資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等副本已用作參考且未向相關部門及／或機關作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供之副本中可能未出現之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或宏安集團指定人員所提供文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴宏安集團指定人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及建築面積、須繳付的費用、租賃計劃、安置通知以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等之協定估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及宏安集團指定人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均收錄在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外，宏安集團並無其他物業權益。

吾等不會就宏安集團指定人員或指示方並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得宏安集團指定人員或指示方確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按宏安集團或指示方就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑宏安集團指定人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，貨幣金額以港元(「港元」)為單位。就位於中國之該等物業進行估值時，所採納之匯率為估值日期之現行匯率，即1.0862港元兌人民幣(「人民幣」)1.00元，而於估值日期至最後實際可行日期，匯率並無重大波動。

### 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，宏安集團持有之物業之現況下(假設並無任何產權負擔)歸屬於宏安集團市值(供內部管理層參考)為**壹億肆仟肆佰玖拾壹萬港元正(144,910,000港元)**。

### 規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果及估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*)股東參考。

\* 僅供識別

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*)須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

## 聲明

本報告乃根據上市規則第五章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。有關估值乃由合資格進行該等估值之估值師(見尾註)以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據及文件，而該等數據及文件將根據香港法例由其向吾等提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入宏安的資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或估值造成重大影響。

\* 僅供識別

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值意見而定，而吾等於該等物業、宏安集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

此 致

香港九龍  
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  
利駿行測量師有限公司

吳紅梅*B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*  
執行董事

何誠謙*B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*  
董事

參與估值師：  
田琪*B.Sc. M.Sc.*  
葉俊宏*B.Sc. M.Sc.*  
謹啟

二零二零年七月二十四日

附註：

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門、台灣、中國內地、英國、法國、泰國、越南、新加坡、馬來西亞、馬達加斯加、圭亞那、薩摩亞及關島進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

\* 僅供識別

## 估值概要

## 第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

| 序號 | 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|----|---|--|--------------|--|
| 1. | 香港<br>九龍<br>深水埗<br>黃竹街33號7樓                 | 4,000,000                              | 100%         | 4,000,000  |
| 2. | 香港<br>九龍<br>深水埗<br>大南街253號8樓                | 3,700,000                              | 100%         | 3,700,000  |
| 3. | 香港<br>銅鑼灣<br>謝斐道<br>524號5樓                  | 11,000,000                             | 100%         | 11,000,000                                       |
| 4. | 香港<br>新界<br>荃灣<br>眾安街89號<br>F座5樓            | 4,900,000                              | 100%         | 4,900,000  |
| 5. | 香港新界<br>馬會道北174號<br>1樓I室<br>連平台(亦稱<br>1樓A室) | 4,900,000                              | 100%         | 4,900,000  |

| 序號     | 物業                                 | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|--------|------------------------------------|--|--------------|--|
| 6.     | 香港<br>灣仔駱克道399號<br>金禧大廈2樓          | 8,200,000                              | 100%         | 8,200,000  |
| 7.     | 香港<br>灣仔<br>駱克道240號<br>6樓A室        | 7,400,000                              | 100%         | 7,400,000  |
| 8.     | 香港<br>新界<br>上水石湖墟<br>新樂街1號<br>後座1樓 | 5,600,000                              | 100%         | 5,600,000  |
| 9.     | 香港<br>銅鑼灣<br>軒尼詩道<br>463號6樓<br>連內牆 | 6,200,000                              | 100%         | 6,200,000  |
| 10.    | 香港<br>九龍<br>油麻地<br>南京街3號<br>懷高大廈3樓 | 5,300,000                              | 100%         | 5,300,000  |
| 第一類小計： |                                    | <u><u>61,200,000</u></u> 港元            |              | <u><u>61,200,000</u></u> 港元                      |

## 第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

| 序號  | 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|-----|--|--|--------------|--|
| 11. | 中國<br>廣東省深圳市<br>羅湖區黃貝嶺<br>鳳凰路<br>鳳凰綜合樓一層03室<br>黃貝嶺市場<br>郵政編碼：518000      | 17,100,000                             | 50%          | 8,550,000  |
| 12. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>黃貝路<br>景貝南<br>49棟市場101<br>荷花市場<br>郵政編碼：518000 | 37,400,000                             | 50%          | 18,700,000                                       |
| 13. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>北斗路<br>北斗肉菜市場01室<br>文錦市場<br>郵政編碼：518000       | 10,800,000                             | 50%          | 5,400,000  |

| 序號  | 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|-----|--|--|--------------|--|
| 14. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>黃貝路<br>碧波肉菜市場二層<br>碧波市場<br>郵政編碼：518000          | 14,600,000                             | 50%          | 7,300,000  |
| 15. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>洪湖二街<br>洪湖肉菜市場<br>綜合樓01層<br>洪湖市場<br>郵政編碼：518000 | 9,700,000                              | 50%          | 4,850,000  |
| 16. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>圓嶺五街路<br>圓嶺肉菜市場101<br>圓嶺市場<br>郵政編碼：518000       | 6,100,000                              | 50%          | 3,050,000  |

| 序號  | 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|-----|---|--|--------------|--|
| 17. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>福華路<br>沙頭肉菜市場<br>綜合樓一層<br>新沙市場<br>郵政編碼：518000      | 16,200,000                             | 50%          | 8,100,000  |
| 18. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>沙頭角井頭東街<br>沙井頭市場綜合樓第一層<br>田東市場<br>郵政編碼：518000      | 25,100,000                             | 50%          | 12,550,000                                       |
| 19. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>北山道南側<br>鹽田市場綜合樓101、105及202<br>鹽田市場<br>郵政編碼：518000 | 720,000                                | 50%          | 360,000  |

| 序號  | 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之<br>估值金額<br>港元 | 宏安集團<br>應佔權益 | 宏安集團於<br>二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之現況下<br>估值金額<br>港元 |
|-----|--|--|--------------|--|
| 20. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>沙頭角<br>沙鹽路7號之二<br>工商環衛商住樓第一層<br>田心市場<br>郵政編碼：518000 | 11,200,000                             | 50%          | 5,600,000  |
| 21. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>沙河西路<br>西麗市場綜合樓<br>裙樓01層<br>西麗市場<br>郵政編碼：518000     | 18,500,000                             | 50%          | 9,250,000  |
|     |  | 第二類小計：                                 |              | 83,710,000港元                                     |
|     |  | 總計：                                    |              | 144,910,000港元                                    |
|     |  | 167,420,000港元                          |              | 83,710,000港元                                     |
|     |  | 228,620,000港元                          |              | 144,910,000港元                                    |

## 物業詳情及估值

## 第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

| 序號 | 物業                            | 描述及年期  | 估用詳情                            | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|-------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------|
| 1. | 香港<br>九龍<br>深水埗<br>黃竹街33號7樓   | 該物業包括位於一九五九年落成之一幢八層高唐樓七樓之住宅單位。   | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 | 4,000,000港元<br><br>(100%權益)  |
|    | 新九龍內地段第2309號餘段(「該地段」)之份數8份之1份 | 根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為631平方呎(「平方呎」)(58.6平方米)(「平方米」)。                            | (請參閱附註5)                        |                              |
|    |                               | 該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。 |                                 |                              |
|    |                               | 該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。  |                                 |                              |
|    |                               | 該地段應付之現時年度地租相等於應課差餉租值之3%。  |                                 |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零六年十一月六日，代價為690,000.00港元，並於二零零六年十二月七日以註冊摘要編號06120700490139在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年十月二十一日並於一九五九年十一月十四日以註冊摘要編號304686在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。

4. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
5. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租總額為15,900港元(含15,900港元)。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業  | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額       |
|----|---|---|---|------------------------------------|
| 2. | 香港<br>九龍<br>深水埗<br>大南街253號8樓<br><br>新九龍內地段第19號<br>餘段(「該地段」)之份<br>數9份之1份 | <p>該物業包括位於一九六零年落成之一幢九層高唐樓八樓之住宅單位。</p> <p>根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為593平方呎(55.1平方米)。</p> <p>該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。</p> <p>該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。</p> <p>該地段應付之現時年度地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。</p> | <p>誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有的份租約。</p> <p>(請參閱附註10)</p> | <p>3,700,000港元</p> <p>(100%權益)</p> |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零七年一月十二日，代價為830,000.00港元，並於二零零七年二月九日以註冊摘要編號0702090038020在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六一年二月十七日並於一九六一年二月二十三日以註冊摘要編號334512在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00307/K/09之命令(有關樓宇公共區域及外牆)所規限，該命令日期為二零零九年十月二十三日並於二零零九年十一月二十七日以註冊摘要編號09112700760138在土地註冊處登記。

5. 該物業受建築事務監督根據日期為二零一零年八月二十七日之建築物條例第28(3)條發出編號DR00442/K/10之取代命令所規限，並於二零一零年十月二十六日以註冊摘要編號10102600650179在土地註冊處登記，參見註冊摘要編號11020700520095及11042101400263。
6. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00616/K/10之取代命令所規限，該命令日期為二零一零年十二月十七日並於二零一一年四月二十一日以註冊摘要編號11042101400263在土地註冊處登記。
7. 該物業受與建築事務監督發出與編號D00307/K/09之命令及編號DR00616/K/10/TD之命令有關之完工通知信函所規限，該完工通知信函日期為二零一三年三月二十日並於二零一三年四月十九日以註冊摘要編號13041901240039在土地註冊處登記。
8. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條及第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-041/0001」之兩項不同通知所規限，該等通知日期為二零一九年七月五日並於二零二零年一月二日以註冊摘要編號20010201150013及20010201150020在土地註冊處登記。
9. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
10. 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為11,200港元(含11,200港元)。
11. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業   | 描述及年期   | 估用詳情                            | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|--|---|---------------------------------|------------------------------|
| 3. | 香港<br>銅鑼灣<br>謝斐道<br>524號5樓                       | 該物業包括位於一九六一年落成之一幢九層高唐樓五樓之住宅單位。                            | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 | 11,000,000港元<br><br>(100%權益) |
|    | 海旁地段第52號F段<br>第3分段及其延伸部份<br>(「該地段」)之份數18<br>份之1份 | 根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為725平方呎(67.4平方米)。<br><br>該物業位於混合住宅及商業區。 | (請參閱附註7)                        |                              |
|    |  | 該地段受政府租契所規限，期限由一八四三年六月二十五日起為期999年。                        |                                 |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年七月三十日，代價為1,950,000.00港元，並於二零零七年八月二十八日以註冊摘要編號07082801280200在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契連圖則所規限，該公契連圖則日期為一九六三年九月十六日並於一九六三年十月七日以註冊摘要編號412190在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220239在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220249在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為18,800港元(含18,800港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為10,700,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業  | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|---|--|---|------------------------------|
| 4. | 香港<br>新界<br>荃灣<br>翠安街89號<br>F座5樓            | 該物業包括位於一九五八年落成之一幢六層高唐樓五樓之住宅單位。<br><br>根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為647平方呎(60.1平方米)。  | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。<br><br>(請參閱附註4) | 4,900,000港元<br><br>(100%權益)  |
|    | 丈量約份第449約地段<br>第2013號餘段(「該地段」)<br>之份數66份之1份 | 該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。<br><br>該地段受政府新批編號3504所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。 |   |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年九月十日，代價為1,250,000.00港元，並於二零零七年十月四日以註冊摘要編號07100400560076在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年七月十四日並於一九五九年七月十日以註冊摘要編號68754在荃灣土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/001468/10/NT之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限(該命令連圖則日期為二零一零年六月三十日並於二零一零年八月九日以註冊摘要編號10080901360098在土地註冊處登記)，並受完工通知信函(命令編號「CRT/RT/001468/10/NT」)所規限(該完工通知信函日期為二零一八年四月四日並於二零一八年四月三十日以註冊摘要編號18043000670236在土地註冊處登記)。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為18,500港元(含18,500港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業  | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|---|--|---|------------------------------|
| 5. | 香港<br>新界<br>馬會道北174號<br>1樓1室<br>連平台(亦稱<br>1樓A室) | 該物業包括位於一九七三年落成之一幢三層高唐樓一樓之住宅單位。<br><br>該物業可出售面積約為593.10平方呎(55.1平方米)，平台為74.11平方呎(6.89平方米)。<br><br>丈量約份第91約地段第3831號(「該地段」)之份數70份之1份 | 誠如指示方及宏安委派人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有多份租約而該物業餘下部分空置。<br><br>(請參閱附註5) | 4,900,000港元<br><br>(100%權益)  |
|    |   | 該地段受政府新批編號9166所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。   |   |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司新兆投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月二日，代價為1,420,000.00港元，並於二零零八年六月三十日以註冊摘要編號08063000570087在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受承諾所規限，該承諾日期為一九七二年七月二十五日並於一九七二年八月五日以註冊摘要編號171561在北區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七三年六月一日並於一九七三年六月二十五日以註冊摘要編號175124在北區土地註冊處登記。
- 該物業受修正契所規限，該修正契日期為一九七七年八月二十四日並於一九七七年九月八日以註冊摘要編號187126在北區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為11,600港元(含11,600港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業   | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|--|--|---|------------------------------|
| 6. | 香港灣仔駱克道399號<br>金禧大廈2樓<br><br>海旁地段第435號B<br>段、C段及D段(「該等<br>地段」)之份數117份之<br>1份 | 該物業包括位於一九六四年落成<br>之一幢十五層高(連閣樓)樓宇二<br>樓之住宅單位。<br><br>該物業可出售面積約為653.37平方<br>呎(60.7平方米)。<br><br>該物業位於混合住宅及商業區。<br><br>該等地段受政府租契所規限，期<br>限由一九二七年七月一日起為期<br>99年，可續契99年。 | 誠如指示方及宏安<br>委派人員確認，於<br>估值日期，該物業<br>訂有的份租約。<br><br>(請參閱附註3) | 8,200,000港元<br><br>(100%權益)  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月十日，代價為2,880,000.00港元，並於二零零八年七月四日以註冊摘要編號08070400520135在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六五年七月十六日並於一九六五年八月十八日以註冊摘要編號498672在市區土地註冊處登記。
3. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為28,000港元(含28,000港元)。
4. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為8,000,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業                                       | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|--|---|---|------------------------------|
| 7. | 香港<br>灣仔<br>駱克道240號<br>6樓A室              | 該物業包括位於一九六七年落成之一幢十二層高樓宇六樓之住宅單位。                 | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。 | 7,400,000港元<br><br>(100%權益)  |
|    | 內地段第5224號餘段及內地段第5225號餘段(「該等地段」)之份數24份之1份 | 該物業可出售面積約為588.79平方呎(54.7平方米)。<br>該物業位於混合住宅及商業區。 | (請參閱附註5)                                      |                              |
|    |  | 該地段受政府租契所規限，期限由一九二九年五月二十五日起為期99年，可續契99年。        |   |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年十月二十日，代價為2,501,099.00港元，並於二零零八年十一月十一日以註冊摘要編號08111101230291在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受一九六七年第7號驅逐令(備註：業主與租客(修訂命令)修訂命令(註冊摘要編號422163))所規限，該驅逐令日期為一九六七年一月三十一日並於一九六七年二月十八日以註冊摘要編號570319在市區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六七年九月二十五日並於一九六七年十一月二十三日以註冊摘要編號603925在市區土地註冊處登記。
- 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之兩項不同符合消防安全令(即公用區域)所規限，該等符合消防安全令日期為二零一六年八月十一日並於二零一六年九月十五日以註冊摘要編號16091500790036及16091500790042在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂2份各項租約，月租為12,600港元(含12,600港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為7,200,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業                                       | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|--|---|---|------------------------------|
| 8. | 香港<br>新界<br>上水石湖墟<br>新樂街1號<br>後座1樓       | 該物業包括位於一九六五年落成之一幢四層高(連閣樓)唐樓一樓之住宅單位。<br><br>該物業可出售面積約為699.66平方呎(65.0平方米)。                                  | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。 | 5,600,000港元<br><br>(100%權益)  |
|    | 丈量約份第91約地段<br>第3813號(「該地段」)<br>之份數12份之1份 | 該物業位於住宅區。<br><br>該地段受政府新批編號9098所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。 | (請參閱附註5)                                      |                              |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年八月二十九日，代價為1,980,000.00港元，並於二零零八年九月十一日以註冊摘要編號08091100630055在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六六年十二月二十九日並於一九六七年一月二十七日以註冊摘要編號159686在北區土地註冊處登記。
- 該物業受Ip Man Wah Kiu(又名Yip Man Wah Kiu)之法定聲明及Yap Lewin Theodore Prickerly(又名Lewin T. P. Yap)之法定聲明所規限，該等法定聲明日期均為二零零零年四月五日並於二零零零年五月十二日分別以註冊摘要編號478431及478432在北區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/06-07/0001/13」之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限，該命令連圖則日期為二零一七年十二月十三日並於二零一九年六月十九日以註冊摘要編號19061900910386在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為10,000港元(含10,000港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,500,000港元，乃供參考。

| 序號 | 物業   | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額 |
|----|--|---|---|------------------------------|
| 9. | 香港<br>銅鑼灣<br>軒尼詩道<br>463號6樓<br>連內牆<br><br>內地段第7152號餘段<br>(「該地段」)份數42份<br>之1份 | 該物業包括位於一九六六年落成之一幢十五層高工業樓宇六樓之住宅單位。<br><br>該物業總建築面積及可出售面積約為527.44平方呎(49平方米)。<br><br>該物業位於混合住宅及商業區。<br><br>該地段受政府租契所規限，期限由一九二九年四月十五日起為期99年，可續契99年。 | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。<br><br>(請參閱附註5) | 6,200,000港元<br><br>(100%權益)  |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年九月三十日，代價為2,350,000.00港元，並於二零零八年十月二十三日以註冊摘要編號08102300540126在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受以Wu Hon Kuen、Wu Kwong Kui、Wu Hong Wing及Wong Liu Chi Kwan為受益人之互利及互授通道權契約連圖則所規限，該互利及互授通道權契約連圖則日期為一九六七年十月三十日並於一九六七年十二月十五日以註冊摘要編號606404在市區土地註冊處登記。
- 該物業受Walter. S. W. Hon之聲明所規限，該聲明日期為一九八七年五月十四日並於一九八八年二月二十三日以註冊摘要編號3626452在市區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九八八年六月四日並於一九八八年七月五日以註冊摘要編號3751412在市區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為25,400港元(含25,400港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為6,100,000港元，乃供參考。

| 序號  | 物業   | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之估值金額                |
|-----|--|--|---|---|
| 10. | 香港<br>九龍<br>油麻地<br>南京街3號<br>懷高大廈3樓                 | 該物業包括位於一九七零年落成之一幢十層高樓宇三樓之住宅單位。   | 誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。 | 5,300,000港元<br><br>(100%權益)<br><br>(請參閱附註5) |
|     | 九龍內地段第1301號<br>A段第3及4分段餘段<br>(「該等地段」)之份數<br>20份之1份 | 該物業位於混合住宅及商業區。<br><br>該等地段受政府租契所規限，期限由一九一六年七月十日起為期75年，可續契75年。自一九九一年七月十日起，政府租契項下之新地租為每年1,674港元。 | (請參閱附註5)                                      |   |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司運英投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日，代價為1,580,000.00港元，並於二零零九年八月五日以註冊摘要編號09080500530029在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七零年六月十七日並於一九七零年七月三日以註冊摘要編號745915在市區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26A(1)條發出編號INVO00059/K/11/S2之命令連圖則(有關2樓向南京街之懸臂式平板簷篷(CSC))所規限，該命令連圖則日期為二零一二年二月十七日並於二零一二年三月二十二日以註冊摘要編號12032201690010在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSN/14-09/0001/11之命令(僅有關公共部分)所規限，該命令日期為二零一五年三月二十四日並於二零一五年五月十八日以註冊摘要編號15051801750016在土地註冊處登記。
- 該物業受以Ng Kai Shing為受益人及代價為5,200,000.00港元之臨時買賣協議及買賣協議所規限，該等協議日期分別為二零二零年三月二十日及二零二零年四月七日，並分別於二零二零年四月二十日及二零二零年四月二十一日以註冊摘要編號20042000160015及20042100340012在土地註冊處登記。於最後實際可行日期(定義見本通函)，土地註冊處並無相關轉讓登記記錄。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有3份各項租約，月租為15,000港元(含15,000港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,200,000港元，乃供參考。

## 第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

| 序號  | 物業  | 描述   | 估用詳情  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|---|--|---|--|
| 11. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>黃貝嶺<br>鳳凰路<br>鳳凰綜合樓一層03室<br>黃貝嶺市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九八六年左右落成之一幢五層高商業樓宇一樓03室名為黃貝嶺市場的街市，總建築面積為461.17平方米(「平方米」)。<br><br>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年一月十五日止為期50年，作黃貝嶺街市用途，且該物業指定作商業用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。<br><br>(請參閱下文附註3) | 8,550,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321048號副本，該物業(總建築面積461.17平方米)合法權益人為深圳市集貿市場有限公司(「深圳集貿」，一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一六年十一月十五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市黃貝分店為二零零五年十一月一日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有26份各項租賃協議，月租總額約為人民幣159,424元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣(「人民幣」)7,900,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |  |  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|--|--|--|
| 序號  | 物業   | 描述   | 估用詳情   |  |
| 12. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>黃貝路<br>景貝南<br>49棟市場101<br>荷花市場<br>郵政編碼：518000 | <p>該物業包括位於一九八九年左右落成之一幢二層高商業樓宇一樓101室名為荷花市場的街市，總建築面積為2,097.94平方米。</p> <p>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零三四年六月十七日止為期50年，作商業及住宅用途，且該物業指定作商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p> | <p>誠如宏安集團委派人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。</p> <p>(請參閱下文附註3)</p> | <p>18,700,000港元</p> <p>(50%權益)</p>     |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321046號副本，該物業(總建築面積2,097.94平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月十日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市荷花分店為二零零五年十一月一日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有78份各項租賃協議，月租總額為人民幣354,841元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣17,250,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |   |  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|---|--|--|
| 序號  | 物業   | 描述  | 估用詳情   |  |
| 13. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>北斗路<br>北斗肉菜市場01室<br>文錦市場<br>郵政編碼：518000 | <p>該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢七層高樓宇一樓01室名為文錦市場的街市，總建築面積為899.74平方米。</p> <p>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零二八年十月十五日止為期40年，作市場／街市用途，且該物業指定作街市用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p> | <p>誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。</p> <p>(請參閱下文附註3)</p> | <p>5,400,000港元</p> <p>(50%權益)</p>      |

## 附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年五月二十六日之不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0088571號副本，該物業(總建築面積899.74平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市文錦分店為二零零五年十一月二十五日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣136,363元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,000,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |   |   |   | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|---|---|---|--|
| 序號  | 物業  | 描述  | 估用詳情  |  |
| 14. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>黃貝路<br>碧波肉菜市場二層<br>碧波市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九九二年左右落成之一幢六層高綜合樓二樓名為碧波市場的街市，總建築面積為1,718.63平方米。<br><br>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年十月二十七日止為期50年，作住宅及市場用途，且該物業指定作市場用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。<br><br>(請參閱下文附註3) | 7,300,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321049號副本，該物業(總建築面積1,718.63平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月九日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市碧波分店為二零零五年十一月三十日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有17份各項租賃協議，月租總額為人民幣132,217.10元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣6,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |   |   | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|---|---|--|
| 序號  | 物業   | 描述  | 估用詳情  |  |
| 15. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>洪湖二街<br>洪湖肉菜市場<br>綜合樓01層<br>洪湖市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九九七年左右落成之一幢五層高綜合樓一樓名為洪湖市場的街市，總建築面積為1,133.20平方米。<br><br>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限至二零四四年七月十四日止為期50年，作街市及住宅／街市用途，且該物業指定作街市用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。<br><br>(請參閱下文附註3) | 4,850,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年四月二十二日之不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0088975號副本，該物業(總建築面積約1,133.20平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年六月二十七日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市洪湖分店為二零零五年十一月二十九日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有3份各項租賃協議，月租總額為人民幣73,443元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣4,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |   |   | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|---|---|--|
| 序號  | 物業   | 描述  | 估用詳情  |  |
| 16. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>園嶺五街路<br>園嶺肉菜市場101<br>園嶺市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九八七年左右落成之一幢四層高綜合樓一樓名為園嶺市場的街市，總建築面積為1,998.33平方米。<br><br>該物業位於住宅區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限至二零二四年六月十七日止為期40年，作街市用途，且該物業指定作街市用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。<br><br>(請參閱下文附註3及4) | 3,050,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心發出之日期為二零一一年九月八日之不動產權證深房地字第3000667349號副本，該物業(總建築面積1,998.33平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
2. 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十八日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市園嶺分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資公司(港資)。
3. 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年四月至二零二零年七月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.87百萬元，已計入估值內。估計重新開業時間為二零二零年八月十八日。
4. 誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，園嶺市場已搬遷至臨時地點營業，而園嶺市場之臨時地點訂有42份各項租賃協議，月租總額為人民幣205,021元(不含水、電及衛生費)。
5. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣2,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |   |   | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|---|---|--|
| 序號  | 物業   | 描述  | 估用詳情  |  |
| 17. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>福華路<br>沙頭肉菜市場<br>綜合樓一層<br>新沙市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為新沙市場的街市，總建築面積為1,387.40平方米。<br><br>該物業位於住宅區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限至二零四三年十月二十八日止為期50年，作街市及住宅用途，且該物業指定作街市用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。<br><br>(請參閱下文附註3及4) | 8,100,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年十二月十四日之不動產權證深房地字第3000442244號副本，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市新沙分店為二零零六年四月十七日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣114,380元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年六月至二零二零年八月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.46百萬元，已計入估值內，而該物業之估計重新開業時間為二零二零年八月。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
  - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣7,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |  |  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應佔<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|--|--|--|
| 序號  | 物業   | 描述   | 估用詳情   |  |
| 18. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>沙頭角<br>井頭東街<br>沙井頭市場<br>綜合樓第一層<br>田東市場<br>郵政編碼：518000 | <p>該物業包括位於一九九三年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為田東市場的街市，總建築面積為1,721.03平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限自一九九零年三月二十二日至二零四零年三月三十一日為期50年，作農產品市場用途，且該物業指定作農產品市場用途。</p> <p style="text-align: center;">(請參閱下文附註1)</p> | <p>誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行城市更新。</p> <p style="text-align: center;">(請參閱下文附註3及4)</p> | <p>12,550,000港元</p> <p>(50%權益)</p>     |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之不動產權證深房地字第7000038374號副本，該物業(總建築面積1,721.03平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零二零年三月五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市田東分店為二零零五年十一月四日成立之合資公司(港資)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且於最後實際可行日期，深圳集貿與深圳市易達成投資有限公司(「深圳易達成」)訂立多份安置補償協議。吾等獲告知，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元。由於上述為估值日期後事項，吾等並無於吾等之估值中計及安置補償協議之影響。

4. 誠如宏安告知及確認，於估值日期，田東市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。田東市場之臨時地點訂有63份各項租賃協議，月租總額為人民幣219,605元(不含水、電及衛生費)。
5. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
  - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
  - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內。深圳集貿與深圳易達成訂立多份安置補償協議，而深圳集貿已自願選擇物業所有權作為安置補償措施。根據各安置補償協議，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣11,600,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |   |  |  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|---|--|--|--|
| 序號  | 物業  | 描述   | 估用詳情   |  |
| 19. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>北山道南側<br>鹽田市場綜合樓<br>101、105及202<br>鹽田市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢七層高綜合樓三個不同單位名為鹽田市場的街市，總建築面積為1,360.22平方米。<br><br>該物業位於住宅區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限自一九八三年八月十日至二零二三年八月九日為期40年，作商業、辦公室及宿舍用途，且該物業指定作商業用途。 | 誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行拆除及城市更新。<br><br>(請參閱下文附註3及4) | 360,000港元<br><br>(50%權益)               |

(請參閱下文附註1)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期均為二零零六年七月六日之三份不動產權證深房地字第7000038137號、第7000038136號及第7000038138號副本，該物業(總建築面積1,360.22平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月二十九日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市鹽田分店為二零零五年十二月九日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安集團所提供並由深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告副本，該物業因結構問題而被建議拆除。誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，鹽田市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；

- (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
  - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；
  - (iv) 根據深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告，該物業被建議拆除。誠如深圳集貿確認，該物業自二零一六年一月起尚未使用；及
  - (v) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣330,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |   |   | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|---|---|--|
| 序號  | 物業   | 描述  | 估用詳情  |  |
| 20. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>鹽田區<br>沙頭角<br>沙鹽路7號之二<br>工商環衛商住樓<br>第一層<br>田心市場<br>郵政編碼：518000 | 該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢二層高綜合樓一樓名為田心市場的街市，總建築面積為671.50平方米。<br><br>該物業位於住宅區。<br><br>該物業受土地使用權所規限，期限自一九八八年四月十九日至二零三八年四月十八日為期50年，作住宅用途，且該物業指定作市場用途。<br><br>(請參閱下文附註1) | 誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。<br><br>(請參閱下文附註3至5) | 5,600,000港元<br><br>(50%權益)             |

## 附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之不動產權證深房地字第7000038375號副本，該物業(總建築面積671.50平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市田心9號店為二零零六年四月十八日成立之合資公司(港資)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年七月至二零二零年九月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.06百萬元，已計入估值內，而估計重新開業時間為二零二零年十月。
- 誠如宏安告知及確認，田心市場已搬遷至臨時地點營業，而該臨時地點內之田心市場訂有26份各項租賃協議，月租總額為人民幣98,080元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。

6. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
  - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
  - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
  - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,050,000元(四捨五入)，乃供參考。

|     |  |  |  | 宏安集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日應估<br>之現況下估值金額 |
|-----|--|--|--|--|
| 序號  | 物業   | 描述   | 估用詳情   |  |
| 21. | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>沙河西路<br>西麗市場綜合樓<br>裙樓01層<br>西麗市場<br>郵政編碼：518000 | <p>該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為西麗市場的街市，總建築面積為2,013.51平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限自一九九三年六月十五日至二零四三年六月十四日為期50年，作商業用途，且該物業指定作商業用途。</p> | <p>誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有各項街市租賃協議及該物業之一部分空置。</p> <p>(請參閱下文附註3至5)</p> | <p>9,250,000港元</p> <p>(50%權益)</p>      |

(請參閱下文附註1)

附註：

1. 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十四日之不動產權證深房地字第4000276613號副本，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿。
2. 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市西麗分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資公司(港資)。
3. 根據宏安提供之資料，該物業訂有32份各項租賃協議，月租總額為人民幣96,248元(不含水、電及衛生費)，而該物業之775.51平方米空置。
4. 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年八月至二零二零年十月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.68百萬元，已計入估值內。
5. 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。
6. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；

- (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
  - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
  - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣8,500,000元(四捨五入)，乃供參考。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安附屬公司所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



## 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號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「宏安」)的指示，對宏安或其附屬公司(統稱「宏安集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

#### 估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

#### 業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

## 估值方法

就評估宏安集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

## 假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作投資或自用之物業而言，宏安集團現時無意出售該等物業。因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍  
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

**劉詩詠MHKISAAPI RPS(GP)**  
董事  
謹啟

二零二零年七月二十四日

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通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、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

## 估值概要

| 物業  | 於二零二零年                           | 宏安集團                          | 宏安集團                                    |
|---|----------------------------------|-------------------------------|---|
|   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
| <b>第一類：宏安集團持作投資之物業權益</b>                          |                                  |                               |   |
| 1. 新界<br>沙田<br>馬鞅徑9、11、13、15號<br>恆勝苑2座及3號和4號汽車停車位 | 98,000,000                       | 100%                          | 98,000,000                              |

## 估值證書

## 宏安集團持作投資之物業權益

| 1號物業   | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|---|--|----------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>馬鞅徑9、11、13、<br>15號<br>恆勝苑2座及3號和4號<br>汽車停車位<br><br>沙田市地段第102號及<br>第103號之份數112份<br>之27份。 | 該標的物業為一九八三年左右落成之二<br>層高鋼筋混凝土獨立別墅。<br><br>該別墅建築面積約為3,663平方呎。該<br>別墅佔地面積約為6,931平方呎。<br><br>該標的物業乃分別按政府新批第11474<br>號及第11475號持有，期限自一八九八<br>年七月一日起為期99年。吾等進行估值<br>時考慮到上述租契已延長至二零四七年<br>六月三十日而無須補地價，而且自續期<br>日起按該物業應課差餉租值之百分之三<br>收取年租。 | 該物業訂有一份租<br>約，期限自二零一九<br>年十一月十五日起為<br>期3年，並於二零二二<br>年十一月十四日屆<br>滿，月租為100,000港<br>元(不包括差餉及管理<br>費)。 | 98,000,000                       |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安集團之全資附屬公司金峰有限公司，參閱日期為二零零四年一月五日之註冊摘要編號ST1353241。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受就全數金額以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710128。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為98,000,000港元。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安地產集團所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



## 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號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)\* («宏安地產»)的指示，對宏安地產或其附屬公司(統稱「宏安地產集團»)持有之物業權益 («該等物業»)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日 («估值日期»)之市值之意見。

#### 估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

#### 業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

## 估值方法

就評估宏安地產集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估宏安地產集團持有之發展中待售的第二類物業權益而言，吾等採用比較法對其進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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。

就評估宏安地產集團持作自用及持作出售的第三及第四類物業權益而言，吾等採用比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安地產所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安地產提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安地產確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安地產集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，宏安地產集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

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  
中誠達資產評估顧問有限公司  
劉詩詠 *MHKISA API RPS(GP)*  
董事  
謹啟

二零二零年七月二十四日

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通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、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

## 估值概要

| 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|--|----------------------------------|---|---|
| <b>第一類：宏安地產集團持作投資之物業權益</b>                             |                                  |   |   |
| 1. 新界<br>沙田<br>大圍道55-65號<br>積輝街14-18號<br>金禧花園<br>地下6號舖 | 66,800,000                       | 100%                                    | 66,800,000  |
| 2. 香港<br>石排灣道40號<br>金山電腦大廈<br>8樓                       | 21,000,000                       | 100%                                    | 21,000,000  |
| 3. 香港<br>金鐘道95號<br>統一中心<br>30樓之辦公室                     | 530,000,000                      | 100%                                    | 530,000,000                                       |
| 4. 九龍<br>加連威老道12號<br>加連威大廈<br>後座5樓                     | 9,000,000                        | 100%                                    | 9,000,000   |
| 5. 九龍<br>加連威老道12號<br>加連威大廈<br>前座6樓                     | 11,000,000                       | 100%                                    | 11,000,000  |
| 6. 九龍<br>加連威老道14號<br>3樓B室                              | 9,000,000                        | 100%                                    | 9,000,000   |

| 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|---|----------------------------------|---|---|
| 7. 香港<br>九龍<br>四山街22號<br>美塘工業大廈<br>3樓A及B室；4樓A及B室；<br>天台A及B部分，<br>地下汽車停車位L2、L3、L6號 | 126,000,000                      | 100%                                    | 126,000,000                                       |
| 8. 九龍<br>馬頭角道47、51、53及55號<br>安寧大廈<br>地下D舖位  | 62,100,000                       | 100%                                    | 62,100,000  |
| 9. 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>西沙路599號<br>銀湖•天峰<br>商用區域(包括商用停車區域)、<br>商業公用區域及設施以及幼兒園       | 740,000,000                      | 50%                                     | 370,000,000                                       |
| 10. 新界<br>將軍澳<br>唐俊街18號<br>The Parkside之商業處所及<br>54個汽車停車位                         | 862,000,000                      | 50%                                     | 431,000,000                                       |
| 11. 新界<br>荃灣<br>德士古道120號<br>安泰國際中心多個單位(參閱附註3)                                     | 172,500,000                      | 40%                                     | 69,000,000  |

| 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|---|----------------------------------|---|---|
| <b>第二類：宏安地產集團持有之發展中物業權益</b>   |                                  |   |   |
| 12. 九龍<br>油塘<br>四山街13及15號<br>地下及1樓76個住宅單位、<br>地下及1樓商用區域、<br>68個汽車停車位及7個摩托車停車位 | 1,770,000,000                    | 50%                                     | 885,000,000                                       |
| 13. 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>白石<br>耀沙路<br>120個住宅單位、177個汽車停車位及<br>6個摩托車停車位           | 3,200,000,000                    | 40%                                     | 1,280,000,000                                     |
| 14. 香港<br>薄扶林道86A、86B、86C、86D號  | 1,070,000,000                    | 70%                                     | 749,000,000                                       |
| 15. 新界<br>青衣<br>寮肚路及亨美街交界   | 968,000,000                      | 100%                                    | 968,000,000                                       |
| 16. 九龍<br>洋松街50、52、54、56、60及<br>62號以及菩提街6及8號                                  | 637,000,000                      | 100%                                    | 637,000,000                                       |
| 17. 九龍<br>鳴鳳街26、26A、28、30、32及<br>32A號、34及36號、38號、40號、<br>42號、44號、46號、48號      | 670,000,000                      | 100%                                    | 670,000,000                                       |

| 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 宏安地產集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|--|----------------------------------|---|---|
| <b>第三類：宏安地產集團持作自用之物業權益</b>                                     |                                  |   |   |
| 18. 新界<br>沙田馬鞅徑8/12號<br>綠怡小築C座                                 | 67,000,000                       | 100%                                    | 67,000,000  |
| <b>第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益</b>                                     |                                  |   |   |
| 19. 九龍<br>彌敦道575及575A號   | 660,000,000                      | 100%                                    | 660,000,000                                       |
| 20. 新界<br>沙田<br>大埔公路一大圍段7838號<br>蒼蕙<br>12個住宅汽車停車位及<br>3個摩托車停車位 | 26,000,000                       | 100%                                    | 26,000,000  |
| 21. 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>蒼朗<br>3個住宅汽車停車位及<br>5個住宅摩托車停車位          | 5,650,000                        | 60%                                     | 3,390,000   |
| 22. 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>恆光街<br>蒼晴<br>20個住宅汽車停車位及<br>4個住宅摩托車停車位  | 32,680,000                       | 60%                                     | 19,608,000  |
|  | <b>總計： 11,715,730,000</b>        |   | <b>7,669,898,000</b>                              |

## 估值證書

## 宏安地產集團持作投資之物業權益

| 1號物業  | 描述及年期  | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|--|--|----------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>大圍道55-65號<br>積輝街14-18號<br>金禧花園<br>地下6號舖 | 該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢二層高商業樓宇(金禧花園)地下之商舖單位。<br><br>該物業之建築面積約為62.6平方米(674平方呎)。       | 該物業訂有一份租約，期限為3年，自二零一七年十月二日起至二零二零年十月一日屆滿，月租為149,500港元(不包括差餉及管理費)。 | 66,800,000                       |
| 沙田市地段第199號之<br>份數12000份之15份                         | 該物業乃按政府新批第11871號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。 |  |                                  |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司朗寶有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額及其利息，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290034。
  - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290049。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為41,000,000港元。

## 估值證書

| 2號物業                          | 描述及年期  | 佔用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|-------------------------------|--|---|----------------------------------|
| 香港<br>石排灣道40號<br>金山電腦大廈<br>8樓 | 該物業包括位於一九八一年左右<br>落成之一幢十七層高工業樓宇八<br>樓整層之工業用空間。 | 該物業訂有一份租約，期<br>限為2年，自二零一九年五<br>月十六日起至二零二一年<br>五月十五日屆滿，月租為<br>46,760港元(不包括差餉及<br>管理費)。 | 21,000,000                       |
| 香港仔內地段第395號<br>之份數42份之2份      | 該物業之可出售面積約為274.6平<br>方米(2,956平方呎)。             | 該物業乃按賣地條件第11161號持<br>有，期限自一九七八年一月十七<br>日起為期75年，可續契75年。                                |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司有邦有限公司，參閱日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110402090020。
2. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
3. 該區為成熟住宅／工業區。周邊發展物業主要包括工業樓宇及住宅屋邨。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為21,000,000港元。

## 估值證書

| 3號物業                            | 描述及年期  | 佔用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---------------------------------|--|---|----------------------------------|
| 香港<br>金鐘道95號<br>統一中心<br>30樓之辦公室 | 該物業包括位於一九八零年左右落成之一幢三十五層高鋼筋混凝土辦公樓宇三十樓之辦公室。  | 該物業訂有一份租賃協議，期限為3年，於二零二三年三月三十一日屆滿，月租為1,147,384(不包括差餉及管理費)。 | 530,000,000                      |
| 內地段第8469號之份數74554份之1742份        | 該物業可出售面積約為17,754平方呎。<br><br>該物業乃按賣地條件第UB11233號持有，期限自一九七八年八月四日起為期75年，可續契75年，整個地段地租為每年1,000港元。 |   |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17020902540425 1。
  - b. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17020902540430。
3. 根據中區分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要為甲級辦公樓宇，毗鄰港鐵金鐘站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為530,000,000港元。

## 估值證書

| 4號物業                            | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---------------------------------|---|---|----------------------------------|
| 九龍<br>加連威老道12號<br>加連威大廈<br>後座5樓 | 該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢十層高鋼筋混凝土住宅樓宇五樓之一個住宅單位。                         | 該物業訂有一份租約，期限為2年，自二零一八年十月十七日起至二零二零年十月十六日屆滿，月租為32,000港元(不包括差餉及管理費)。 | 9,000,000                        |
| 九龍內地段第8517號<br>之份數25份之1份        | 該物業可出售面積約為662平方呎。<br><br>該物業乃按重批條件第7630號持有，期限自一八八八年六月二十四日起為期150年。 |   |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一六年七月十九日之註冊摘要編號16081700630062。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBZ/U56/1050/01之命令所規限，參閱日期為二零二零年十二月十七日之註冊摘要編號UB8951877。(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為51,500港元。)
3. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
4. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

## 估值證書

| 5號物業                            | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---------------------------------|---|---|----------------------------------|
| 九龍<br>加連威老道12號<br>加連威大廈<br>前座6樓 | 該物業包括位於一九六五年左右<br>落成之一幢十層高鋼筋混凝土住<br>宅樓宇五樓之住宅單位。                               | 該物業訂有一份租約，期<br>限為3年，自二零一七年<br>十月十日起至二零二零年<br>十月九日屆滿，月租為<br>28,800港元(不包括差餉及<br>管理費)。 | 11,000,000                       |
| 九龍內地段第8517號<br>之份數25份之1份        | 該物業可出售面積約為662平方<br>呎。<br><br>該物業乃按重批條件第7630號<br>持有，期限自一八八八年六月<br>二十四日起為期150年。 |   |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一七年三月二十八日之註冊摘要編號17042400760149。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為11,000,000港元。

## 估值證書

| 6號物業                     | 描述及年期   | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--------------------------|---|--|----------------------------------|
| 九龍<br>加連威老道14號<br>3樓B室   | 該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢九層高鋼筋混凝土住宅樓宇三樓之住宅單位。                           | 該物業訂有一份租約，期限為2年，於二零二二年三月二十二日屆滿，月租為28,000港元(不包括差餉及管理費)。 | 9,000,000                        |
| 九龍內地段第7284號<br>之份數20份之1份 | 該物業可出售面積約為662平方呎。<br><br>該物業乃按重批條件第6021號持有，期限自一八八八年六月二十四日起為期150年。 |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一七年八月二十四日之註冊摘要編號17091901210042。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

## 估值證書

| 7號物業  | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|---|--|----------------------------------|
| 香港<br>九龍<br>四山街22號<br>美塘工業大廈<br>3樓A及B室；<br>4樓A及B室；天台A<br>及B部分，地下汽車<br>停車位L2、L3、L6號<br>油塘內地段第25號之<br>份數770份之235份 | 該物業為一九七七年左右落成之<br>七層高鋼筋混凝土工業樓宇。<br>該物業總建築面積面積約為36,494<br>平方呎。<br>該物業乃按政府新批第11475號持<br>有，期限自一八九八年七月一日<br>起為期99年。吾等進行估值時考<br>慮到上述租契已延長至二零四七<br>年六月三十日而無須補地價，而<br>且自續期日起按該物業應課差餉<br>租值之百分之三收取年租。 | 該物業訂有多份租約，月<br>租總額為271,500港元(不<br>包括差餉及管理費)。 | 126,000,000                      |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Top Supreme Limited，參閱日期為二零一八年一月九日之註冊摘要編號18020701620015。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSI/03-48/0012/11之命令所規限，參閱日期為二零一三年三月二十五日之註冊摘要編號13082700620287。
  - b. 天台A部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0001/06之命令所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260319。
  - c. 天台B部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0002/06之通知所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260327。
  - d. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400118。
  - e. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400128。

(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為18,000港元。)
3. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
4. 該區為傳統工業區，區內已建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為126,000,000港元。

## 估值證書

| 8號物業   | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|--|---|----------------------------------|
| 九龍<br>馬頭角道47、51、53<br>及55號<br>安寧大廈<br>地下D舖位            | 該物業為位於一九八一年左右落成之一幢十四層高鋼筋混凝土綜合樓宇地下之商舖單位。<br><br>該物業可出售面積約為2,300平方呎。 | 該物業訂有一份租約，期限為2年，於二零二二年一月十三日屆滿，月租為70,000港元(不包括差餉及管理費)。 | 62,100,000                       |
| 九龍內地段第1465號<br>餘段及九龍內地段第<br>1465號A至C段餘段之<br>份數220份之60份 | 該物業乃按政府租契持有，期限由一九二二年三月二十日起為期75年，可續契75年。                            |   |                                  |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司富絡有限公司，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19072301320031。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - 該物業受以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040800950089。
  - 租金轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040901300058。
- 根據馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/25號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨；該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為62,100,000港元。

## 估值證書

| 9號物業  | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元                           |
|---|--|---|--|
| 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>西沙路599號<br>銀湖•天峰<br>商用區域(包括商用停<br>車區域)、商業公用區<br>域及設施以及幼兒園<br>沙田市地段第530號之<br>份數95,844份之2,115<br>份 | 該物業包括位於兩層高商業樓內1<br>樓之商業單位、2樓之20個私家車<br>停車位、2樓之幼兒園及商業公用<br>區域及設施，周邊為合共7幢38至<br>46層高住宅樓。該物業於二零零<br>九年落成。<br><br>該物業之商業單位及幼兒園之可<br>出售總建築面積約為2,914.53平方<br>米(31,372平方呎)。<br><br>該物業乃按政府新批第20139號持<br>有，期限自二零零五年十月六日<br>起為期50年，每年按該物業應課<br>差餉租值之3%收取地租。 | 該物業之商業單位、幼兒<br>園及停車位訂有多份租<br>約，月租總額為3,097,768<br>港元(不包括差餉及管理<br>費)。 | 740,000,000<br><br>宏安地產集團<br>應佔50%<br>價值：<br>370,000,000港元 |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司偉愉有限公司，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。
3. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「其他指定用途」地帶。
4. 該物業位於馬鞍山西沙路南側，港鐵(烏溪沙)站對面。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人及公共屋邨。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為740,000,000港元。

## 估值證書

| 10號物業   | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元        |
|---|--|--|---|
| 新界<br>將軍澳<br>唐俊街18號<br>The Parkside之商業處<br>所及54個汽車停車位 | 該物業包括1樓及地下之商業處<br>所，地庫之合共49個汽車停車位<br>及5個摩托車停車位。該物業於二<br>零一五年落成。        | 該物業可出租總建築面積<br>為2,338.07平方米(25,167<br>平方呎)之部分商業處所<br>及全部汽車停車位訂有多<br>份個別租約，期限於二零<br>二零年七月三十一日至二<br>零二零年六月三十日之間<br>屆滿，基本月租總額為<br>2,418,808港元(不包括差餉<br>及管理費)。 | 862,000,000                             |
| 將軍澳市地段119號之<br>份數41,588份之4,879<br>份                   | 根據已批准的建築圖則，該物<br>業商業處所之總建築面積約為<br>4,122.9平方米(44,378.9平方呎)。             | 商業處所總建築面積為<br>736.6平方米(7,929平方呎)<br>之餘下部分屬空置。  | 宏安地產集團<br>應佔50%<br>價值：<br>431,000,000港元 |
|   | 該物業乃按政府新批第21353號持<br>有，期限自二零一二年二月二日<br>起為期50年，每年按該物業應課<br>差餉租值之3%收取地租。 |  |   |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司Hermitage Investments Limited，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。
- 根據將軍澳分區計劃大綱圖第S/TKO/26號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該物業位於將軍澳將軍澳唐俊街西側，毗鄰港鐵(將軍澳)站。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為862,000,000港元。

## 估值證書

| 11號物業                                       | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元       |
|---|--|--|--|
| 新界<br>荃灣<br>德士古道120號<br>安泰國際中心多個<br>單位(附註3) | 該物業包括位於各樓層之12個工業單位及位於1樓之三個汽車停車位。該物業於二零一五年落成。                   | 該物業訂有多份租約，最後一份於二零二五年一月三十一日屆滿，月租總額為192,200港元(不包括差餉及管理費)。    | 172,500,000                            |
| 荃灣市地段第124號之<br>份數13735份之3,001<br>份          | 該物業總建築面積及可出售面積約為3,149.67平方米(33,903平方呎)及2,346.15平方米(25,254平方呎)。 | 該物業乃按政府新批第21353號持有，期限自二零一二年二月二日起為期50年，每年按該物業應課差餉租值之3%收取地租。 | 宏安地產集團<br>應佔40%<br>價值：<br>69,000,000港元 |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司健諾有限公司，參閱日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380130。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380149登記。
- 多個單位包括地下1號工作室、20樓1號工作室、22樓4號工作室、25樓1至4號工作室、27樓1至4號工作室、28樓1至4號工作室、29樓1至4號工作室、地下C1號貨櫃車停車位、地下L1至L8號卡車停車位、1樓V1至V2、V4、V6至V8號客貨車停車位。
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「工業」地帶。
- 該物業位於荃灣德士古道西側。該區主要為工業區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為249,600,000港元。

## 該集團持有之發展中物業權益

## 估值證書

| 12號物業  | 描述及年期  | 估用詳情           | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元                                       |
|--|--|----------------|--|
| 九龍<br>油塘<br>四山街13及15號<br>地下及1樓76個住宅單位、地下及1樓商用區域、68個汽車停車位及7個摩托車停車位<br>油塘內地段第41號A段 | <p>該物業包括總地盤面積約41,080平方呎(3,816.43平方米)之一幅土地。</p> <p>根據宏安地產提供之開發時間表，該物業計劃發展成兩座二十七層高住宅樓宇，總建築面積約305,028.56平方呎(28,337.84平方米)。其於二零二零年落成。</p> <p>未出售住宅單位可出售總建築面積為5,432平方米(58,470平方呎)，商用區域可出售面積為3,807.6平方米(40,985平方呎)。</p> <p>該物業乃按交換條件第20307號持有，期限自二零一七年八月十六日起為期50年。</p> | 該物業正在建設中及可供出售。 | <p>1,770,000,000</p> <p>宏安地產集團<br/>應佔50%<br/>價值：<br/>885,000,000港元</p> |

## 附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司同明有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年八月十六日之註冊摘要編號17091102470219。
  - 估用許可證第KN14/2020號，參閱日期為二零二零年五月十九日之註冊摘要編號20052702280019。
- 根據茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，建築成本總額約為999,000,000港元，已用於該物業之建築成本為811,000,000港元。
- 於估值日期，248個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為2,781,278,000港元，76個住宅單位尚未售出，可出售總面積約為58,470平方呎(5,432平方米)。
- 該區為傳統工業區，當中近期建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。

## 估值證書

| 13號物業   | 描述及年期   | 估用詳情           | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元                               |
|---|---|----------------|--|
| 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>白石<br>耀沙路<br>120個住宅單位、177<br>個汽車停車位及6個摩<br>托車停車位<br>沙田市地段第601號 | 該物業包括總地盤面積約70,504平方呎(6,550平方米)之一幅土地。<br><br>該物業計劃發展住宅區，可出售總面積約為357,805.00平方呎。計劃於二零二零年竣工。<br><br>未出售住宅單位可出售總建築面積為148,015平方呎(13,750.93平方米)。<br><br>該物業乃按政府新批第22025號持有，期限自二零一五年一月九日起為期50年。 | 該物業正在建設中及可供出售。 | 3,200,000,000<br><br>宏安地產集團<br>應佔40%<br>價值：<br>1,280,000,000港元 |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司鋒尚有限公司。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年十一月二十八日之註冊摘要編號17120402360229。
3. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，建築成本總額為999,300,000港元，已用於該物業之建築成本為811,300,000港元。
5. 於估值日期，427個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為3,686,443,000港元。
6. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

## 估值證書

| 14號物業                          | 描述及年期  | 估用詳情      | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元        |
|--------------------------------|--|-----------|---|
| 香港<br>薄扶林道86A、86B、<br>86C、86D號 | 該物業包括總地盤面積約28,514平方呎(2,649平方米)之一幅土地。                 | 該物業正在建設中。 | 1,070,000,000                           |
| 內地段第8755號                      | 該物業計劃發展成8幢獨立別墅，<br>可出售總面積約為28,503平方呎。<br>計劃於二零二一年竣工。 |           | 宏安地產集團<br>應佔70%<br>價值：<br>749,000,000港元 |
|                                | 該物業乃按政府租契持有，期限<br>自一九九一年十一月二十五日起<br>至二零三年五月七日。       |           |   |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為該集團擁有70%權益之附屬公司榮特有限公司。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之法定押記所規限，參閱日期為二零一八年七月十七日之註冊摘要編號18072302230037。
3. 根據半山區西部分區計劃大綱圖第S/H11/15號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,740,000,000港元，建築成本總額約為330,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為14,000,000港元。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及房屋。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九六零年代至一九九零年代之間建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為1,060,000,000港元(整個地盤基準)。

## 估值證書

| 15號物業                 | 描述及年期  | 估用詳情                                   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|-----------------------|--|--|----------------------------------|
| 新界<br>青衣<br>寮肚路及亨美街交界 | 該物業包括總地盤面積約14,376平方呎(1,335.6平方米)之一幅土地。       | 該物業正在建設中。                              | 968,000,000                      |
| 青衣市地段第192號            | 該物業計劃發展成綜合樓宇，總建築面積約為89,881.00平方呎。計劃於二零二二年竣工。 | 該物業乃按政府新批第22619號持有，期限自二零一八年五月十日起為期50年。 |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司力惠有限公司。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債券證所規限，參閱日期為二零一九年四月十五日之註冊摘要編號19042902240185。
3. 根據青衣分區計劃大綱圖第S/TY/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,600,000,000港元，建築成本總額約為365,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為53,000,000港元。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為950,000,000港元。

## 估值證書

| 16號物業  | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元                   |
|--|---|---|--|
| 九龍<br>洋松街50、52、54、<br>56、58、60及62號以<br>及菩提街6及8號多個<br>單位(附註1) | <p>該物業包括總地盤面積約635.29平方米之一幅土地。</p> <p>該物業計劃發展成一幢23層高商業／住宅樓宇。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，期限自一九二九年八月二十八日起為期75年，可續契75年。</p> | <p>該物業之一部分訂有若干租約及授權，月租總額為163,350港元(包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二零年九月三十日。</p> <p>該物業之一部分空置。</p> | <p>宏安地產集團<br/>應佔之<br/>地盤價值為<br/>637,000,000港元。</p> |

## 附註：

## 1. A. 洋松街50號地下至4樓(九龍內地段第4303號D段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1001」之取代通知

## B. 洋松街52號地下至4樓(九龍內地段第4303號餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1010」之取代通知
- c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1002」之取代通知

- C. 洋松街54號地下(連閣樓)至5樓連天台座(九龍內地段第2241號D段餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
  - b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知
  - c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知
- D. 洋松街56號地下、1至6樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限(洋松街56號1至6樓及8樓)
  - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0002/11」之取代通知
  - c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
  - d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020
- E. 洋松街58號地下、1至5樓、7樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
  - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
  - c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

- F. 洋松街60號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
  - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
  - c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
  - d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020
- G. 洋松街62號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
  - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
  - c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
  - d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020
- H. 菩提街6號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
  - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
  - c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

I. 菩提街8號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001203/11/K」之取代命令
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

2. 該物業之建議發展方案如下：

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| 地盤面積      | : | 635,290平方米        |
| 地盤分類      | : | 乙類                |
| 准許容積率     | : | 住宅 7.5<br>非住宅 1.5 |
| 非住宅准許建築面積 | : | 952,935平方米        |
| 住宅准許建築面積  | : | 4,764,675平方米      |

3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。

5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為680,000,000港元。

6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為635,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

## 估值證書

| 17號物業   | 描述及年期   | 佔用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元                   |
|---|---|---|--|
| 九龍<br>鳴鳳街26、26A、<br>28、30、32及32A<br>號、34及36號、38<br>號、40號、42號、44<br>號、46號、48號多個<br>單位(附註1) | <p>該物業包括總地盤面積約894.579平方米之一幅土地。</p> <p>該物業計劃發展成一幢25層高商業／住宅樓宇。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p> | <p>該物業之一部分訂有若干租約及授權，月租總額為331,500港元(包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二一年七月十五日。</p> <p>該物業之一部分空置。</p> | <p>宏安地產集團<br/>應佔之<br/>地盤價值為<br/>670,000,000港元。</p> |

## 附註：

1. A. 鳴鳳街26、26A、28、30、32及32A號鳳凰邨乾豐大廈地下A號舖(鳴鳳街32號)、1樓A至C室及F室(包括附屬平台)、2樓A至F室、3樓A至F室、4樓A至F室、5樓A至F室、6樓A至F室及7樓A至F室(新九龍內地段第4556號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- B. 鳴鳳街34及36號鳳凰大廈地下A及B室、1樓B室、2樓A及B室、3樓A及B室、4樓A及B室以及5樓A及B室(新九龍內地段第4556號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- C. 九龍鳴鳳街38號2至5樓(包括天台)、鳴鳳街40號1至5樓及天台、鳴鳳街42號地下(包括樓梯下方的空間(如有))至5樓及天台、鳴鳳街44號1樓(包括平台)至5樓(包括天台)、鳴鳳街46號1樓(包括平台)至5樓及天台、鳴鳳街48號1樓至5樓及天台(新九龍內地段第4470號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB051203-042/0032」之取代通知。
- c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

2. 該物業之建議發展方案如下：

|           |   |                      |
|-----------|---|----------------------|
| 地盤面積      | : | 894.579平方米           |
| 地盤分類      | : | 甲類                   |
| 准許容積率     | : | 住宅 7.5<br>非住宅 0.9375 |
| 非住宅准許建築面積 | : | 838.679平方米           |
| 住宅准許建築面積  | : | 6,709.335平方米         |

3. 根據慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖第S/K11/29號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。
5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為860,000,000港元。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為694,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

## 第三類：該集團持作自用之物業權益

## 估值證書

| 18號物業                          | 描述及年期  | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--------------------------------|--|--|----------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>馬鞅徑8/12號<br>綠怡小築C座 | 該物業為一九八五年左右落成之<br>二層高鋼筋混凝土獨立別墅。<br><br>該別墅可出售面積約為2,485平方<br>呎。   | 該物業訂有一份租約，期<br>限為3年，於二零二二年三<br>月三十一日屆滿，月租為<br>80,000港元(不包括差餉及<br>管理費)。 | 67,000,000                       |
| 沙田市地段第195號之<br>份數245份之31份      | 該物業乃按政府新批第11475號持<br>有，期限自一八九八年七月一<br>日起為期99年。吾等進行估值時考<br>慮到上述租契已延長至二零四七<br>年六月三十日而無須補地價，而<br>且自續期日起按該物業應課差餉<br>租值之百分之三收取年租。 |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司智洋國際有限公司，參閱日期為二零一一年一月五日之註冊摘要編號11012700350069。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受就全數金額以中國信託商業銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年三月二十九日之註冊摘要編號18041001700018。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為67,000,000港元。

## 第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益

## 估值證書

| 19號物業                  | 描述及年期  | 佔用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|------------------------|--|---|----------------------------------|
| 九龍<br>彌敦道<br>575及575A號 | 該物業為一幢十九層高商業樓宇，總建築面積面積約為2,345.78平方米(25,250平方呎)。  | 該物業之一部分訂有多份租約，月租總額為1,185,980港元(不包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二三年三月四日。該物業之一部分空置。 | 660,000,000                      |
| 九龍內地段第9425號及第9443號     | 該物業乃按重批條件第9020號及第9024號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。 |   |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Vincent Investment Limited，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078。
  - b. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之應收款項轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040801710137。
  - c. 佔用許可證第KN6/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年二月十三日之註冊摘要編號18030202250067。
3. 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為660,000,000港元。

## 估值證書

| 20號物業   | 描述及年期  | 估用詳情     | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|--|----------|----------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>大埔公路一大圍段<br>7838號<br>蒼喬<br>12個住宅汽車停車位<br>及3個摩托車停車位<br>(附註4) | 該物業包括位於二零一八年落成<br>之發展項目蒼喬之12個汽車停車<br>位及3個摩托車停車位。<br><br>該物業乃按政府新批第22040號持<br>有，期限自二零一五年二月三日<br>起為期50年。 | 該物業可供出售。 | 26,000,000                       |
| 沙田市地段第587號  |  |          |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Ever World Limited。
2. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 估用許可證第NT94/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年十二月三十一日之註冊摘要編號19011802020337。
4. 未售出停車位為R6、R7、R8、R9、R10、R12、R15、R19、R26、R27、R28、R29、M1、M2及M3。
5. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括不同年份之私人及公共住宅屋邨。

## 估值證書

| 21號物業                             | 描述及年期   | 估用詳情     | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元      |
|-----------------------------------|---|----------|---------------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>蒼朗             | 該物業包括位於二零一八年落成<br>之發展項目(蒼朗)地庫之3個汽車<br>停車位及5個摩托車停車位。 | 該物業可供出售。 | 5,650,000                             |
| 3個住宅汽車停車位及<br>5個住宅摩托車停車位<br>(附註4) | 該物業乃按政府新批第21863號<br>持有，期限自二零一四年七月<br>二十五日起為期50年。    |          | 宏安地產集團<br>應佔60%<br>價值：<br>3,390,000港元 |
| 沙田市地段第599號                        |   |          |                                       |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有60%權益之附屬公司高和投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 估用許可證第NT81/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十二月二十一日之註冊摘要編號1801022240067。
4. 未售出之汽車停車位為R11、R15、R25、M1、M2、M3、M6及M7。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為5,650,000港元(僅限若干單位)。

## 估值證書

| 22號物業                              | 描述及年期  | 估用詳情     | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元       |
|------------------------------------|--|----------|--|
| 新界<br>沙田<br>馬鞍山<br>恆光街<br>蒼晴       | 該物業包括位於二零一八年落成<br>之發展項目(蒼晴)地庫之20個汽<br>車停車位及4個摩托車停車位。 | 該物業可供出售。 | 32,680,000                             |
| 20個住宅汽車停車位<br>及4個住宅摩托車停<br>車位(附註4) | 該物業乃按政府新批第21890號持<br>有，期限自二零一四年九月十一<br>日起為期50年。      |          | 宏安地產集團<br>應佔60%<br>價值：<br>19,608,000港元 |
| 沙田市地段第598號                         |  |          |  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有60%權益之附屬公司龍勝投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 估用許可證第NT75/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十一月十六日之註冊摘要編號17121802180019。
4. 未售出的汽車停車位為R3、R5、R8、R9、R10、R11、R12、R15、R16、R17、R20、R21、R22、R23、R25、R26、R27、R28、R29、R30、M1、M2、M3及M5。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對位元堂集團所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



## 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號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「位元堂」) 的指示，對位元堂或其附屬公司 (統稱「位元堂集團」) 持有之物業權益 (「該等物業」) 進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日 (「估值日期」) 之市值之意見。

#### 估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

#### 業權

就位於香港之物業而言，吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

就位於中國之物業而言，吾等獲提供該等物業業權之法定文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權及確認吾等獲提供之副本可能未列示之任何修訂。吾等亦依賴於中國法律顧問（即廣東卓盈律師事務所）就中國相關法律法規向位元堂提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

### 估值方法

就評估位元堂集團持作投資的第一類第1至5號物業之物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估位元堂集團持作自用的第二類第6至13號物業之物業權益而言，吾等採納比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，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。

就第12號物業而言，根據香港科技园公司（「**出租人**」）與位元堂有限公司訂立之租賃協議（「**該租約**」），出租人同意向承租人租賃該物業之標的地塊（即元朗市地段第313號M段第1分段伸延部分及其增批部分（「**該地段**」），租賃期限於二零四七年六月二十七日屆滿。租賃協議將於出租人在限定期限內履行概該租約所述全部積極性契諾後由訂約雙方簽立。於上述租賃期限，該物業限用作符合質量管理規範(GMP)及國際醫藥品稽查協約組織(PIC/S)標準使用流程的中西藥生產中心。

誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：

- (i) 租約剩餘期限之貼現地價（承租人於租期開始時支付之名義地價）之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十（「**讓與價值A**」）；或

- (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十(「讓與價值B」)。

於就該物業市值得出結論時，吾等已考慮上述隨附於位元堂於該物業之租賃權益之讓與條件。

於評估該物業之讓與價值A時，吾等已計及該物業樓宇及建築物之性質及規模，並參考於估值日期現行招標建築價格。該物業之折舊重置成本乃經扣除於該物業首份入伙紙日期至估值日期期間按每年5%之折舊率計算之累計折舊後達致。

於評估該物業之市值時，就釐定其讓與價值B而言，吾等已透過假設按其現狀並在可即時佔用情況下出售該物業權益及參考香港可得之可資比較銷售交易，於該物業權益估值時採用直接比較法。此方法依賴廣泛接受之市價作為價值之最佳指標，並預先假定市場上之近期交易證據可推斷類似物業之價值，惟當中須計入多項變數。

就第13號物業而言，經考慮樓宇及建築物之一般及內在特性後，吾等已採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法，該方法應用成本法評估委估物業等特定用途物業。使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。此方法的基本理論為所估物業的市值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。該等物業的估值乃於充分考慮所用資產總值及營運性質後，假設該等物業經過充分的業務盈利潛力測試。

## 假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

由於該等物業乃由位元堂集團根據中國政府授予的長期土地使用權持有，吾等假設位元堂集團擁有權不受限制及不受干擾地於整個未屆滿土地使用權期限內使用該等物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

### 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴位元堂所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲位元堂提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲位元堂確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如位元堂集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，位元堂集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

吾等已獲位元堂集團告知，其有關位於中國之物業之潛在稅項責任包括按累進稅率介乎9%至30%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之公司利得稅。於中國變現該等物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務意見而定。誠如位元堂集團確認，由於位元堂集團並無出售該物業之計劃，亦無考慮任何有關計劃，故因按相等於估值金額之代價出售該等物業而承擔相關稅項責任之可能性極低。

該等物業之所有市值均以人民幣(「人民幣」)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  
劉詩詠MHKISA API RPS(GP)  
董事  
謹啟

二零二零年七月二十四日

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通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、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

## 估值概要

| 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|---|----------------------------------|--|--|
| <b>第一類：位元堂集團持作投資之物業權益</b>                                       |                                  |  |  |
| 1. 九龍<br>彌敦道581及581A號<br>地下及閣樓                                  | 243,600,000                      | 100%                                   | 243,600,000                                      |
| 2. 九龍<br>瑞和街23-33號<br>光星大廈<br>地下B舖                              | 32,700,000                       | 100%                                   | 32,700,000                                       |
| 3. 九龍<br>寶靈街14號<br>寶靈大樓<br>地下                                   | 30,100,000                       | 100%                                   | 30,100,000                                       |
| 4. 新界<br>荃灣<br>沙咀道237號及川龍街87及89號<br>仁愛樓地下B舖連閣樓                  | 45,300,000                       | 100%                                   | 45,300,000                                       |
| 5. 九龍<br>高輝道13號<br>寶城工業大廈(前稱油塘工業大廈)<br>11樓廠房、部分天台及<br>地下7號汽車停車位 | 85,800,000                       | 100%                                   | 85,800,000                                       |

| 物業  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|---|----------------------------------|--|--|
| <b>第二類：位元堂集團持作自用之物業權益</b>                     |                                  |  |  |
| 6. 九龍<br>彌敦道738-740A號<br>利華大廈<br>地下C舖及閣樓C室    | 60,500,000                       | 100%                                   | 60,500,000                                       |
| 7. 香港<br>東勝道10號<br>朗盈商業大廈<br>地下A舖             | 32,200,000                       | 100%                                   | 32,200,000                                       |
| 8. 新界<br>沙田<br>大圍道66、68、70及72號<br>地下B舖及部分天井   | 60,400,000                       | 100%                                   | 60,400,000                                       |
| 9. 九龍<br>荔枝角道108及110號<br>位元樓<br>地下及閣樓、外牆包括儲物室 | 43,100,000                       | 100%                                   | 43,100,000                                       |
| 10. 九龍<br>欽州街60A號<br>地下及閣樓                    | 29,400,000                       | 100%                                   | 29,400,000                                       |

| 物業   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔權益<br>% | 位元堂集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之<br>物業權益價值<br>港元 |
|--|----------------------------------|--|--|
| 11. 香港<br>利園山道61、63、65、67、71及<br>73號，波斯富街108、110、112、<br>116、118及120號<br>寶榮大廈<br>地下AB舖 | 184,600,000                      | 100%                                   | 184,600,000                                      |
| 12. 新界<br>元朗<br>元朗工業邨<br>宏利街9號   | 380,000,000                      | 100%                                   | 380,000,000                                      |
| 13 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>華布路以東、啟達路以南<br>工業廠房，1#宿舍及2#宿舍                                   | 104,000,000                      | 100%                                   | 104,000,000                                      |
|  | <b>總計：</b>                       |  |  |
|  | <b>1,331,700,000</b>             |  | <b>1,331,700,000</b>                             |

## 估值證書

## 第一類：該集團持作投資之物業權益

| 1號物業                    | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|-------------------------|---|--|----------------------------------|
| 九龍彌敦道581及581A號地下及閣樓     | 該物業包括位於一九七零年左右落成之一幢六層高綜合樓宇地下之商舖單位連閣樓。   | 該物業現有租約為期3年，於二零二一年八月二十日屆滿，月租為380,000港元（不包括差餉及管理費）。 | 243,600,000                      |
| 九龍內地段第9099號餘段之份數20份之10份 | 該物業之可出售面積約為163.97平方米(1,765平方呎)，另加閣樓約111.76平方米(1,203平方呎)及天井約27.03平方米(291平方呎)。<br><br>該物業乃按重批條件第8458號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。 |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司益暉投資有限公司，參閱日期為二零零六年一月二十六日之註冊摘要編號06022300790118。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為243,600,000港元。

## 估值證書

| 2號物業                            | 描述及年期                              | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| 九龍<br>瑞和街23-33號<br>光星大廈<br>地下B舖 | 該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢八層高綜合樓宇地下之商舖單位。 | 該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月二十四日屆滿，月租為80,000港元(不包括差餉及管理費)。                                   | 32,700,000                       |
| 觀塘內地段第457號及第458號之份數60份之1份       | 該物業之可出售面積約為41.99平方米(452平方呎)。       | 該物業乃按賣地條件第8098及8099號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。 |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司裕訊投資有限公司，參閱日期為二零零五年六月二十八日之註冊摘要編號05071500540022。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據觀塘分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅／商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,700,000港元。

## 估值證書

| 3號物業                       | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|----------------------------|---|--|----------------------------------|
| 九龍<br>寶靈街14號<br>寶靈大樓<br>地下 | <p data-bbox="453 463 826 566">該物業包括位於一九六六年年左右落成之一幢九層高綜合樓宇地下之商舖單位。</p> <p data-bbox="453 612 826 715">該物業之可出售面積約為36.04平方米(388平方呎)，另加天井約3.44平方米(37平方呎)。</p> <p data-bbox="453 761 826 863">該物業乃按續期條件第6524號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。</p> | <p data-bbox="858 463 1145 753">該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月三十一日屆滿，月租為110,000港元(不包括差餉及管理費)，並續契3年，於二零二三年七月三十一日屆滿，月租為116,800港元(不包括差餉及管理費)。</p> | 30,100,000                       |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司信洋投資有限公司，參閱日期為二零一三年四月二日之註冊摘要編號13042900710229。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據觀塘(南部)分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟商業／住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇。該物業毗鄰港鐵佐敦站出口，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為30,100,000港元。

## 估值證書

| 4號物業  | 描述及年期  | 佔用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|--|---|----------------------------------|
| 新界<br>荃灣<br>沙咀道237號及<br>川龍街87及89號<br>仁愛樓地下B舖<br>連閣樓 | 該物業包括位於一九六七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位。                   | 該物業現有租約為期3年，於二零二二年五月三十一日屆滿，月租為120,000港元(不包括差餉及管理費)。                             | 45,300,000                       |
| 荃灣市地段第54號之份數21份之2份                                  | 該物業之可出售面積約為54.07平方米(582平方呎)，另加閣樓約32.89平方米(354平方呎)。 | 該物業乃按政府新批第4462號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。 |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司森寶投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日之註冊摘要編號09071402150131。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出編號WCBZ/S202667/01/NT-F02之通知所規限，參閱日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105。
  - b. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBF/F02-291/0002/08之命令所規限，參閱日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。
  - c. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00186/NT/14之命令所規限，參閱日期為二零一四年八月十二日之註冊摘要編號14082801010094。
  - d. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00071/NT/15之命令所規限，參閱日期為二零一五年五月六日之註冊摘要編號15052201130068(備註：有關1樓獲批准之簷篷)。
  - e. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
  - f. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號「UBSBTS3/SU/0120/16/NT」之命令所規限，參閱日期為二零一六年九月二十九日之註冊摘要編號18061100470114。
  - g. (誠如位元堂告知，撤銷該命令之成本約為210,000港元。)
3. 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨，該物業臨街，行人流量適中。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為45,300,000港元。

## 估值證書

| 5號物業  | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|--|---|----------------------------------|
| 九龍<br>高輝道13號<br>寶城工業大廈<br>(前稱油塘工業大廈)<br>11樓廠房、部分天台<br>及地下7號汽車停車位<br>油塘內地段第7號之份<br>數480份之24份 | <p>該物業包括位於一九七六年左右落成之一幢十二層高工業樓宇11樓之工業單位，另加天台以及一個地下汽車停車位。</p> <p>該物業之可出售面積約為1,820.88平方米(19,600平方呎)，另加天台約1,806.95平方米(19,450平方呎)。</p> <p>該物業乃按賣地條件第9525號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p> | 該物業之一部分訂有租賃協議，且授權最後屆滿日期為二零二三年四月十四日，月租為80,000港元(包括差餉及管理費)及該物業之一部分空置。 | 85,800,000                       |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司維富投資有限公司，參閱日期為一九九二年十二月十八日之註冊摘要編號UB5543464。
2. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「商業」地帶。
3. 該區為傳統工業區，其中已建有私人住宅屋邨。步行可到達港鐵油塘站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為85,800,000港元。

## 估值證書

## 第二類：該集團持作自用之物業權益

| 6號物業   | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|---|--|----------------------------------|
| 九龍<br>彌敦道738-740A號<br>利華大廈<br>地下C舖及閣樓C室            | 該物業包括位於一九六三年左右落成之一幢十四層高綜合樓宇地<br>下之商舖單位。   | 該物業現有租約為期3年，<br>於二零二三年一月二十七<br>日屆滿，月租為133,000港<br>元(不包括差餉及管理費)。                                    | 60,500,000                       |
| 九龍內地段第2150號<br>餘段及九龍內地段第<br>2157號B段餘段之份<br>數54份之2份 | 該物業之可出售面積約為69.40平<br>方米(747平方呎)，另加閣樓約<br>40.04平方米(431平方呎)及天井<br>7.15平方米(77平方呎)。 | 該物業乃按政府租契持有，期限<br>由一九二八年十月十五日(有關<br>KIL 2150 RP)及一九二八年十二<br>月三日(有關KIL 2517sB RP)起為<br>期75年，可續契75年。 |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司廣均發展有限公司，參閱日期為二零零八年一月二十八日之註冊摘要編號08021800680026。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,500,000港元。

## 估值證書

| 7號物業                                 | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--------------------------------------|--|--|----------------------------------|
| 香港<br>東勝道10號<br>朗盈商業大廈<br>地下A舖       | 該物業包括位於一九九一年左右落成之一幢二十三層高商業樓宇地下之商舖單位。   | 該物業現有租約為期3年，於二零二二年三月三十一日屆滿，月租為92,000港元(不包括差餉及管理費)。 | 32,200,000                       |
| 香港仔內地段第86號<br>餘段及D段餘段之份<br>數914份之28份 | 該物業之可出售面積約為40.32平方米(434平方呎)。<br><br>該物業乃按政府租契持有，期限由一九一八年七月二十九日起為期75年，可續契75年。 |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司昇迅有限公司，參閱日期為二零零九年七月二日之註冊摘要編號09071402150100。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、住宅及商業樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,200,000港元。

## 估值證書

| 8號物業  | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|---|--|---|----------------------------------|
| 新界<br>沙田<br>大圍道66、68、70及<br>72號<br>地下B舖及部分天井<br>丈量約份第180約地段<br>第951號之份數21份之<br>2份 | <p data-bbox="453 463 831 566">該物業包括位於一九七四年左右落成之一幢五層高唐樓地下之商舖單位。</p> <p data-bbox="453 612 831 753">該物業之可出售面積約為60.85平方米(655平方呎)，另加天井經修訂可出售面積約1.95平方米(21平方呎)。</p> <p data-bbox="453 800 831 1015">該物業乃按政府新批第ST10665號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p> | 該物業現有租約為期3年，於二零二二年二月二十二日屆滿，月租為186,500港元(不包括差餉及管理費)。 | 60,400,000                       |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司卓怡投資有限公司，參閱日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111701180061。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,400,000港元。

## 估值證書

| 9號物業   | 描述及年期   | 佔用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|---|--|----------------------------------|
| 九龍<br>荔枝角道108及110號<br>位元樓<br>地下及閣樓、外牆包<br>括儲物室 | 該物業包括位於一九六三年左右<br>落成之一幢十一層高綜合樓宇地<br>下之商舖單位連閣樓及儲物室。<br><br>該物業之可出售面積約為130.71平<br>方米(1,407平方呎)，另加天井約<br>8.45平方米(91平方呎)、閣樓約<br>65.68平方米(707平方呎)及儲物<br>室約8.027平方米(89平方呎)。 | 該物業現有租約為期3年，<br>於二零二二年十二月十四<br>日屆滿，月租為75,833港<br>元(不包括差餉及管理費)。 | 43,100,000                       |
| 九龍內地段第10607號<br>之份數121份之20份其<br>中份數5份之5份       | 該物業乃按重批條件第11422號持<br>有，期限自一九零五年十二月五<br>日起為期150年。  |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司德美投資有限公司，參閱日期為二零一一年八月十五日之註冊摘要編號11090902110071。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保獲授一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為43,100,000港元。

## 估值證書

| 10號物業                  | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|------------------------|--|--|----------------------------------|
| 九龍<br>欽州街60A號<br>地下及閣樓 | 該物業包括位於一九五七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位及閣樓。  | 該物業現有租約為期3年，於二零二一年十月三日屆滿，月租為92,000港元(不包括差餉及管理費)。 | 29,400,000                       |
| 新九龍內地段第1056號C段之份數6份之1份 | 該物業之可出售面積約為55.37平方米(596平方呎)，另加閣樓約19.23平方米(207平方呎)及天井約17.28平方米(186平方呎)。<br><br>該物業乃按政府租契持有，期限為75年，可續契24年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。 |  |                                  |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司港威龍有限公司，參閱日期為二零零九年十一月三十日之註冊摘要編號09121101880053。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資(部分)之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
  - b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540052。
  - c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540063。(恢復成本約為100,000港元)。
3. 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/37號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及唐樓，該物業臨街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為29,400,000港元。

## 估值證書

| 11號物業  | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|---|---|----------------------------------|
| 香港<br>利園山道61、63、<br>65、67、71及73號，<br>波斯富街108、110、<br>112、116、118及<br>120號<br>寶榮大廈<br>地下AB舖<br>內地段第29號Z段之<br>份數197份之2份其中<br>份數1643份之1187份 | 該物業包括位於一九六七年左右<br>落成之一幢十四層高唐樓地下之<br>商舖單位。<br><br>該物業之可出售總面積約為111.85<br>平方米(1,204平方呎)。<br><br>該物業乃按政府租契持有，期限<br>由一八六零年六月二十五日起為<br>期982年。 | 該物業現有租約為期三<br>年，於二零二一年四月<br>二十四日屆滿，月租為<br>500,000港元(不包括差餉<br>及管理費)。 | 184,600,000                      |

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司東華投資有限公司，參閱日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890021。
  - b. 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890032。
3. 根據銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於銅鑼灣大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為184,600,000港元。

## 估值證書

| 12號物業                              | 描述及年期   | 佔用詳情                 | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|------------------------------------|---|----------------------|----------------------------------|
| 新界<br>元朗<br>元朗工業邨<br>宏利街9號         | 該物業包括面積8,545.56平方米之一幅土地，位於元朗工業邨內。其已開發二零一五年落成之五層高工作室／倉庫樓宇(連配套辦公室)。 | 該物業由擁有人佔用。           | 380,000,000                      |
| 元朗市地段第313號M<br>段第1分段伸延部分及<br>其增批部分 | 該物業之總建築面積為21,274.662平方米。各樓層之層高及疊加荷載載列如下：                          | <b>建築面積</b><br>(平方米) |                                  |
|                                    | 地下  | 4,397.320            |                                  |
|                                    | 1樓  | 4,114.364            |                                  |
|                                    | 2樓  | 4,098.603            |                                  |
|                                    | 3樓  | 4,091.432            |                                  |
|                                    | 4樓  | 4,111.710            |                                  |
|                                    | 天台  | 461.233              |                                  |
|                                    | 元朗工業邨為位於元朗區之工業邨。其位於元朗市北部，南生圍對面。                                   |                      |                                  |
|                                    | 該物業由香港科技園公司從政府取得，於二零四七年六月二十七日屆滿，每年按物業應課差餉租值之3%收取地租。               |                      |                                  |

附註：

1. 該物業之登記擁有人為香港科技园公司(前稱香港工業邨公司)(「出租人」)，透過元朗市地段第313號之政府新批編號3102持有。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
  - a. 與位元堂有限公司(位元堂集團之間接全資附屬公司)訂立的租契，從二零一三年二月二十二日至二零四七年六月二十七日，參閱日期為二零二二年二月十日之註冊摘要編號20030301880020。
3. 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/23號，該物業被劃為「其他指定用途(工業邨)」地帶。
4. 誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：
  - (i) 租約剩餘期限之貼現地價(承租人於租期開始時支付之名義地價)之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十(「讓與價值A」)；或
  - (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十(「讓與價值B」)。吾等認為該物業之市值為讓與價值A及讓與價值B二者之較低者。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為389,000,000港元。

## 估值證書

| 13號物業  | 描述及年期   | 估用詳情         | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|--|---|--------------|----------------------------------|
| 中國<br>深圳市<br>華布路以東、啟達路<br>以南工業廠房，<br>1#宿舍及2#宿舍<br><br>地段編號：<br>G12204-0252 | 該等物業佔據總面積11,026.83平方米之一幅土地。<br><br>該等物業位於深圳東北部坪山區。該等物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為商業及住宅區。 | 該物業由擁有人估用。   | 104,000,000                      |
|  | 標的地塊建有二零零四年落成之一幢六層高工業樓宇及兩幢六層高宿舍，建築面積如下：   |              |                                  |
|  | <b>建築面積</b>   |              |                                  |
|  | 工業樓宇：   | 12,817.85平方米 |                                  |
|  | 1#宿舍：   | 1,533.12平方米  |                                  |
|  | 2#宿舍：   | 5,124.04平方米  |                                  |
|  | 標的土地之土地使用權已授出，於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。  |              |                                  |

## 附註：

1. 誠如日期為二零一七年三月十五日之三份不動產權證書(參考編號：粵(2017)深圳市不動產權第0033102、0033103及0033105號)所揭示，面積為11,026.83平方米之土地使用權建築面積為12,817.85平方米、1,533.12平方米及5,124.04平方米。其由冠尊(深圳)商貿發展有限公司(位元堂集團之間接全資附屬公司，91440300341534561M)，期限於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。
2. 中國法律顧問有關該等物業之日期為二零二零年七月二十四日之中國法律意見概要如下：
  - i. 冠尊(深圳)商貿發展有限公司合法取得該等物業之土地使用權及房屋所有權。
  - ii. 該等土地使用權屬出讓土地性質，土地使用權期限於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。

- iii. 該等物業並無用作按揭或任何產權負擔之抵押。
  - iv. 冠尊(深圳)商貿發展有限公司擁有該物業之合法、有效及完整土地使用權及房屋所有權，並獲許可於該物業之未屆滿土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
3. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為人民幣95,500,000元。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對中國農產品集團所持有的該等物業的估值發出的函件及估值證書全文，乃編製以供載入通函。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
企業評值及諮詢

電話 +852 2730 6212  
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「該公司」)或其附屬公司(統稱「該集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(「未出售物業」)進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就有關物業權益於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件作為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，理清此估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

## 估值方法

就持作出售之物業及9號物業而言，吾等已使用直接比較法評估該等物業，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按實際銷售實現之價格及／或可資比較物業之索價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。

就持作投資之物業而言，吾等已按照吾等所獲文件顯示撥充資本的淨收入基準評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，而在適當時候亦會考慮日後的租金收入潛力。

就發展中物業而言，吾等已評估土地市值及建設所產生的費用，並經參考竣工後之售價，並亦已考慮未付建築成本及其他補貼以達致市值。

## 估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及國際估值準則(二零二零年版)所載的所有規定。

### 估值假設

除另有說明外，吾等於估值過程中乃假設：

- a. 該等物業或其構成部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；
- b. 該等物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付所有應付土地出讓金；
- c. 該等物業擁有人擁有該等物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受限制及干預地使用、佔用或轉讓該等物業；
- d. 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- e. 該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- f. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

### 業權調查

吾等已獲提供多份物業權益的文件副本。然而，吾等尚未檢查任何文件正本，以核實物業權益的現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二零年七月就物業權益的業權效力所提供的資料。

## 限制條件

本公司的陳志濠先生(產業測量學士)及劉婧女士(地理信息系統碩士)已於二零一九年十一月對該等物業進行現場視察。吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件所示地盤面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴該集團所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他相關事項以鑒定該等物業。

吾等並無理由懷疑吾等所獲該集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲該集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益的任何質押、抵押或欠款，或可能出現而影響銷售的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無會影響其價值的產權承擔、限制及繁重支銷。

所報告之市值僅適用於作為唯一權益的整個建築群或發展項目，假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

## 聲明

茲聲明吾等為就標的物業估值所委派的「外聘估值師」。

根據香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，「外聘估值師」為連同其任何聯繫人與當事人、代當事人行事的代理人或是次委派的標的並無重大聯繫的估值師。」

## 備註

就位於中國之物業而言，吾等獲該集團告知，潛在稅項責任包括按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售該等物業可能產生潛在稅項責任。

物業／資產交易及／或評估市場受COVID-19疫情爆發產生的不確定因素所影響。當前市況日益變化。於估值日期，吾等認為市場不確定性導致估值存在重大不確定性。本估值僅為估值日期當時之價值。於本報告所評估的價值可能會於相對較短時間內出現重大及意外變動(包括估值師於估值日期尚無法合理知悉的因素而導致的變動)。吾等概不會就其後價值變動所引致的任何虧損承擔任何責任。鑒於估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

吾等以人民幣為單位對物業作出估值。

吾等隨函附奉估值概要及物業詳情及估值意見。

此 致

香港  
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  
永利行評值顧問有限公司

董事總經理  
劉詩韻

*FHKIS、AAPI、MRICS、RPS(GP)、MBA(HKU)*

聯席董事  
陳晞

*MRICS、MSc (Real Estate)、BEcon*

謹啟

二零二零年七月二十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

\* 僅供識別

## 估值概要

|  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣 | 該集團<br>應佔權益 | 該集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之市值<br>人民幣 |
|--|--------------------------------|-------------|---|
| 1. 中華人民共和國<br>江蘇省<br>徐州市<br>泉山區<br>迎賓大道東側<br>徐州農副產品中心批發市場      | 368,000,000                    | 51%         | 187,680,000                             |
| 2. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>玉州區<br>二環北路南側<br>玉林宏進農副產品批發市場一期       | 428,000,000                    | 65%         | 278,200,000                             |
| 3. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>玉州區<br>二環北路南側龍表河西北側<br>玉林宏進農副產品批發市場二期 | 162,000,000                    | 100%        | 162,000,000                             |

|  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣 | 該集團<br>應佔權益 | 該集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之市值<br>人民幣 |
|--|--------------------------------|-------------|---|
| 4. 中華人民共和國<br>湖北省<br>武漢市<br>洪山區<br>青菱鄉<br>青菱街特一號<br>武漢白沙洲農副產品大市場 | 1,428,000,000                  | 100%        | 1,428,000,000                           |
| 5. 中華人民共和國<br>河南省<br>洛陽市<br>老城區<br>洛吉快速通道西側<br>洛陽宏進農副產品國際物流中心    | 874,000,000                    | 100%        | 874,000,000                             |
| 6. 中華人民共和國<br>河南省<br>開封市<br>開杞公路南側及西林公墓東側<br>河南宏進農副產品國際物流中心      | 263,000,000                    | 100%        | 263,000,000                             |

|  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣 | 該集團<br>應佔權益 | 該集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之市值<br>人民幣 |
|--|--------------------------------|-------------|---|
| 7. 中華人民共和國<br>遼寧省<br>盤錦市<br>盤山縣<br>胡家鎮<br>西胡村<br>盤錦宏進農副產品國際商貿城   | 125,000,000                    | 100%        | 125,000,000                             |
| 8. 中華人民共和國<br>河南省<br>濮陽市<br>112街道033街坊濮陽宏進農副產品<br>國際物流中心         | 129,000,000                    | 75%         | 96,750,000                              |
| 9. 中華人民共和國<br>江蘇省<br>淮安市<br>清浦區<br>北環路南側及海南路東側<br>淮安宏進農副產品國際物流中心 | 146,000,000                    | 100%        | 146,000,000                             |

|   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣 | 該集團<br>應佔權益 | 該集團<br>於二零二零年<br>五月三十一日<br>應佔之市值<br>人民幣 |
|---|--------------------------------|-------------|---|
| 10. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>欽州市<br>金海灣西大街北側(南北高速出入口)<br>中國－東盟(欽州)農產品大市場 | 485,000,000                    | 100%        | 485,000,000                             |
|   |                                |             |   |
|   | <b>總計：</b>                     |             | <b>4,045,630,000</b>                    |
|   | <b><u>4,408,000,000</u></b>    |             | <b><u>4,045,630,000</u></b>             |

## 物業詳情及估值意見

| 物業  | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣   |
|---|--|--|--|
| 1. 中華人民共和國<br>江蘇省<br>徐州市<br>泉山區<br>迎賓大道東側<br>徐州農副產品中心<br>批發市場 | <p data-bbox="531 466 906 640">該物業包括建於地盤面積約193,673.91平方米(2,084,689平方呎)之一幅土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層高的樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="531 689 906 863">該物業擁有多種結構、簷篷、倉庫及辦公室，總建築面積約107,633.35平方米(1,158,556平方呎)，於二零一一年前後竣工及作相關用途。</p> <p data-bbox="531 912 906 1015">該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五七年十一月二十七日屆滿，作倉庫及物流用途。</p> | <p data-bbox="933 466 1158 602">於估值日期，該物業主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p data-bbox="933 651 1158 981">該物業總建築面積約103,373.17平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣38,421,018元，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p> | <p data-bbox="1233 466 1390 602">368,000,000<br/>(人民幣<br/>叁億陸仟捌<br/>佰萬元正)</p> <p data-bbox="1233 651 1390 789">該集團<br/>應佔51%權益：<br/>人民幣<br/>187,680,000元</p> |

附註：

1. 根據國有土地使用權合同—徐土國讓(合)字(2007)104號，該物業總地盤面積約193,673.50平方米之土地使用權已授予該公司擁有51%之附屬公司徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.2        |
| 上蓋面積    | 不超過50%        |
| 樓宇高度限制  | 應符合機場安全高度限制   |
| 綠地率     | 不低於20%        |
| 最高總建築面積 | 232,408.20平方米 |

根據國土資源局發出日期為二零零八年五月二十六之國有土地使用權證徐土國用(2008)第12888號，徐州源洋已獲授地盤面積約為193,673.91平方米之物業之土地使用權，為期五十年，作倉庫及物流用途。

2. 根據房屋所有權證—徐房權證雲龍字第56520號，該物業總建築面積約6,746.94平方米之部分房屋所有權已歸屬於徐州源洋。
3. 根據徐州市發展和改革委員會發佈的正式公告—徐發改外經200826號，該物業發展建議已獲當地政府批准。徐州源洋獲准於一幅地盤面積約為193,673.91平方米之土地上建設總建築面積約為91,000.00平方米之該物業。批准之建設期自二零零八年一月起及至二零一零年一月止，為期兩年。
4. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。
5. 總建築面積約6,746.94平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將該按揭計入估值。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由徐州源洋合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
  - iii. 徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
徐州源洋有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣   |
|--|--|---|--|
| 2. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>玉州區<br>二環北路南側<br>玉林宏進農副產品<br>批發市場一期 | <p>該物業包括建於總地盤面積約273,884.07平方米(2,948,063平方呎)之五幅相連土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約39,988.64平方米(430,434平方呎)之已竣工樓宇及簷篷，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總規劃建築面積約50,289.24平方米(541,309平方呎)之在建工程，預期將於二零二零年十二月前竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。</p> | 於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營而餘下部分正在建設中及留待日後開發。 | <p>428,000,000<br/>(人民幣<br/>肆億貳仟捌佰萬<br/>元正)</p> <p>該集團應佔<br/>65%權益：<br/>人民幣<br/>278,200,000元</p> |

附註：

1. 根據國有土地使用權合同—玉國讓字(2007)第7號，該物業總地盤面積約273,884.06平方米之土地使用權已授予該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.5        |
| 上蓋面積    | 不超過45%        |
| 樓宇高度限制  | 不高於6層(24米)    |
| 綠地率     | 不低於4.5%       |
| 最高總建築面積 | 410,826.09平方米 |

2. 根據玉林市人民政府於二零零七年發出之五份國有土地使用權證—玉國用(2007)第A807、A808、A809、A913及A914號，該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進已獲授總地盤面積為273,884.07平方米之五幅土地之土地使用權，土地使用期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。
3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約21,512.23平方米之部分房屋所有權已歸屬予玉林宏進。
4. 根據各項合作協議，總建築面積約50,289.24平方米之在建工程預期將於二零二零年十二月前竣工。竣工後，該等物業之訂約售價為人民幣296,474,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣139,643,186元，而於估值日期已產生之開發成本約為人民幣65,000,000元。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價及開發成本。

5. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由玉林宏進合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
  - iii. 玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
玉林宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iv. 至少500間商舖須由玉林宏進租賃或經營，不得在市場上銷售或出售；及
  - v. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣  |
|--|--|--|---|
| 3. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>玉州區<br>二環北路南側龍表河<br>西北側<br>玉林宏進農副產品<br>批發市場二期 | <p>該物業包括一個批發市場之未出售部分，主要由建於地盤上面積約141,529.79平方米(1,523,414平方呎)之樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多項結構及簷篷，總建築面積約21,049.60平方米(226,576平方呎)，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總規劃建築面積約70,442.00平方米(758,231平方呎)之在建工程，預期將於二零二三年十二月前竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。</p> | 於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營，而餘下部分正在建設中及留待日後開發。 | <p>162,000,000<br/>(人民幣<br/>壹億陸仟貳佰萬<br/>元正)</p> <p>該集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>162,000,000元</p> |

## 附註：

1. 根據國有土地使用權合同—玉土出(2011)第006號，該物業總地盤面積約141,607.27平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司玉林宏進物流發展有限公司(「玉林宏進物流」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數                   |
|---------|----------------------|
| 容積率     | 不超過2.5               |
| 上蓋面積    | 不超過40%               |
| 樓宇高度限制  | 主樓不高於120米，其他樓宇不高於24米 |
| 綠地率     | 不低於15%               |
| 最高總建築面積 | 354,000.00平方米        |

2. 根據日期為二零一一年五月十七日之兩份國有土地使用權證－玉國用(2011)第01000449號及第01000452號，該公司全資附屬公司玉林宏進物流已獲授總地盤面積約為141,529.79平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。

3. 根據各項合作協議，總建築面積約70,442.00平方米之在建工程預期將於二零二三年十二月前竣工。竣工後，該等物業之訂約售價為人民幣276,248,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣209,000,000元。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價及開發成本。

4. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。

5. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業由玉林宏進物流合法持有；

ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；

iii. 玉林宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；  
及

iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣  |
|--|--|---|---|
| 4. 中華人民共和國<br>湖北省<br>武漢市<br>洪山區<br>青菱鄉<br>青菱街特一號<br>武漢白沙洲農副產品<br>大市場 | 該物業包括建於總地盤面積約<br>313,869.86平方米(3,378,467平方<br>呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市<br>場，主要由多幢一層至兩層樓宇<br>及構築物組成。<br><br>該物業包括多幢總建築面積約<br>172,625.42平方米(1,858,124平方<br>呎)之已竣工樓宇及簷篷，於二<br>零一一年前後竣工，作零售、批<br>發、儲存、辦公室及廠房用途。<br><br>該物業之土地使用權已授出，期<br>限將於二零四六年十二月二十日<br>及二零五四年七月六日屆滿，作<br>商業、批發及零售用途。 | 於估值日期，該物<br>業主要由擁有人作<br>為農產品及副產品<br>批發市場經營。<br><br>該物業總建築面積<br>約153,974.31平方<br>米之部分訂有多項<br>租賃協議(「租賃<br>協議」)，年租金<br>總收入約為人民幣<br>97,784,777元，而餘<br>下部分目前空置或<br>由擁有人估用。 | 1,428,000,000<br>(人民幣<br>拾肆億貳仟捌<br>佰萬元正)<br><br>該集團<br>應佔100%權益：<br>人民幣<br>1,428,000,000元 |

## 附註：

- 根據國有土地使用權合同WCG-2006-042號，該物業總地盤面積約268,882.24平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)，詳情如下：

## 受限項目

## 參數

容積率  
上蓋面積  
樓宇高度限制  
綠地率

不超過0.55  
不超過30%  
根據具體圖則  
根據有關條例

最高總建築面積

147,885.23平方米

2. 根據國有土地使用權合同WH-2014-B096號，武漢白沙洲已獲授總地盤面積約為44,987.62平方米之物業之土地使用權，詳情如下：

| 受限項目    | 參數          |
|---------|-------------|
| 容積率     | 不超過0.24     |
| 最高總建築面積 | 10,656.5平方米 |

3. 根據日期為二零一一年十二月十四日之國有土地使用權證洪國用(2011)第35號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約268,882.24平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零四六年十二月二十日屆滿，作批發及零售用途。

根據日期為二零一四年八月二十五日之國有土地使用權證武國用(2014)第225號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約44,987.62平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年七月六日屆滿，作商業用途。

4. 根據41份不動產權證，該物業總建築面積約135,368.52平方米之部分房屋所有權已歸屬予武漢白沙洲。

5. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。

6. 總建築面積約134,706.78平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。

7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由武漢白沙洲合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
 武漢白沙洲有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
- iv. 除附註6所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業  | 描述及年期   | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣  |
|---|---|--|---|
| 5. 中華人民共和國<br>河南省<br>洛陽市<br>老城區<br>洛吉快速通道西側<br>洛陽宏進農副產品<br>國際物流中心 | <p>該物業包括建於總地盤面積約255,655.60平方米(2,751,854平方呎)之一幅土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約208,130.66平方米(2,240,300平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一五年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。</p> | <p>於估值日期，該物業主要作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p>該物業之部分訂有多項租賃協議，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p> | <p>874,000,000<br/>(人民幣<br/>捌億柒仟肆佰萬<br/>元正)</p> <p>該集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>874,000,000元</p> |

## 附註：

1. 根據國有土地使用權合同—豫(洛)出讓(2012年)第042號，該物業總地盤面積約133,408.49平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.4        |
| 上蓋面積    | 不超過40%        |
| 樓宇高度限制  | 不高於40米        |
| 綠地率     | 不超過20%        |
| 最高總建築面積 | 186,771.90平方米 |

2. 根據國有土地使用權合同—豫(洛)出讓(2013年)第080號，該物業總地盤面積約為122,247.07平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽利寶置業有限公司(「洛陽利寶」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.4        |
| 上蓋面積    | 不超過40%        |
| 樓宇高度限制  | 不高於40米        |
| 綠地率     | 不超過20%        |
| 最高總建築面積 | 171,145.90平方米 |

3. 根據國有土地使用權證—豫(2012)洛陽市不動產權第10658482號，洛陽宏進已獲授地盤面積約255,655.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。
4. 根據多份不動產權證，該物業總建築面積約136,850.02平方米之部分房屋所有權已歸屬予洛陽宏進。
5. 誠如該公司告知，總建築面積約87,183.57平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
6. 總建築面積約12,831.08平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由洛陽宏進及洛陽利寶分別合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
  - iii. 洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
洛陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iv. 除附註7所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業  | 描述及年期   | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣  |
|---|---|--|---|
| 6. 中華人民共和國<br>河南省<br>開封市<br>開杞公路南側及西林<br>公墓東側<br>河南宏進農副產品<br>國際物流中心 | <p>該物業包括建於總地盤面積約<br/>405,576.87平方米(4,365,593平方<br/>呎)之五幅相連土地上之批發市場<br/>之未出售部分，主要由多幢一層<br/>至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約<br/>107,354,48平方米(1,155,554平方<br/>呎)之樓宇及簷篷，於二零一四<br/>年前後竣工，作零售、批發、儲<br/>存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期<br/>限將於二零五三年五月十四日屆<br/>滿，作批發市場用途。</p> | <p>該物業主要由擁有人作為農產品及副<br/>產品批發市場經營。</p> <p>該物業之部分訂有多項租賃協議，而<br/>餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p> | <p>263,000,000<br/>(人民幣<br/>貳億陸仟叁<br/>佰萬元正)</p> <p>該集團<br/>應佔100%權益：<br/>人民幣<br/>263,000,000元</p> |

## 附註：

- 根據五份國有土地使用權合同—豫(汴)出讓(2013年)第0345至0349號，該物業總地盤面積約為408,080.1平方米之土地使用權已授予該公司間接全資附屬公司開封宏進農副產品批發市場有限公司(「開封宏進」)，詳情如下：

## 受限項目

## 參數

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 容積率     | 不超過1.2             |
| 上蓋面積    | 不超過45%             |
| 樓宇高度限制  | 不高於24米及應符合機場安全高度限制 |
| 綠地率     | 不低於20%             |
| 最高總建築面積 | 489,696.12平方米      |

2. 根據四份國有土地使用權證—汴房地產權證第252098、252099、252100及252101號及不動產權證—豫(2019)開封市不動產權第0002374號開封宏進已獲授總地盤面積約405,576.87平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。
3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約42,153.17平方米之部分房屋所有權已歸屬予開封宏進。  
  
誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所之法律意見所述，總建築面積約 61,770.62平方米之物業正在申請相關產權證明，開封宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，開封宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。
4. 誠如該公司告知，總建築面積約9,686.91平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
5. 總地盤面積約93,708.10平方米之標的土地受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業由開封宏進合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由開封宏進償清；
  - iii. 開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
  
開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
  
開封宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣   |
|--|--|--|--|
| 7. 中華人民共和國<br>遼寧省<br>盤錦市<br>盤山縣<br>胡家鎮<br>西胡村<br>盤錦宏進農副產品<br>國際商貿城 | 該物業包括建於總地盤面積約<br>159,774.00平方米(1,719,793平方<br>呎)之三幅相連土地上之批發市場<br>之未出售部分，主要由多幢一層<br>至兩層樓宇及構築物組成。<br><br>該物業包括多幢總建築面積約<br>50,841.11平方米(547,249平方呎)<br>之樓宇及簷篷，於二零一六年前<br>後竣工，作零售、批發、儲存、<br>辦公室及廠房用途。<br><br>該物業之土地使用權已授出，作<br>商業用途之土地使用權於二零<br>五四年三月十九日屆滿，作住宅<br>用途之土地使用權於二零八四年<br>三月十九日屆滿。 | 該物業已竣工部分<br>主要由擁有人作為<br>農產品及副產品批<br>發市場經營。<br><br>該物業之部分訂有<br>多項租賃協議，而<br>餘下部分目前空置<br>或由擁有人佔用。 | 125,000,000<br>(人民幣<br>壹億貳仟伍<br>佰萬元正)<br><br>該集團<br>應佔100%權益：<br>人民幣<br>125,000,000元 |

## 附註：

- 根據兩份國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014002及2111222014003，總地盤面積約120,061平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司盤錦宏進農副產品批發市場有限公司(「盤錦宏進」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.5        |
| 上蓋面積    | 不超過60%        |
| 樓宇高度限制  | 不適用           |
| 綠地率     | 不低於15%        |
| 最高總建築面積 | 180,091.50平方米 |

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014004，總地盤面積約39,713平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

| 受限項目    | 參數              |
|---------|-----------------|
| 容積率     | 介乎1.0至2.0(包括兩者) |
| 上蓋面積    | 不超過35%          |
| 樓宇高度限制  | 不適用             |
| 綠地率     | 不低於30%          |
| 最高總建築面積 | 79,426.00平方米    |

3. 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約159,774.00平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

| 國有土地使用權證—<br>盤山國用(2014)第號 | 土地使用權屆滿日   | 許可用途       | 概約土地面積<br>(平方米)   |
|---------------------------|------------|------------|-------------------|
| 000015                    | 二零五四年三月十九日 | 商業服務       | 78,816.00         |
| 000016                    | 二零五四年三月十九日 | 商業服務       | 41,245.00         |
| 000017                    | 二零八四年三月十九日 | 住宅         | 31,770.00         |
|                           | 二零五四年三月十九日 | 商業         | 7,943.00          |
|                           |            | <b>總計：</b> | <b>159,774.00</b> |

4. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約48,050.05平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。
5. 根據預售許可證，總建築面積39,437.71平方米之物業已獲准預售。
6. 誠如該公司告知，總建築面積約45,125.83平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由盤錦宏進合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由盤錦宏進償清；
    - 盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
    - 盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
    - 盤錦宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iii. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期   | 估用詳情  | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣  |
|--|---|---|---|
| 8. 中華人民共和國<br>河南省<br>濮陽市<br>112街道033街坊<br>濮陽宏進農副產品<br>國際物流中心 | <p>該物業包括總地盤面積約<br/>87,344.23平方米(940,166平方呎)<br/>之一幅土地之農業批發市場之未<br/>出售部分。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約<br/>23,651.19平方米(254,579平方呎)<br/>之樓宇及簷篷，於二零二零年前<br/>後竣工，作零售、批發、儲存、<br/>辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期<br/>限將於二零五七年三月七日屆<br/>滿，作商業用途。</p> | <p>該物業已竣工部分<br/>主要由擁有人作為<br/>農產品及副產品批<br/>發市場經營，而餘<br/>下部分仍屬空置及<br/>留待日後開發。</p> | <p>129,000,000<br/>(人民幣<br/>壹億貳仟玖佰萬<br/>元正)</p> <p>該集團應佔<br/>75%權益：<br/>人民幣<br/>96,750,000元</p> |

## 附註：

- 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號GF-2008-2601，總地盤面積約87,344.23平方米之該物業土地使用權已授予該公司擁有75%權益之附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(「濮陽宏進」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.2        |
| 上蓋面積    | 不低於30%及不高於50% |
| 樓宇高度限制  | 不高於30米        |
| 綠地率     | 不低於10%        |
| 最高總建築面積 | 104,813.08平方米 |

2. 根據國有土地使用權證－濮陽市不動產權第0003857號，濮陽宏進已獲授總地盤面積約87,344.23平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五七年三月七日屆滿，作商業用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一六年十一月三日以人民幣24,893,100元之土地出讓金總額獲得。
3. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約23,651.19平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。
4. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。
5. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業由濮陽宏進合法持有；
  - ii. 濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；  
  
濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；  
  
濮陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；
  - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由濮陽宏進償清；及
  - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業   | 描述及年期  | 估用詳情   | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣   |
|--|--|--|--|
| 9. 中華人民共和國<br>江蘇省<br>淮安市<br>清浦區<br>北環路北側及海南路<br>東側淮安宏進<br>農副產品國際<br>物流中心 | 該物業包括建於總地盤面積約<br>101,630.60平方米(1,093,943平方<br>呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場<br>之未出售部分，主要由多幢一層<br>至兩層樓宇及構築物組成。<br><br>該物業包括多幢總建築面積約<br>16,417.58平方米(176,717平方呎)<br>之樓宇，於二零一六年前後竣<br>工，作零售、批發、儲存、辦公<br>室及廠房用途。<br><br>該物業之土地使用權已授出，<br>期限將最遲於二零五四年十月<br>二十三日屆滿，作批發及零售用<br>途。 | 該公司誠如所提供<br>之資料，該物業已<br>竣工部分乃作為農<br>產品及副產品批發<br>市場經營，而餘下<br>部分仍屬空置及留<br>待日後開發 <sup>w</sup> 。 | 146,000,000<br>(人民幣<br>壹億肆仟陸佰萬<br>元正)<br><br>該集團應佔<br>100%權益：<br>人民幣<br>146,000,000元 |

## 附註：

1. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「**淮安宏進**」)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數           |
|---------|--------------|
| 容積率     | 不超過1.2       |
| 上蓋面積    | 不超過50%       |
| 樓宇高度限制  | 100米         |
| 綠地率     | 不低於20%       |
| 最高總建築面積 | 63,813.60平方米 |

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0447，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，詳情如下：

| 受限項目    | 參數           |
|---------|--------------|
| 容積率     | 不超過1.2       |
| 上蓋面積    | 不超過50%       |
| 樓宇高度限制  | 不適用          |
| 綠地率     | 不低於20%       |
| 最高總建築面積 | 58,143.12平方米 |

3. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第11012號，該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「淮安宏進」)已獲授總地盤面積約53,178.00平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元之土地出讓金總額獲得。

4. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第17295號，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元之土地出讓金總額獲得。

5. 根據多份預售許可證，總建築面積18,046.86平方米之該物業已獲准預售。

6. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約112.18平方米之房屋所有權已歸屬予淮安宏進。

誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見所述，總建築面積約13,955.37平方米之物業正在申請相關產權證明，且淮安宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，淮安宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

7. 誠如該公司告知，總建築面積約13,181.25平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。

8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由淮安宏進合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已由淮安宏進償清；
- iii. 淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

淮安宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；  
及

- iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 物業詳情及估值意見

| 物業  | 描述及年期  | 估用詳情                                    | 於二零二零年<br>五月三十一日<br>之市值<br>人民幣          |
|---|--|---|---|
| 10. 中華人民共和國<br>廣西壯族自治區<br>欽州市<br>金海灣西大街北側<br>(南北高速出入口)<br>中國－東盟(欽州)<br>農產品大市場 | <p>該物業包括建於總地盤面積約<br/>266,630.15平方米(2,869,983平方<br/>呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場<br/>之未出售部分，主要由多幢一層<br/>至兩層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約<br/>152,497.29平方米(1,641,467平方<br/>呎)之樓宇及簷篷，於二零一五<br/>年前後竣工，作零售、批發、儲<br/>存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期<br/>限將於二零五一年十一月十三日<br/>及二零五二年十月二十九日屆<br/>滿，作批發及零售用途(農產品市<br/>場)。</p> | 於估值日期，該物<br>業主要作為農產品<br>及副產品批發市場<br>經營。 | 485,000,000<br>(人民幣<br>肆億捌仟伍<br>佰萬元正)   |
|   |  |   | 該集團<br>應佔100%權益：<br>人民幣<br>485,000,000元 |

## 附註：

- 根據兩份國有土地使用權合同—欽市土出字(2011)47號及欽市土出字(2012)45號，該物業總地盤面積約為266,630.15平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司欽州宏進農副產品批發市場有限公司(「欽州宏進」)，作批發及零售用途(農產品市場)，詳情如下：

| 受限項目    | 參數            |
|---------|---------------|
| 容積率     | 不超過1.5        |
| 上蓋面積    | 不超過50%        |
| 樓宇高度限制  | 不高於24米        |
| 綠地率     | 不低於20%        |
| 最高總建築面積 | 399,945.23平方米 |

2. 根據國有土地使用權證－欽國用(2011)第A1932號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約149,814.97平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。
3. 根據國有土地使用權證－欽國用(2013)第A1215號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約116,815.18平方米之土地使用權，期限將於二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。誠如該公司告知，標的土地於二零一二年十月三十日以人民幣17,050,000元之土地出讓金獲得。
4. 根據國有土地使用權證－欽國用(2016)第A0347號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約28,194.01平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。據告知，登記於第A0347號之地盤面積已載於第A1932號。
5. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約為135,873.25平方米之部分房屋所有權已歸屬予欽州宏進。
6. 據告知，該物業由該公司持作銷售。
7. 總面積約129,160.53平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該物業由欽州宏進合法持有；
  - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由欽州宏進償清；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

欽州宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
  - iii. 除附註7所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

## 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

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／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：

#### (i) 於股份之好倉

| 董事姓名 | 權益性質／身份                 | 持有股份數目      | 佔本公司<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 |
|------|-------------------------|-------------|------------------------------|
| 鄧先生  | 受控法團權益 <sup>(附註2)</sup> | 715,322,940 | 58.08%                       |

## (ii) 於本公司相聯法團宏安股份之好倉

| 董事姓名 | 公司名稱                | 持有股份數目        | 估宏安<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 <sup>(附註1)</sup> |
|------|---------------------|---------------|--|
| 鄧先生  | 宏安 <sup>(附註2)</sup> | 9,984,356,772 | 57.39%                                       |

附註：

1. 百分比乃有關權益披露表格上所示之各自公司之股本百分比。
2. 根據證券及期貨條例，由於鄧清河先生被視作於合共9,984,356,772股宏安(根據證券及期貨條例之定義為本公司之相聯法團)股份中擁有權益，佔全部已發行宏安股份約57.39%(基於彼透過本身實益持有股權、其配偶於宏安之股權、一間彼全資實益擁有的公司股權及彼作為鄧氏家族信託之創立人而被視作擁有之權益)，故彼被當作於本公司權益中擁有權益。宏安被視為於Rich Time持有之股份中擁有權益。Rich Time為宏安之間接全資附屬公司，並為715,322,940股股份之實益擁有人。因此，僅就證券及期貨條例第XV部而言，鄧清河先生被視作於宏安所持之715,322,940股股份中擁有權益。

## (iii) 於本公司相聯法團易易壹金融之購股權相關股份中之好倉：

| 董事姓名  | 授出日期            | 每股行使價<br>港元 | 尚未行使<br>購股權數目 | 行使期                                 | 相關<br>股份數目 | 估易易壹金融<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 <sup>(附註)</sup><br>% |
|-------|-----------------|-------------|---------------|-------------------------------------|------------|---|
| 陳振康先生 | 二零一八年<br>二月二十三日 | 0.48        | 4,600,000     | 二零一八年<br>二月二十三日<br>至二零二五年<br>二月二十二日 | 4,600,000  | 0.83  |

附註：該百分比指股份數目估易易壹金融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) 主要股東之權益**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之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**

| 股東姓名／名稱                           | 權益性質／身份                 | 股份數目        | 佔本公司<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------|------------------------------|
| 宏安                                | 受控法團權益 <sup>(附註2)</sup> | 715,322,940 | 58.08%                       |
| Wang On Enterprises (BVI) Limited | 受控法團權益 <sup>(附註2)</sup> | 715,322,940 | 58.08%                       |
| Rich Time                         | 實益擁有人                   | 715,322,940 | 58.08%                       |
| 游育燕女士                             | 配偶權益 <sup>(附註1)</sup>   | 715,322,940 | 58.08%                       |

**附註：**

1. 百分比乃上述人士存檔的有關權益披露表格上所示之本公司股本百分比。
2. 於最後實際可行日期，由於Rich Time乃由宏安透過擁有Wang On Enterprises (BVI) Limited間接全資擁有，故宏安被視為於Rich Time實益擁有之715,322,940股股份中擁有權益。鄧清河先生為宏安之執行董事。陳振康先生及鄧梅芬女士各自亦為Wang On Enterprises (BVI) Limited及Rich Time之董事。
3. 誠如本附錄上文「2.(a)董事權益」分段所述，游育燕女士被當作於彼之配偶鄧清河先生擁有權益之股份中擁有權益。

**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，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（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

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露之任何權益。

#### 5. 董事服務合約

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

- (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向中國農產品發出之令狀（「中國第一號令狀」）

中國農產品收到王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）（作為原告）於二零一零年十二月針對中國農產品（作為被告）向中國湖北省高級人民法院（「湖北法院」）提交之令狀（「令狀」），連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票（「傳票」）。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士及天九於令狀中的主要指稱如下：

- (a) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品（「收購事項」）之股份轉讓協議（「爭議協議」），此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；

- (b) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部(「**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) 指控商務部與湖北工商局根據上述被指控偽造的文件批准收購事項及處理相關文檔。

於二零一一年十一月十八日，湖北法院頒令(其中包括)凍結中國農產品持有的白沙洲農副產品的8%股權。

其後，中國農產品於二零一四年五月三十一日接獲湖北法院有關中國第一號令狀的判決(「**湖北法院判決**」)。在湖北法院判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且彼等被責令承擔法律訴訟的法律費用。

中國農產品隨後接獲中國最高人民法院(「**最高人民法院**」)有關王女士及天九就中國第一號令狀的上訴通知(「**上訴**」)。在該上訴中，王女士及天九尋求最高人民法院頒令爭議協議無效。

中國農產品收到最高人民法院於二零一四年十二月三十一日作出有關上訴的判決(「**北京判決**」)。在北京判決中，最高人民法院頒令(其中包括)：(a)撤銷湖北法院判決；及(b)爭議協議無效。

按中國農產品中國法律顧問的意見：

- (a) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項本身作出任何判決。
- (b) 北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。中國農產品將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：
  - (i) 商務部對收購事項的批准；及
  - (ii) 湖北工商局處理的股權轉讓登記。

於二零一五年六月二十三日，中國農產品向最高人民法院提出再審申請，要求擱置北京判決。

於二零一五年十二月二十二日，最高人民法院駁回中國農產品的申請(「**二零一五年十二月判決**」)。

**(B) 中國農產品及白沙洲農副產品於中國向王女士、天九及其他發出之令狀**

於二零一一年，中國農產品及白沙洲農副產品已於湖北法院開始法院審理程序，內容有關(其中包括)要求王女士及天九歸還非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利。

於二零一四年十月十六日，中國農產品向湖北法院申請撤銷其訴訟申索。中國農產品的申請於二零一四年十月二十二日獲受理。白沙洲農副產品仍為訴訟的原告。

於二零一六年一月十二日，湖北法院向各方發出通告，知會訴訟各方訴訟之法官成員將有變更。

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見下文(D)節)影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零二零年七月二日，湖北法院發出通告，知會訴訟各方該等訴訟將於二零二零年七月十五日恢復。

於最後實際可行日期，該案仍在進行。

**(C) 中國農產品於香港對王女士及天九發出之令狀**

於二零一一年十月二十四日或前後，中國農產品於香港原訟法院(「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)對收購事項違反買賣協議(「買賣協議」)多項條文，中國農產品(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。

於二零一二年十月五日，中國農產品接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「承諾」)生效，彼等向中國農產品承諾不會(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)於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。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。

於二零一七年六月九日，訴訟雙方共同向法院提出申請後，法院更改承諾，指承諾須繼續保留，惟王女士及天九可在本訴訟中按照訴訟雙方於二零一七年六月二日提交的同意傳票隨附的草擬稿提出反申索。

審訊於二零一九年二月、三月及六月進行，為期23天。各方正在等候法院宣判。

**(D) 王女士及天九對商務部提出之法律訴訟**

於二零一五年五月四日及二零一五年五月五日，王女士及天九已共同對商務部提出兩項獨立的法律訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復提交之申請(「申請」)。案件已獲北京第二中級人民法院(「北京法院」)受理。

於二零一五年五月二十日，商務部已提出其抗辯及中國農產品及白沙洲農副產品隨後申請作為第三方加入該等案件。

於二零一五年五月二十五日，北京法院就提交證據向中國農產品發出通知。

中國農產品於二零一六年一月八日收到北京法院頒佈之日期為二零一五年十二月三十一日的判決，北京法院要求商務部於30日內重新處理申請。

於二零一六年二月十五日，商務部邀請參與法律訴訟的相關人士出席聽證會及陳詞。

於二零一六年五月二十三日，中國農產品收到由商務部於二零一六年五月十九日作出之決定(「商務部決定」)，當中確認(其中包括)其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准證書將不予撤銷且維持其效力。

根據二零一六年八月三日之令狀，王女士及天九要求北京法院撤回商務部決定並要求商務部作出決定撤回批准證書。根據北京法院發出之通知，中國農產品與白沙洲農副產品各自已被北京法院加入作為行政訴訟的第三方。

中國農產品隨後收到北京法院日期為二零一七年三月三十一日之判決(「三月三十一日判決」)，當中指出王女士及天九請求撤銷商務部決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

於二零一七年五月十日，中國農產品收到一份日期為二零一七年五月八日的上訴通知。依據上訴通知，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決及(b)商務部作出決定以撤回於二零零七年就爭議協議發出之批准。

於二零一八年十二月二十四日，中國農產品接獲日期為二零一八年十二月二十日的北京高級人民法院判決(「十二月二十日判決」)，駁回王女士及天九之上訴，並維持三月三十一日判決所載的北京法院判決。換言之，商務部於二零零七年十一月就有關爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效。

於二零二零年三月四日，中國農產品注意到最高人民法院日期為二零一九年十二月三十一日之判決(「十二月三十一日判決」)。透過十二月三十一日判決，最高人民法院駁回王女士及天九關於重審及駁回三月三十一日判決及十二月二十日判決的申請。

#### **(E) 中國農產品於湖北向王女士及天九發出之令狀**

於二零一五年五月二十二日，鑒於北京判決(如上文(A)節所披露)，中國農產品向王女士及天九發出令狀。中國農產品尋求湖北法院頒令要求王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議向商務部報送的義務。

於二零一五年六月十五日，王女士及天九對湖北法院提出管轄權異議。

於二零一五年八月二十五日，湖北法院駁回管轄權異議。

於二零一五年九月六日，王女士及天九就駁回管轄權異議向最高人民法院上訴。

於二零一五年十月三十日，最高人民法院駁回王女士及天九的上訴。

於二零一六年七月二十日，湖北法院向訴訟各方發出通知出席於二零一六年八月十一日舉行之審訊前覆核。

根據王女士及天九於二零一六年八月六日提出之反申索，彼等尋求湖北法院宣佈買賣協議不再具任何效力。

於二零一六年八月十一日，中國農產品提交一份申請以修改其索償。已修改索償包括：(1)確認買賣協議已合法簽訂；(2)向湖北法院尋求頒令王女士及天九協助中國農產品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義務；(3)向湖北法院尋求頒令，倘王女士及天九無法提供上述協助，則中國農產品及白沙洲農副產品本身將有權向商務部報批備案；及(4)向湖北法院尋求頒令王女士及天九須承擔訴訟的費用。

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見上文(D)節)將影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零一七年四月二十六日，王女士及天九就中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。湖北法院當時拒絕王女士及天九的申請。

於二零一七年五月十日，王女士及天九再次就中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院於二零一七年五月二十六日的命令(「五月二十六日命令」)，湖北法院批准凍結令，凍結中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益。

於二零一七年五月二十六日，王女士及天九申請增加反申索，要求取回中國農產品於白沙洲農副產品之90%權益(王女士70%及天九20%)。

於二零一七年六月五日，中國農產品向湖北法院申請覆核五月二十六日命令。根據二零一七年六月十二日湖北法院的命令，中國農產品之申請被駁回。

於二零一九年四月十日，鑒於王女士及天九針對商務部的法律訴訟結果(見上文(D)節)，中國農產品向湖北法院申請撤回中國農產品的申索。中國農產品的申請於二零一九年四月十一日獲得批准。

根據湖北法院日期為二零一九年十二月二十三日之頒令(「十二月二十三日判決」)，王女士及天九提出之反申索被湖北法院駁回。

根據日期為二零二零年一月十九日之上訴通知，王女士及天九對十二月二十三日判決提出上訴，請求最高人民法院頒令(a)撤銷十二月二十三日判決，(b)買賣協議不再具任何效力，及(c)取回中國農產品於白沙洲農副產品之90%權益(王女士70%及天九20%)。

#### **(F) 洛陽宏進農副產品批發市場有限公司向崔棧軍先生發出之令狀**

於二零一七年四月三日，中國農產品的間接全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)向崔棧軍先生(「崔先生」)發出令狀，尋求老城區人民法院(「老城法院」)頒令崔先生須退回有關建設工程的保證金人民幣2,721,500元及利息。

經雙方調解，老城法院頒佈調解令：(1)崔先生須於二零一七年十二月三十一日前向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元及(2)倘崔先生未能履行，上述人民幣2,721,500元的金額須按中國人民銀行的基準利率計息。

截至二零一七年十二月三十一日，崔先生未能向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元，洛陽宏進向老城法院申請對崔先生進行強制執行。於二零二零年一月二十一日前，崔先生已透過老城法院向洛陽宏進支付款項約人民幣2,693,172元。

該案現已終結。

**(G) 江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司於中國向淮安市明遠農業發展有限公司及王永鋼先生發出之令狀**

於二零一八年十一月四日，中國農產品的間接全資附屬公司江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司（「江蘇盛隆」）向淮安市明遠農業發展有限公司（「淮安明遠」）及王永鋼先生（「王先生」）發出令狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，（其中包括）(1)各方簽訂之業務合作協議及補充業務合作協議將予終止；(2)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣30,000,000元，作為違反業務合作協議之賠償；(3)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣2,029,250元及人民幣5,795,000元作為違反補充業務合作協議之賠償；(4)王先生應對淮安明遠上述對江蘇盛隆之賠償負責；及(5)被告人須共同負責承擔訴訟費用，淮安明遠則須負責承擔江蘇盛隆的律師費。

於二零一八年十二月十六日，淮安明遠向江蘇盛隆發出民事反訴狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，其中包括(1)江蘇盛隆所發出的日期為二零一八年九月十七日的終止合作經營通知對淮安明遠不產生任何效力；及(2)江蘇盛隆須負責承擔淮安明遠的律師費。

於最後實際可行日期，訴訟仍在進行。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟、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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 中國農產品(作為借款人)與本公司之間接全資附屬公司Winning Rich Investments Limited(「**Winning Rich**」)(作為貸款人)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，據此，Winning Rich同意授出本金額為621,000,000港元之無抵押貸款，年利率為10%，為期三年，詳情載於由(其中包括)本公司、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈；
- (b) 本公司之間接全資附屬公司Suntech Investments Limited於二零一九年六月三日提出以總代價約4,080,000美元(相當於約32,100,000港元)於第二市場收購由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)發行於二零二二年二月十五日到期的4,000,000美元7.875%優先票據，詳情載於本公司日期為二零一九年四月十八日之公佈；
- (c) 本公司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，內容有關出售位於九龍西洋菜街南之物業，代價為102,800,000港元，並按現有租賃於二零二二年一月三十一日到期，詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公佈及二零一九年五月二十四日之通函；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**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，內容有關出售本公司之間接全資附屬公司光暉投資有限公司(持有一間零售店)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為52,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年五月九日之公佈；
- (e) 本公司之間接附屬公司位元堂(零售)有限公司(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，內容有關租賃位於彌敦道之物業，其使用權總價值約為12,060,000港元，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)，詳情載於本公司及宏安地產有限公司於二零一九年五月二日聯合刊發之公佈；

- (f) 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，內容有關出售本公司之間接全資附屬公司Wang To Investments Limited(持有一間零售店)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為47,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月三十日之公佈；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司Key High Limited(「**Key High**」)所簽訂並由Rockpool Capital SPC接納之日期為二零一九年四月十八日之認購表格，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類股份，連同由(其中包括)Trade Capture Investments Limited、Key High與Rockpool Capital SPC訂立日期為二零一九年四月十八日之相關補充函件，詳情載於本公司及宏安於二零一九年四月十八日聯合刊發之公佈；
- (h) 本公司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具約束力補充協議，內容有關出售位於土瓜灣道之物業，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權協議，授予悦生權利使用該商店若干部分，由該出售完成日期(即二零一九年六月二十八日)起計為期十二個月，在該物業交吉予買方後，其中作為抵押按金之6,050,000港元將退還予悦生，詳情載於本公司日期為二零一九年四月十九日之公佈；
- (i) Guidepost(作為賣方)與個人第三方(作為買方)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，內容有關出售越通有限公司(持有一項零售物業)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為53,088,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公佈；
- (j) 本公司之間接全資附屬公司Able Trend Limited(「**Able Trend**」，作為貸款人)與易壹金融(作為借款人)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%，

自二零一八年九月十八日起計為期三十六個月，詳情載於本公司日期為二零一八年九月十八日之公佈；及

- (k) 中國農產品之間接全資附屬公司至寶控股有限公司(作為賣方)與個人第三方(作為買方)訂立日期為二零一八年八月二十三日之買賣協議，內容有關出售駿美投資有限公司(持有一塊土地)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為人民幣78,000,000元(相當於約89,600,000港元)，詳情載於中國農產品日期為二零一八年八月二十三日之公佈。

## 8. 專家及同意書

以下為提供意見以載入本通函之專家之資格：

| 名稱            | 資格   |
|---------------|--|
| 安永會計師事務所      | 執業會計師  |
| 同人融資有限公司      | 可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 中誠達資產評估顧問有限公司 | 獨立專業估值師  |
| 永利行評估顧問有限公司   | 獨立專業估值師  |
| 利駿行測量師有限公司    | 獨立專業估值師  |

上述各專家已就刊發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二零二零年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或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31樓3101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秘書商務有限公司，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二零二零年八月二十六日(包括該日)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31樓3101室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第8至23頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第26至48頁；
- (d) 安永會計師事務所就本集團之未經審核備考綜合財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 中誠達資產評估顧問有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附錄四A、四B及四C；
- (f) 永利行評估顧問有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附註四D；
- (g) 利駿行測量師有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附註四A；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；

- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；
- (j) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年度報告；
- (k) 宏安截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年度報告；及
- (l) 本通函。

# 股東特別大會通告



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

### 股東特別大會通告

茲通告Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「本公司」)謹訂於二零二零年八月二十六日(星期三)上午十一時三十分假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司實際出售本公司或其附屬公司持有之Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)股本中161,718,625股每股面值0.01港元之普通股(「易易壹金融股份」)，或相當於本公司於易易壹金融全部股權之任何有關數目之易易壹金融股份，方式是註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister Limited(i)向本公司轉讓Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*股本中八(8)股每股面值0.01港元之普通股(「宏安股份」)；及(ii)按每股易易壹金融股份0.3港元向本公司支付款項(以及因此導致之本公司收購宏安股份)(「位元堂出售事項」)，以及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出其認為就落實位元堂出售事項及其項下擬進行之交易及使其生效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以及簽立一切有關文件。」

承董事會命

WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司\*)

公司秘書

麥婉明

香港，二零二零年七月二十四日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

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31樓3101室

附註：

1. 本公司將於二零二零年八月十八日(星期二)至二零二零年八月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份(「股份」)之過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地填妥及經簽署之過戶表格，最遲須於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
3. 委任受委代表之文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經高級職員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
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且無論如何不得遲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，交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。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。於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。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二零二零年八月二十日(星期四)營業時間結束。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於本公司股東名冊排名首位之人士方有權投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。
6. 上述決議案將於股東特別大會上以書面點票方式投票表決。