

---

## 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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券行、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\*)股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，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任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# 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)

## 有關收購該等物業之主要及關連交易 及 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



昇豪資本有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至12頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問昇豪之函件載於本通函第15至36頁，當中載有其就該協議之提供意見。

本公司謹訂於二零一八年四月二十日(星期五)下午十二時十五分假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通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，務請將隨附之代表委任表格按所印列之指示填妥，在可行的情況下盡快交回本公司在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22樓，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。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。

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二A — 東華之會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B — Precious Investments之會計師報告 .....	IIB-1
附錄二C — 光暉之會計師報告 .....	IIC-1
附錄二D — Wang To之會計師報告 .....	IID-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 該等物業之估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Guidepost Investments根據該協議購買目標公司之所有股份及其結欠之股東貸款
「該協議」	指	East Run (作為賣方)、宏安地產 (作為擔保人) 與Guidepost Investments (作為買方) 就 (其中包括) 收購事項訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	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獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣 (股份代號：897)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價，即350,000,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「East Run」	指	East Run Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為宏安地產之間接全資附屬公司，並為該協議項下之賣方
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後之本集團及目標公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Guidepost Investments」	指	Guidepost Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之間接全資附屬公司，並為該協議項下之買方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而組成
「獨立財務顧問」或「昇豪」	指	昇豪資本有限公司，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(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行之交易以及於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)宏安及其聯繫人；及(ii)須放棄就於股東特別大會上提呈之決議案投票之該等其他股東外之股東
「聯合公佈」	指	本公司與宏安地產刊發日期為二零一八年二月七日之聯合公佈，內容有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十七日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「東華」	指	東華投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「Precious Investments」	指	Precious Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「該等物業」	指	由目標公司持有之各個商用物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年四月二十日(星期五)下午十二時十五分假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份之持有人
「光暉」	指	光暉投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	東華、Precious Investments、光暉及Wang To之統稱
「Wang To」	指	Wang To Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「宏安」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)
「%」	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，太平紳士，主席

陳振康先生，董事總經理

鄧梅芬女士

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：

**有關收購該等物業  
之主要及關連交易**

**緒言**

於二零一八年二月七日，本公司及宏安地產刊發聯合公佈，內容有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件；(iii)昇豪就該協議及其項下擬進行

\* 僅供識別

## 董事會函件

之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告，會上將提呈相關決議案，藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

### 該協議

於二零一八年二月七日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments與宏安地產及宏安地產之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。目標公司之唯一資產為該等物業。該協議之條款概要載列如下：

- 日期 : 二零一八年二月七日
- 訂約方 : East Run(作為賣方)  
宏安地產(作為擔保人)  
Guidepost Investments(作為買方)
- 目標事項 : Guidepost Investments同意收購而East Run同意出售各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。

目標公司為該等物業之相關登記擁有人，該等物業為有按揭之商用物業：

登記擁有人	地址	可售樓面面積 (平方呎)	宏安地產之 原收購成本 (百萬港元)
光暉	香港筲箕灣道 106-108號 地下B舖	791	13.0
Wang To	新界大埔安慈路3號 翠屏花園一樓3號舖	712	19.7
東華	香港利園山道61、 63、65、67、71及 73號及波斯富街 108、110、112、 116、118及120號 寶榮大樓地下AB舖	1,204	210.0
Precious Investments	九龍西洋菜南街 166號地下及閣樓	1,318	83.3

---

## 董事會函件

---

該等物業目前根據與本集團(有關東華擁有之該物業)及獨立第三方(有關光暉、Wang To及Precious Investments擁有之該等物業)之現有租約出租。

代價 : 出售事項之代價為350,000,000港元，須以現金支付(可經參考目標公司之流動資產淨值，即目標公司於完成日期之總資產值(不包括該等物業及任何遞延稅項)減其總負債(不包括遞延稅項、股東貸款及現有銀行貸款)作出調整)。

買賣目標公司股份及其結欠之股東貸款代價乃按以下基準支付：(i)目標公司借取將償還的現有按揭貸款；(ii)除上述按揭貸款外，於完成時，股東貸款為目標公司之唯一其他負債；及(iii)目標公司唯一持有之資產為個別該等物業。因此，倘目標公司於完成時實際持有較上文所述為多的資產／負債(包括已付公用事業公司的按金／租戶已付之保證金等)，須予支付的最終代價將計及額外已轉讓資產／負債後調整(除因遞延稅項為未來稅項撥備之性質，就有關調整而言，並沒有計及在內)。

由於目標公司之部分收入及開銷乃按月累計，上述對代價的調整可能涉及在賣方與買方之間分攤該等收入及開支，而當中經考慮完成日期實際屬於相關月份期間之時間。僅供說明用途及基於本公司目前可得之資料，假設該協議於二零一七年九月三十日完成，代價將會向下調整約700,000港元。

於簽訂該協議後，Guidepost Investments已向East Run支付按金35,000,000港元(為代價之10%)，代價餘額須於完成時支付(可予調整)。

---

## 董事會函件

---

代價乃由賣方與買方根據該協議於考慮以下多項因素後按一般商業條款經公平磋商後釐定，包括(i)目標公司持有該等物業之組合；及(ii)獨立專業估值師就該等物業編製之指示性初步估值。

先決條件 : 該協議項下之交易須待達成以下條件後，方告完成：

- (i) Guidepost Investments已對該等物業以及各目標公司之業務、財務、稅務、法律及其他方面完成盡職調查結果，且於所有方面合理地信納其當時之結果；
- (ii) 獨立股東在股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易；及
- (iii) 宏安地產之獨立股東在宏安地產就此而將予召開之股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易。

上述條件(ii)及(iii)不能獲豁免。於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

完成 : 受限於上述條件之達成(或豁免，視乎情況而定)後，預期該協議項下之交易將於二零一八年三月二十九日或之前完成(或East Run與Guidepost Investments可能以書面協定之有關其他日期)，屆時目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，並不再為宏安地產之附屬公司。

擔保 : 宏安地產已同意就East Run於該協議項下之責任及收購事項相關之其他有關文件向Guidepost Investments提供擔保及彌償。

### 訂立該協議之理由及裨益

本集團之主要業務主要包括(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；及(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥、保健食品及個人護理產品。

東華擁有之該等物業根據與本集團訂立之租約出租，而Precious Investments、光暉及Wang To擁有之其他三項該等物業則根據與獨立第三方訂立之現有租約出租，租約將分別於二零一八年二月、二零一九年八月及二零一九年九月屆滿。收購事項為本集團進一步在策略性零售點建立及擴張其業務提供機會，因為該等物業位於董事會認為適合本集團發展醫藥零售業務之地點。因此，於收購事項完成後，本公司擬保留該等物業作自用（倘屬Precious Investments、光暉及Wang To擁有之該等物業，則於租約屆滿後）。代價亦具吸引力，為按本通函附錄五所載之該等物業估值折讓約9.8%。

經考慮上述各項，董事（包括獨立董事委員會之成員，彼等已考慮獨立財務顧問之意見）認為該協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項乃在本集團之正常及日常業務過程中進行，符合本公司及股東之整體利益。

### 有關該協議訂約方及目標公司之資料

Guidepost Investments及East Run各自主要從事投資控股，而目標公司主要從事持有各個該等物業。

宏安地產集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

## 董事會函件

下表載列目標公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後未經審核溢利／(虧損)淨額總值，此乃根據彼等各自之經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 (千港元)	二零一七年 (千港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(4,080.3)	9,948.3
除稅後溢利／(虧損)淨額	(4,942.1)	8,925.7

誠如本通函附錄二A至二D所載，目標公司於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值總值為72,200,000港元。

### 收購事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而彼等之資產、負債及財務業績將於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。就收購事項對本集團的盈利影響而言，鑒於本集團將該等物業作自用(於收購事項完成或與獨立第三方之現有租約屆滿後(視情況而定))，本集團預期可就使用該等物業作零售業務達致節省未來租金開支，惟該等物業的按揭貸款將產生利息開支。本公司擬以內部資源及／或銀行融資撥支收購事項。於最後實際可行日期，總數為230,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.65厘利率計息之銀行貸款已自本集團可得現有銀行融資提取，以撥支收購事項，而本集團亦正與銀行磋商，期望取得更多按揭貸款，撥支收購事項。於最後實際可行日期，本集團已取得銀行原則上批准本金總額為112,000,000港元的進一步按揭貸款，惟須待本集團接納及貸款文件定稿後，方可作實。根據本集團可得資料(包括本集團已借以撥支收購事項的金額，並假設本集團將借取前述的進一步按揭貸款)，本集團預期可達致每年節省不少於約10,000,000港元的租金開支(按與相關該等物業尺寸相若的零售店舖所產生的歷史租金及估計租金開支，並計及就撥支收購事項所產生的利息開支計算)，惟須待本公司核數師審閱。

本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料已獲編製，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成，以闡述收購事項之影響。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，宏安分別為宏安地產及本公司之間接控股股東（並因此為關連人士），分別持有宏安地產及本公司全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為本公司及宏安地產之聯繫人，而該協議項下擬進行之交易則構成本公司之關連交易。由於本公司有關收購事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

宏安及其聯繫人將按上市規則之規定，於股東特別大會上放棄就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。於該協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益之任何其他股東須於股東特別大會上就擬提呈批准該協議及該等交易之相關決議案放棄投票。鑒於鄧清河先生於宏安（宏安則為宏安地產之控股公司）之股權權益及陳振康先生為宏安地產之董事，彼等已就批准該協議之相關董事會決議案放棄投票，原因為彼等於當中擁有重大權益。

本公司已成立獨立董事委員會，以就（其中包括）該協議及其項下擬進行之交易(a)對獨立股東而言是否屬公平合理；(b)是否按一般商業條款及於本集團正常及一般業務過程中訂立；及(c)是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，及經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任昇豪為獨立財務顧問（其委聘已獲獨立董事委員會批准），以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會及獨立財務顧問各自之函件請參閱第13至14頁及第15至36頁。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3頁。本公司謹訂於二零一八年四月二十日（星期五）下午十二時十五分假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零一八年四月十三日（星期五）營業時間結束。為

---

## 董事會函件

---

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二零一八年四月十三日(星期五)下午四時三十分(香港時間)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22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22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。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第13至14頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議，內容有關在股東特別大會上就該協議及其項下擬進行之交易投票。

亦謹請閣下垂注昇豪函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。昇豪函件載於本通函第15至36頁。

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款於本集團之正常及一般業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。閣下決定於股東特別大會上就將提呈之決議案如何投票前，務請細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

---

董事會函件

---

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

**Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

主席

鄧清河

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 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)

敬啟者：

**有關收購該等物業之主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年三月二十九日的通函(「通函」)所載的董事會函件，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行之交易是否：(a)對獨立股東而言屬公平合理；(b)按正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(c)符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案提供推薦建議。獨立財務顧問已獲委聘就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易提供的意見。吾等亦謹請閣下垂注通函所載董事會函件。

經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載曾考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，該協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款於本集團

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

的一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及獨立股東之整體利益。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以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蕭文豪先生

梁偉浩先生

曹永牟先生

李家暉先生

二零一八年三月二十九日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



香港  
上環  
永樂街93-103號  
協成行上環中心  
11樓1106室

敬啟者：

### 有關收購該等物業 之主要及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等就收購目標公司及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一八年三月二十九日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」），而本函件（「函件」）構成通函之一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年二月七日（交易時段後）， 貴公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments與宏安地產及宏安地產之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款，總代價為350,000,000港元。目標公司之唯一資產為該等物業。

於最後實際可行日期，宏安分別為宏安地產及 貴公司之間接控股股東（並因此為關連人士），分別持有宏安地產及 貴公司全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，Guidepost Investments及East Run各自分別為 貴公司及宏安地產之聯繫人，而該協議項下擬進行之交易則構成 貴公司之關連交易。由於 貴公司有關收購事項之適用百

---

## 獨立財務顧問函件

---

分比率(定義見上市規則)超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會將舉行以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。宏安及其聯繫人將按上市規則之規定，於股東特別大會上放棄就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。於該協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益之任何其他股東須於股東特別大會上就擬提呈批准上述事項之相關決議案放棄投票。鑒於鄧清河先生於宏安(繼而為宏安地產之控股公司)之股權權益及陳振康先生於宏安地產之董事席位，彼等已就批准該協議之相關董事會決議案放棄投票，原因為彼等於當中擁有重大權益。

獨立董事委員會(由梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生(均為獨立非執行董事)組成)已告成立，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等(昇豪資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易(i)對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)是否按一般商業條款及於 貴集團正常及一般業務過程中訂立；及(iii)是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等概無與 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士有任何關係或於當中擁有權益。此外，於直至最後實際可行日期之過去兩年，吾等並無就其他交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就本委任應付吾等之一般專業費用外，概無安排存在或仍然存在而據此吾等自 貴公司或與上述交易有關之任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等乃獨立人士及因此合資格就該協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基礎

於構思吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該協議、 貴公司截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報(「二零一七年年報」)、 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一七年年中期報告」)以及通函載列有關目標公司及該等物業

---

## 獨立財務顧問函件

---

之資料，尤其由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「獨立估值師」）就該等物業之估值而編製之估值報告（「估值報告」）。吾等亦已就該等物業之估值與獨立估值師討論。由於吾等並非土地及物業估值之專家，吾等已就該等物業之市場價值完全依賴估值報告。

吾等亦已依賴由 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等所提供資料及事實以及所表達意見乃屬準確。吾等已假設董事及 貴公司管理層於通函作出之一切信任及意向陳述均經周詳查詢後作出。吾等亦已假設於通函作出或提述之一切資料、聲明及意見於作出時乃屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍然如此。吾等並無理由懷疑由 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完備性，並已獲董事及 貴公司管理層告知，於通函提供及提述之資料並無遺漏重大事實。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料於所有重大方面乃屬準確及完備及並無誤導或欺騙，且並無遺漏其他事項而致使通函任何陳述或通函出現誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問對通函任何部分內容概不承擔責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務或未來前景或彼等各自之股東、附屬公司或聯營公司進行任何獨立深入調查。本函件所載內容不應闡釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開所得資料來源，吾等已確保有關資料乃準確地摘錄自相關來源，惟吾等並無責任對該等資料之準確性及完備性進行任何獨立深入調查。

## 所考慮之主要因素

於構思吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴公司之背景及財務資料

#### (i) 貴公司之主要業務活動

貴集團之主要業務包括：(i) 主要在中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；及(ii) 以「珮夫人」品牌加工及零售西藥產品、保健食品及個人護理產品。

#### (ii) 貴集團之歷史財務資料

以下載列 貴集團於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月之財務業績概要，乃分別摘錄自二零一七年年報及二零一七年中期報告。

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益 (附註1)	825,331	738,440	350,939	382,552
— 生產及銷售中藥及 保健食品產品	649,275	578,294	278,621	312,064
— 生產及銷售西藥及 保健食品產品	163,423	149,859	67,891	64,027
— 來自投資物業之 租金收入 (附註2)	12,633	10,287	4,427	6,461
除稅前溢利／(虧損)	29,066	(96,359)	(38,776)	(40,553)
年度／期間溢利／(虧損)	25,227	(93,927)	(38,776)	(40,553)
純利率 (附註3)	3.06%	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 如上表所載，收益不包括跨分類銷售及轉撥，而有關分類銷售及轉撥乃參考用作向第三方作出銷售而按當時現行市場價格計算之銷售價進行交易。
- (2) 投資物業包括於商業樓宇之投資，而有關商業樓宇全部為零售業樓宇。
- (3) 純利率乃以年度／期間溢利除以收益計算。

截至二零一七年三月三十一日止年度

如上表所載，貴集團之收益主要包括(i)生產及向外界客戶銷售中藥及保健食品產品；及(ii)生產及向外界客戶銷售西藥及保健食品產品，佔截至二零一七年三月三十一日止財政年度分別約78.31%及20.29%。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，貴集團之收益約738,440,000港元，較前一財政年度減少約10.53%。參考二零一七年年報及經貴公司告知，有關減少主要由於(i)來自生產及銷售中藥及保健食品產品業務之收益按年減少約10.93%，原因為經營環境低迷及整體消費疲弱，以及中國旅客數目下降影響香港零售市場所致；(ii)來自生產及銷售西藥及保健食品產品業務之收益按年減少約8.30%，原因為市場競爭激烈及於中國錄得之銷售數字減弱所致；及(iii)來自投資物業之租金收入按年減少約18.57%，原因為香港零售市場逆轉所致。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，貴集團錄得除稅前虧損及年度虧損分別約96,360,000港元及93,930,000港元，相較於前一財政年度則錄得之除稅前溢利及年度溢利分別約29,070,000港元及25,230,000港元。截至二零一七年三月三十一日止財政年度之虧損增加主要由於(i)上文所述貴集團之收益下跌；(ii)按公平值經損益表入賬之股權投資之公平值變動虧損淨額約47,550,000港元(二零一六年：收益淨額約3,140,000港元)；(iii)分佔貴公司聯營公司易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之虧損約47,700,000港元(二零

一六年：分佔收益約77,900,000港元)；及(iv)由於在財政年度內對物業之估值向下調整，於 貴集團投資物業之公平值虧損淨額約31,800,000港元(二零一六年：虧損淨額約18,200,000港元)。

截至二零一七年九月三十日止六個月

截至二零一七年九月三十日止六個月， 貴集團之收益約為382,550,000港元，較前一財政年度同期增加約9.01%。參考二零一七年年中期報告，有關增加主要由於(i)來自中藥及保健食品產品業務之收益按年增加約12.00%至約312,060,000港元，原因為(a)香港零售市場出現復甦跡象，(b)普羅大眾對保健之意識不斷提高，(c)中國消費者對香港之保健產品及優質草藥之質量充滿信心及(d)擴大 貴集團產品之分銷網絡及加強市場推廣效益；及(ii)來自投資物業之租金收入按年增加約45.95%至約6,460,000港元。

與此同時，截至二零一七年九月三十日止六個月， 貴集團錄得期間虧損約40,550,000港元(二零一六年：約38,780,000港元)，乃主要由於期內(i)分佔易易壹之虧損大幅增加至約34,000,000港元(二零一六年：約18,500,000港元)；及(ii)按公平值經損益表入賬之 貴集團股權投資之公平值未變現虧損。

儘管市場情況多變以及主要由於分佔易易壹之虧損及按公平值經損益表入賬之股權投資之公平值變動虧損淨額，令 貴集團於財政年度／期間之業績惡化，但 貴公司管理層對其零售業務及物業投資仍然充滿信心，乃由於香港零售市場逐漸復甦及優化其房地產資源之運用，令於截至二零一七年九月三十日止最近六個月來自中藥及保健食品產品之收益及來自零售業樓宇之租金收入增加。

## 2. 有關該協議訂約方、目標公司及該等物業之資料

### (i) 有關該協議訂約方之資料

如董事會函件所載，Guidepost Investments同意購買而East Run同意出售各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。

---

## 獨立財務顧問函件

---

該協議之買方Guidepost Investments為於英屬處女群島註冊成立之公司及 貴公司之間接全資附屬公司。Guidepost Investments主要從事投資控股。

該協議之賣方East Run為於英屬處女群島註冊成立之公司及宏安地產之間接全資附屬公司。East Run主要從事投資控股。

宏安地產為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)。宏安地產集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

宏安為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)。

於最後實際可行日期，宏安分別為宏安地產及 貴公司之間接控股股東(並因此為關連人士)，分別持有宏安地產及 貴公司全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，Guidepost Investments及East Run各自分別為 貴公司及宏安地產之聯繫人。

### **(ii) 有關目標公司及該等物業之資料**

目標公司(東華、Precious Investments、光暉及Wang To之統稱)主要從事持有各自該等物業，即目標公司之唯一資產。

## 獨立財務顧問函件

下表載列該等物業之資料：

登記擁有人	各自該等物業之地址	根據估值報告		經評定價值 (附註)	目前租戶	目前租約之屆滿日期
		之可售樓面面積 (平方呎)	宏安地產之原收購成本 (百萬港元)			
東華	香港利園山道61、63、65、67、71及73號及波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB舖	1,269	210.0	211.0	貴集團	二零一八年三月
Precious Investments	九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	合共 1,318	83.3	84.0	獨立第三方	二零一八年二月
光暉	香港筲箕灣道106-108號地下B舖	824	13.0	51.0	獨立第三方	二零一九年八月
Wang To	新界大埔安慈路3號翠屏花園1樓3號舖	712	19.7	42.0	獨立第三方	二零一九年九月
			合計：	388.0		

附註：該等物業之評估價值為獨立估值師於二零一八年一月三十一日按現有狀況評估之市值。

誠如上表所載，(i)東華擁有之各自該等物業目前根據與 貴集團訂立之租約出租；(ii)Precious Investments擁有之各自該等物業曾根據與獨立第三方訂立且已於二零一八年二月屆滿之租約出租；及(iii)光暉及Wang To擁有之各自該等物業根據與獨立第三方訂立且將分別於二零一九年八月及二零一九年九月屆滿之現有租約出租。

經 貴公司管理層確認，目標公司目前持有該等物業之各自物業權益將於收購事項完成後由 貴集團持有，而該等物業擬於現有租約屆滿後由 貴集團日後作為自用。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等自 貴公司得知，於考慮該等物業收購事項乃作自用時， 貴公司將考慮(其中包括)價格是否合理、是否位於策略位置及店舖尺寸是否合適。誠如估值報告所載及吾等之理解，該等物業均位於完善的商業及／或住宅地區，人流暢旺，易於到達。吾等亦與 貴公司討論，並了解該等物業之店舖尺寸為合適，讓 貴集團更彈性提供更多元化產品(例如中藥保健食品)及服務(例如於此等零售店舖由貴集團中醫師提供中醫諮詢服務及中藥湯劑)，產生更多收入。

除目前由東華擁有之該等物業現時由宏安地產租予 貴集團作 貴集團零售店舖之用外，吾等已查詢並獲得位於分別由Precious Investments(即位於九龍西洋菜南街)、光暉(即位於香港筲箕灣道)及Wang To(即位於新界大埔安慈路)擁有之該等物業鄰近的零售店舖(「附近店舖」)名單。吾等注意到，(i)該等物業位於同區最遠附近店舖不多於直徑1.5公里範圍內；(ii)所有附近店舖目前均由獨立第三方業主租予 貴集團，屆滿日期自二零一八年四月至二零一九年六月，而附近店舖的現有租約將於中短期內屆滿；及(iii)2間附近店舖的尺寸較該等物業為小，無可避免地限制於店舖可提供的產品及服務種類。 貴集團現擬(倘可能)於附近店舖的現有租約在如上文所述中短期屆滿後，將若干零售店舖搬遷至該等物業，以優化其零售店網絡。

經考慮上述各項，吾等認同董事會的意見，該等物業在長遠上適合其零售業務。

## 獨立財務顧問函件

### 目標公司之歷史財務資料

#### (i) 東華

下表載列東華於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之歷史財務業績概要，乃以其經審核財務報表為依據：

	截至三月三十一日止年度		截至二零一七年
	二零一六年	二零一七年	九月三十日止六個月
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	10,200	10,200	5,100
除稅前溢利／(虧損)	(5,590)	12,357	5,607
年度／期間溢利／(虧損)	(6,252)	11,427	5,225
	於三月三十一日		於二零一七年
	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	231,108	237,161	239,923
負債總額	226,510	221,136	218,673
權益總額	4,598	16,025	21,250

---

## 獨立財務顧問函件

---

(ii) *Precious Investments*

下表載列Precious Investments於二零一六年八月八日(註冊成立日期)至二零一七年三月三十一日期間及截至二零一七年九月三十日止六個月之歷史財務業績概要，乃以其經審核財務報表為依據：

	二零一六年 八月八日 (註冊成立 日期)至 二零一七年 三月三十一日 期間 (千港元) (經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (千港元) (經審核)
收益	495	978
除稅前溢利／(虧損)	(7,385)	1,145
年度／期間溢利／(虧損)	(7,386)	1,126
	於二零一六年 三月三十一日 (千港元) (經審核)	於二零一七年 九月三十日 (千港元) (經審核)
資產總值	84,267	84,842
負債總額	91,653	91,102
權益總額	(7,386)	(6,260)

## 獨立財務顧問函件

(iii) 光暉

下表載列光暉於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之歷史財務業績概要，乃以其經審核財務報表為依據：

	截至三月三十一日止年度		截至 二零一七年 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	止六個月
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	1,464	1,464	732
除稅前溢利	912	2,980	26,859
年度／期間溢利	781	2,904	26,800
	於三月三十一日		於二零一七年
	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	31,281	33,907	60,140
負債總額	26,326	26,048	25,481
權益總額	4,955	7,859	34,659

## 獨立財務顧問函件

### (iv) Wang To

下表載列Wang To於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之歷史財務業績概要，乃以其經審核財務報表為依據：

	截至三月三十一日止年度		截至 二零一七年 九月三十日 止六個月
	二零一六年	二零一七年	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	1,265	1,070	550
除稅前溢利	599	1,994	20,203
年度／期間溢利	529	1,979	20,178

	於三月三十一日		於二零一七年 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	28,838	30,764	50,959
負債總額	28,444	28,391	28,408
權益總額	394	2,373	22,551

目標公司於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值總額約為72,200,000港元。目標公司之財務業績及財務狀況之詳情載列於通函之附錄二A至二D。

### 3. 該協議

#### (i) 概覽

於二零一八年二月七日(交易時段後)，貴公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments與宏安地產及宏安地產之間接全資附屬公司East Run訂立

該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款，總代價為350,000,000港元。目標公司之唯一資產為該等物業。收購事項須待(其中包括)於股東特別大會上取得獨立股東批准該協議及其項下擬進行之交易，方可作實。有關該協議條款、目標公司及該等物業之詳情載列於董事會函件。

### **(ii) 釐定代價之基準**

有關收購事項之代價為350,000,000港元，須以現金支付(可於經參考流動資產淨值予以調整，即目標公司於收購事項完成日期之總資產值(不包括該等物業及任何遞延稅項)減其總負債(不包括遞延稅項、股東貸款及現有銀行貸款)作出調整)。

誠如董事會函件所載，代價乃按以下基準支付：(i)目標公司借取的現有按揭貸款將予償還；(ii)除上述按揭貸款外，於收購事項完成時，股東貸款將為目標公司之唯一其他負債；及(iii)目標公司唯一持有之資產為個別該等物業。因此，倘目標公司於收購事項完成時實際持有較上文所述為多的資產／負債(包括已付公用事業公司的按金／租戶已付之保證金等)，須予支付的最終代價將計及額外已轉讓額外資產／負債後調整(除因遞延稅項為未來稅項撥備之性質而就有關調整而言並沒有計及在內)。

由於目標公司之部分收入及開銷乃按月累計，上述對代價的調整可能涉及在收購事項賣方與買方之間分攤該等收入及開支，而當中經考慮收購事項完成日期實際納入相關月份期間之時間。僅供說明用途及基於 貴公司目前可得之資料，假設收購事項於二零一七年九月三十日完成，代價將會向下調整約達700,000港元。

於簽訂該協議後，Guidepost Investments已向East Run支付按金35,000,000港元，代價餘額(可予調整)須於完成時支付。

誠如該協議所載，相等於須支付予銀行以解除／免除該等物業之按揭之所有款項總金額之一筆款項將由Guidepost Investments直接支付予銀行，代價金額餘額將於收購事項完成時支付予East Run。

誠如董事會函件所載，代價乃由賣方與買方根據該協議於考慮多項因素後按一般商業條款經公平磋商後釐定，有關因素包括(i)目標公司持有該等物業之組

合；及(ii)獨立專業估值師就該等物業編製之指示性初步估值。

**(iii) 該等物業之估值**

吾等得知獨立估值師已獲委任以評估該等物業於二零一八年一月三十一日之市場價值，有關詳情載列於通函附錄五。根據估值報告，該等物業之市場價值總額為388,000,000港元。代價350,000,000港元較該等物業之估值折讓約9.8%。

**(iv) 吾等對獨立估值師之能力及估值報告之審閱**

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司訂立之委聘條款；(ii)獨立估值師就編製估值報告之資歷及經驗；及(iii)獨立估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。吾等亦已審閱估值報告及與獨立估值師討論就達致估值所採納之方法以及所用基準及假設，以評估代價之公平性及合理性。

**獨立估值師之能力**

吾等已經與獨立估值師訪談及得知負責簽署核實估值報告之專業人士於香港物業估值擁有約27年經驗。

經獨立估值師告知，其過往曾獲 貴公司委聘進行物業估值工作，惟獨立估值師及 貴公司概不知悉有任何關係可能導致獨立估值師並非獨立。獨立估值師亦已確認其獨立於 貴集團、收購事項之賣方及彼等各自之聯繫人。

吾等已審閱獨立估值師之委聘函件，而吾等信納獨立估值師之委聘條款及工作範圍就該等物業之估值而言乃屬足夠及適當。

根據以上所述，吾等信納獨立估值師獨立於 貴公司及就編製估值報告而言擁有充足經驗、資歷及能力。

### 估值方法及假設

吾等已查詢及獲告知獨立估值師已(i)於二零一八年二月對該等物業進行實地查訪及考察以作資料研究，以供釐定該等物業之經評定價值；及(ii)審閱有關該等物業之物業權益業權之數據。

吾等已審閱估值報告及與獨立估值師討論獨立估值師已採納之方法、基準及假設。吾等從估值報告得知該估值乃根據香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》、公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段所載規定以及上市規則第5章及應用指引第12項編製。有關估值之方法、基準及假設之詳情乃收錄於通函附錄五所載之估值報告。

於吾等與獨立估值師討論之過程中，吾等獲告知物業估值有三項普遍採納之估值方法，即市場法、收入法及成本基準法。經獨立估值師告知，採納市場法即參考於相關市場存在之可資比較交易以達致公平評值。獨立估值師確認市場法乃被廣泛視為就該類型自用物業進行估值之認可估值方法，並於一般市場慣例一致。

就該等物業而言，吾等已從獨立估值師取得用於評估該等物業之有關可資比較交易之詳情以及估值相關工作(包括估值採納之調整因素)。

根據估值，獨立估值師已根據從公眾資料所得有類似性質及於類似地點之可資比較物業之最近期已變現單位價格(即每平方呎可售樓面面積價格)為該等物業估值。吾等觀察到，有1至3項可資比較交易可供以市場法評估各該

等物業之價值。尤其是，(i)該等可資比較交易為市場可得之最近商業物業成交，或倘無，則為盡可能接近估值日期(即二零一八年一月)；(ii)可資比較交易均位於同一樓宇或同一街道，或倘無，則位於附近樓宇或街道；及(iii)可資比較物業與該等物業的性質相同或類似(即零售用途)。吾等亦已查詢且獨立估值師已確認，根據彼等所知、所悉及所信，上述可資比較交易為符合彼等之挑選準則及足夠之所有最適當可資比較項目，而該等可資比較交易之性質及詳細資料就提供公平合理基準而言乃屬適當及相關。

吾等已與獨立估值師審閱及討論其相關估值工作及作出之相關調整。吾等了解，獨立估值師已分析店舖之獨特性(例如位置、店舖尺寸、樓面間隔等)及交易時間差異，並已審慎權衡各可資比較物業個別相較該等物業的所有優點及缺點，以就根據市場法公平比較資本價值作出合適調整。於審閱過程中，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等懷疑調整及會令估值不公平及不合理。吾等得知就該等物業估值而採納之單位價格於上述調整後介乎各自可資比較項目之經調整交易單位價格之範圍／與各自可資比較項目之經調整交易單位價格之水平相若。因此，鑒於上述理由，吾等認為可資比較物業就直接比較而言乃屬公平及具代表性樣本。

於吾等與獨立估值師討論有關估值之基準及假設時，(i)吾等獲告知該等假設於類似估值活動中獲得普遍採納，並為獨立估值師達致該等物業之合理估值價值所必須；及(ii)吾等並無發現任何重大事實而可能導致吾等懷疑於估值採納之主要基準、假設或於估值所用之資料。鑒於上文所述，吾等信納估值報告及上述估值乃屬公平、合理及完備。

**股東謹請注意，資產或物業之估值通常涉及假設，因此估值未必一定準確反映該等物業之真正市場價值。**

### **(v) 吾等之觀點**

根據上文所述及經特別考慮(i)代價較該等物業於二零一八年一月三十一日之市場價值有所折讓；(ii)估值由獨立估值師遵照上市規則以及相關行業規則及準則進行；及(iii)就進行下文所述收購事項之理由，吾等認為代價對獨立股東而言乃屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 訂立該協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載，收購事項為 貴集團進一步在策略性零售點建立及擴張其業務提供機會，因為該等物業位於董事會認為適合 貴集團發展醫藥零售業務之地點。因此，於收購事項完成後， 貴公司擬保留該等物業作自用（倘Precious Investments、光暉及Wang To擁有之該等物業租約屆滿）。代價亦具吸引力，較為按通函附錄五所載之該等物業之估值折讓約9.8%。

董事認為，該協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項乃在 貴集團之正常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等已考慮香港政府差餉物業估價署（「差餉物業估價署」）發表之香港私人零售業樓宇租金及售價之臨時數字。

##### 私人零售業樓宇 — 租金及售價指數（一九九九年 = 100）

年度	租金	售價
二零一二年	151.3	420.5
二零一三年	165.5	506.8
二零一四年	173.1	521.2
二零一五年	182.5	559.2
二零一六年	178.6	526.9
二零一七年	182.5*	558.9*

\* 臨時數字

資料來源：香港政府差餉物業估價署

根據差餉物業估價署，私人零售業樓宇之租金及售價指數於過去五年急升，其中(i)私人零售業樓宇之租金指數由二零一二年之151.3上升至二零一六年之178.6，期內複合年增長率（「複合年增長率」）約為4.23%；及(ii)私人零售業樓宇之售價指數由二零一二年之420.5上升至二零一六年之526.9，期內複合年增長率約為5.80%。

根據差餉物業估價署發表之臨時數據，吾等注意到私人零售業樓宇之租金及售價於二零一七年平均穩定上升，尤其與前一年度比較，(i)私人零售業樓宇之租金指數於二零一七年上升約2.2%至182.5（臨時數據）；及(ii)私人零售業樓宇之售價指數於二零

---

## 獨立財務顧問函件

---

一七年上升約6.1%至558.9(臨時數據)。上述租金及售價指數之整體升幅顯示香港零售業樓宇市場之前景正面。

吾等亦已向 貴集團查詢，並獲告知毗鄰該等物業而由 貴集團營運之零售店舖之單位租金費用於過去數年平均一直上升。此外，誠如 貴公司所提供，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度， 貴集團經營之零售店舖之每平方呎可出售樓面面積平均租金費用分別約為138港元、210港元及211港元，期內複合年增長率約為23.87%。誠如自二零一七年年報注意到，就 貴集團之物業投資業務而言， 貴集團繼續物色並購入規模、潛力兼備之零售物業，以(i)優化其於香港的零售店舖網絡，進一步提升營運成本效益；及(ii)以減低租金成本不斷上漲所帶來之影響。

經考慮(i)該等物業位於完善的商業及／或住宅地區，店舖尺寸合適作其零售業務；(ii)收購事項符合增加 貴公司於策略位置版圖以加強於香港零售銷售競爭力之策略；(iii) 貴集團將減輕可能來自租金上升之壓力；(iv) 貴集團可能盡量減少倘無法重續於該等物業所在策略地點之租約或覓得理想尺寸的新店對 貴集團構成之風險及干擾；及(v)代價較獨立估值師編製之該等物業之估值折讓約9.8%，吾等認為進行收購事項之理由合理，而收購事項乃屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。此外， 貴集團從事物業投資，因此，除上述節省租金外，鑒於香港之私人零售業樓宇之售價指數自二零一二年以來平均一直上升， 貴集團亦可能受惠於潛在資本增值。

## 5. 收購事項之可能財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，且不再為宏安地產之附屬公司。目標公司之資產、負債及財務業績將綜合計入 貴集團之綜合財務報表。根據 貴公司估計，收購事項將不會對 貴集團之財務狀況造成重大影響。

### (i) 資產及負債

經 貴公司告知，代價將以 貴集團之內部資源及透過從銀行獲得按揭貸款及／或定期貸款之方式支付。於收購事項完成後，以現金及銀行借款支付之代價將以綜合目標公司之資產及負債至 貴集團之財務報表之方式抵銷，故 貴公司預期收購事項將不會對 貴集團之資產淨值產生任何重大影響。

根據通函附錄四載列之經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料(乃以收購事項猶如於二零一七年九月三十日已完成而編製以說明收購事項之影響)，經擴大集團之未經審核綜合備考資產及負債將分別由3,522,730,000港元及898,540,000港元增加至約3,754,780,000港元及1,130,590,000港元，而權益將維持於約2,624,190,000港元之相同數字。

### (ii) 營運資金

誠如 貴公司告知， 貴公司擬以其內部資源及／或銀行融資撥支收購事項。由於部分代價將部分以 貴集團之內部財務資源及部分以 貴集團可能獲得之銀行融資支付， 貴集團之營運資金將因支付代價而減少及 貴公司之資產負債比率水平可能因動用銀行融資而增加。於最後實際可行日期，總數為230,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.65厘利率計息之銀行貸款已自 貴集團可得之現有銀行融資提取，以撥支收購事項，而 貴集團亦正與銀行磋商，期望取得更多按揭貸款以撥支收購事項。於最後實際可行日期， 貴集團已取得銀行原則上批准本金總額為112,000,000港元的進一步按揭貸款，惟須待 貴集團接納及貸款文件定稿後，方可作實。

經考慮經擴大集團可得的財務資源(包括內部產生資金及經擴大集團可得的銀行融資)後,董事認為 貴集團將擁有充裕資金以撥支收購事項。

### **(iii) 盈利**

誠如 貴公司告知,就 貴集團將動用該等物業作自用(於收購事項完成或與獨立第三方之現有租約屆滿後(視情況而定))而令收購事項對 貴集團之未來盈利之影響, 貴集團預期就使用該等物業作其零售業務將實現節省未來租金開支,但將招致因用作其零售業務之該等物業之按揭貸款而產生之利息開支。根據 貴集團可得資料(包括 貴集團已借以撥支收購事項的金額,並假設 貴集團將借取前述的進一步按揭貸款), 貴集團預期可達致每年節省淨額約10,000,000港元的租金開支(按與相關該等物業尺寸相若的零售店舖所產生的歷史租金及估計租金開支,並計及就撥支收購事項所產生的利息開支計算),惟須待 貴公司核數師審閱。

上述分析僅供說明及並非聲稱表述於收購事項完成後 貴集團之財務狀況將如何。 貴集團因收購事項錄得之實際財務影響可能受到於收購事項完成後及由 貴公司核數師進一步審閱之該等物業估值影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)收購事項在 貴集團之正常及一般業務過程中進行，及符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)該協議之條款乃按正常商業條款訂立並對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此 致

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「貴公司」)  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

昇豪資本有限公司

董事總經理

董事

周永昇

曾愛珊

謹啟

二零一八年三月二十九日

周永昇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

曾愛珊女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

## 1. 財務資料

本集團截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括獨立核數師報告及其所附附註)已刊載於本公司之個別年報,而截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績已刊載於本公司之二零一七年中期報告,可參閱以下連結:

- (i) 截至二零一五年三月三十一日止年度(第57至154頁)  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721553\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721553_c.pdf))
- (ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度(第67至177頁)  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706592\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706592_c.pdf))
- (iii) 截至二零一七年三月三十一日止年度(第67至163頁)  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727600\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727600_c.pdf))
- (iv) 截至二零一七年九月三十日止六個月(第27至56頁)  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1220/LTN20171220448\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1220/LTN20171220448_c.pdf))

上述年報及中期報告亦刊載於本公司網站<http://www.wyth.net>。

## 2. 債務聲明

於二零一八年一月三十一日(即本通函付印前確認本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團擁有未償還銀行貸款約860,600,000港元,由經擴大集團之土地及樓宇、投資物業及若干自此產生的租金收入作抵押。經擴大集團的土地及樓宇以及投資物業(已作抵押以獲取經擴大集團之銀行貸款)於二零一八年一月三十一日之賬面值分別約為503,000,000港元及483,200,000港元。經擴大集團之有抵押銀行貸款按介乎香港銀行同業拆息加1.20厘至1.90厘之合約利率計息。

除上文另有披露者及集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外,於二零一八年一月三十一日營業時間結束時,經擴大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尚未發行的債務證券、其他定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信用證、租購承諾、其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金之充足性

經計及經擴大集團可動用的財務資源，包括經擴大集團內部產生資金及可動用的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，若無不可預見的情況（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）出現，經擴大集團擁有的營運資金足以應付其現時的需求，即於本通函刊發日期起計至少未來12個月期間的需求。

### 4. 重大不利變動

誠如本集團截至二零一七年九月三十日止六個月根據香港會計準則編製之中期報告所披露，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約40,500,000港元（二零一六年同期則為虧損約38,300,000港元），此乃主要由於本集團按公平值經損益表入賬之未變現股權投資之公平值虧損以及該期間內分佔本公司聯營公司之虧損所致。

除上文所述者外，自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來及直至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或展望並無重大變動。

### 5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團之主要業務主要包括(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；及(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥、保健食品及個人護理產品。自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之主要業務並無變動，且不預期本集團的主要業務會因收購事項完成而有任何變動。

「位元堂」於本港中醫藥市場屹立120年，不斷與時並進，推動品牌年輕化，除了近月推出可預約中醫及即時快速舌診功能的手機App，吸納更多50歲以下客戶群，本集團亦有一系列推廣活動，以提高產品形象。本期間內，「位元堂」以「不能病、更要靚」為口號，首度邀請

在兩岸三地都享有極高知名度的香港歌手及演員梁詠琪小姐成為本集團「位元堂破壁靈芝孢子(升級配方)」產品的代言人，向大眾推廣健康都市生活方式。

此外，「位元堂」品牌在國內享有顯著知名度。本集團預期購買中藥及保健食品的需求將持續增加，國內的位元堂業務亦有望穩步提升。國家「十三五」規劃中已將中醫藥產業發展為國家戰略，致力於解決目前制約中醫藥發展的關鍵科學問題，對中醫藥產業發展有極大推動作用，加速推進在中醫藥業的現代化和國際化發展。在國家「一帶一路」戰略發展帶領下，逐步開放發展的內地中醫藥市場，將為本集團帶來無限商機。

面對多變的市場環境，本集團將繼續堅守嚴格的品質監控，並秉持待人以誠的服務態度，以爭取市場份額。透過靈活應對市場變化的營運策略，本集團深入了解市場及客戶消費模式的變化，開拓並引進新產品及服務，增加產品多樣性，進一步拓展客戶基礎。在市場營銷方面，管理層將不斷探索新的銷售渠道及推廣方式，與時俱進，追求銷售及推廣的現代化和品牌形象的年輕化，提升產品知名度，同時力爭滿足不同消費族群的不同需求。

位於元朗的新廠房於二零一七年四月投入營運，生產力和產品科研能力得以大大提升。本集團已開發高增值新產品(如安宮牛黃丸及安宮降壓丸)，已於二零一七年十二月推出，同時為回應市場需求，亦研發抗「三高」保健品，針對醫治各種都市病。此外，本集團也透過網上銷售平台、內地直營店及中醫館，深化國內市場拓展工作，並將會繼續物色合適的併購機會，豐富現有業務組合，此舉不僅可擴充經營規模，更可增加其收入來源。此外，本集團將優化調整本港店舖網絡，進一步提升經營成本效益。本集團將提升集團的手機應用程式，吸引年輕一代消費者，加強與顧客互動溝通，藉以建立長期穩定的關係。

「位元堂」貴為「百年字號•香港品牌」，我們將繼續憑藉堅實的客戶基礎和客戶對品牌的信心，以靈活創新思維及營運機制，發展核心業務，迎接挑戰，為國內和香港以至海外顧客提供優質產品及服務。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就東華編製之會計師報告全文，僅供載入本通函。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第IIA-4至IIA-25頁所載之東華投資有限公司(「東華」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括東華於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及東華於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-25頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就位元堂藥業控股有限公司(「貴公司」)附屬公司收購東華全部股權及股東貸款(「東華收購事項」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年三月二十九日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

東華之董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製能作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資

料出具之會計師報告)開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製能作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映東華於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況及東華於各有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱東華中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「**中期比較財務資料**」)。東華董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「**由實體獨立核數師審閱中期財務資料**」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證

將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

**根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項**

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IIA-4頁界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

東華並無就有關期間派付股息。

此 致

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

列位董事 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 僅供識別

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料乃根據東華於有關期間之財務報表編製，而相關財務報表（「**相關財務報表**」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

東華根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度法定財務報表由香港註冊執業會計師隆誠會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近之千位數（千港元）。

## (A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
收益	4	1,245	10,200	10,200	5,100	5,100
已提供服務成本	6	(28)	—	(2)	(2)	—
毛利		1,217	10,200	10,198	5,098	5,100
行政開支		(345)	(2,392)	(2,899)	(1,335)	(2,024)
融資成本	5	(186)	(1,548)	(1,542)	(736)	(769)
投資物業之公平值 收益／(虧損)		10,640	(11,850)	6,600	300	3,300
除稅前溢利／(虧損)	6	11,326	(5,590)	12,357	3,327	5,607
所得稅開支	8	(462)	(662)	(930)	(479)	(382)
年／期內溢利／(虧損) 及 全面收益／(虧損) 總額		10,864	(6,252)	11,427	2,848	5,225

## (B) 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零一七年
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	10	241,000	229,000	235,000	238,000
流動資產					
其他應收款項	11	58	—	—	—
銀行結餘	12	58	2,108	2,161	1,923
流動資產總額		116	2,108	2,161	1,923
流動負債					
已收按金、其他應付款 項及應計費用	13	65	2,928	2,953	2,946
應付直接控股 公司款項	14	146,089	143,008	140,879	140,342
計息銀行借款	15	4,200	4,200	4,200	73,150
應付稅項		—	200	668	618
流動負債總額		150,354	150,336	148,700	217,056
流動負債淨額		(150,238)	(148,228)	(146,539)	(215,133)
總資產減流動負債		90,762	80,772	88,461	22,867
非流動負債					
遞延稅項負債	16	462	924	1,386	1,617
計息銀行借款	15	79,450	75,250	71,050	—
非流動負債 總額		79,912	76,174	72,436	1,617
資產淨值		10,850	4,598	16,025	21,250
權益					
股本	17	—	—	—	—
保留溢利		10,850	4,598	16,025	21,250
總權益		10,850	4,598	16,025	21,250

## (C) 權益變動表

	股本 千港元 (附註17)	保留 溢利／ (累計虧損) 千港元	總權益／ (資產虧絀) 千港元
於二零一四年四月一日	—	(14)	(14)
本年度溢利及全面收益總額	—	10,864	10,864
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	10,850	10,850
本年度虧損及全面虧損總額	—	(6,252)	(6,252)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	—	4,598	4,598
本年度溢利及全面收益總額	—	11,427	11,427
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	—	16,025	16,025
本期間溢利及全面收益總額	—	5,225	5,225
於二零一七年九月三十日	—	21,250	21,250
(未經審核)			
於二零一六年四月一日	—	4,598	4,598
本期間溢利及全面收益總額	—	2,848	2,848
於二零一六年九月三十日	—	7,446	7,446

## (D) 現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	11,326	(5,590)	12,357	3,327	5,607
已調整以下各項：					
融資成本	5 186	1,548	1,542	736	769
投資物業之公平價值 收益／(虧損)	10 (10,640)	11,850	(6,600)	(300)	(3,300)
應計免租租金收入	10 (1,244)	150	600	300	300
	(372)	7,958	7,899	4,063	3,376
其他應收款項增加／(減少)	(58)	58	—	(2,000)	—
已收按金、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)	65	2,863	25	(81)	(7)
應付直接控股公司款項增加	—	2,219	2,871	1,398	1,363
經營所得現金	(365)	13,098	10,795	3,380	4,732
已繳香港利得稅	—	—	—	—	(201)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(365)	13,098	10,795	3,380	4,531
投資活動所得現金流量					
投資物業增加	(229,116)	—	—	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(229,116)	—	—	—	—
融資活動所得現金流量					
已付利息	(186)	(1,548)	(1,542)	(736)	(769)
償還銀行貸款	—	(4,200)	(4,200)	(2,100)	(2,100)
新造銀行貸款	83,650	—	—	—	—
收取／(償還)直接控股 公司墊款	146,075	(5,300)	(5,000)	—	(1,900)
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額	229,539	(11,048)	(10,742)	(2,836)	(4,769)

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額	<u>229,539</u>	<u>(11,048)</u>	<u>(10,742)</u>	<u>(2,836)</u>	<u>(4,769)</u>
現金及現金等值項目 增加／(減少)淨額	58	2,050	53	544	(238)
年／期初之現金及 現金等值項目	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>2,108</u>	<u>2,108</u>	<u>2,161</u>
年／期末之現金及 現金等值項目	<u>12</u> <u>58</u>	<u>2,108</u>	<u>2,161</u>	<u>2,652</u>	<u>1,923</u>
現金及現金等值項目 結餘分析					
銀行結餘	<u>58</u>	<u>2,108</u>	<u>2,161</u>	<u>2,652</u>	<u>1,923</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

東華為於二零零九年一月十六日在香港註冊成立的有限公司。東華的註冊辦事處位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。

於有關期間，東華主要於香港從事物業投資。

東華為East Run Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全資附屬公司。根據東華董事之意見，宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)為東華之最終控股公司。

### 2.1 呈列基準

儘管東華於二零一七年九月三十日錄得流動負債淨額，東華董事已根據持續經營概念編製歷史財務資料，原因為中間控股公司宏安地產有限公司(「宏安地產」)已同意為東華提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並已承諾不會要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項，直至東華能夠在不影響其流動資金狀況的前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向東華提供持續財務資助及足夠資金，以於東華收購事項完成後償還其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則及香港公司條例編製。東華於編製整段有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之歷史財務資料時已提早採納於二零一七年四月一日起開始會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量之投資物業外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

東華尚未於歷史財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。預期下列新訂及經修訂香港財務報告準則於生效後將與東華歷史財務資料有關：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉撥 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—— 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

東華現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目前，東華認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對東華之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

## 2.4 重大會計政策概要

### 公平值計量

東華於各呈報期末按公平值計量其投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為東華能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非財務資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

東華針對不同情況使用不同估值技巧，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於歷史財務資料計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技巧
- 第三級 — 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技巧

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，東華透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

**關連方**

在下列情況下，有關人士將被視為與東華有關：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士
  - (i) 控制或共同控制東華；
  - (ii) 可對東華發揮重大影響力；或
  - (iii) 為東華或東華母公司的主要管理人員；或
- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
  - (i) 該實體與東華屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
  - (iii) 該實體與東華為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營公司，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為東華或屬東華關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向東華或東華的母公司提供主要管理人員服務。

**投資物業**

投資物業乃持有土地及樓宇之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或獲得資本升值，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途；或用於日常業務營運中銷售。該物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益表內確認。

## 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍由出租人保留之租約，均列作經營租約。倘東華為出租人，則東華按經營租約出租之資產包含在非流動資產中，經營租約下應收之租金按租約年期以直線法計入損益表。

## 金融工具

### (a) 財務資產

東華之財務資產包括其他應收款項及銀行結餘，乃分類並列賬為貸款及應收款項。財務資產於交易當日確認。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等資產初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。其價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則終止確認財務資產。

不論是否有客觀證據顯示財務資產或一組財務資產已減值，均須至少於報告期末評估減值。倘有客觀證據顯示，東華將不能按照應收款項的原有條款收回所有應收金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

### (b) 財務負債

東華之財務負債包括已收按金及其他應付款項、應付直接控股公司款項以及計息銀行借款。財務負債於東華成為工具合約條文的一方時予以確認。

財務負債初步按公平值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

## 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目，包括手頭現金以及流動性強並易兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高而一般自取得起三個月內到期的短期投資，減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金以及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款以及性質類似現金的資產。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外已確認項目有關的所得稅於損益外確認，如可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計量，以截至報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率（及稅法）為基礎及經考慮東華經營所處國家的解釋及常用準則。

遞延稅項採用負債法，對所有於報告期末就資產及負債的計稅數額與用於財務報告的賬面值的不同而引致的暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差異以作對銷之情況確認。

## 收益確認

收益於經濟利益有可能流入東華且收益能可靠地計量時確認。

租金收入於租賃期按時間比例確認。

## 僱員福利

### 退休福利成本

東華根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與東華資產分開並由獨立管理基金持有。東華所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬於僱員。

### 借款成本

借款成本於發生當年在損益內支銷，惟與建造合格資產撥資直接相關的借款成本則予以資本化。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時，該等借款成本將會停止資本化。

## 3. 主要會計判斷及估計

於編製東華歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

**判斷**

於應用東華之會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對於歷史財務資料確認之金額產生之影響最為顯著：

**營運租賃承擔 — 作為出租人**

東華就其投資物業訂有商業物業租約。東華按安排之條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

**估計不明朗因素**

下文為於報告期末有關日後的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

**投資物業公平值估計**

投資物業為位於香港之商業單位，於報告期末由獨立專業合資格估值師按市場價值及現有用途基準重新估值。有關估值乃基於若干假設，受限於不明朗性及可能與實際結果有很大出入。於作出估計時，已考慮到活躍市場內類似物業的通行價格的資料，及使用主要以各報告期末的市場狀況為基礎的假設。

**4. 收益**

收益指一項投資物業於有關期間賺取之租金收入。

## 5. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
銀行借款利息	<u>186</u>	<u>1,548</u>	<u>1,542</u>	<u>736</u>	<u>769</u>

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

東華除稅前溢利／(虧損)於扣除下列各項後入賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
核數師酬金*	—	—	—	—	—
員工成本(不包括董事酬金 (附註7))					
工資及薪金	—	1,907	2,108	1,054	1,100
退休金計劃供款	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>8</u>	<u>5</u>
	<u>—</u>	<u>1,919</u>	<u>2,124</u>	<u>1,062</u>	<u>1,105</u>

\* 有關期間的核數師酬金由宏安地產承擔。

## 7. 董事酬金

於有關期間，概無董事就其向東華提供的服務收取任何袍金或酬金。

## 8. 所得稅開支

香港利得稅於有關期間以及截至二零一六年九月三十日止六個月按香港產生之估計應評稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
本年度／期間撥備	—	200	468	248	149
過往年度撥備不足	—	—	—	—	2
遞延(附註16)	<u>462</u>	<u>462</u>	<u>462</u>	<u>231</u>	<u>231</u>
本年度／期間稅項總支出	<u>462</u>	<u>662</u>	<u>930</u>	<u>479</u>	<u>382</u>

根據法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>11,326</u>	<u>(5,590)</u>	<u>12,357</u>	<u>3,327</u>	<u>5,607</u>
按香港法定稅率16.5%計算之					
稅項	1,869	(922)	2,039	549	925
過往年度撥備不足／(超額)	—	—	—	—	2
毋須課稅收入	(1,756)	—	(1,089)	(50)	(545)
不可扣稅開支	—	1,955	—	—	—
已動用稅項虧損	—	(351)	—	—	—
本年度未確認稅項虧損	349	—	—	—	—
稅項減免	<u>—</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>—</u>
以東華實際稅率計算之					
稅項支出	<u>462</u>	<u>662</u>	<u>930</u>	<u>479</u>	<u>382</u>

## 9. 股息

東華於有關期間概無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
年／期初之賬面值	—	241,000	229,000	235,000
添置	229,116	—	—	—
應計免租租金收入	1,244	(150)	(600)	(300)
一項投資物業之公平值收益／(虧損)	<u>10,640</u>	<u>(11,850)</u>	<u>6,600</u>	<u>3,300</u>
年／期末之賬面值	<u>241,000</u>	<u>229,000</u>	<u>235,000</u>	<u>238,000</u>

東華之投資物業包括位於香港之一項商用物業。投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估顧問」)分別重估其價值為241,000,000港元、229,000,000港元、235,000,000港元及238,000,000港元。為進行財務呈報，中誠達資產評估顧問獲委聘對東華之投資物業進行估值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與中誠達資產評估顧問討論估值假設及估值結果。

東華於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之投資物業賬面值分別為241,000,000港元、229,000,000港元、235,000,000港元及238,000,000港元，及其產生之租金收入已為東華之一般銀行信貸作出抵押(附註15)。

投資物業根據經營租約出租予一名關連方，其進一步詳情概述於歷史財務資料附註18及附註20。

### 公平值等級

下表說明東華投資物業之公平值計量等級：

	公平值計量採用重大不可觀察輸入數據(第三級)			
	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	<u>241,000</u>	<u>229,000</u>	<u>235,000</u>	<u>238,000</u>

於有關期間，第一級與第二級之間之公平值計量概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

歸類入第三級公平值等級之公平值計量之對賬：

	千港元
於二零一四年四月一日之賬面值	—
添置	229,116
累計免租租金收入	1,244
公平值調整收益	<u>10,640</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日之賬面值	241,000
累計免租租金收入	(150)
公平值調整虧損	<u>(11,850)</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日之賬面值	229,000
累計免租租金收入	(600)
公平值調整收益	<u>6,600</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日之賬面值	235,000
累計免租租金收入	(300)
公平值調整收益	<u>3,300</u>
於二零一七年九月三十日之賬面值	<u>238,000</u>

以下為投資物業估值所採用之估值技巧及主要輸入數據之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數
<b>於二零一五年三月三十一日</b>			
商用物業	投資法	每平方呎及每月之 估計租值 資本化比率	405港元  2.3%
<b>於二零一六年三月三十一日</b>			
商用物業	投資法	每平方呎及每月之 估計租值 資本化比率	415港元  2.5%
<b>於二零一七年三月三十一日</b>			
商用物業	投資法	每平方呎及每月之 估計租值 資本化比率	410港元  2.4%
<b>於二零一七年九月三十日</b>			
商用物業	投資法	每平方呎及每月之 估計租值 資本化比率	438港元  2.5%

於各有關期間末，投資物業之估值採用將該物業現行租賃及潛在復歸市場租金之應收租金資本化之投資法。

每平方呎估計租值單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。資本化比率單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅下降／(上升)。每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。

一般而言，每平方呎估計租值及每平方呎價格之假設方式之變動乃伴隨資本化比率之相反方向變化。

## 11. 其他應收款項

有關在近期並無違約記錄之其他應收款項結餘並未逾期亦未作減值。其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 12. 銀行結餘

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視東華之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

## 13. 已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金及其他應付款項不計息。已收按金及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 14. 與集團成員公司之結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，與直接控股公司之結餘為無抵押、免息及按要求償還。該等結餘為非貿易性質。

於完成東華收購事項後，應付直接控股公司之結餘將轉移至 貴公司之一間附屬公司。

## 15. 計息銀行借款

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
有抵押：				
銀行借款	<u>83,650</u>	<u>79,450</u>	<u>79,250</u>	<u>73,150</u>
經分析為：				
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內或於按要求時 (附註a)	4,200	4,200	4,200	73,150
於第二年	<u>79,450</u>	<u>75,250</u>	<u>71,050</u>	—
	<u>83,650</u>	<u>79,450</u>	<u>75,250</u>	<u>73,150</u>

於各有關期間末，按貸款協議所載之預定償還日期分類之計息銀行借款之到期組合如下：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內	4,200	4,200	4,200	4,200
於第二年	4,200	4,200	4,200	4,200
於第三至五年(包括首尾兩年)	12,600	12,600	66,850	64,750
五年以上	<u>62,650</u>	<u>58,450</u>	—	—
	<u>83,650</u>	<u>79,450</u>	<u>75,250</u>	<u>73,150</u>

附註：

- (a) 於二零一七年九月三十日之銀行借款68,950,000港元載有按要求償還之條款，已分類為流動負債。就上述分析而言，銀行借款列入當期計息銀行借款，須於一年內或按要求償還。
- (b) 銀行借款由東華投資物業作出抵押(附註10)及由宏安於二零一五年及二零一六年三月三十一日提供擔保及宏安地產於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日提供擔保。
- (c) 銀行借款於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日按浮動利率香港銀行同業拆息+1.65厘計息。
- (d) 銀行借款之賬面值與其公平值相若。

## 16. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間之主要部分如下：

	超過相關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一四年四月一日	—
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>462</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	462
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>462</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	924
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>462</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	1,386
期內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>231</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>1,617</u></u>

## 17. 股本

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	九月三十日 港元
已發行及繳足：				
2股普通股	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 18. 或然負債

於各有關期間末，東華並無任何重大或然負債。

## 19. 經營租賃安排

## 作為出租人

東華根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，協定之租賃年期為三年。租賃條款亦要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，東華根據與租戶所訂不可撤銷之經營租賃須於以下年期償還之未來應收最低租金總額如下：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	10,800	10,800	9,900	4,500
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>20,700</u>	<u>9,900</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>31,500</u>	<u>20,700</u>	<u>9,900</u>	<u>4,500</u>

## 20. 關聯方交易

- (a) 除於歷史財務資料其他部分詳述之交易外，東華於有關期間內及截至二零一六年九月三十日止六個月與關聯方進行以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收取以下各方之					
租金收入：					
— 宏安之					
一間關連公司	—	10,350	5,400	5,400	—
一間同集團附屬公司	—	—	5,400	—	5,400
同集團附屬公司收取之					
管理費	<u>—</u>	<u>433</u>	<u>515</u>	<u>258</u>	<u>258</u>

上述交易乃根據有關各方相互協定之條款及條件進行。

- (b) 於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月期間，宏安及宏安地產分別就一間銀行授予東華之銀行借款作出公司擔保(附註15)。宏安及宏安地產並無就提供該等擔保收取任何代價。

## (c) 與關聯方之未償還結餘

有關東華與其直接控股公司於各有關期間末之結餘詳情於歷史財務資料附註14內披露。

## 21. 現金流量表附註

## 融資活動引致之負債變動

	計息銀行借款 千港元	應付直接控股 公司款項 千港元
於二零一四年四月一日	—	14
來自融資現金流量之變動	83,650	146,075
來自經營現金流量之變動	—	—
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	83,650	146,089
來自融資現金流量之變動	(4,200)	(5,300)
來自經營現金流量之變動	—	2,219
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	79,450	143,008
來自融資現金流量之變動	(4,200)	(5,000)
來自經營現金流量之變動	—	2,871
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	75,250	140,879
來自融資現金流量之變動	(2,100)	(1,900)
來自經營現金流量之變動	—	1,363
於二零一七年九月三十日	<u>73,150</u>	<u>140,342</u>
(未經審核)		
於二零一六年四月一日	79,450	143,008
來自融資現金流量之變動	(2,100)	—
來自經營現金流量之變動	—	1,398
於二零一六年九月三十日	<u>77,350</u>	<u>144,406</u>

## 22. 財務工具類別

東華於各有關期間末之所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及按攤銷成本計值之財務負債。

## 23. 財務風險管理目標及政策

東華之主要財務工具包括其他應收款項、與集團成員公司之結餘、銀行結餘、已收按金、其他應付款項及計息銀行借款。該等財務工具之主要目的旨在為東華之運營籌集資金。

管理層定期會面以分析並制定管理東華所面臨之財務風險之措施，該等風險主要與利率風險及流動資金風險有關。東華並無重大信貸風險、外幣風險及股本價格風險。一般而言，東華就其風險管理採取保守策略。

### 利率風險

東華面臨主要有關按香港銀行同業拆息計息之東華銀行借款市場利率風險變動。東華透過密切監視利率變動及定期檢討其銀行融資減低有關風險。東華並無採取任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，倘借款利率上升／下降100個基點(管理層認為屬合理之可能性)而所有其他變數維持不變，由於銀行借款利息開支上升／下降，年內之除稅前溢利將減少／增加105,000港元、817,000港元、772,000港元及373,000港元。

### 流動資金風險

東華旨在透過使用直接控股公司提供之資金，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。

東華並無於過往從直接控股公司取得持續性財務支援方面遇到任何困難，因此，東華董事認為東華之流動資金風險並不重大。

東華於各有關期間末之財務負債均須於一年內償還。

### 資本管理

東華資本管理之主要目標是保障東華之持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減低資本成本。

東華因應經濟環境之變化對其資本架構進行管理及作出調整。為維持或調整資本架構，東華可調整向股東派付股息、將資本返還予股東或發行新股份。東華概無承受任何外部施加的資本規定。

24. 結算日後之財務報表

東華並無就二零一七年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就Precious Investments編製之會計師報告全文，僅供載入本通函。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第IIB-4至IIB-24頁所載之Precious Investments Limited(「**Precious Investments**」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括Precious Investments於截至二零一六年八月八日(註冊成立日期)起至二零一七年三月三十一日各期間以及截至二零一七年九月三十日止六個月(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及Precious Investments於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IIB-4至IIB-24頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就位元堂藥業控股有限公司(「**貴公司**」)附屬公司收購Precious Investments全部股權及股東貸款(「**Precious Investments收購事項**」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年三月二十九日之通函(「**通函**」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

Precious Investments之董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製能作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「**投資通函內就歷史財務資**

料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製能作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映Precious Investments於二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況及Precious Investments於各有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱Precious Investments中期比較財務資料，此等財務資料包括自二零一六年八月八日（註冊成立日期）至二零一六年九月三十日期間的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。Precious Investments董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的

範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

**根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項****調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IIB-4頁界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

Precious Investments並無就有關期間派付股息。

此 致

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

列位董事 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 僅供識別

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料乃根據Precious Investments於有關期間之財務報表編製，而相關財務報表（「**相關財務報表**」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

Precious Investments根據香港財務報告準則編製之自二零一六年八月八日（註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日止期間法定財務報表由香港註冊執業會計師隆誠會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近之千位數（千港元）。

## (A) 損益及其他全面收益表

		自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
	附註			
收益	4	495	—	978
已提供服務成本	6	(6)	—	(20)
毛利		489	—	958
行政開支		(137)	—	(112)
融資成本	5	(370)	—	(701)
投資物業之公平值收益／(虧損)		(7,367)	—	1,000
除稅前溢利／(虧損)	6	(7,385)	—	1,145
所得稅開支	8	(1)	—	(19)
期內溢利／(虧損)及全面收益／ (虧損)總額		(7,386)	—	1,126

## (B) 財務狀況表

	附註	於 二零一七年 三月三十一日 千港元	於 二零一七年 九月三十日 千港元
非流動資產			
投資物業	10	<u>83,400</u>	<u>84,400</u>
流動資產			
銀行結餘	11	<u>867</u>	<u>442</u>
流動負債			
已收按金、其他應付款項及應計費用	12	281	306
應付中間控股公司款項	13	184	552
應付直接控股公司款項	13	1,298	1,375
計息銀行借款	14	2,081	40,047
中間控股公司貸款	13	48,801	48,801
應付稅項		<u>—</u>	<u>20</u>
流動負債總額		<u>52,645</u>	<u>91,101</u>
流動負債淨額		<u>(51,778)</u>	<u>(90,659)</u>
總資產減流動負債		<u>31,622</u>	<u>(6,259)</u>
非流動負債			
計息銀行借款		39,007	—
遞延稅項負債	15	<u>1</u>	<u>1</u>
非流動負債總額		<u>39,008</u>	<u>1</u>
負債淨值		<u>(7,386)</u>	<u>(6,260)</u>
資產虧絀			
股本	16	—	—
累計虧損		<u>(7,386)</u>	<u>(6,260)</u>
資產虧絀		<u>(7,386)</u>	<u>(6,260)</u>

## (C) 權益變動表

	股本 千港元 (附註16)	累計虧損 千港元	資產虧絀 千港元
於二零一六年八月八日 (註冊成立日期)	—	—	—
本期間虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(7,386)</u>	<u>(7,386)</u>
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	—	(7,386)	(7,386)
本期間溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>1,126</u>	<u>1,126</u>
於二零一七年九月三十日	<u>—</u>	<u>(6,260)</u>	<u>(6,260)</u>
(未經審核)			
於二零一六年八月八日 (註冊成立日期)	—	—	—
本期間溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一六年九月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## (D) 現金流量表

		自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利／(虧損)		(7,385)	—	1,145
已調整以下各項：				
融資成本	5	370	—	701
投資物業之公平值虧損／(收益)	10	<u>7,367</u>	<u>—</u>	<u>(1,000)</u>
		352	—	846
已收按金、其他應付款項及 應計費用增加		281	—	25
應付直接控股公司款項增加		<u>53</u>	<u>—</u>	<u>77</u>
經營活動所得現金流量淨額		<u>686</u>	<u>—</u>	<u>948</u>
投資活動所得現金流量				
投資物業增加		<u>(90,767)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資活動所用現金流量淨額		<u>(90,767)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動所得現金流量				
已付利息		(186)	—	(333)
新造銀行貸款		41,650	—	—
償還銀行貸款		(562)	—	(1,040)
中間控股公司貸款		48,801	—	—
收取直接控股公司墊款		<u>1,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額		<u>90,948</u>	<u>—</u>	<u>(1,373)</u>

		自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額		867	—	(425)
期初之現金及現金等值項目		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>867</u>
期末之現金及現金等值項目	11	<u><u>867</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>442</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析 銀行結餘		<u><u>867</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>442</u></u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

Precious Investments為於二零一六年八月八日在香港註冊成立的有限公司。Precious Investments的註冊辦事處位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。

於有關期間，Precious Investments主要於香港從事物業投資。

Precious Investments為East Run Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全資附屬公司。根據Precious Investments董事之意見，宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)為Precious Investments之最終控股公司。

### 2.1 呈列基準

儘管Precious Investments於二零一七年九月三十日錄得負債淨額，Precious Investments董事已根據持續經營概念編製歷史財務資料，原因為中間控股公司宏安地產有限公司(「宏安地產」)已同意為Precious Investments提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並已承諾不會要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項，直至Precious Investments能夠在不影響其流動資金狀況的前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向Precious Investments提供持續財務資助及足夠資金，以於Precious Investments收購事項完成後償還其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則及香港公司條例編製。Precious Investments於編製整段有關期間之歷史財務資料時已提早採納於二零一七年四月一日起開始會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量之投資物業外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

涵蓋自二零一六年八月八日(註冊成立日期)起至二零一六年九月三十日期間之中期比較財務資料少於六個月。因此，現金流量表及相關附註呈列之對應金額與Precious Investments截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料並非完全具有可比性。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

Precious Investments尚未於歷史財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。預期下列新訂及經修訂香港財務報告準則於生效後將與Precious Investments歷史財務資料有關：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉撥 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

Precious Investments現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目前，Precious Investments認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對Precious Investments之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

### 2.4 重大會計政策概要

#### 公平值計量

Precious Investments於各呈報期末按公平值計量其投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為Precious Investments能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非財務資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

Precious Investments針對不同情況使用不同估值技巧，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於歷史財務資料計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- |     |   |                                     |
|-----|---|-------------------------------------|
| 第一級 | — | 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)              |
| 第二級 | — | 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技巧 |
| 第三級 | — | 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技巧       |

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，Precious Investments透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

#### 關連方

在下列情況下，有關人士將被視為與Precious Investments有關：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士
- (i) 控制或共同控制Precious Investments；
  - (ii) 可對Precious Investments發揮重大影響力；或
  - (iii) 為Precious Investments或Precious Investments母公司的主要管理人員；
- 或
- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
- (i) 該實體與Precious Investments屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
  - (iii) 該實體與Precious Investments為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營公司，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體受Precious Investments或屬Precious Investments關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體為(a)項所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向Precious Investments或Precious Investments的母公司提供主要管理人員服務。

### 投資物業

投資物業乃持有土地及樓宇之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或獲得資本升值，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途；或用於日常業務營運中銷售。該物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益表內確認。

### 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍由出租人保留之租約，均列作經營租約。倘Precious Investments為出租人，則Precious Investments按經營租約出租之資產包含在非流動資產中，經營租約下應收之租金按租約年期以直線法計入損益表。

### 金融工具

#### (a) 財務資產

Precious Investments之財務資產包括銀行結餘，乃分類並列賬為貸款及應收款項。財務資產於交易當日確認。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等資產初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。其價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則終止確認財務資產。

不論是否有客觀證據顯示財務資產或一組財務資產已減值，均須至少於報告期末評估減值。倘有客觀證據顯示，Precious Investments將不能按照應收款項的原有條款收回所有應收金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

#### (b) 財務負債

Precious Investments之財務負債包括已收按金、其他應付款項、應付集團成員公司款項、中間控股公司貸款以及計息銀行借款。財務負債於Precious Investments成為工具合約條文的一方時予以確認。

財務負債初步按公平值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

#### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目，包括手頭現金以及流動性強並易兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高而一般自取得起三個月內到期的短期投資，減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金以及銀行存款，包括用途不受限制之已收定期存款、其他應付款項以及性質類似現金的資產。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外已確認項目有關的所得稅於損益外確認，如可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計量，以截至報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率（及稅法）為基礎及經考慮Precious Investments經營所處國家的解釋及常用準則。

遞延稅項採用負債法，對所有於報告期末就資產及負債的計稅數額與用於財務報告的賬面值的不同而引致的暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差異以作對銷之情況確認。

#### 收益確認

收益於經濟利益有可能流入Precious Investments且收益能可靠地計量時確認。

租金收入於租賃期按時間比例確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本

Precious Investments根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與Precious Investments資產分開並由獨立管理基金持有。Precious Investments所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

**借款成本**

借款成本於發生當年在損益內支銷，惟與建造合格資產撥資直接相關的借款成本則予以資本化。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時該等借款成本將會停止資本化。

**3. 主要會計判斷及估計**

於編製Precious Investments歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

**判斷**

於應用Precious Investments之會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對於財務報表確認之金額產生之影響最為顯著：

**營運租賃承擔 — 作為出租人**

Precious Investments就其投資物業訂有商業物業租約。Precious Investments按安排之條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

**估計不明朗因素**

下文為於報告期末有關日後的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

**投資物業公平值估計**

投資物業為位於香港之商業單位，於報告期末由獨立專業合資格估值師按市場價值及現有用途基準重新估值。有關估值乃基於若干假設，受限於不明朗性及可能與實際結果有很大出入。於作出估計時，已考慮到活躍市場內類似物業的通行價格的資料，及使用主要以各報告期末的市場狀況為基礎的假設。

## 4. 收益

收益指一項投資物業於有關期間賺取之租金收入。

## 5. 融資成本

	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
收取中間控股公司貸款利息	184	—	368
銀行借款利息	186	—	333
	<u>370</u>	<u>—</u>	<u>701</u>

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

Precious Investments除稅前溢利／(虧損)於扣除下列各項後入賬：

	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
已提供服務的成本	6	—	20
核數師酬金*	—	—	—
員工成本(不包括董事酬金(附註7))			
工資及薪金	42	—	87
退休金計劃供款	1	—	1
	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>88</u>

\* 有關期間的核數師酬金由宏安地產承擔。

## 7. 董事酬金

於有關期間，概無董事就其向Precious Investments提供的服務收取任何袍金或酬金。

## 8. 所得稅開支

香港利得稅於有關期間按香港產生之估計應評稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
本期間撥備	—	—	19
遞延 (附註15)	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本期間稅項總支出	<u><u>1</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>19</u></u>

根據法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 期間 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 期間 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u><u>(7,385)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,145</u></u>
按香港法定稅率16.5%計算之稅項	(1,219)	—	188
毋須課稅收入	—	—	(165)
不可扣稅開支	1,216	—	—
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(4)
未確認稅務虧損	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以Precious Investments實際稅率計算之稅項支出	<u><u>1</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>19</u></u>

## 9. 股息

Precious Investments於有關期間概無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
期初之賬面值	—	83,400
添置	90,767	—
一項投資物業之公平值收益／(虧損)	<u>(7,367)</u>	<u>1,000</u>
期末之賬面值	<u>83,400</u>	<u>84,400</u>

Precious Investments之投資物業包括位於香港之一項商用物業。投資物業於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估顧問」)分別重估其價值為83,400,000港元及84,400,000港元。為進行財務呈報，中誠達資產評估顧問獲委聘對Precious Investments之投資物業進行估值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與中誠達資產評估顧問討論估值假設及估值結果。

Precious Investments於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之投資物業賬面值分別為83,400,000港元及84,400,000港元，及其產生之租金收入已為Precious Investments之一般銀行信貸作出抵押(附註14)。

投資物業根據經營租約出租予一名第三方，其進一步詳情概述於歷史財務資料附註18。

## 公平值等級

下表說明Precious Investments投資物業之公平值計量等級：

	公平值計量採用重大不可觀察 輸入數據(第三級)	
	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
經常性公平值計量：		
商用物業	<u>83,400</u>	<u>84,400</u>

於有關期間，第一級與第二級之間之公平值計量概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

歸類入第三級公平值等級之公平值計量之對賬：

	千港元
於二零一六年八月八日之賬面值	—
添置	90,767
公平值調整虧損	<u>(7,367)</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日之賬面值	83,400
公平值調整收益	<u>1,000</u>
於二零一七年九月三十日之賬面值	<u><u>84,400</u></u>

以下為投資物業估值所採用之估值技巧及主要輸入數據之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數
於二零一七年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	107,198港元
於二零一七年九月三十日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	108,483港元

於各有關期間末，投資物業之估值採用參考可比較市場成交之直接比較法進行。

每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。

## 11. 銀行結餘

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視 Precious Investments 之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

## 12. 已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金及其他應付款項不計息。已收按金及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 13. 與集團成員公司之結餘

於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，與集團成員公司之結餘為無抵押、免息及按要求償還，除中間控股公司之貸款為無抵押，並按年利率1.5厘計息，亦無固定還款年期。該等結餘為非貿易性質，且該等結餘之賬面值與其公平價值相若。

於完成Precious Investments收購事項後，應付中間控股公司及直接控股公司之結餘以及中間控股公司貸款將轉移至 貴公司之一間附屬公司。

## 14. 計息銀行借款

	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
有抵押及即期：		
銀行借款	41,088	40,047
經分析為：		
按下列年期償還之銀行借款：		
一年內或於按要求時 (附註a)	2,081	40,047
於第二年	39,007	—
	41,088	40,047

於各有關期間末，按貸款協議所載之預定償還日期分類之計息銀行借款之到期組合如下：

	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
按下列年期償還之銀行借款：		
一年內	2,081	2,081
於第二年	2,081	2,081
第三至五年 (包括首尾兩年)	6,246	6,247
五年以上	30,680	29,638
	41,088	40,047

附註：

- (a) 於二零一七年九月三十日之銀行借款37,966,000港元載有按要求償還之條款，已分類為流動負債。就上述分析而言，銀行借款列入當期計息銀行借款，須於一年內或按要求償還。
- (b) 銀行借款由Precious Investments投資物業作出抵押(附註10)宏安地產於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日提供擔保。
- (c) 銀行借款於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日按浮動利率香港銀行同業拆息 + 1.75厘計息。

(d) 銀行借款之賬面值與其公平值相若。

## 15. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間之主要部分如下：

	超過相關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一六年八月八日(註冊成立日期)	—
期內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>1</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	1
期內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>—</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>1</u></u>

## 16. 股本

	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
已發行及繳足：		
1股普通股	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

Precious Investments於二零一六年八月八日註冊成立，同日，1股股份已以1港元現金發行予認購人，作為Precious Investments的最初資本。

## 17. 或然負債

於各有關期間末，Precious Investments並無任何重大或然負債。

## 18. 經營租賃安排

### 作為出租人

Precious Investments根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，協定之租賃年期為三年。租賃條款亦要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，Precious Investments根據與租戶所訂不可撤銷之經營租賃須於以下年期償還之未來應收最低租金總額如下：

	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
一年內	<u>1,793</u>	<u>815</u>

## 19. 關聯方交易

(a) 除於歷史財務資料其他部分詳述之交易外，Precious Investments於有關期間內與關聯方進行以下交易：

	附註	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 三月三十一日 千港元	自二零一六年 八月八日 (註冊成立日期) 至二零一六年 九月三十日 千港元	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
同集團附屬公司收取之管理費	(i)	10	—	5
中間控股公司收取的利息開支	(ii)	<u>184</u>	<u>—</u>	<u>367</u>

附註：

- (i) 上述交易乃根據有關各方相互協定之條款及條件進行。
- (ii) 利息開支乃與中間控股公司貸款有關，其條款載列於歷史財務資料附註13。
- (b) 於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月期間，宏安地產分別就一間銀行授予Precious Investments之銀行借款作出公司擔保(附註14)。宏安地產並無就提供該等擔保收取任何代價。
- (c) 與關聯方之未償還結餘

有關Precious Investments與其中間控股公司及直接控股公司於各有關期間末之結餘及其中間控股公司貸款詳情於歷史財務資料附註13內披露。

## 20. 現金流量表附註

## 融資活動引致之負債變動

	計息銀行借款 千港元	直接控股公司 貸款 千港元	應付中間控股 公司款項 千港元	應付直接控股 公司款項 千港元
於二零一六年八月八日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
來自融資現金流量之變動	41,088	48,801	—	1,245
利息開支	—	—	184	—
來自經營現金流量之變動	—	—	—	53
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	41,088	48,801	184	1,298
來自融資現金流量之變動	(1,040)	—	—	—
利息開支	—	—	368	—
來自經營現金流量之變動	—	—	—	77
於二零一七年九月三十一日	<u>40,048</u>	<u>48,801</u>	<u>552</u>	<u>1,375</u>
(未經審核)				
於二零一六年八月八日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
來自融資現金流量之變動	—	—	—	—
來自經營現金流量之變動	—	—	—	—
於二零一六年九月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 21. 財務工具類別

Precious Investments於各有關期間末之所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及按攤銷成本計值之財務負債。

## 22. 財務風險管理目標及政策

Precious Investments之主要財務工具包括與集團成員公司之結餘、中間控股公司貸款、銀行結餘、已收按金、其他應付款項及計息銀行借款。該等財務工具之主要目的旨在為Precious Investments之運營籌集資金。

管理層定期會面以分析並制定管理Precious Investments所面臨之財務風險之措施，該等風險主要與利率風險及流動資金風險有關。Precious Investments並無重大信貸風險、外幣風險及股本價格風險。一般而言，Precious Investments就其風險管理採取保守策略。

### 利率風險

Precious Investments面臨主要有關按香港銀行同業拆息計息之Precious Investments銀行借款市場利率風險變動。Precious Investments透過密切監視利率變動及定期檢討其銀行融資減低有關風險。Precious Investments並無採取任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，倘借款利率上升／下降100個基點(管理層認為屬合理之可能性)而所有其他變數維持不變，由於銀行借款利息開支上升／下降，年內之除稅前溢利將減少／增加205,000港元及99,000港元。

### 流動資金風險

Precious Investments旨在透過使用直接控股公司及中間控股公司提供之資金，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。

Precious Investments並無於過往從直接控股公司及中間控股公司取得持續性財務支援方面遇到任何困難，因此，Precious Investments董事認為Precious Investments之流動資金風險並不重大。

Precious Investments於各有關期間末之財務負債均須於一年內償還。

### 資本管理

Precious Investments資本管理之主要目標是保障Precious Investments之持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減低資本成本。

Precious Investments因應經濟環境之變化對其資本架構進行管理及作出調整。為維持或調整資本架構，Precious Investments可調整向股東派付股息、將資本返還予股東或發行新股份。Precious Investments概無承受任何外部施加的資本規定。

## 23. 結算日後之財務報表

Precious Investments並無就二零一七年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就光暉編製之會計師報告全文，僅供載入本通函。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第IIC-4至IIC-23頁所載之光暉投資有限公司(「光暉」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括光暉於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及光暉於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-23頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就位元堂藥業控股有限公司(「貴公司」)附屬公司收購光暉全部股權及股東貸款(「光暉收購事項」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年三月二十九日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

光暉之董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製能作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資

料出具之會計師報告)開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製能作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映光暉於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況及光暉於各有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱光暉中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「**中期比較財務資料**」)。光暉董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「**由實體獨立核數師審閱中期財務資料**」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證

將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

**根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項**

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IIC-4頁界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

光暉並無就有關期間派付股息。

此 致

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

列位董事 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 僅供識別

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料乃根據光暉於有關期間之財務報表編製，而相關財務報表（「**相關財務報表**」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

光暉根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度法定財務報表由香港註冊執業會計師隆誠會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近之千位數（千港元）。

## (A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
收益	4	1,464	1,464	1,464	732	732
已提供服務成本	6	(17)	(17)	(17)	(11)	(7)
毛利		1,447	1,447	1,447	721	725
行政開支		(289)	(183)	(410)	(139)	(97)
融資成本	5	(387)	(352)	(457)	(191)	(269)
投資物業之公平值收益		1,500	—	2,400	—	26,500
除稅前溢利	6	2,271	912	2,980	391	26,859
所得稅開支	8	(107)	(131)	(76)	(45)	(59)
年／期內溢利及 全面收益總額		<u>2,164</u>	<u>781</u>	<u>2,904</u>	<u>346</u>	<u>26,800</u>

## (B) 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零一七年
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	10	<u>30,400</u>	<u>30,400</u>	<u>32,800</u>	<u>59,300</u>
流動資產					
應收最終控股公司款項	11	5,982	—	—	—
可收回稅項		—	—	75	17
銀行結餘	12	<u>187</u>	<u>881</u>	<u>1,032</u>	<u>823</u>
流動資產總額		<u>6,169</u>	<u>881</u>	<u>1,107</u>	<u>840</u>
流動負債					
已收按金、其他應付款 項及應計費用	13	469	492	620	490
應付中間控股公司款項	11	700	—	—	—
應付直接控股公司款項	11	14,643	12,102	5,316	5,798
應付同集團附屬公司款 項	11	1,099	—	—	—
計息銀行借款	14	15,420	13,700	20,080	19,160
應付稅項		<u>38</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>32,369</u>	<u>26,297</u>	<u>26,016</u>	<u>25,448</u>
流動負債淨額		<u>(26,200)</u>	<u>(25,416)</u>	<u>(24,909)</u>	<u>(24,608)</u>
總資產減流動負債		<u>4,200</u>	<u>4,984</u>	<u>7,891</u>	<u>34,692</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	15	<u>26</u>	<u>29</u>	<u>32</u>	<u>33</u>
資產淨值		<u>4,174</u>	<u>4,955</u>	<u>7,859</u>	<u>34,659</u>
權益					
股本	16	—	—	—	—
保留溢利		<u>4,174</u>	<u>4,955</u>	<u>7,859</u>	<u>34,659</u>
總權益		<u>4,174</u>	<u>4,955</u>	<u>7,859</u>	<u>34,659</u>

## (C) 權益變動表

	股本 千港元 (附註16)	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一四年四月一日	—	2,010	2,010
本年度溢利及全面收益總額	—	2,164	2,164
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	4,174	4,174
本年度溢利及全面收益總額	—	781	781
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	—	4,955	4,955
本年度溢利及全面收益總額	—	2,904	2,904
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	—	7,859	7,859
本期間溢利及全面收益總額	—	26,800	26,800
於二零一七年九月三十日	—	34,659	34,659
(未經審核)			
於二零一六年四月一日	—	4,955	4,955
本期間溢利及全面收益總額	—	346	346
於二零一六年九月三十日	—	5,301	5,301

## (D) 現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		2,271	912	2,980	391	26,859
已調整以下各項：						
融資成本	5	387	352	457	191	269
投資物業之公平值收益	10	(1,500)	—	(2,400)	—	(26,500)
		1,158	1,264	1,037	582	628
已收按金、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)		(11)	23	128	139	(130)
應付直接控股公司款項 增加／(減少)		—	132	314	708	82
應付同集團附屬公司項 增加／(減少)		229	—	—	—	—
經營所得現金		1,376	1,419	1,479	1,429	580
已繳香港利得稅		(12)	(163)	(151)	—	—
經營活動所得現金流量淨額		1,364	1,256	1,328	1,429	580
融資活動所得現金流量						
已付利息		(387)	(352)	(457)	(191)	(269)
償還銀行貸款		(1,720)	(1,720)	(14,620)	(13,700)	(920)
新造銀行貸款		—	—	21,000	21,000	—
收取／(償還)直接控股公司 墊款		590	1,510	(7,100)	(7,100)	400
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(1,517)	(562)	(1,177)	9	(789)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等值項目						
增加／(減少)淨額		(153)	694	151	1,438	(209)
年／期初之現金及現金等值項目		<u>340</u>	<u>187</u>	<u>881</u>	<u>881</u>	<u>1,032</u>
年／期末之現金及現金等值項目	12	<u><u>187</u></u>	<u><u>881</u></u>	<u><u>1,032</u></u>	<u><u>2,319</u></u>	<u><u>823</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析						
銀行結餘		<u><u>187</u></u>	<u><u>881</u></u>	<u><u>1,032</u></u>	<u><u>2,319</u></u>	<u><u>823</u></u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

光暉為於二零零五年一月二十六日在香港註冊成立的有限公司。光暉的註冊辦事處位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。

於有關期間，光暉主要於香港從事物業投資。

光暉為East Run Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全資附屬公司。根據光暉董事之意見，宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)為光暉之最終控股公司。

### 2.1 呈列基準

儘管光暉於二零一七年九月三十日錄得流動負債淨額，光暉董事已根據持續經營概念編製歷史財務資料，原因為中間控股公司宏安地產有限公司(「宏安地產」)已同意為光暉提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並已承諾不會要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項，直至光暉能夠在不影響其流動資金狀況的前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向光暉提供持續財務資助及足夠資金，以於光暉收購事項完成後償還其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則及香港公司條例編製。光暉於編製整段有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之歷史財務資料時已提早採納於二零一七年四月一日起開始會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量之投資物業外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

光暉尚未於歷史財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。預期下列新訂及經修訂香港財務報告準則於生效後將與光暉歷史財務資料有關：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉撥 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

光暉現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目前，光暉認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對光暉之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

## 2.4 重大會計政策概要

### 公平值計量

光暉於各呈報期末按公平值計量其投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為光暉能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非財務資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

光暉針對不同情況使用不同估值技巧，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於歷史財務資料計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技巧
- 第三級 — 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技巧

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，光暉透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

### 關連方

在下列情況下，有關人士將被視為與光暉有關：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士
  - (i) 控制或共同控制光暉；
  - (ii) 可對光暉發揮重大影響力；或

- (iii) 為光暉或光暉母公司的主要管理人員；
- 或
- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
  - (i) 該實體與光暉屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
  - (iii) 該實體與光暉為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營公司，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為光暉或屬光暉關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向光暉或光暉的母公司提供主要管理人員服務。

#### 投資物業

投資物業乃持有土地及樓宇之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或獲得資本升值，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途；或用於日常業務營運中銷售。該物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益表內確認。

#### 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍由出租人保留之租約，均列作經營租約。倘光暉為出租人，則光暉按經營租約出租之資產包含在非流動資產中，經營租約下應收之租金按租約年期以直線法計入損益表。

## 金融工具

### (a) 財務資產

光暉之財務資產包括應收集團成員公司款項及銀行結餘，乃分類並列賬為貸款及應收款項。財務資產於交易當日確認。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等資產初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。其價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則終止確認財務資產。

不論是否有客觀證據顯示財務資產或一組財務資產已減值，均須至少於報告期末評估減值。倘有客觀證據顯示，光暉將不能按照應收款項的原有條款收回所有應收金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

### (b) 財務負債

光暉之財務負債包括已收按金、其他應付款項、應付集團成員公司款項以及計息銀行借款。財務負債於光暉成為工具合約條文的一方時予以確認。

財務負債初步按公平值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

## 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目，包括手頭現金以及流動性強並易兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高而一般自取得起三個月內到期的短期投資，減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金以及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款以及性質類似現金的資產。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外已確認項目有關的所得稅於損益外確認，如可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計量，以截至報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率（及稅法）為基礎及經考慮光暉經營所處國家的解釋及常用準則。

遞延稅項採用負債法，對所有於報告期末就資產及負債的計稅數額與用於財務報告的賬面值的不同而引致的暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差異以作對銷之情況確認。

#### 收益確認

收益於經濟利益有可能流入光暉且收益能可靠地計量時確認。

租金收入於租賃期按時間比例確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本

光暉根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與光暉資產分開並由獨立管理基金持有。光暉所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

##### 借款成本

借款成本於發生當年在損益內支銷，惟與建造合格資產撥資直接相關的借款成本則予以資本化。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時，該得借款成本將會停止資本化。

### 3. 主要會計判斷及估計

於編製光暉歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於應用光暉之會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對於財務報表確認之金額產生之影響最為顯著：

##### 營運租賃承擔 — 作為出租人

光暉就其投資物業訂有商業物業租約。光暉按安排之條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

## 估計不明朗因素

下文為於報告期末有關日後的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

## 投資物業公平值估計

投資物業為位於香港之商業單位，於報告期末由獨立專業合資格估值師按市場價值及現有用途基準重新估值。有關估值乃基於若干假設，受限於不明朗性及可能與實際結果有很大出入。於作出估計時，已考慮到活躍市場內類似物業的通行價格的資料，及使用主要以各報告期末的市場狀況為基礎的假設。

## 4. 收益

收益指一項投資物業於有關期間賺取之租金收入。

## 5. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行借款利息	<u>387</u>	<u>352</u>	<u>457</u>	<u>191</u>	<u>269</u>

## 6. 除稅前溢利

光暉除稅前溢利於扣除下列各項後入賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
核數師酬金*	—	—	—	—	—
員工成本(不包括董事酬金 (附註7))					
工資及薪金	180	92	120	60	65
退休金計劃供款	<u>14</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>194</u>	<u>96</u>	<u>128</u>	<u>64</u>	<u>67</u>

\* 有關期間的核數師酬金由宏安地產承擔。

## 7. 董事酬金

於有關期間，概無董事就其向光暉提供的服務收取任何袍金或酬金。

## 8. 所得稅開支

香港利得稅於有關期間以及截至二零一六年九月三十日止六個月按香港產生之估計應評稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本年度／期間撥備	104	128	73	42	58
遞延 (附註15)	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
本年度／期間稅項總支出	<u>107</u>	<u>131</u>	<u>76</u>	<u>45</u>	<u>59</u>

根據法定稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>2,271</u>	<u>912</u>	<u>2,980</u>	<u>391</u>	<u>26,859</u>
按香港法定稅率16.5%計算之					
稅項	375	151	492	65	4,432
毋須課稅收入	(248)	—	(396)	—	(4,373)
稅項減免	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>—</u>
以光暉實際稅率計算之稅項					
支出	<u>107</u>	<u>131</u>	<u>76</u>	<u>45</u>	<u>59</u>

## 9. 股息

光暉於有關期間概無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初之賬面值	28,900	30,400	30,400	32,800
一項投資物業之公平值收益	<u>1,500</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>	<u>26,500</u>
年／期末之賬面值	<u>30,400</u>	<u>30,400</u>	<u>32,800</u>	<u>59,300</u>

光暉之投資物業包括位於香港之一項商用物業。投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估顧問」)分別重估其價值為30,400,000港元、30,400,000港元、32,800,000港元及59,300,000港元。為進行財務呈報，中誠達資產評估顧問獲委聘對光暉之投資物業進行估值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與中誠達資產評估顧問討論估值假設及估值結果。

光暉於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之投資物業賬面值分別為30,400,000港元、30,400,000港元、32,800,000港元及59,300,000港元，及其產生之租金收入已為光暉之一般銀行信貸作出抵押(附註14)。

投資物業根據經營租約出租予一名第三方，其進一步詳情概述於歷史財務資料附註18。

## 公平值等級

下表說明光暉投資物業之公平值計量等級：

	公平值計量採用重大不可觀察輸入數據(第三級)			
	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	<u>30,400</u>	<u>30,400</u>	<u>32,800</u>	<u>59,300</u>

於有關期間，第一級與第二級之間之公平值計量概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

歸類入第三級公平值等級之公平值計量之對賬：

	千港元
於二零一四年四月一日之賬面值	28,900
公平值調整收益	<u>1,500</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日之賬面值	30,400
公平值調整收益	<u>—</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日之賬面值	30,400
公平值調整收益	<u>2,400</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日之賬面值	32,800
公平值調整收益	<u>26,500</u>
於二零一七年九月三十日之賬面值	<u><u>59,300</u></u>

以下為投資物業估值所採用之估值技巧及主要輸入數據之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數
於二零一五年 三月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎價格	38,432港元
於二零一六年 三月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎價格	38,432港元
於二零一七年 三月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎價格	41,466港元
於二零一七年 九月三十日 商用物業	直接比較法	每平方呎價格	74,968港元

於各有關期間末，投資物業之估值採用參考可比較市場成交之直接比較法進行。

每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。

## 11. 與集團成員公司之結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日，最終控股公司、中間控股公司、直接控股公司及同集團附屬公司的結餘為無抵押、不計息及按要求償還。該等結餘為非貿易性質。

於光暉收購事項完成後，應付直接控股公司之結餘將轉移至 貴公司之一間附屬公司。

## 12. 銀行結餘

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視光暉之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

## 13. 已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金及其他應付款項不計息。已收按金及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 14. 計息銀行借款

	於三月三十一日		於二零一七年九月三十日	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押：				
銀行借款	<u>15,420</u>	<u>13,700</u>	<u>20,080</u>	<u>19,160</u>
經分析為：				
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內或於按要求時 (附註a)	<u>15,420</u>	<u>13,700</u>	<u>20,080</u>	<u>19,160</u>

於各有關期間末，按貸款協議所載之預定償還日期分類之計息銀行借款之到期組合如下：

	於三月三十一日		於二零一七年九月三十日	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內	1,720	13,700	1,840	1,840
於第二年	<u>13,700</u>	<u>—</u>	<u>18,240</u>	<u>17,320</u>
	<u>15,420</u>	<u>13,700</u>	<u>20,080</u>	<u>19,160</u>

附註：

- (a) 於二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之銀行借款分別為13,700,000港元、零、18,240,000港元及17,320,000港元，載有按要求償還之條款，已分類為流動負債。就上述分析而言，銀行借款列入當期計息銀行借款，須於一年內或按要求償還。
- (b) 銀行借款由光暉投資物業作出抵押(附註10)及由宏安於二零一五年及二零一六年三月三十一日提供擔保及宏安地產於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日提供擔保。
- (c) 銀行借款於二零一五年及二零一六年三月三十一日按浮動利率香港銀行同業拆息+2.0厘計息及於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日按浮動利率香港銀行同業拆息+1.9厘計息。
- (d) 銀行借款之賬面值與其公平值相若。

## 15. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間之主要部分如下：

	超過相關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一四年四月一日	23
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>3</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	26
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>3</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	29
年內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>3</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	32
期內於損益扣除之遞延稅項(附註8)	<u>1</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>33</u></u>

## 16. 股本

	於三月三十一日			於二零一七年 九月三十日
	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	港元
已發行及繳足：				
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 17. 或然負債

於各有關期間末，光暉並無任何重大或然負債。

## 18. 經營租賃安排

## 作為出租人

光暉根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，協定之租賃年期為三年。租賃條款亦要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，光暉根據與租戶所訂不可撤銷之經營租賃須於以下年期償還之未來應收最低租金總額如下：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
一年內	1,464	610	1,464	1,464
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>610</u>	<u>—</u>	<u>2,074</u>	<u>1,342</u>
	<u>2,074</u>	<u>610</u>	<u>3,538</u>	<u>2,806</u>

## 19. 關聯方交易

- (a) 除於歷史財務資料其他部分詳述之交易外，光暉於有關期間內及截至二零一六年九月三十日止六個月與關聯方進行以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
同集團附屬公司收取之 管理費	<u>30</u>	<u>22</u>	<u>31</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

(未經審核)

上述交易乃根據有關各方相互協定之條款及條件進行。

- (b) 於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月期間，宏安及宏安地產分別就一間銀行授予光暉之銀行借款作出公司擔保(附註14)。宏安及宏安地產並無就提供該等擔保收取任何代價。

## (c) 與關聯方之未償還結餘

有關光暉與其最終控股公司、中間控股公司、直接控股公司及同集團附屬公司於各有關期間末之結餘詳情於歷史財務資料附註11內披露。

## 20. 現金流量表附註

## 主要非現金交易

截至二零一六年三月三十一日止年度，應收最終控股公司款項5,982,000港元及應付中間控股公司及同集團附屬公司款項合共1,799,000港元已轉移予直接控股公司。

## 融資活動引致之負債變動

	計息銀行借款 千港元	應付直接控股 公司款項 千港元
於二零一四年四月一日	17,140	14,053
來自融資現金流量之變動	(1,720)	590
來自經營現金流量之變動	—	—
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	15,420	14,643
來自融資現金流量之變動	(1,720)	1,510
來自經營現金流量之變動	—	132
轉移應收最終控股公司款項	—	(5,982)
轉移應付中間控股公司及同集團附屬公司款項	—	1,799
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	13,700	12,102
來自融資現金流量之變動	6,380	(7,100)
來自經營現金流量之變動	—	314
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	20,080	5,316
來自融資現金流量之變動	(920)	400
來自經營現金流量之變動	—	82
於二零一七年九月三十日	<u>19,160</u>	<u>5,798</u>
(未經審核)		
於二零一六年四月一日	13,700	12,102
來自融資現金流量之變動	7,300	(7,100)
來自經營現金流量之變動	—	708
於二零一六年九月三十日	<u>21,000</u>	<u>5,710</u>

## 21. 財務工具類別

光暉於各有關期間末之所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及按攤銷成本計值之財務負債。

## 22. 財務風險管理目標及政策

光暉之主要財務工具包括與集團成員公司之結餘、銀行結餘、已收按金、其他應付款項及計息銀行借款。該等財務工具之主要目的旨在為光暉之運營籌集資金。

管理層定期會面以分析並制定管理光暉所面臨之財務風險之措施，該等風險主要與利率風險及流動資金風險有關。光暉並無重大信貸風險、外幣風險及股本價格風險。一般而言，光暉就其風險管理採取保守策略。

### 利率風險

光暉面臨主要有關按香港銀行同業拆息計息之光暉銀行借款市場利率風險變動。光暉透過密切監視利率變動及定期檢討其銀行融資減低有關風險。光暉並無採取任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，倘借款利率上升／下降100個基點(管理層認為屬合理之可能性)而所有其他變數維持不變，由於銀行借款利息開支上升／下降，年內之除稅前溢利將減少／增加164,000港元、146,000港元、176,000港元及99,000港元。

### 流動資金風險

光暉旨在透過使用直接控股公司提供之資金，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。

光暉並無於過往從直接控股公司取得持續性財務支援方面遇到任何困難，因此，光暉董事認為光暉之流動資金風險並不重大。

光暉於各有關期間末之財務負債均須於一年內償還。

### 資本管理

光暉資本管理之主要目標是保障光暉之持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減低資本成本。

光暉因應經濟環境之變化對其資本架構進行管理及作出調整。為維持或調整資本架構，光暉可調整向股東派付股息、將資本返還予股東或發行新股份。光暉概無承受任何外部施加的資本規定。

## 23. 結算日後之財務報表

光暉並無就二零一七年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就Wang To編製之會計師報告全文，僅供載入本通函。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第IID-4至IID-24頁所載之Wang To Investments Limited(「Wang To」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括Wang To於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及Wang To於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IID-4至IID-24頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就位元堂藥業控股有限公司(「貴公司」)附屬公司收購Wang To全部股權及股東貸款(「Wang To收購事項」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年三月二十九日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

Wang To之董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製能作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資

料出具之會計師報告)開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製能作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映Wang To於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之財務狀況及Wang To於各有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱Wang To中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「**中期比較財務資料**」)。Wang To董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等

無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

**根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項**

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IID-4頁界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

Wang To並無就有關期間派付股息。

此 致

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

列位董事 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 僅供識別

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料乃根據Wang To於有關期間之財務報表編製，而相關財務報表（「**相關財務報表**」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

Wang To根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度法定財務報表由香港註冊執業會計師隆誠會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近之千位數（千港元）。

## (A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	4	1,116	1,265	1,070	523	550
已提供服務成本	6	(27)	(6)	(31)	(7)	—
毛利		1,089	1,259	1,039	516	550
行政開支		(151)	(169)	(259)	(96)	(103)
融資成本	5	(412)	(546)	(565)	(271)	(294)
投資物業之公平值 收益／(虧損)		1,056	55	1,779	(16)	20,050
除稅前溢利	6	1,582	599	1,994	133	20,203
所得稅開支	8	(206)	(70)	(15)	(6)	(25)
年／期內溢利及 全面收益總額		<u>1,376</u>	<u>529</u>	<u>1,979</u>	<u>127</u>	<u>20,178</u>

## (B) 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零一七年
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	10	20,000	20,000	22,000	42,000
流動資產					
應收貿易款項	11	—	110	—	—
應收最終控股公司款項	12	16,102	—	—	—
應收直接控股公司款項	12	10,588	7,963	8,149	8,072
可收回稅項		6	17	74	51
銀行結餘	13	566	748	541	836
流動資產總額		27,262	8,838	8,764	8,959
流動負債					
已收按金、其他應付款項及應計費用	14	393	414	357	372
應付同集團附屬公司款項	12	18,978	—	—	—
計息銀行借款	15	28,000	28,000	28,000	28,000
流動負債總額		47,371	28,414	28,357	28,372
流動負債淨額		(20,109)	(19,576)	(19,593)	(19,413)
總資產減流動負債		(109)	424	2,407	22,587
非流動負債					
遞延稅項負債	16	26	30	34	36
資產／(負債)淨值		(135)	394	2,373	22,551
權益					
股本	17	—	—	—	—
保留溢利／(累計虧損)		(135)	394	2,373	22,551
總權益／(資產虧絀)		(135)	394	2,373	22,551

## (C) 權益變動表

	股本 千港元 (附註17)	保留 溢利／ (累計虧損) 千港元	總權益／ (資產虧絀) 千港元
於二零一四年四月一日	—	(1,511)	(1,511)
本年度溢利及全面收益總額	—	1,376	1,376
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	(135)	(135)
本年度溢利及全面收益總額	—	529	529
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	—	394	394
本年度溢利及全面收益總額	—	1,979	1,979
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	—	2,373	2,373
本期間溢利及全面收益總額	—	20,178	20,178
於二零一七年九月三十日	—	22,551	22,551
(未經審核)			
於二零一六年四月一日	—	394	394
本期間溢利及全面收益總額	—	127	127
於二零一六年九月三十日	—	521	521

## (D) 現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利	1,582	599	1,994	133	20,203
已調整以下各項：					
融資成本	5	412	565	271	294
應計免租租金收入	10	(44)	(221)	(16)	50
投資物業之公平值 收益	10	(1,056)	(1,779)	16	(20,050)
	894	1,145	559	404	497
應收貿易款項(增加)／減少	—	(110)	110	43	—
已收按金、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)	65	21	(57)	56	15
應收直接控股公司款項 減少／(增加)	27	(251)	(586)	(292)	77
應收同集團附屬公司款項 增加／(減少)	139	—	—	—	—
經營所得現金	1,125	805	26	211	589
已繳香港利得稅	(222)	(77)	(68)	—	—
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	903	728	(42)	211	589
投資活動所得現金流量					
直接控股公司還款／(墊款)	(10,615)	—	400	400	—
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(10,615)	—	400	400	—

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
融資活動所得現金流量					
已付利息	(412)	(546)	(565)	(270)	(294)
向直接控股公司還款	(2,592)	—	—	—	—
新造銀行貸款	13,000	—	—	—	—
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	9,996	(546)	(565)	(270)	(294)
現金及現金等值項目 增加／(減少)淨額	284	182	(207)	341	295
年／期初之現金及 現金等值項目	282	566	748	748	541
年／期末之現金及 現金等值項目	566	748	541	1,089	836
現金及現金等值項目 結餘分析 銀行結餘	566	748	541	1,089	836

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

Wang To為於一九九四年五月二十六日在香港註冊成立的有限公司。Wang To的註冊辦事處位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。

於有關期間，Wang To主要於香港從事物業投資。

Wang To為East Run Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全資附屬公司。根據Wang To董事之意見，宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)為Wang To之最終控股公司。

### 2.1 呈列基準

儘管Wang To於二零一七年九月三十日錄得流動負債淨額，Wang To董事已根據持續經營概念編製歷史財務資料，原因為中間控股公司宏安地產有限公司(「宏安地產」)已同意為Wang To提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並已承諾不會要求償還應付宏安地產及其附屬公司之款項，直至Wang To能夠在不影響其流動資金狀況的前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向Wang To提供持續財務資助及足夠資金，以於Wang To收購事項完成後償還其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則及香港公司條例編製。Wang To於編製整段有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之歷史財務資料時已提早採納於二零一七年四月一日起開始會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量之投資物業外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

Wang To尚未於歷史財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。預期下列新訂及經修訂香港財務報告準則於生效後將與Wang To歷史財務資料有關：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉撥 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

Wang To現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目前，Wang To認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對Wang To之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

## 2.4 重大會計政策概要

### 公平值計量

Wang To於各呈報期末按公平值計量其投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為Wang To能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非財務資產之公平值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

Wang To針對不同情況使用不同估值技巧，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於歷史財務資料計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技巧
- 第三級 — 按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技巧

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，Wang To透過於各報告期末重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，釐定公平值層級之間是否出現轉移。

### 關連方

在下列情況下，有關人士將被視為與Wang To有關：

(a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 控制或共同控制Wang To；
- (ii) 可對Wang To發揮重大影響力；或

- (iii) 為Wang To或Wang To母公司的主要管理人員；
- 或
- (b) 有關人士為符合任何以下條件的實體：
  - (i) 該實體與Wang To屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
  - (iii) 該實體與Wang To為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營公司，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為Wang To或屬Wang To關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向Wang To或Wang To的母公司提供主要管理人員服務。

#### 投資物業

投資物業乃持有土地及樓宇之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或獲得資本升值，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途；或用於日常業務營運中銷售。該物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益表內確認。

#### 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍由出租人保留之租約，均列作經營租約。倘Wang To為出租人，則Wang To按經營租約出租之資產包含在非流動資產中，經營租約下應收之租金按租約年期以直線法計入損益表。

## 金融工具

### (a) 財務資產

Wang To之財務資產包括應收集團成員公司款項、應收貿易款項及銀行結餘，乃分類並列賬為貸款及應收款項。財務資產於交易當日確認。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等資產初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。其價值的任何變動於損益表確認。

倘從財務資產收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則終止確認財務資產。

不論是否有客觀證據顯示財務資產或一組財務資產已減值，均須至少於報告期末評估減值。倘有客觀證據顯示，Wang To將不能按照應收款項的原有條款收回所有應收金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

### (b) 財務負債

Wang To之財務負債包括已收按金及其他應付款項、應付集團成員公司款項以及計息銀行借款。財務負債於Wang To成為工具合約條文的一方時予以確認。

財務負債初步按公平值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

## 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目，包括手頭現金以及流動性強並易兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高而一般自取得起三個月內到期的短期投資，減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金以及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款以及性質類似現金的資產。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外已確認項目有關的所得稅於損益外確認，如可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計量，以截至報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基礎及經考慮Wang To經營所處國家的解釋及常用準則。

遞延稅項採用負債法，對所有於報告期末就資產及負債的計稅數額與用於財務報告的賬面值的不同而引致的暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差異以作對銷之情況確認。

#### 收益確認

收益於經濟利益有可能流入Wang To且收益能可靠地計量時確認。

租金收入於租賃期按時間比例確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本

Wang To根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與Wang To資產分開並由獨立管理基金持有。Wang To所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

##### 借款成本

借款成本於發生當年在損益內支銷，惟與建造合格資產撥資直接相關的借款成本則予以資本化。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時，該等借款成本將會停止資本化。

### 3. 主要會計判斷及估計

於編製Wang To歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於應用Wang To之會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對於財務報表確認之金額產生之影響最為顯著：

##### 營運租賃承擔 — 作為出租人

Wang To就其投資物業訂有商業物業租約。Wang To按安排之條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

## 估計不明朗因素

下文為於報告期末有關日後的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

## 投資物業公平值估計

投資物業為位於香港之商業單位，於報告期末由獨立專業合資格估值師按市場價值及現有用途基準重新估值。有關估值乃基於若干假設，受限於不明朗性及可能與實際結果有很大出入。於作出估計時，已考慮到活躍市場內類似物業的通行價格的資料，及使用主要以各報告期末的市場狀況為基礎的假設。

## 4. 收益

收益指一項投資物業於有關期間賺取之租金收入。

## 5. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行借款利息	<u>412</u>	<u>546</u>	<u>565</u>	<u>271</u>	<u>294</u>

## 6. 除稅前溢利

Wang To除稅前溢利於扣除下列各項後入賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
核數師酬金*	—	—	—	—	—
員工成本(不包括董事酬金 (附註7))					
工資及薪金	83	91	120	60	65
退休金計劃供款	<u>14</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>97</u>	<u>99</u>	<u>128</u>	<u>64</u>	<u>67</u>

\* 有關期間的核數師酬金由宏安地產承擔。

## 7. 董事酬金

於有關期間，概無董事就其向Wang To提供的服務收取任何袍金或酬金。

## 8. 所得稅開支

香港利得稅於有關期間以及截至二零一六年九月三十日止六個月按香港產生之估計應評稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本年度／期間撥備	63	66	11	4	23
過往年度撥備不足	139	—	—	—	—
遞延(附註16)	4	4	4	2	2
本年度／期間稅項總支出	<u>206</u>	<u>70</u>	<u>15</u>	<u>6</u>	<u>25</u>

根據法定稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>1,582</u>	<u>599</u>	<u>1,995</u>	<u>133</u>	<u>20,203</u>
按香港法定稅率16.5%計算之					
稅項	261	99	329	22	3,333
就過往年度即期稅項調整	139	—	—	—	—
毋須課稅收入	(174)	(9)	(294)	(3)	(3,308)
稅項減免	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(13)</u>	<u>—</u>
以Wang To實際稅率計算之					
稅項支出	<u>206</u>	<u>70</u>	<u>15</u>	<u>6</u>	<u>25</u>

## 9. 股息

Wang To於有關期間概無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初之賬面值	18,900	20,000	20,000	22,000
應計免租租金收入	44	(55)	221	(50)
一項投資物業之公平值收益	<u>1,056</u>	<u>55</u>	<u>1,779</u>	<u>20,050</u>
年／期末之賬面值	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>	<u>42,000</u>

Wang To之投資物業包括位於香港之一項商用物業。投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估顧問」)分別重估其價值為20,000,000港元、20,000,000港元、22,000,000港元及42,000,000港元。為進行財務呈報，中誠達資產評估顧問獲委聘對Wang To之投資物業進行估值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與中誠達資產評估顧問討論估值假設及估值結果。

Wang To於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之投資物業賬面值分別為20,000,000港元、20,000,000港元、22,000,000港元及42,000,000港元，及其產生之租金收入已為Wang To之一般銀行信貸作出抵押(附註14)。

投資物業根據經營租約出租予一名第三方，其進一步詳情概述於歷史財務資料附註18。

## 公平值等級

下表說明Wang To投資物業之公平值計量等級：

	公平值計量採用重大不可觀察輸入數據(第三級)			
	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>	<u>42,000</u>

於有關期間，第一級與第二級之間之公平值計量概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

歸類入第三級公平值等級之公平值計量之對賬：

	千港元
於二零一四年四月一日之賬面值	18,900
累計免租租金收入	44
公平值調整收益	<u>1,056</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日之賬面值	20,000
累計免租租金收入	(55)
公平值調整收益	<u>55</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日之賬面值	20,000
累計免租租金收入	221
公平值調整收益	<u>1,779</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日之賬面值	22,000
累計免租租金收入	(50)
公平值調整收益	<u>20,050</u>
於二零一七年九月三十日之賬面值	<u><u>42,000</u></u>

以下為投資物業估值所採用之估值技巧及主要輸入數據之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數
於二零一五年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	28,090港元
於二零一六年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	28,090港元
於二零一七年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	30,899港元
於二零一七年九月三十日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	58,989港元

於各有關期間末，投資物業之估值採用參考可比較市場成交之直接比較法進行。

每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)，會導致投資物業公平值大幅上升／(下降)。

## 11. 應收貿易款項

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收租金	—	110	—	—

Wang To一般授予其租客30天信貸期。Wang To尋求維持嚴格控制其尚未收取的應收款項，且高級管理人員會定期審閱逾期結餘。租金應收款項並不計息。

並非個別或共同被視為已減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
並非逾期或已減值	—	110	—	—

並非逾期或已減值的貿易應收款項與最近並無拖欠記錄的租客有關。

## 12. 與集團成員公司之結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日，與最終控股公司、一間中間控股公司、直接控股公司及同集團公司之結餘為無抵押、免息及按要求償還。該等結餘為非貿易性質。

Wang To收購事項完成後，應收直接控股公司結餘將轉移予 貴公司之附屬公司。

## 13. 銀行結餘

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視Wang To之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

## 14. 已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金及其他應付款項不計息。已收按金及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 15. 計息銀行借款

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
有抵押：				
銀行借款	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>
經分析為：				
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內或於按要求時 (附註a)	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>

於各有關期間末，按貸款協議所載之預定償還日期分類之計息銀行借款之到期組合如下：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
按下列年期償還之銀行借款：				
一年內	—	—	15,000	15,000
於第二年	—	15,000	—	—
於第三至五年(包括首尾兩年)	<u>28,000</u>	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>
	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>

附註：

- (a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日之銀行借款28,000,000港元、28,000,000港元、13,000,000港元及13,000,000港元分別載有按要求償還之條款，已分類為流動負債。就上述分析而言，銀行借款列入當期計息銀行借款，須於一年內或按要求償還。
- (b) 銀行借款由Wang To投資物業作出抵押(附註10)及由宏安於二零一五年及二零一六年三月三十一日提供擔保及宏安地產於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日提供擔保。
- (c) 銀行借款於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日按浮動利率香港銀行同業拆息+1.75厘計息。
- (d) 銀行借款之賬面值與其公平值相若。

## 16. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間之主要部分如下：

	超過相關折舊 之折舊免稅額 千港元
於二零一四年四月一日	22
年內於損益扣除之遞延稅項 (附註8)	<u>4</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	26
年內於損益扣除之遞延稅項 (附註8)	<u>4</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	30
年內於損益扣除之遞延稅項 (附註8)	<u>4</u>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	34
期內於損益扣除之遞延稅項 (附註8)	<u>2</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>36</u></u>

## 17. 股本

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	九月三十日 港元
已發行及繳足：				
2股普通股	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 18. 或然負債

於各有關期間末，Wang To並無任何重大或然負債。

## 19. 經營租賃安排

## 作為出租人

Wang To根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，協定之租賃年期為兩至三年。租賃條款亦要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，Wang To根據與租戶所訂不可撤銷之經營租賃須於以下年期償還之未來應收最低租金總額如下：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	1,320	550	1,200	1,200
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>550</u>	<u>—</u>	<u>1,800</u>	<u>1,200</u>
	<u><u>1,870</u></u>	<u><u>550</u></u>	<u><u>3,000</u></u>	<u><u>2,400</u></u>

## 20. 關聯方交易

- (a) 除於歷史財務資料其他部分詳述之交易外，Wang To於有關期間內及截至二零一六年九月三十日止六個月與關聯方進行以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
同集團附屬公司收取之 管理費	<u>15</u>	<u>19</u>	<u>31</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

(未經審核)

上述交易乃根據有關各方相互協定之條款及條件進行。

- (b) 於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月期間，宏安及宏安地產分別就一間銀行授予Wang To之銀行借款作出公司擔保(附註15)。宏安及宏安地產並無就提供該等擔保收取任何代價。
- (c) 與關聯方之未償還結餘

有關Wang To與其最終控股公司、直接控股公司及同集團附屬公司於各有關期間末之結餘詳情於歷史財務資料附註12內披露。

## 21. 現金流量表附註

## 主要非現金交易

截至二零一六年三月三十一日止年度，應收最終控股公司款項16,102,000港元及應付同集團附屬公司合共18,978,000港元已轉移予直接控股公司。

## 融資活動引致之負債變動

	計息銀行借款 千港元	應付／(應收) 直接控股公司 款項 千港元
於二零一四年四月一日	15,000	2,595
來自融資現金流量之變動	13,000	(2,595)
來自投資現金流量之變動	—	(10,615)
來自經營現金流量之變動	—	27
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日		<u>(10,588)</u>
於二零一五年三月三十一日、二零一五年四月一日、 二零一六年三月三十一日、二零一六年四月一日、 二零一六年九月三十日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及二零一七年九月三十日	<u>28,000</u>	

## 22. 財務工具類別

Wang To於各有關期間末之所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及按攤銷成本計值之財務負債。

## 23. 財務風險管理目標及政策

Wang To之主要財務工具包括與集團成員公司之結餘、應收貿易款項、銀行結餘、已收按金以及其他應付款項及計息銀行借款。該等財務工具之主要目的旨在為Wang To之運營籌集資金。

管理層定期會面以分析並制定管理Wang To所面臨之財務風險之措施，該等風險主要與利率風險及流動資金風險有關。Wang To並無重大信貸風險、外幣風險及股本價格風險。一般而言，Wang To就其風險管理採取保守策略。

## 利率風險

Wang To面臨主要有關按香港銀行同業拆息計息之Wang To銀行借款市場利率風險變動。Wang To透過密切監視利率變動及定期檢討其銀行融資減低有關風險。Wang To並無採取任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，倘借款利率上升／下降100個基點(管理層認為屬合理之可能性)而所有其他變數維持不變，由於銀行借款利息開支上升／下降，年內之除稅前溢利將減少／增加280,000港元、280,000港元、280,000港元及140,000港元。

#### 流動資金風險

Wang To旨在透過使用直接控股公司提供之資金，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。

Wang To並無於過往從直接控股公司取得持續性財務支援方面遇到任何困難，因此，Wang To董事認為Wang To之流動資金風險並不重大。

Wang To於各有關期間末之財務負債均須於一年內償還。

#### 資本管理

Wang To資本管理之主要目標是保障Wang To之持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減低資本成本。

Wang To因應經濟環境之變化對其資本架構進行管理及作出調整。為維持或調整資本架構，Wang To可調整向股東派付股息、將資本返還予股東或發行新股份。Wang To概無承受任何外部施加的資本規定。

#### 24. 結算日後之財務報表

Wang To並無就二零一七年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

下文載列目標公司截至二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日止年度各年及截至二零一七年九月三十日止六個月之管理層討論及分析。

## A. 東華

### 業務回顧

東華之主要資產為相關物業，而東華主要從事於物業投資。

### 財務回顧

#### 收益

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，東華之收益分別約為1,200,000港元、10,200,000港元、10,200,000港元及5,100,000港元，乃自物業租賃產生，而物業租賃為東華之唯一業務。

#### 行政開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，東華之行政開支(主要包括核數費用、秘書費用、慈善捐款及其他行政開支)分別約為300,000港元、2,400,000港元、2,900,000港元及2,000,000港元。

#### 溢利／(虧損)淨額

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，東華之溢利／(虧損)淨額分別約為10,900,000港元、(6,300,000港元)、(11,400,000港元)及5,200,000港元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

截至二零一七年九月三十日，東華之總負債為218,700,000港元，主要包括計息銀行借款及應付直接控股公司之款項。截至二零一七年九月三十日，東華之資產負債比率(乃參考其計息銀行借款(扣除銀行結餘)除以總權益計算)為335.1%。

截至二零一七年九月三十日，東華並無任何重大資本承擔。東華之有抵押銀行借款按香港銀行同業拆息加1.65厘之合約利率計息。

東華並無就管理其利率風險或為對沖目的使用任何衍生或其他工具。有關東華之利率風險、流動資金風險及資金管理之資料，請參閱本通函附錄二A所載之東華之財務資料附註23。

### 資產抵押

截至二零一七年九月三十日，東華賬面值約238,000,000港元之投資物業已質押以獲得授予東華之一般銀行融資。

### 僱員

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日止年度各年及截至二零一七年九月三十日止六個月整段期間，東華並無僱員。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

東華目前並無意參與任何重大投資或收購資產資本，而其唯一業務預期維持為持有個別物業。

### 或然負債

截至二零一七年九月三十日，東華並無任何重大或然負債。

## B. PRECIOUS INVESTMENTS

### 業務回顧

Precious Investments之主要資產為相關物業，而Precious Investments主要從事於物業投資。

### 財務回顧

### 收益

截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，Precious Investments之收益分別約為500,000港元及1,000,000港元，乃自物業租賃產生，而物業租賃為Precious Investments之唯一業務。

### 行政開支

截至二零一七年三月三十一日止期間及截至二零一七年九月三十日止六個月，Precious Investments之行政開支(主要包括核數費用、秘書費用及其他行政開支)分別約為100,000港元及100,000港元。

### 溢利／(虧損)淨額

截至二零一七年三月三十一日止期間及截至二零一七年九月三十日止六個月，Precious Investments之溢利／(虧損)淨額分別約為(7,400,000港元)及1,100,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

截至二零一七年九月三十日，Precious Investments之總負債為91,100,000港元，主要包括計息銀行借款、中間控股公司之貸款以及應付直接控股公司及中間控股公司之款項。截至二零一七年九月三十日，由於Precious Investments之資產資不抵債，因此資產負債比率並不適用。

截至二零一七年九月三十日，Precious Investments並無任何重大資本承擔。Precious Investments之有抵押銀行借款按香港銀行同業拆息加1.75厘之合約利率計息。

Precious Investments並無就管理其利率風險或為對沖目的使用任何衍生或其他工具。有關Precious Investments之利率風險、流動資金風險及資金管理之資料，請參閱本通函附錄二B所載之Precious Investments之財務資料附註22。

### 資產抵押

截至二零一七年九月三十日，Precious Investments賬面值約84,400,000港元之投資物業已質押以獲得授予Precious Investments之一般銀行融資。

### 僱員

截至二零一七年三月三十一日止整段期間及截至二零一七年九月三十日止六個月，Precious Investments並無僱員。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

Precious Investments目前並無意參與任何重大投資或收購資產資本，而其唯一業務預期維持為持有個別物業。

### 或然負債

截至二零一七年九月三十日，Precious Investments並無任何重大或然負債。

## C. 光暉

### 業務回顧

光暉之主要資產為相關物業，而光暉主要從事於物業投資。

### 財務回顧

#### 收益

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，光暉之收益分別約為1,500,000港元、1,500,000港元、1,500,000港元及700,000港元，乃自物業租賃產生，而物業租賃為光暉之唯一業務。

#### 行政開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，光暉之行政開支(主要包括核數費用、秘書費用及其他行政開支)分別約為300,000港元、200,000港元、400,000港元及100,000港元。

#### 溢利淨額

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，光暉之溢利淨額分別約為2,200,000港元、800,000港元、2,900,000港元及26,800,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

截至二零一七年九月三十日，光暉之總負債為25,500,000港元，主要包括計息銀行借款及應付直接控股公司之款項。截至二零一七年九月三十日，光暉之資產負債比率(乃參考其計息銀行借款(扣除銀行結餘)除以總權益計算)為52.9%。

截至二零一七年九月三十日，光暉並無任何重大資本承擔。光暉之有抵押銀行借款按香港銀行同業拆息加1.9厘之合約利率計息。

光暉並無就管理其利率風險或為對沖目的使用任何衍生或其他工具。有關光暉之利率風險、流動資金風險及資金管理之資料，請參閱本通函附錄二C所載之光暉之財務資料附註22。

### 資產抵押

截至二零一七年九月三十日，光暉賬面值約59,300,000港元之投資物業已質押以獲得授予光暉之一般銀行融資。

### 僱員

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日止年度各年及截至二零一七年九月三十日止六個月整段期間，光暉並無僱員。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

光暉目前並無意參與任何重大投資或收購資產資本，而其唯一業務預期維持為持有個別物業。

### 或然負債

截至二零一七年九月三十日，光暉並無任何重大或然負債。

## D. WANG TO

### 業務回顧

Wang To之主要資產為相關物業，而Wang To主要從事於物業投資。

### 財務回顧

### 收益

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，Wang To之收益分別約為1,100,000港元、1,300,000港元、1,100,000港元及600,000港元，乃自物業租賃產生，而物業租賃為Wang To之唯一業務。

### 行政開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，Wang To之行政開支(主要包括核數費用、秘書費用、慈善捐款及其他行政開支)分別約為200,000港元、200,000港元、300,000港元及100,000港元。

### 溢利淨額

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月，Wang To之溢利淨額分別約為1,400,000港元、500,000港元、2,000,000港元及20,200,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

截至二零一七年九月三十日，Wang To之總負債為28,400,000港元，主要包括計息銀行借款及應付直接控股公司之款項。截至二零一七年九月三十日，Wang To之資產負債比率(乃參考其計息銀行借款(扣除銀行結餘)除以總權益計算)為120.5%。

截至二零一七年九月三十日，Wang To並無任何重大資本承擔。Wang To之有抵押銀行借款按香港銀行同業拆息加1.75厘之合約利率計息。

Wang To並無就管理其利率風險或為對沖目的使用任何衍生或其他工具。有關Wang To之利率風險、流動資金風險及資金管理之資料，請參閱本通函附錄二D所載之Wang To之財務資料附註23。

### 資產抵押

截至二零一七年九月三十日，Wang To賬面值約42,000,000港元之投資物業已質押以獲得授予Wang To之一般銀行融資。

### 僱員

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日止年度各年及截至二零一七年九月三十日止六個月整段期間，Wang To並無僱員。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

Wang To目前並無意參與任何重大投資或收購資產資本，而其唯一業務預期維持為持有個別物業。

### 或然負債

截至二零一七年九月三十日，Wang To並無任何重大或然負債。

## A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

本未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃編製以向 貴公司股東提供有關收購事項影響之資料，說明收購事項如何可能影響 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非聲稱說明經收購目標公司擴大而收購事項猶如於二零一七年九月三十日已完成所達致之 貴集團之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦並非聲稱預測經擴大集團之未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料乃編製僅供說明用途，且由於其性質使然，未必能真實反映於收購事項完成後之經擴大集團之財務狀況。

經編製之未經審核備考財務資料乃依據 貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告)以及東華、Precious Investments、光暉及Wang To各自於二零一七年九月三十日之經審核財務狀況表(乃分別摘錄自本通函附錄二A、二B、二C及二D所載東華、Precious Investments、光暉及Wang To各自之會計師報告)，並已作出附註所述未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應連同本通函其他部分收錄之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計入於組成經擴大集團各公司於各自財務報表日期後之任何貿易或其他交易。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	Precious Investments					備考調整		經擴大集團之 未經審核備考 於二零一七年 九月三十日	
	貴集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	東華 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	Investments 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	光暉 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	Wang To 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(b)	千港元 附註2(c)	千港元 附註1
非流動資產									
物業、廠房及設備	816,958	—	—	—	—	350,000		2,680	1,169,638
投資物業	483,200	238,000	84,400	59,300	42,000	(423,700)			483,200
商譽	15,335	—	—	—	—				15,335
其他無形資產	164	—	—	—	—				164
於聯營公司之投資	347,550	—	—	—	—				347,550
可供出售投資	909,099	—	—	—	—				909,099
貸款及應收利息	100,000	—	—	—	—				100,000
收購物業、廠房及設備之已付按金	10,749	—	—	—	—				10,749
遞延稅項資產	13,761	—	—	—	—				13,761
非流動資產總值	<u>2,696,816</u>	<u>238,000</u>	<u>84,400</u>	<u>59,300</u>	<u>42,000</u>				<u>3,049,496</u>
流動資產									
存貨	196,483	—	—	—	—				196,483
貿易及其他應收款項	181,719	—	—	—	—		(2,700)		179,019
應收聯營公司款項	7,940	—	—	—	—				7,940
按公平值經損益表入賬之股權投資	141,487	—	—	—	—				141,487
貸款及應收利息	84,031	—	—	—	—				84,031
可收回稅項	3,307	—	—	17	51				3,375
銀行結餘及現金	210,944	1,923	442	823	836	(119,340)		(2,680)	92,948
應收直接控股公司款項	—	—	—	—	8,072	(8,072)			—
流動資產總值	<u>825,911</u>	<u>1,923</u>	<u>442</u>	<u>840</u>	<u>8,959</u>				<u>705,283</u>
流動負債									
貿易及其他應付款項	177,307	2,946	306	490	372		(2,700)		178,721
銀行借貸	34,790	73,150	40,047	19,160	28,000	69,643			264,790
遞延特許權收入	93	—	—	—	—				93
應付稅項	857	618	20	—	—				1,495
應付直接控股公司款項	—	140,342	1,375	5,798	—	(147,515)			—
應付中間控股公司款項	—	—	552	—	—	(552)			—
中間控股公司借出貸款	—	—	48,801	—	—	(48,801)			—
流動負債總額	<u>213,047</u>	<u>217,056</u>	<u>91,101</u>	<u>25,448</u>	<u>28,372</u>				<u>445,099</u>
流動資產淨值	<u>612,864</u>	<u>(215,133)</u>	<u>(90,659)</u>	<u>(24,608)</u>	<u>(19,413)</u>				<u>260,184</u>
資產總值減流動負債	<u>3,309,680</u>	<u>22,867</u>	<u>(6,259)</u>	<u>34,692</u>	<u>22,587</u>				<u>3,309,680</u>
非流動負債									
銀行借貸	679,622	—	—	—	—				679,622
遞延稅項負債	5,870	1,617	1	33	36	(1,687)			5,870
非流動負債總額	<u>685,492</u>	<u>1,617</u>	<u>1</u>	<u>33</u>	<u>36</u>				<u>685,492</u>
資產淨值	<u>2,624,188</u>	<u>21,250</u>	<u>(6,260)</u>	<u>34,659</u>	<u>22,551</u>				<u>2,624,188</u>
權益									
母公司擁有人應佔權益									
已發行股本	12,651	—	—	—	—				12,651
儲備	2,605,666	21,250	(6,260)	34,659	22,551	(72,200)			2,605,666
非控股權益	<u>2,618,317</u>	<u>21,250</u>	<u>(6,260)</u>	<u>34,659</u>	<u>22,551</u>				<u>2,618,317</u>
權益總額	<u>2,624,188</u>	<u>21,250</u>	<u>(6,260)</u>	<u>34,659</u>	<u>22,551</u>				<u>2,624,188</u>

附註：

### 1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製及依據：(i) 貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自 貴集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料)，及(ii)東華、Precious Investments、光暉及Wang To各自於二零一七年九月三十日之經審核財務狀況表(乃分別摘錄自本通函附錄二A、二B、二C及二D所載東華、Precious Investments、光暉及Wang To各自之會計師報告)；並已作出下文附註2，所述備考調整而作出調整，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成。

本未經審核備考財務資料乃以與 貴集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料內採納之格式及會計政策一致之方式編製。

### 2. 備考調整附註

- (a) 目標公司主要持有香港之投資物業及並無進行任何其他業務運作。此外， 貴集團擬將該等物業作其零售業務之用(於收購事項完成或與獨立第三方訂立之現有租約屆滿後(視乎情況而定))。因此，於收購事項完成後，該等物業將根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備入賬為物業、廠房及設備。根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「香港財務報告準則第3號」)，收購法不適用於倘收購之資產或資產組別並不構成業務之狀況。收購事項並不被視為業務合併，因此， 貴集團會將收購事項作資產收購入賬及將代價分配至獨立可識別資產，主要為該等物業。此外，根據香港會計準則第12號所得稅，當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之資產，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則初次確認之例外情況適用。因此， 貴集團應撥回目標公司就該等物業確認的遞延稅項負債。

根據該協議，代價為350,000,000港元，可就於完成賬目之目標公司流動資產淨值作出調整。就未經審核備考財務資料而言，乃假設目標公司於收購事項完成日期之流動資產淨值與於二零一七年九月三十日及收購事項完成日期之流動資產淨值相同。因此， 貴集團應付代價乃調整如下：

	千港元
代價	350,000
減：目標公司之流動資產淨值(附註)	<u>(660)</u>
	<u>349,340</u>

附註： 目標公司之流動資產淨值包括合計可收回稅項68,000港元、合計銀行結餘及現金4,024,000港元、合計其他應付款項4,114,000港元及合計應付稅項638,000港元。

董事估計119,340,000港元將以內部資金撥支，而餘下230,000,000港元則將以銀行提供之銀行融資撥支。

調整指(i)代價之現金付款119,340,000港元，包括以所付代價部分償還目標公司之所有現有銀行借貸160,357,000港元；(ii)撇銷應收目標公司直接控股公司之款項8,072,000港元；(iii)撇銷應付目標公司直接控股公司之款項147,515,000港元；(iv)撇銷應付目標公司中間控股公司之款項552,000港元；(v)撇銷中間控股公司借出之貸款48,801,000港元；(vi)撇銷目標公司股本6港元及收購前保留溢利72,200,000港元；(vii) 貴集團撥回的目標公司遞延稅項負債1,687,000港元；及(viii)額外借貸230,000,000港元以撥支收購事項。

- (b) 調整指撇銷於二零一七年九月三十日由 貴集團向東華支付之租約按金2,700,000港元，乃由於東華將於收購事項完成後成為 貴集團之附屬公司。
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，收購事項直接應佔之交易開支(例如專業服務費用)估計為2,680,000港元。有關金額將資本化作為該等物業之部分成本。
- (d) 對未經審核備考財務資料並無作出其他調整以反映 貴集團與目標公司於二零一七年九月三十日後訂立之任何貿易結果或其他交易。

**B. 編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

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



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司<sup>\*</sup>) (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為二零一八年三月二十九日之通函(「通函」)附錄四A節所載 貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及其相關附註(「未經審核備考財務資料」)，通函乃有關建議收購東華投資有限公司(「東華」)、Precious Investments Limited(「Precious Investments」)、光暉投資有限公司(「光暉」)及Wang To Investments Limited(「Wang To」)(以下統稱「目標公司」)各自之全部股本權益及目標公司結欠之所有股東貸款(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第IV-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。有關各目標公司於二零一七年九月三十日之財務狀況之資料，乃由董事摘錄自通函附錄二A、二B、二C及二D分別所載東華、Precious Investments、光暉及Wang To各自之會計師報告。

<sup>\*</sup> 僅供識別

**董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號編製供載入投資通函內之未經審核備考財務資料而編製未經審核備考財務資料。

**吾等之獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德準則內有關獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制，因此維持一個全面之質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

**申報會計師之責任**

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製載入章程之未經審核備考財務資料發出核證委聘報告進行核證工作。此準則要求申報會計師規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，以取得合理核證。

就此受聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行此核證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

在通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明收購事項對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於選定說明之較早日期進行。因此，吾等並不保證收購事項之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而作出報告之合理受聘核證，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準，以呈列直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與已編製之未經審核備考財務資料有關之交易，以及其他相關受聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信已取得足夠及恰當之憑證，為吾等之意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited

(位元堂藥業控股有限公司\*)

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年三月二十九日

\* 僅供識別

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該等物業於二零一八年一月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



**有關：香港若干物業之估值**

吾等按照閣下向吾等發出之指示，對Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*)及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之該等物業權益進行估值。該等物業現為宏安地產有限公司持有。吾等確認，吾等已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一八年一月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

吾等之估值乃指吾等對物業之市值之意見。市值之定義是指「在進行適當市場推廣後，自願買家及自願賣家就一項資產或負債按公平原則，並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售該等物業，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何足以影響物業價值之類似安排。

在對貴集團待該等物業目前租約屆滿後作自用之物業進行估值時，吾等已採用市場法，參考有關市場上可比較成交。對可比較物業與該物業之間之差異，作出適當調整及分

\* 僅供識別

析。若該等物業受長租約所限，將按現有租約應收租金資本化，復歸權益市值將於現有租約屆滿後加上。

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，但並無查證文件正本以核實業權，或無核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租賃修訂。於任何情況下，倘所披露任何資料與吾等所獲提供之資料有相違之處，吾等保留修改吾等估值之權利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、面積、佔用情況、租約、法定通告、地役權及所有其他相關事宜給予吾等提供之意見。所有文件僅用作參考用途。所有大小尺寸、量度及面積均為概約數字。

吾等已視察該等物業之外部，惟並無進行任何結構測量，亦無視察任何木工或被遮蔽、非外露或無法接觸之其他構築部分。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無任何結構或非結構損壞。

吾等並無安排進行任何驗查，以確定該等物業之建築材料是否使用高鉛水泥或氯化鈣附加劑或粉煤或任何其他有害物質，因此吾等未能呈報該等物業在此方面是否全無風險。就此估值而言，吾等已假設有關於調查不會發現有任何此等物料存在任何不利情況。

該等物業由Tina C. P. Kong女士於二零一八年二月視察。Tina C. P. Kong女士擁有房地產理學碩士學位，並於香港物業估值方面擁有約20年經驗。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款，或於出售時應付之任何開支或稅款作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶可影響該等物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會評估準則(二零一七年)」，公司條例之相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則進行。

隨函附上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31樓3101室

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

董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

源國民

*MHKIS MRICS RPS (GP)*

謹啟

二零一八年三月二十九日

附註： 源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，於獲取專業資歷後在香港物業擁有約27年估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值概要

於二零一八年  
一月三十一日  
之市值

1. 香港利園山道61、63、65、67、71及73號及波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB舖	211,000,000港元
2. 九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	84,000,000港元
3. 新界大埔安慈路3號翠屏花園第一層3號舖	42,000,000港元
4. 香港筲箕灣道106-108號地下B舖	51,000,000港元
合計	388,000,000港元

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年一月三十一日現況下之市值
1 香港利園山道61、63、65、67、71及73號及波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB舖	<p>該物業為一幢14層高綜合大樓之地下商舖單位，約於一九六七年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為1,269平方呎(117.89平方米)。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，於二零一八年一月三十一日，該物業已出租，租約為期三年，至二零一八年二月十五日屆滿，月租為900,000港元(不包括差餉及管理費，但包括地租)。</p> <p>該物業將於目前租約屆滿後留作自用。</p>	211,000,000港元
該物業為內地段第29號Z段之份數197份之2份其中份數1643份之1187份。	<p>該物業根據一份政府租契持有，由一八六零年六月二十五日開始，為期982年。</p> <p>內地段第29號Z段之已釐定地租為每年44港元。</p>		

## 附註：

1. 登記業主為東華投資有限公司。
2. 該物業已就一般銀行融資之全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650161。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650171。
4. 根據日期為二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號，該物業被劃為「商業(1)」地帶。
5. 寶榮大樓位於香港島銅鑼灣區內，大樓位於波斯富街東北面，接近其與希慎道交界處。該區發展成熟及位於銅鑼灣區之商業樞紐內。周邊發展主要包括多層商業大廈、商業／住宅綜合大樓、中小型酒店。該區擁有便利之公共交通設施，例如巴士、小巴及的士均服務該區。該物業離港鐵銅鑼灣站僅數分鐘路程。
6. 由於現有租約行將屆滿，而該物業將改為自用，於吾等之估值中，吾等已參考市場上類似物業之可比較成交。對可比較物業與該物業之間之差異例如位置、面積、交易時間、樓面佈局等作出適當調整及分析。該等可比較物業之經調整單位價格介乎每呎實用面積150,900港元至181,500港元。吾等對標的物業之估值介乎此範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值
2 九龍西洋菜南街166號地下及閣樓  該物業為九龍內地段第1708號餘段之份數11份之3份。	該物業為一幢9層高綜合大樓之地下商舖單位連同閣樓，約於一九六六年落成。  該物業之地下及閣樓之實用面積分別約為776平方呎(72.09平方米)及542平方呎(50.35平方米)。	誠如 貴集團所提供之資料，於二零一八年一月三十一日，該物業已出租，租約為期三年，至二零一八年二月八日屆滿，月租為163,000港元(不包括差餉及管理費，但包括地租)。	84,000,000港元
	該物業根據一份政府租契持有，由一九二四年一月八日開始，為期75年，並已續契75年。	該物業將於目前租約屆滿後留作自用。	
	新地租為每年40,680港元。		

## 附註：

1. 登記業主為Precious Investments Limited。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34/0002/11規限，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15101600760254。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34/0001/11規限，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15112000870327。
4. 該物業已就一般銀行融資之全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590283。
5. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590292。
6. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出之命令編號DR00458/K/17規限，見日期為二零一七年十月三十一日之註冊摘要編號17112200680077。
7. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

8. 該樓宇位於九龍旺角區內，樓宇位於西洋菜南街東面，接近其與旺角道交界處。該區為發展成熟之混合商業及住宅區域。周邊發展主要包括不同樓齡之低至中高商業／住宅大廈及多層商業大廈。該區擁有便利之公共交通設施，例如巴士、小巴及的士均服務該區。該物業亦位於港鐵旺角站對面。
  
9. 由於現有租約行將屆滿，而該物業將改為自用，於吾等之估值中，吾等已參考市場上類似物業之可比較成交。對可比較物業與標的物業之間之差異例如位置、面積、交易時間、樓面佈局等作出適當調整及分析。該等可比較物業之經調整單位價格介乎每呎實用面積80,300港元至101,000港元。吾等對標的物業之估值介乎此範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值
<p>3 新界大埔安慈路3號 翠屏花園第一層3號 舖</p> <p>該物業為大埔市地段 第7號之份數16800 份之5500份其中份 數5500份之118份。</p>	<p>該物業為發展項目翠屏花園之地 下商舖單位，該發展項目包括4 幢22層高住宅樓宇，建於第一層 和第二層之兩層商業平台之上， 停車場於地庫及遊樂場於第三 層。該發展項目於一九八六年落 成。</p> <p>該物業之實用面積約為712平方 呎(66.15平方米)。</p> <p>該物業根據新批租約第TP11899 號持有，至一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期)條例續期至二零四七年六 月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時之應 課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之 資料，於二零一八年一 月三十一日，該物業已 出租，租約為期三年， 至二零一九年九月十八 日屆滿，月租為 100,000港元(不包括差 餉、管理費及地租)。</p> <p>該物業將於目前租約屆 滿後留作自用。</p>	42,000,000港元

## 附註：

1. 登記業主為Wang To Investments Limited。
2. 該物業已就全數金額向中信銀行(國際)有限公司作出法定押記/按揭抵押，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200190。
3. 該物業須向中信銀行(國際)有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200202。
4. 根據日期為二零一七年八月四日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/27號，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。
5. 翠屏花園位於新界大埔區內，該花園位於安慈路與安祥路交界，面對昌運中心。該區為住宅區域。周邊發展主要包括不同樓齡之私人住宅屋苑。該區擁有便利之公共交通設施，例如巴士、小巴及的士均服務該區。該物業離港鐵大埔墟站約5分鐘車程。
6. 吾等於估值中，吾等已參考市場上類似物業之可比較成交。對可比較物業與該物業之間之差異例如位置、面積、交易時間、樓面佈局等作出適當調整及分析。翠屏花園3年內唯一之可比較成交經調整單位價格約為59,200港元。吾等之物業估值與此相若。由於物業受現有租約所限，現時淨租金按2.4%資本化，復歸權益市值將於現有租約屆滿後加上。

			於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4 香港筲箕灣道106-108號地下B舖	該物業為一幢六層高綜合大樓之一個地下商舖單位，約於一九七六年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，於二零一八年一月三十一日提供，該物業已出租，租約為期三年，至二零一九年八月六日屆滿，月租為122,000港元(不包括差餉及管理費，但包括地租)。	51,000,000港元
該物業為筲箕灣內地段第472號餘段之份數107份之20份。	該物業之實用面積約為824平方呎(76.55平方米)。	該物業將於目前租約屆滿後留作自用。	
	該物業根據一份政府租契持有，由一九二一年一月三十一日開始，為期75年，並已續契75年。		
	新地租為每年12,780港元。		

## 附註：

1. 登記業主為光暉投資有限公司。
2. 該物業已就全數金額向中國光大銀行股份有限公司香港分行作出法定押記／按揭抵押，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510185。
3. 該物業須向中國光大銀行股份有限公司香港分行轉讓租金，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510195。
4. 該物業受裁判官根據香港法例第572章消防安全(建築物)條例第6(1)條發出之符合消防安全令規限，見日期為二零一六年二月二十五日之註冊摘要編號16050900770028。
5. 根據日期為二零一五年四月十七日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/18號，該物業被劃為「住宅(甲類)2」地帶。
6. 該樓宇位於香港筲箕灣區內，樓宇位於筲箕灣道西南面，接近其與成安街交界處。該區為住宅區域。周邊發展主要包括不同樓齡之舊式樓宇、住宅及商業綜合大樓。該區擁有便利之公共交通設施，例如巴士、小巴及的士均服務該區。該物業位置接近港鐵筲箕灣站。
7. 吾等於估值中，吾等已參考市場上類似物業之可比較交易。對可比較物業與該物業之間之差異例如位置、面積、交易時間、樓面佈局等作出適當調整及分析。該等可比較物業之經調整單位價格介乎每呎實用面積59,700港元至67,500港元。吾等對標的物業之估值介乎此範圍內。由於物業受現有租約所限，現時淨租金按2.4%資本化，復歸權益市值將於現有租約屆滿後加上。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何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)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；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任何權益或淡倉：

#### (i) 於股份之好倉

姓名	權益性質／身份	股份數目	佔本公司 已發行 股本總額之 概約百分比 (附註1)
鄧清河先生	受控制法團的權益 (附註2)	715,322,940	56.54%

附註：

- 百分比乃有關權益披露表格上所示之本公司股本百分比。
- 根據證券及期貨條例，基於鄧清河先生本身實益持有股權、彼配偶於宏安（根據證券及期貨條例之定義為本公司之相聯法團）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，彼被當作於9,984,356,772股宏安股份中擁有權益，佔全部已發行宏安股份約52.75%，故彼被當作擁有本公司之權益。宏安被當作於

Rich Time Strategy Limited (「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，鄧清河先生被視作擁有宏安所持 715,322,940 股股份之權益。

**(ii) 於本公司相關股份之好倉**

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使購 股權數目	行使期 (附註1)	相關股份 數目	相關股份 佔本公司 已發行 股本總額 之概約 百分比 (附註2)
鄧梅芬女士	8.1.2009	20.6927	4,554	8.1.2010– 7.1.2019	4,554	0.0004%

附註：

1. 以上鄧梅芬女士所實益持有之購股權之行使期歸屬如下：

授出日期起計第一週年：	歸屬30%
授出日期起計第二週年：	進一步歸屬30%
授出日期起計第三週年：	歸屬餘下40%

2. 該百分比指與該等購股權相關之股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數 1,265,142,888 股股份之百分比。

**(iii) 於相聯法團(即易易壹金融集團有限公司(「易易壹」))相關股份之好倉**

董事姓名	授出日期	權益性質	每股行使價 港元	尚未行使購 股權或相關 股份數目 (附註1)	行使期	估易易壹 已發行股本 總額的 概約百分比 (附註)
陳振康先生	23.2.2018	個人權益	0.48	4,600,000	23.2.2018– 22.2.2025	0.83%

附註： 百分比指與該等購股權相關之股份數目佔易易壹於最後實際可行日期之已發行股份總數 556,432,500 股股份。

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，於股份或相關股份中持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披露的權益或淡倉之人士(除董事或本公司主要行政人員外)如下：

## 於股份之好倉

姓名／名稱	權益性質／身份	股份數目	估本公司 已發行 股本總額之 概約百分比 (附註1)
宏安	受控制法團的權益 (附註2)	715,322,940	56.54%
Wang On Enterprises (BVI) Limited	受控制法團的權益 (附註2)	715,322,940	56.54%
Rich Time	實益擁有人	715,322,940	56.54%
游育燕女士	配偶權益 (附註3)	715,322,940	56.54%

## 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. 宏安被當作於Rich Time持有之股份中擁有權益。Rich Time由宏安透過擁有Wang On Enterprises (BVI) Limited而間接全資擁有，於最後實際可行日期並為715,322,940股股份之實益擁有人。鄧清河先生為宏安之執行董事。
3. 誠如本附錄上文「(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上述持有之股份權益中擁有權益。

除上文披露者外，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

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。

### 4. 董事於本集團資產及合約中之權益

於最後實際可行日期，除鄧清河先生透過彼於宏安之股份擁有權於本公司及宏安擁有間接股權而於目標公司擁有間接權益外，概無董事自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何與本集團業務有重大關係之存續合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 6. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
昇豪	可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述每名專家(i)概無擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)；(ii)並無自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購、

出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)均已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函現時形式及文義轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 該協議；
- (b) 中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）、Key High Limited（本公司之間接全資附屬公司）、本公司與金利豐所訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，內容有關包銷中國農產品擬發行之若干供股股份，根據日期為二零一七年九月十五日之終止協議，該協議已於二零一七年九月十五日終止，有關詳情載於（其中包括）中國農產品、本公司及宏安所聯合刊發日期分別為二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日之公佈；
- (c) 中國農產品與Key High Limited所訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，內容有關認購中國農產品擬發行之可換股票據，根據日期為二零一七年九月十五日之終止協議，該協議已於二零一七年九月十五日終止，有關詳情載於（其中包括）中國農產品、本公司及宏安所聯合刊發日期分別為二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日之公佈；
- (d) 分別於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日、二零一七年九月十五日及二零一七年十月十八日由中國農產品發出並由凱裕投資有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為債券持有人）確認之請求函，據此凱裕投資有限公司同意將由中國農產品發行於二零一九年到期之五年期10.0%票息債券累計利息之支付日期由原於二零一七年五月二十九日到期應付延長至二零一七年八月三十一日及進一步延長至二零一七年十一月三十日及二零一八年一月三十一日，利率為未償還利

息之12厘，有關詳情載於(其中包括)本公司、宏安及中國農產品所聯合刊發日期分別為二零一七年五月二十九日、二零一七年七月二十六日、二零一七年九月十五日及二零一七年十月十八日之公佈；

- (e) Able Trend Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為貸方)與易易壹(作為借方)所訂立日期為二零一六年十月五日之貸款協議，內容有關向易易壹授出金額不超過100,000,000港元、年利率為6.5厘、自二零一六年十月五日起至二零一八年十月四日屆滿為期24個月之無抵押循環貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十月五日之公佈；
- (f) 明豪有限公司(作為授權人)與宏安管理有限公司(宏安之全資附屬公司，作為承授人)所訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，有關詳情載於本公司日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (g) 明豪有限公司(作為授權人)與宏安地產服務有限公司(宏安之全資附屬公司，作為承授人)所訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，有關詳情載於本公司日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (h) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零一六年七月五日之包銷協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，內容有關本公司按本公司日期為二零一六年九月六日之章程所載條款進行供股；
- (i) 倍利投資有限公司、宏安與凱裕投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此(其中包括)凱裕投資有限公司將從倍利投資有限公司收購由中國農產品發行於二零一九年十一月二十八日到期、尚未行使本金額為200,000,000港元之10.0%債券，代價為200,000,000港元；
- (j) 嘉富高洋行有限公司、寶龍塑膠廠有限公司(「SZ賣方」)與萊滙有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「SZ買方」)所訂立日期為二零一六年七月五日之協議，內容有關促使空出位於中國深圳市坪山鎮南布村、建於宗地號G12204-0126之上的一幢工業廠房及兩幢宿舍樓(「SZ物業」)，代價為9,000,000港元；及

- (k) SZ賣方與SZ買方所訂立日期均為二零一六年七月五日之五項協議，內容有關向SZ買方買賣若干現有配件及各項諮詢服務以發展SZ物業，總代價為19,000,000港元。

## 9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期直至二零一八年四月二十日(星期五)(包括該日)的一般營業時間(星期六及公眾假期除外)在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) 公司之組織大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 昇豪函件，其全文載於本通函第15至36頁；
- (e) 目標公司之會計師報告，其全文載列於本通函附錄二A至二D；
- (f) 核數師編製之經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 有關該等物業之函件、估值證書及估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；及
- (j) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

- (b) 本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



**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」) 謹訂於二零一八年四月二十日(星期五)下午十二時十五分假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 謹此批准Guidepost Investments Limited (「**Guidepost Investments**」，本公司之間接全資附屬公司)、East Run Investments Limited (「**East Run**」) 與Wang On Properties Limited宏安地產有限公司所訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議(「**該協議**」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關Guidepost Investments從East Run收購(i)光暉投資有限公司、(ii) Wang To Investments Limited、(iii)東華投資有限公司及(iv) Precious Investments Limited之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，代價為350,000,000港元(可根據當中條款及條件予以調整)，連同該協議項下擬進行之交易；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名本公司董事就該協議項下擬進行之交易而言可能認為屬合適及權宜而作出相關行動及簽立相關文件(連同任何一名本公司董事可能批准的任何進一步修訂)，包括批准變更指令，以實施該協議及該協議項下擬進行之交易或使其生效。」

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，二零一八年三月二十九日

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍九龍灣

宏光道39號

宏天廣場31樓3101室

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位受委代表或(倘該股東持有多於一股本公司股份)一位以上之受委代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之經核證副本，須於可行情況下盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前交回本公司位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22樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤回論。
5. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等持有人可(不論親身或委派該等股份之代表)於股東特別大會表決，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

人出席股東特別大會(不論親身或委派代表)，則於本公司股東名冊就該等股份排名首位之人士方有權表決，而其他聯名持有人之投票均不予接納。

6. 為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的轉讓表格連同有關股票，須於二零一八年四月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司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22樓。釐定股東特別大會之出席及投票資格之記錄日期將為二零一八年四月十三日(星期五)營業時間結束時。
7. 在股東特別大會上，上述決議案將以書面點票方式表決。