
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其它代理，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00455)

主要交易 有關收購目標公司的50.1%股權 及與賣方之合作協議

除文義另有所指外，本封面頁所用詞語與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至19頁。

本公司已收到其控股股東天大集團根據上市規則第14.44條就股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易發出的書面批准，以代替舉行本公司股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

2020年11月24日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二A 瑤池漢方集團的財務資料.....	IIA-1
附錄二B 物業公司的財務資料.....	IIB-1
附錄三 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 目標集團的管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 該物業的估值報告.....	V-1
附錄六 瑤池漢方集團的估值報告.....	VI-1
附錄七 一般資料.....	VII-1

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	賣方根據股權轉讓及合作協議向買方收購銷售股份
「董事會」	指	本公司董事會
「慈善基金」	指	瑤池漢方慈善基金有限公司，一間於香港成立的擔保有限公司，於重組完成前由目標公司控制
「本公司」	指	天大藥業有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00455）
「交割」	指	股權轉讓及合作協議的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於交割後經收購目標公司的50.1%股權而擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	華坊諮詢評估有限公司，於香港註冊的合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	2020年11月23日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2020年12月31日，或買方與賣方書面協定的較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

釋 義

「王女士」	指	王秀萍女士，香港居民及賣方之母，於重組完成前為持股2%的目標公司股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心21樓1、2及3號辦公室
「物業收購協議」	指	賣方與物業擁有人於2020年5月22日訂立的協議，內容有關物業擁有人以60,000,000港元的代價向目標公司（賣方的代名人）轉讓物業公司的100%股權
「物業公司」	指	金舵有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為該物業的唯一擁有人
「物業擁有人」	指	獨立於本公司、其關連人士及賣方的香港居民，於物業收購協議完成前為物業公司的唯一股東
「買方」	指	天大館（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「瑤池養生」	指	瑤池漢方養生有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於重組完成前為目標公司持有60%股權的附屬公司
「重組」	指	根據股權轉讓及合作協議將於最後完成日期或之前完成的目標公司重組，詳情載於本通函董事會函件「收購事項－重組」一節內
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「銷售股份」	指	目標公司的5,010股普通股，佔其已發行股本總額的50.1%
「股東」	指	股份的持有人
「股東協議」	指	目標公司與其股東將於交割後訂立的股東協議

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股權轉讓及合作協議」	指	買方與賣方就(其中包括)收購事項所訂立日期為2020年10月5日的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瑤池漢方醫療中心有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於重組完成前由賣方及王女士分別擁有98%及2%的權益
「目標集團」	指	目標公司、瑤池養生和物業公司
「天大館集團」	指	天大館(集團)有限公司，一間於澳門成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天大集團」	指	天大集團有限公司，於最後實際可行日期擁有1,194,971,370股股份(佔本公司已發行股本總額約55.58%)的本公司控股股東
「天大藥業(香港)」	指	天大藥業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「賣方」	指	楊明霞博士，香港居民，於重組完成後為持股98%的目標公司股東
「瑤池漢方集團」	指	目標公司和瑤池養生
「%」	指	百分比

* 僅供識別

在本通函中，除文義另有所指外，凡指單數的詞語亦指眾數，反之亦然，而凡指某一性別的詞語亦指另一性別和中性。

除文義另有所指外，就本通函而言及僅供說明用途，以港元計值之金額已按1.13港元兌人民幣1.00元的匯率兌換為人民幣，反之亦然。本公司並無作出任何聲明表示以人民幣或港元為單位的任何金額經已或可以按該匯率或任何其它匯率於最後實際可行日期或任何其它日期兌換。



天大藥業有限公司

TIANDA PHARMACEUTICALS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00455)

董事：

執行董事：

方文權先生 (董事長兼董事總經理)

呂文生先生

非執行董事：

沈波先生

馮全明先生

林家禮博士

獨立非執行董事：

林日輝先生

趙崇康先生

趙帆華先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

中環

添美道一號

中信大廈

24樓2405-2410室

主要交易
有關收購目標公司的50.1%股權
及與賣方之合作協議

緒言

謹此提述本公司日期為2020年10月5日之公告，內容有關股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓及合作協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)目標集團的管理層討論與分析；(vi)該物業的估值報告；(vii)瑤池漢方集團的估值報告；及(viii)上市規則項下規定的其它資料。

股權轉讓及合作協議

收購事項

於2020年10月5日，買方與賣方訂立股權轉讓及合作協議，其主要條款載列如下：

日期： 2020年10月5日

訂約方： (1) 買方；及
(2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方乃獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

標的事項

買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份（佔目標公司於股權轉讓及合作協議日期已發行股份的50.1%）。

代價

收購事項的代價為25,000,000港元，須由買方以銀行轉賬方式於交割日期向賣方支付。

服務承諾

根據股權轉讓及合作協議，賣方承諾於交割後不少於15年的期間（「服務期」）內，彼將擔任(i)目標公司及瑤池養生（目標公司的附屬公司）各自的董事；及(ii)天大館集團（買方的直接股東及本公司的間接全資附屬公司）的首席運營官（「首席運營官」），以協助買方發展其業務。上述職位的費用如下：

目標公司及瑤池養生各自的董事

於交割後首12個月，擔任目標公司及瑤池養生各自的董事之專業顧問費總額將為每月220,000港元，並將由目標公司按月支付。於交割後首12個月後，專業顧問費將由目標公司董事會檢討及調整。有關調整將與目標公司及瑤池養生的表現掛鉤。

專業顧問費由訂約方考慮以下因素後釐定：

1. 賣方已作出溢利保證承諾（詳見下文），並承諾（其中包括）其於服務期內擔任目標公司及瑤池養生分別之董事的期間，目標公司的純利將穩定增長；及

董事會函件

2. 在整段服務期內，專業顧問費將由目標公司董事會定期審查，而本公司將擁有目標公司的多數控制權。根據股權轉讓及合作協議，倘賣方未能推動目標公司之業務，而目標公司之盈利能力呈下降趨勢，則目標公司董事會將於完成起計首12個月後調低專業顧問費。此外，倘買方有合理理由相信賣方未有或未能履行其董事職務，則買方亦有權於服務期結束前終止賣方於目標公司及／或瑤池養生的董事職務，並要求賠償。上述檢討措施有助買方根據賣方的服務及目標公司的財務表現調整賣方的專業顧問費，以及保障本公司的利益，並確保賣方於完成後出售目標公司的控股權益後，將竭盡所能行事。

在服務期屆滿前，倘賣方未能履行承諾出任目標公司或瑤池養生董事，或買方有合理理據因賣方未有或未能履行有關董事的職務而根據適用的法律法規終止其董事職務，則賣方須向買方支付按下述方式計算的損害賠償：

每年166.67萬港元 x 剩餘服務期

天大館集團首席運營官

於整段服務期擔任首席運營官的服務費用為25,000,000港元（可因應溢利保證（定義見下文）是否達成而下調），須由天大館集團按以下方式以銀行轉賬方式支付：

- (i) 15,000,000港元須於交割日期支付；及
- (ii) 10,000,000港元須在達成溢利保證（定義見下文）後7個營業日內支付。

於服務期內，每月80,000港元的首席運營官房屋津貼須由買方支付，並於買方的財務報表中入賬列作開支。

該薪酬待遇乃就賣方擔任天大館集團（為買方的直接唯一股東及本公司間接全資附屬公司）的首席運營官所提供之服務而設。本公司相信，安排天大館集團承擔首席運營官服務費的開支是公平合理的，因為該首席運營官服務是由賣方除了擔任目標公司及瑤池養生董事所提供服務以外而為天大館集團提供的，當中包括執行天大館的日常運營、經營本公司擁有的中醫診所等服務。此外，本公司相信，有關首席運營官房屋津貼的安排將增加賣方達致買方的財務目標（即達致下文「溢利保證」分節所詳述的除稅後正溢利）的難度，繼而激勵賣方履行其首席運營官職責以達到該目標，從而收取其餘下的10,000,000港元首席運營官服務費。

董事會函件

本公司自2019年初開始在粵港澳大灣區積極拓展其新型連鎖中醫館，但天大館集團的首席運營官一職長期懸空。在與賣方磋商的過程中，經考慮「有關本集團以及股權轉讓及合作協議訂約方的資料」一節所述的賣方背景後，本公司相信賣方是擔任天大館集團首席運營官並帶領專業團隊發展天大館業務的合適人選。服務期的首席運營官服務費總額為25,000,000港元（相當於每年約1,670,000港元），屬於市場範圍內，尤其是考慮到賣方選擇於服務期前收取服務費總額，並放棄因應服務期內天大館集團可能錄得的利好表現及通脹等因素而於未來上調服務費。至於首席運營官房屋津貼的費率，該費率乃參考首席運營官水準的一般市場費率而釐定。

另一方面，倘若在服務期屆滿前，賣方未能履行承諾出任天大館集團之首席運營官，或買方及／或天大館集團有合理理據因賣方未有或未能履行有關天大館集團首席運營官的職務而根據適用的法律法規終止其首席運營官的職務，則賣方須向買方支付按下述方式計算的損害賠償：

倘已達到溢利保證：每年166.67萬港元 x 剩餘服務期

倘未達到溢利保證：每年100萬港元 x 剩餘服務期

溢利保證

賣方保證就截至2021年3月31日止年度(i)目標公司及瑤池養生之全年度經審核稅後淨利潤合計金額不少於6,000,000港元；及(ii)買方之全年度經審核財務報表（不包括目標公司及瑤池養生之經營業績）錄得任何稅後利潤（「溢利保證」）。倘若在截至2021年3月31日止年度未能達成溢利保證，該保證將遞延至下一個財政年度，直至在同一財政年度內達成(i)及(ii)為止。只有在同一財政年度內符合條件(i)及(ii)，才會被視為已符合溢利保證。賣方於服務期內並無符合溢利保證的期限。然而，倘賣方於服務期屆滿前未能達到溢利保證，賣方將失去收取餘下10,000,000港元首席運營官服務費的權利。

董事會認為，溢利保證安排屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，原因是：

就條件(i)而言：瑤池漢方集團截至2020年3月31日止三個財政年度的平均稅後純利約為5,000,000港元。如上所述，目標公司將承擔於完成時應向賣方支付的年度專業顧問費2,640,000港元，該費用高於賣方目前在瑤池漢方集團的平均年度董事酬金約1,000,000港元。儘管專業顧問費用將會增加，且2019冠狀病毒病疫情仍遠未結束，但董事會認為，賣方透徹了解瑤池漢方集團的運營，將盡全力進一步增加瑤池漢方集團的收入，並盡量壓低運營開支，以履行溢利保證及取得首席運營官服務費的餘下部分。

董事會函件

就條件(ii)而言：買方於2020年2月在香港開設首間天大館中醫診所，截至最後實際可行日期，該診所仍錄得頗大的淨虧損。完成後，賣方將擔任首席運營官並參與天大館集團的管理和日常運營。上述首席運營官房屋津貼的付款安排將進一步激勵賣方致力推動買方達致更佳表現。董事會認為，賣方將為買方帶來更多的專業知識及管理經驗，加強其產品及服務組合，並擴大其客戶基礎，以達到條件(ii)的溢利目標。此目標目前充滿挑戰，但買方與賣方均有信心，買方日後能轉虧為盈，達致正純利水平。

儘管即使未能達到溢利保證，賣方亦毋須向買方作出賠償，但溢利保證下的兩項條件對賣方來說確實是表現指標。如未能符合該兩項條件中的任何一項，將因為賣方未能促成在服務期內有穩定的溢利增長而觸發應向賣方支付的專業顧問費下調。此外，若因賣方未能根據適用法律及法規履行其董事及／或首席運營官的職責而導致未能達到溢利保證，買方可終止其於目標公司及瑤池養生的董事職務及／或其於天大館集團的首席運營官職位，並要求賣方按上述機制計算賠償。為免生疑問，買方在「服務承諾—目標公司及瑤池養生各自的董事」及「服務承諾—天大館集團首席運營官」各分節所述其有權收取的賠償並不相互排斥，若賣方的董事及首席運營官職位均予終止，賣方將須同時作出兩項賠償。經考慮到與溢利保證密切相關的保障條款，董事會認為溢利保證安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

就物業公司作出可獲退還預付款項

於簽訂股權轉讓及合作協議前，賣方及物業擁有人訂立物業收購協議，據此，物業擁有人以代價60,000,000港元向目標公司（作為賣方之代名人）轉讓物業公司全部已發行股份。由於物業公司將成為目標公司的附屬公司，本集團（通過天大館集團）及賣方亦已於交割時按彼等各自於目標公司之持股比例就物業收購協議項下之代價以銀行轉賬方式分別向目標公司作出30,060,000港元及29,940,000港元之預付款項（「預付款項」）。

本集團作出的預付款項與收購事項是互為條件，倘(i)於2020年12月31日或之前（或買方可能同意的較後日期）未能執行股權轉讓及合作協議；或(ii)股權轉讓及合作協議未能交割而買方並無成為持股50.1%的目標公司股東，則預付款項可在買方提出要求後的7個營業日內全數退還。

買方擬在獲得賣方書面同意後於交割後將預付款項轉為目標公司的股東貸款。

代價、服務費用及預付款項之基準

代價由買方與賣方按公平原則磋商後根據一般商務條款釐定，當中已考慮（其中包括）(i)瑤池漢方集團以及中醫藥及保健服務行業的未來業務前景；(ii)下文「訂立股權轉讓及合作協議的理由及裨益」一節所披露進行收購事項的裨益；(iii)獨立估值師採用市場法下的指引上市公司法編制的瑤池漢方集團之50.1%股權於2020年6月30日的公允價值之估值（如本通函附錄六所載）；及(iv)根據目標公司及其附屬公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止財政年度以及截至2019年及2020年6月30日止各三個月期間分別的法定經審核或未經審核財務報表，瑤池漢方集團的財務表現及狀況。

以下是董事就依據對瑤池漢方集團的估值報告而曾考慮的因素：(i)市場法分析中對上市公司的選擇準則和最終篩選結果與瑤池漢方集團的業務性質密切相關，尤其是亦同時提供醫療服務和保健產品的香港醫思醫療集團有限公司；(ii)若干選定可比上市公司的規模大於瑤池漢方集團。然而，瑤池漢方集團穩定的盈利能力和現金流量是使其與選定的同業公司可作比較的因素；(iii)缺乏市場流通性折讓可有效調低定價倍數，避免瑤池漢方集團估值過高；及(iv)如第IV-2頁關於瑤池漢方集團的管理層討論與分析所述，截至2019年3月31日止年度的收入減少是由於賣方休產假數周，而截至2020年3月31日止年度的收入減少是由於香港發生社會運動以及爆發COVID-19疫情。然而，近兩個財政年度每年的平均純利均能維持在約5,000,000港元之水平。鑒於上述不利因素，董事相信，瑤池漢方集團的潛在盈利能力在近年尚未反映出來。此外，預期於收購事項完成後，瑤池漢方集團將受惠於規模經濟，令整體營運成本下降，並使到純利水平較估值報告所採納的金額更高。總括而言，董事認為，就收購目標公司50.1%股權的代價而言，瑤池漢方集團估值報告中的市場法及其它調整是公平合理的參考。

買方應付的服務費用乃按一般商務條款釐定，並經考慮賣方的中醫專業經驗及彼於中醫業界的網絡和影響力後，屬公平合理。

買方已付的預付款項乃按一般商務條款釐定，並經考慮物業收購協議中的有關樓宇以及附近其它商業樓宇的當時市價後，及屬公平合理。

董事會認為代價、服務費用及預付款項均屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

代價、服務費用及預付款項須以本公司的內部資源結付。

先決條件

股權轉讓及合作協議須在以下所有條件達成或獲豁免（倘適用）後的第5個營業日（或訂約各方書面協定的其它日期）交割：

1. 買方信納對目標集團的資產、營運、財務狀況、前景及其它情況進行財務和法律盡職審查的結果；
2. 自股權轉讓及合作協議日期起至交割時，訂約各方在股權轉讓及合作協議中作出的陳述和保證在所有重大方面均為準確、真實和完整，且在任何重大方面均無誤導性；
3. 自股權轉讓及合作協議日期以來，目標集團並無發生重大不利變化，亦無發生任何對目標集團的業務、前景、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的事件；
4. 賣方向買方提供目標公司及瑤池養生截至2020年3月31日止年度的審核報告而合資格核數師對有關報告出具無保留意見；
5. 重組（定義見下文）已完成，而賣方已提供相關證明文件並為買方所合理信納；
6. 已就簽訂及履行股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的任何交易向所有適用的政府機關或其它第三方作出所有必要的存檔或登記，並取得所有必要的授權；及
7. 買方（及／或其控股股東）及賣方已就股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易取得所有必要批准（包括董事會批准及／或其它必要批准），並遵守適用法律及上市規則的相關規例。

除條件6及7外，買方可豁免上述任何條件。倘上述條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免（倘適用），則股權轉讓及合作協議將終止，而訂約各方在股權轉讓及合作協議項下的權利及責任將告終止（惟在協議終止前的任何違反情況除外）。

於最後實際可行日期，條件6及7已獲達成。

重組

作為股權轉讓及合作協議的其中一項先決條件，賣方須於最後完成日期或之前完成以下目標公司的重組（「重組」）：

1. 王女士須向賣方轉讓200股目標公司股份（佔目標公司已發行股本總額的2%）；
2. 賣方須向目標公司轉讓4,000股瑤池養生股份（佔瑤池養生已發行股本總額的40%）；及
3. 慈善基金須從目標公司中剝離。

賣方承諾

賣方在股權轉讓及合作協議中承諾（其中包括）：

1. 目標公司及瑤池養生截至2020年3月31日止年度的經審核除稅後純利合計不少於5,000,001港元，而自股權轉讓及合作協議日期起至交割為止，目標集團的資產或負債將不會出現任何重大變動，除非從買方取得事先書面批准或根據股權轉讓及合作協議擬進行者；且賣方須於交割前清償其應付目標公司的貸款；
2. 於交割時並無與目標集團業務有關而登記於賣方名下或由賣方與其它人士聯名登記的產品或專利；及
3. 目標公司或瑤池養生各自的相關執照、許可證、登記證或合格證在交割日期仍然維持有效、生效並可續期。

交割

交割後，目標公司將由買方及賣方分別擁有50.1%及49.9%。目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，目標集團的財務業績將併入本集團的財務報表。

股東協議

根據股權轉讓及合作協議，買方、賣方及目標公司須於交割日期訂立股東協議。股東協議的主要條款載列如下：

董事會函件

股東的責任

買方須負責制定和實施目標集團的發展戰略、重大投資計劃、融資計劃和股息政策；並負責目標集團的內部控制、財務預算及綜合財務報表的編製。

賣方須於服務期內擔任目標公司和瑤池養生各自的董事，並負責目標集團的營運及管理，確保其業務發展和溢利持續增長。此外，賣方須盡其合理努力，確保相關的執照、許可證、登記證或合格證維持及繼續有效、生效並可續期。

董事會的組成

目標公司董事會由3名成員組成，其中2名由買方委任而其餘一名成員為賣方。目標公司的董事會主席由董事會成員的簡單多數選舉產生。目標集團的日常業務、營運和管理應委託賣方負責並由賣方領導；同時，董事會其它成員應以真誠、友善的態度積極配合賣方的工作。

股份轉讓

除非得到其它股東的書面同意，否則目標公司的任何股東不得將目標公司的股份進行質押、抵押（無論該抵押是固定或浮動的）或設立任何種類的負擔；或出售、轉讓或以任何其它方式處置其在目標公司的任何股份（或其附帶的任何權利）。

儘管有上述規定，目標公司的股東可將其股份轉讓予第三方，前提為轉讓股份的股東已向非轉讓股份的股東發出通知，提出按其向第三方提出者相同的條款及條件將有關股份轉讓予該名非轉讓股份的股東之建議。倘若非轉讓股份的股東於15個營業日內並不接納通知所載的條款，轉讓股份的股東可以繼而向第三方進行轉讓。

不競爭規定

賣方承諾，在(i)賣方擔任目標公司或瑤池養生之董事的期間；或(ii)自股東協議日期起直至賣方不再是目標集團任何成員公司之股東的期間（以較長者為準），賣方不得亦不得促使其聯屬人士：

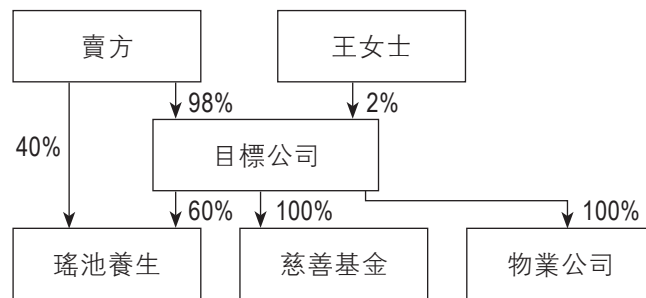
- (i) 自行或透過合夥、合作、合營、投資、融資、承包或任何其它方法，直接或間接經營、投資、從事或嘗試在買方的營運地區內從事任何與目標集團的主要業務構成競爭或可能構成競爭的業務；及
- (ii) 自行、透過與其它第三方合作或投資，或出任顧問（不論是否受薪）、經營或協助任何第三方在買方的營運地區內經營與買方或本集團所從事的業務類似的業務。

有關目標集團的資料

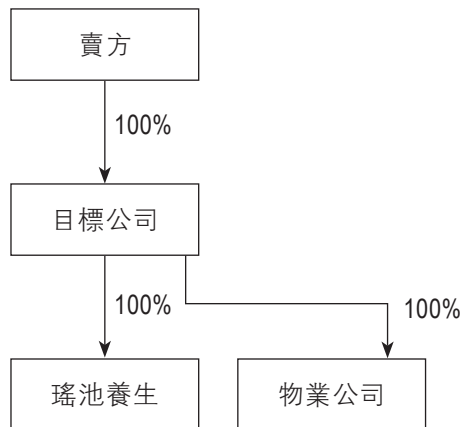
交割後，目標集團將由目標公司、瑤池養生及物業公司組成。以下是目標集團於(i)重組完成前；(ii)重組完成後；及(iii)緊隨交割後的集團架構。

目標集團的集團架構

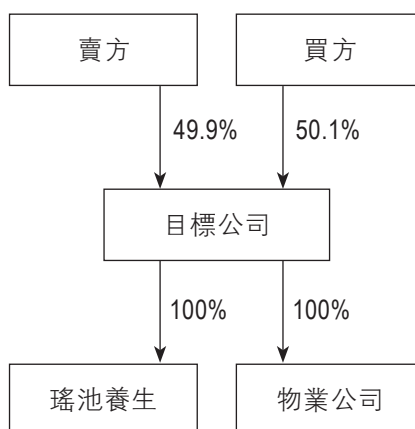
於重組完成前



於重組完成後



緊隨交割後



目標集團

目標公司是一間於香港註冊成立的公司，註冊資本為10,000港元，分為10,000股股份。於重組完成前，其中9,800股由賣方擁有及200股由王女士（為香港居民及賣方之母）擁有。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，王女士為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於重組完成後，10,000股股份悉數由賣方擁有。於最後實際可行日期，目標公司為目標集團的唯一中醫醫療機構，位於香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心22樓，其主要業務以傳統中醫理論及實證科學為基礎，融入先進的醫療科技與設備，提供高端而現代化的中醫醫療服務，包括中醫診症、針灸、拔罐、推拿、皮膚及體質健康檢查等健康管理服務。

瑤池養生是一間於香港註冊成立的公司，註冊資本為10,000港元，分為10,000股股份。於重組完成前，其中6,000股由目標公司擁有及4,000股由賣方擁有。於重組完成後，10,000股股份悉數由目標公司擁有。瑤池養生的主要業務為在香港從事中藥保健品的銷售業務。

賣方持有香港中文大學中醫藥學哲學博士學位、香港浸會大學中醫學（內科）碩士學位、香港浸會大學中醫學學士學位及香港浸會大學生物醫學（榮譽）學士學位。於最後實際可行日期，賣方是目標集團內唯一的註冊中醫。賣方是著名註冊中醫，憑藉精湛醫術及與中醫藥及保健有關的暢銷著作，獲得公眾的廣泛認許及經常接受傳媒訪問。除臨床工作外，賣方亦廣泛參與有機中藥護膚品的研發工作，並在中醫皮膚科範疇積累了深厚的知識。目標集團擬通過在香港開設新店或新診所以拓展業務，長遠而言，亦將開拓中國市場。通過股權轉讓及合作協議下的合作，目標集團可利用與天大館集團的合作，更好地了解中國市場及獲取合適資源。目標集團將於完成後進行該等合作時擴充團隊。

董事會函件

於最後實際可行日期，物業公司是一間於香港註冊成立的公司，註冊資本為1港元，分為1股股份，由目標公司擁有。物業公司是一間投資控股公司而其主要資產為該物業。於最後實際可行日期，該物業正進行修繕，供目標公司及瑤池養生自用。預期目標公司及瑤池養生將自2020年12月起遷入該物業經營，而設於香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心22樓之現有診所之租約將隨之終止。

目標集團的財務資料

下文載列摘錄自本通函附錄二A的瑤池漢方集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三個財政年度的綜合經審核財務資料概要，以及摘錄自本通函附錄二B的物業公司截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止三個財政年度的經審核財務資料。

瑤池漢方集團

	截至3月31日止年度		
	2018年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)
收入	14,936	14,022	13,354
除所得稅前溢利	6,069	5,576	6,119
年度溢利及全面收益總額	5,069	4,860	5,329

於2020年3月31日的經審核資產淨值為3,568,000港元。

物業公司

	截至12月31日止年度		
	2017年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)
收入	1,363	1,302	1,277
除所得稅前溢利／(虧損)	6,524	3,541	(398)
年度溢利／(虧損)及全面收益總額	6,524	3,541	(398)

於2019年12月31日的經審核資產淨值為46,651,000港元。

有關該物業的資料

該物業為位於香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心21樓1、2及3號辦公室，總建築面積約為2,713平方呎。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該物業乃用作商業用途。於最後實際可行日期，該物業並無產權負擔以及由物業公司全資擁有，而物業公司則由目標公司全資擁有。

目前，目標公司及瑤池養生在香港銅鑼灣租賃一間辦公室用於日常營運，該辦公室與該物業位於同一幢建築物。董事認為，將目標集團的辦公室遷至該物業有助消除目標集團的經常性租金付款，並避免目標集團未來的租金波動，長遠而言對目標集團有利。

物業估值

該物業的估值已由獨立估值師採用市值基準編製，該基準透過將該物業與可獲得價格資料的相同或相若物業（類似）進行比較，以提供價值指標。經獨立估值師評估，該物業於2020年9月30日的市值為60,700,000港元。

如本通函附錄二B所載，該物業分類為投資物業，此與本集團以公允價值模式按公允價值列報投資物業之會計政策一致。於2020年6月30日（即附錄二B所載財務資料的結算日），該物業的價值為60,000,000港元。於2020年9月30日，列入投資物業之該物業的市值為60,700,000港元（如本通函附錄五所載）。

有關本集團以及股權轉讓及合作協議訂約方的資料

本公司是一間在聯交所主板上市的投資控股公司，總部設在香港。本集團的戰略方針有三大目標：以發展中醫藥產業為基礎；發展創新藥物和醫療科技；發展優質醫療和保健服務，並致力成為於藥品研製、中醫診療、醫療科技及健康管理領域具有市場競爭力和核心價值鏈的醫藥企業。本公司從中醫、中藥、中醫藥智能三大方面打造中醫藥全產業鏈，涉足中藥材供應及中藥飲片生產，並建立控制其中藥材品質的「天大標準」，創辦新型中醫館—天大館。

買方是一間在香港成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事在香港投資設立和經營中醫醫務中心，同時通過特許經營尋求市場擴張的機遇。

天大館集團主要從事投資興辦中醫館，弘揚中醫藥文化，振興中醫藥行業，推動中醫藥國際化發展，培養中醫藥專業人才，於全球範圍內提供人人可及、高品質的中醫藥健康服務。天大館秉承「上醫治未病」的中醫理念，恪守「中病即止，以人為本」的治療準則，遵循嚴格控制中藥材質量的「天大標準」，積極促進現代醫學與其它創新技術的融合，提供特色專科、中醫全科、養生及健康管理服務，建立個性化疾病診療、預防與養生體系，達致「人與自然」、「傳統與現代」、「預防與治療」相互統一，追求天人合一的境界。天大館立足粵港澳大灣區，佈局全國全球，自2019年起已先後於珠海、香港及悉尼開館；並充分利用互聯網資訊技術、大數據、人工智能及其它創新科技，搭建「雲上天大館」，實現中醫藥服務線上線下相互融合、遠端診療及專家會診，為民眾提供優質、便捷、全面的中醫藥健康服務，推動中醫藥傳承、創新和發展。

賣方為註冊中醫師，憑藉多年的臨床經驗和廣受歡迎的中醫保健著作，深受大眾的肯定，並不時在媒體亮相。賣方除了臨床工作外，更積極參與中醫藥的研發及有機中藥護膚品的開發，並已積累中醫皮膚科方面的深厚知識。於最後實際可行日期，彼為目標公司的董事及目標公司的唯一股東以及瑤池養生的董事。根據股權轉讓及合作協議，彼將於交割後獲委任為天大館集團的首席運營官。賣方獨立於本公司及其關連人士。

訂立股權轉讓及合作協議的理由及裨益

1. 提升天大館業務和營運效率，助力天大館在粵港澳大灣區發展

本集團嚮應國家政策，全面推進中醫藥產業發展，重點打造新型中醫館天大館，致力於「專科專病，特色特效，康養結合，天人合一」的優質中醫藥服務。

目標公司在經營中醫診所及中藥保健品銷售方面的豐富經驗和專業訣竅，有助於提升天大館業務和營運效率，及本集團中藥保健服務分部的表現；賣方為香港一位著名的註冊中醫師，憑藉其多年的臨床經驗和廣受歡迎的中醫保健著作，深受大眾的肯定。賣方加入天大館集團，將為本集團帶來更多專業訣竅及管理經驗，相信可為買方的業務發展帶來更大的機會，促進本集團把握粵港澳大灣區戰略機遇，加快發展中醫藥產業和天大館業務。

2. 擴大服務組合和消費者基礎

目標公司是一間中醫醫療機構，提供高端而現代化的中醫醫療服務，包括中醫診症、針灸、拔罐、推拿、皮膚及體質健康檢查等健康管理服務。董事相信，通過疊加目標公司的服務體系，形成優勢互補、協同發展的格局，本集團所提供的中醫藥服務將覆蓋不同階層的客戶群體。

3. 改善本集團的財務表現及提升市值

交割後，本公司將成為目標集團的控股股東。目標集團的業績將併入本集團的財務報表，預期目標集團的持續盈利能力將有助於提高本集團的綜合收入及溢利，從而改善整體財務表現及提升市值。

基於上述理由，董事認為，股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，按一般商務條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項及據此擬進行的交易的財務影響

交割後，目標公司將成為本集團的間接非全資附屬公司，而目標集團的業績將併入本集團的綜合財務報表。

經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，作說明用途。有關資料乃根據未經審核備考資產負債表而編製，猶如收購事項及據此擬進行的交易已於2020年3月31日完成。根據未經審核備考財務資料，收購事項對本集團的財務影響概述如下：

1. 資產

於2020年3月31日，本集團的經審核綜合總資產約為933,122,000港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考綜合總資產將增加至約938,106,000港元。

2. 負債

於2020年3月31日，本集團的經審核綜合總負債約為173,359,000港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考綜合總負債將增加至約202,283,000港元。

3. 盈利

截至2020年3月31日止年度，本公司母公司擁有人應佔經審核綜合溢利約為3,143,000港元。根據本通函附錄二A所載有關瑤池漢方集團的綜合財務資料，截至2020年3月31日止年度的瑤池漢方集團經審核綜合純利為5,329,000港元，預計於交割後，瑤池漢方集團將為本集團之溢利作出積極貢獻。

上市規則的涵義

由於有關根據股權轉讓及合作協議擬進行的交易的一項或以上的適用百分比率超過25%但全部均低於100%，根據股權轉讓及合作協議擬進行的交易構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的報告、公告及股東批准規定。

本公司已收到1,194,971,370股股份（佔本公司已發行股本總額約55.58%）的擁有人天大集團就股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易發出的書面批准。由於(i)倘本公司召開股東大會以批准股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票；及(ii)天大集團持有可於該股東大會上行使的投票權超過50%，故根據上市規則第14.44條，毋須就批准股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

推薦建議

董事認為，股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易，董事會將建議股東於該股東大會上投票贊成批准股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易的決議案。

其它資料

務請垂注本通函附錄所載之其它資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
天大藥業有限公司
董事長兼董事總經理
方文權
謹啟

2020年11月24日

I. 本集團的財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度的經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiandapharma.com>)的網站。

截至2018年3月31日止年度的年報(第64至152頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726924_c.pdf

截至2019年3月31日止年度的年報(第64至176頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725128_c.pdf

截至2020年3月31日止年度的年報(第68至168頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800474_c.pdf

II. 債務聲明

於2020年9月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還債務約82,242,000港元包括下列各項：

(A) 銀行借款

於2020年9月30日，經擴大集團的未償還銀行借款約為人民幣57,013,000元(相當於約64,425,000港元)，該等借款以經擴大集團的若干使用權資產、物業、廠房及設備以及持作出售之出售組別的資產作抵押。

(B) 租賃負債

於2020年9月30日，經擴大集團的租賃負債約為17,817,000港元，該等租賃負債與其經營中使用的診所、辦公室及倉庫的租賃合約有關。

(C) 或然負債

於2020年9月30日，經擴大集團並無任何或然負債。

除上述所披露者外，及除集團內公司間負債外，於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還、已獲批准發行或已設立但尚未發行之債務證券、有期貸款、其它借款性質的借貸或債務、銀行透支、承兌負債(除一般貿易票據及應付款項外)或承兌信貸、租購或其它融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其它重大或然負債。

董事確認，自2020年9月30日起至最後實際可行日期，經擴大集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

III. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自2020年3月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之刊發日期)以來有任何重大不利變動。

IV. 營運資金充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮預期交割股權轉讓及合作協議及其項下擬進行的交易，本集團的內部財務資源及經擴大本集團現時可動用的信貸，倘無不可預見的情況下，經擴大集團將具備充裕的營運資金以供其現時所需(即由本通函刊發日期起計至少十二個月內)。

V. 本集團財務及貿易前景

本集團紮根於粵港澳大灣區，以發展中醫藥產業為基礎，發展創新藥物和醫療科技，發展優質醫療和保健服務，致力於成為藥品研製、中醫診療、醫療科技、健康管理領域具有市場競爭力和核心價值鏈的醫藥企業。

本集團從中醫、中藥、中醫藥智能三大方面打造中醫藥全產業鏈，涉足中藥材供應、中藥飲片生產，建立控制中藥材品質的「天大標準」，並投資興辦新型中醫館一天大館。天大館秉承「上醫治未病」的中醫理念，恪守「中病即止，以人為本」的治療準則，遵循控制中藥材質量的「天大標準」，積極融合現代醫學和其它創新技術，提供特色專科、中醫全科、養生及健康管理服務，建立個性化疾病診療、預防與養生體系，達到「人與自然」、「傳統與現代」、「預防與治療」相互統一，追求天人合一的境界。天大館立足粵港澳大灣區，佈局全國全球，自2019年起已先後於珠海、香港及悉尼開館；並充分利用互聯網資訊技術、大數據、人工智能及其它創新科技，搭建「雲上天大館」，實現中醫藥服務線上線下相互融合、遠端診療及專家會診，為民眾提供優質、便捷、全面的中醫藥健康服務，推動中醫藥傳承、創新和發展。

誠如「董事會函件－訂立股權轉讓及合作協議的理由及裨益」一節所披露，本次收購及達成深度合作為天大藥業帶來多方面的裨益。另外，本次收購及達成深度合作，為本集團於中醫藥全產業鏈發展上的重要舉措，尤其為天大館在粵港澳大灣區、乃至全國全球拓展開館及加快發展，奠定了重要的專業基礎，並積累了難得的專業經驗。除內源性增長，天大藥業一直注重外延性拓展，通過兼併收購來吸納行業成功的經營實體、人才及經驗，加快業務發展步伐，未來將繼續物色相關機會。中醫藥在國內外日益受重視，我們看好中醫藥在全球範圍內的發展前景，將乘著國家政策的東風，做好短中長期發展規劃，一步一個腳印朝著領先的綜合性醫藥企業目標邁進。

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到的報告全文，以供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就歷史財務資料致天大藥業有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IIA-4至IIA-51頁所載之瑤池漢方醫療中心有限公司(「目標公司」)及其附屬公司瑤池漢方養生有限公司(統稱「瑤池漢方集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括瑤池漢方集團於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年6月30日之綜合財務狀況表、目標公司於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年6月30日之財務狀況表，以及瑤池漢方集團截至該等日期止之各段期間(「有關期間」)之綜合損益及其它全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其它解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-51頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議收購目標公司的50.1%股權而編製，以供載入天大藥業有限公司(「貴公司」)日期為2020年11月24日之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製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的會計師報告」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根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並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，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映目標公司及瑤池漢方集團於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年6月30日之財務狀況及瑤池漢方集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱瑤池漢方集團追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止三個月之綜合損益及其它全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其它解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其它審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司上市規則須呈報事項

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及追加期間之比較歷史財務資料作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號：P06946

香港

2020年11月24日

瑤池漢方集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。瑤池漢方集團於有關期間以歷史財務資料為基礎之綜合財務報表(「相關財務報表」)已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)對其進行審核。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列,除另有指明外,所有數值已約整至最接近的千位(「千港元」)。

I. 歷史財務資料

綜合損益及其它全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
收入	6	14,936	14,022	13,354	3,617	2,924
銷售成本		(1,190)	(1,020)	(1,016)	(245)	(175)
毛利		13,746	13,002	12,338	3,372	2,749
其它收入	7	95	131	106	24	-*
行政支出		(7,742)	(7,479)	(6,294)	(1,289)	(743)
融資成本	8	(30)	(78)	(31)	(13)	-
除所得稅前溢利	9	6,069	5,576	6,119	2,094	2,006
所得稅支出	11	(1,000)	(716)	(790)	(136)	(145)
年度/期間溢利及 全面收益總額		5,069	4,860	5,329	1,958	1,861
應佔溢利/(虧損)及 全面收益總額:						
目標公司股東		5,073	4,177	4,652	1,781	1,861
非控股權益		(4)	683	677	177	-*
年度/期間溢利及 全面收益總額		5,069	4,860	5,329	1,958	1,861

* 代表金額少於1,000港元

綜合財務狀況表

	附註	於3月31日			於
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	1,921	1,860	183	119
使用權資產	14(a)	90	1,215	93	-
按金	17	393	404	404	404
遞延稅項資產	24	-	-	37	46
		<u>2,404</u>	<u>3,479</u>	<u>717</u>	<u>569</u>
流動資產					
存貨	15	103	110	89	89
應收賬款	16	38	88	37	60
按金及預付款	17	3	4	2	1
應收一名董事款項	21	-	2	7,640	8,667
應收一間關連公司款項	21	-	10	-	-
現金及現金等值項目	18	7,546	4,705	556	1,782
		<u>7,690</u>	<u>4,919</u>	<u>8,324</u>	<u>10,599</u>
流動負債					
應付賬款	19	62	5	59	69
其它應付款及應計費用	20	3,157	3,636	4,049	4,239
應付一名董事款項	21	1,735	-	-	-
應付一間關連公司款項	21	-	-	456	466
租賃負債	14(b)	95	1,145	98	-
應付稅項		2,382	162	811	965
		<u>7,431</u>	<u>4,948</u>	<u>5,473</u>	<u>5,739</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>259</u>	<u>(29)</u>	<u>2,851</u>	<u>4,860</u>
總資產減流動負債		<u>2,663</u>	<u>3,450</u>	<u>3,568</u>	<u>5,429</u>

	附註	於3月31日			於
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
非流動負債					
租賃負債	14(b)	–	98	–	–
遞延稅項負債	24	133	113	–	–
		<u>133</u>	<u>211</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
資產淨值					
		<u>2,530</u>	<u>3,239</u>	<u>3,568</u>	<u>5,429</u>
權益					
股本	22	10	10	10	10
保留溢利		<u>2,520</u>	<u>2,546</u>	<u>2,198</u>	<u>4,059</u>
目標公司股東應佔權益		<u>2,530</u>	<u>2,556</u>	<u>2,208</u>	<u>4,069</u>
非控股權益		<u>–*</u>	<u>683</u>	<u>1,360</u>	<u>1,360</u>
權益總額		<u>2,530</u>	<u>3,239</u>	<u>3,568</u>	<u>5,429</u>

* 代表金額少於1,000港元

目標公司財務狀況表

		於3月31日			於
	附註	2018年	2019年	2020年	6月30日
		千港元	千港元	千港元	2020年
					千港元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	1,921	1,860	183	119
於附屬公司的投資	25	6	6	6	6
使用權資產	14(a)	90	1,215	93	–
按金	17	393	404	404	404
遞延稅項資產	24	–	–	37	46
		<u>2,410</u>	<u>3,485</u>	<u>723</u>	<u>575</u>
流動資產					
存貨		103	96	76	76
應收賬款	16	38	88	37	60
按金及預付款	17	3	4	2	1
應收一名董事款項	21	–	–	7,630	8,657
應收一間關連公司款項	21	–	10	–	–
應收一間附屬公司款項	25	61	–	–	–
現金及現金等值項目	18	7,496	4,657	494	1,721
可收回稅項		–	152	–	–
		<u>7,701</u>	<u>5,007</u>	<u>8,239</u>	<u>10,515</u>
流動負債					
應付賬款	19	62	5	59	69
其它應付款及應計費用	20	3,157	3,630	4,037	4,227
應付一名董事款項	21	1,745	8	–	–
應付一間關連公司款項	21	–	–	456	466
應付一間附屬公司款項	25	–	1,954	3,951	3,951
租賃負債	14(b)	95	1,145	98	–
應付稅項		2,382	–	187	341
		<u>7,441</u>	<u>6,742</u>	<u>8,788</u>	<u>9,054</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>260</u>	<u>(1,735)</u>	<u>(549)</u>	<u>1,461</u>
總資產減流動負債		<u>2,670</u>	<u>1,750</u>	<u>174</u>	<u>2,036</u>

		於3月31日		於6月30日	
	附註	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元
非流動負債					
租賃負債	14(b)	-	98	-	-
遞延稅項負債	24	133	113	-	-
		<u>133</u>	<u>211</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資產淨值					
		<u>2,537</u>	<u>1,539</u>	<u>174</u>	<u>2,036</u>
權益					
股本	22	10	10	10	10
保留溢利	23	2,527	1,529	164	2,026
		<u>2,537</u>	<u>1,539</u>	<u>174</u>	<u>2,036</u>

綜合權益變動表

	目標公司股東應佔			非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元 (附註22)	保留 溢利 千港元	小計 千港元		
於2017年4月1日	10	7,888	7,898	4	7,902
年度溢利及全面收益總額 股息 (附註12)	–	5,073 (10,441)	5,073 (10,441)	(4) –	5,069 (10,441)
於2018年3月31日及2018年4月1日	10	2,520	2,530	–*	2,530
年度溢利及全面收益總額 股息 (附註12)	–	4,177 (4,151)	4,177 (4,151)	683 –	4,860 (4,151)
於2019年3月31日及2019年4月1日	10	2,546	2,556	683	3,239
年度溢利及全面收益總額 股息 (附註12)	–	4,652 (5,000)	4,652 (5,000)	677 –	5,329 (5,000)
於2020年3月31日及2020年4月1日	10	2,198	2,208	1,360	3,568
期間溢利及全面收益總額	–	1,861	1,861	–*	1,861
於2020年6月30日	<u>10</u>	<u>4,059</u>	<u>4,069</u>	<u>1,360</u>	<u>5,429</u>
截至2019年6月30日止三個月					
於2019年4月1日	10	2,546	2,556	683	3,239
期間溢利及全面收益總額	–	1,781	1,781	177	1,958
於2019年6月30日 (未經審核)	<u>10</u>	<u>4,327</u>	<u>4,337</u>	<u>860</u>	<u>5,197</u>

* 代表金額少於1,000港元

綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
除所得稅前溢利		6,069	5,576	6,119	2,094	2,006
就下列各項作出之調整：						
融資成本	8	30	78	31	13	-
利息收入	7	-	(17)	(66)	(24)	-*
物業、廠房及設備之折舊	9	591	805	961	252	64
使用權資產之折舊	9	1,081	1,118	1,122	280	93
營運資金變動前之經營溢利		7,771	7,560	8,167	2,615	2,163
存貨(增加)／減少		(4)	(7)	21	-	-
應收賬款減少／(增加)		79	(50)	51	(30)	(23)
按金及預付款減少／(增加)		60	(12)	2	(1)	1
應付賬款增加／(減少)		52	(57)	54	63	10
其它應付款及應計費用增加		527	479	413	709	190
經營所得現金		8,485	7,913	8,708	3,356	2,341
已付所得稅淨額		-	(2,956)	(291)	(342)	-
經營活動所得之現金淨額		8,485	4,957	8,417	3,014	2,341
投資活動所得現金流量						
已收利息		-	17	66	24	-*
購買物業、廠房及設備		(1,959)	(744)	-	-	-
投資活動(所用)／所得之現金淨額		(1,959)	(727)	66	24	-

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
融資活動所得現金流量						
已付股息		-	(4,000)	-	-	-
(向)／來自一間關連公司 之墊款		-	(10)	466	458	10
(向)／來自一名董事之墊款		(9,466)	(1,888)	(11,922)	9	(1,027)
償還租賃負債之本金部份		(1,104)	(1,095)	(1,145)	(281)	(98)
償還租賃負債之利息部份		(30)	(78)	(31)	(13)	-
融資活動(所用)／所得 之現金淨額		<u>(10,600)</u>	<u>(7,071)</u>	<u>(12,632)</u>	<u>173</u>	<u>(1,115)</u>
現金及現金等值項目 (減少)／增加淨額						
		<u>(4,074)</u>	<u>(2,841)</u>	<u>(4,149)</u>	<u>3,211</u>	<u>1,226</u>
於年／期初之現金及 現金等值項目						
		<u>11,620</u>	<u>7,546</u>	<u>4,705</u>	<u>4,705</u>	<u>556</u>
於年／期終之現金及 現金等值項目						
	18	<u>7,546</u>	<u>4,705</u>	<u>556</u>	<u>7,916</u>	<u>1,782</u>

* 代表金額少於1,000港元

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

1.1 公司資料

目標公司是在香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心22樓。目標公司主要從事提供中醫診症服務。

於本報告日期，目標公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立日期和 地點以及 企業結構形式	已發行 及繳足 股份詳情	目標公司持有的擁有權益				主要業務	
			於3月31日		於6月30日			
			2018年	2019年	2020年	2020年		
瑤池漢方養生有限公司 (「瑤池養生」) (附註2)	2016年11月18日， 香港， 有限責任	10,000港元	60%	60%	60%	60%	100%	買賣中藥保健品
金舵有限公司 (「金舵」)(附註4)	2007年10月24日， 香港， 有限公司	1港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	物業投資

附註：

- 目標公司截至2018年、2019年及2020年止年度的法定財務報表按照香港會計師公會頒佈的私人實體的香港財務報告準則(「私人實體的香港財務報告準則」)編製，並經天璣會計師事務所有限公司審核。於報告日期，楊博士持有目標公司的100%股權。
- 瑤池養生自2016年11月18日(註冊成立日期)至2019年3月31日及截至2020年3月31日止年度的法定財務報表按照香港會計師公會頒佈的私人實體的香港財務報告準則編製，並經天璣會計師事務所有限公司審核。於2020年6月30日，瑤池養生由目標公司持有60%及楊明霞博士(「楊博士」)持有40%。

於2020年9月23日，楊博士向目標公司轉讓4,000股瑤池養生股份(佔瑤池養生全部已發行股本的40%)。因此，目標公司持有的瑤池養生的實際股權增加至100%。
- 瑤池漢方慈善基金有限公司(「慈善基金」)是一間根據稅務條例第88條註冊為慈善機構的擔保有限公司。慈善基金自2018年1月18日(註冊成立日期)至2019年3月31日及截至2020年3月31日止年度的法定財務報表按照香港會計師公會頒佈的私人實體的香港財務報告準則編製，並經天璣會計師事務所有限公司審核。於2020年9月22日，目標公司通過退出及終止其在慈善基金的成員資格而停止參與該基金。因此，目標公司持有的慈善基金的實際股權降至零。

4. 於2020年9月18日，瑤池漢方集團已完成向獨立第三方收購金舵，據此，獨立第三方將金舵（一間於香港註冊成立的有限責任公司）的全部已發行股份轉讓予目標公司，代價為60,000,000港元（「物業收購事項」）。於報告日期，金舵為目標公司之全資附屬公司。金舵截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月期間的歷史財務資料載於本通函附錄二B。

1.2 建議收購事項

於2020年10月5日，貴公司宣佈其擬根據貴公司一間全資附屬公司（作為買方）與楊博士訂立之買賣協議，以現金代價25,000,000港元收購目標公司的50.1%股權（「建議收購事項」）。

2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

(a) 合規聲明及綜合基準

歷史財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文。

就編製歷史財務資料而言，目標公司已於整段有關期間貫徹採納所有適用於2020年4月1日開始的會計期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，以及編製歷史財務資料的相關過渡條文。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。此外，目標公司董事在應用會計政策的過程中須作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇，或對歷史財務資料有重大假設及估計之範疇，已於附註5披露。

追加期間比較財務資料乃根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

瑤池漢方集團之歷史財務資料僅為載入 貴公司有關建議收購事項之通函而編製。就編製瑤池漢方集團的歷史財務資料而言，慈善基金的資產及負債及經營業績已被剔除(即「分割」基準)。

貴公司管理層認為，以「分割」基準呈列有關期間的歷史財務資料較為恰當，原因如下：

- 瑤池漢方集團與慈善基金在業務性質及管理上有明顯區分。
- 瑤池漢方集團及慈善基金各有清晰可辨的資產、負債、收入及開支。
- 由於瑤池漢方集團的會計賬冊及記錄與慈善基金的會計賬冊及記錄是分開保存，因此，識別瑤池漢方集團業務應佔的歷史財務資料是切實可行的。
- 慈善基金並不構成 貴公司根據建議收購事項將予收購之資產之一部分，因此，其歷史財務資料與擬收購業務之交易紀錄無關。 貴公司董事相信，呈列瑤池漢方集團及慈善基金的綜合財務資料(包括並非建議收購事項之標的事項的慈善基金的業績)，將為本歷史財務資料的使用者提供不相關及可能產生誤導的財務資料。因此，按「分割」基準呈列瑤池漢方集團的歷史財務資料，將為財務資料的使用者提供更直接及相關的資料。

財務資料並無因採用「分割」基準而作出重大調整或開支分配。就建議收購事項而言，如附註1.2所述，瑤池漢方集團的財務資料已按「分割」基準編製及呈列，猶如在整段有關期間內編製財務資料時不包括慈善基金。

(b) 計量基準

除另有說明外，歷史財務資料均按歷史成本法編製。計量基準已於下文附註4的會計政策中詳細說明。

(c) 功能及呈列貨幣

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，而港元亦為瑤池漢方集團的功能貨幣，除另有註明外，所有價值均四捨五入至最接近的千港元（「千港元」）。

3. 已經頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則

以下可能與歷史財務資料有關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈而並未由目標公司提早採納。目標公司目前的意向是於該等變動生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金寬免 ¹
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備－擬定前的所得款項 ²
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同－履行合同的成本 ²
香港財務報告準則的年度改進	2018年至2020年週期香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 對2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，將不會對瑤池漢方集團的業績及財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採納的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之有關期間。

4.1 綜合基準及附屬公司

歷史財務資料包括載於附註2的瑤池漢方集團於有關期間的綜合財務報表。附屬公司為目標公司能夠控制之被投資公司。目標公司控制被投資公司時，須具備以下三項要素：對被投資公司的權力、對被投資公司的可變回報的風險或權利，以及利用其權力影響該等可變回報的能力。每當事實和情況表明控制權的任何要素可能發生變化時，即會重新評估控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則瑤池漢方集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其它投票持有人之合約安排；
- (b) 其它合約安排所產生之權利；及
- (c) 瑤池漢方集團之投票權及潛在投票權。

瑤池養生的財務資料乃按與目標公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。瑤池養生之業績自瑤池漢方集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其它全面收益之各組成部分歸屬於瑤池漢方集團母公司股東及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有集團內公司間之交易、結餘及交易之未實現收益均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，瑤池漢方集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

瑤池漢方集團將與非控制權益的交易（不導致失去控制權）視為與瑤池漢方集團股權所有者的交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值出現調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益的調整金額與已付或已收的任何代價之間的任何差額，均於瑤池漢方集團擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

倘瑤池漢方集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公允價值；(ii)所保留任何投資之公允價值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其它全面收益內確認之瑤池漢方集團應佔部份則按倘瑤池漢方集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

在目標公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由目標公司按已收及應收股息入賬。

4.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目乃按成本扣除任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產達到其擬定用途之工作狀況及位置之任何直接應佔成本。

只有當與該項目有關之未來經濟利益可能流入瑤池漢方集團，且該項目成本能可靠地計量時，其後之成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面金額被終止確認。所有其它成本(如維修及保養)均於其產生之財政期間在損益中扣除。物業、廠房及設備之折舊乃以直線法於物業、廠房及設備之估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值(如有)。每年的折舊率如下：

租賃物業裝修	33.33%
傢俱、裝置及辦公室設備	33.33%

倘若有跡象表明某項資產的折舊率、使用年期或剩餘價值發生重大變化，則對該資產的折舊進行前瞻性修訂，以反映新的預期。資產的估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並於合適時調整。

倘若資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值立即撇減至可收回金額。當資產被出售或報廢時，其成本及累計折舊將從賬目中剔除，而報廢或出售產生之任何收益或虧損，則按出售所得款項淨額(如有)與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

4.3 租賃

瑤池漢方集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

集團作為承租人

瑤池漢方集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。瑤池漢方集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可用之日期）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整以及在綜合財務狀況表內分別披露。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產按租賃期及估計可使用年期兩者之較短者按直線基準折舊如下：

辦公室物業	按租期
-------	-----

倘租賃資產之所有權於租賃期結束前轉移至瑤池漢方集團或成本反映了購買選擇權之行使，則使用該資產之估計可使用年期計算折舊。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於一項指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括瑤池漢方集團合理確定行使購買選擇權的行使價，及倘租賃期反映瑤池漢方集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於一項指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，因租賃中所隱含的利率並不易釐定，則瑤池漢方集團於租賃開始日期使用其增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動（如因指數或利率變動產生之未來租賃付款變動）或購買相關資產的評估更改，租賃負債的賬面值將予重新計量。

短期租賃

瑤池漢方集團將短期租賃確認豁免應用於短期辦公室租賃（即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

4.4 金融工具

(i) 金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公允價值計入其它全面收益及按公允價值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及瑤池漢方集團管理該等資產之業務模式。除並無重大融資成分之應收賬款外，瑤池漢方集團初步按其公允價值加（倘並非按公允價值計入損益之金融資產）交易成本計量金融資產。

如下文附註4.7所載政策，並無重大融資成分之應收賬款按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其它全面收益而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）之現金流量。現金流量並非為SPPI的金融資產以按公允價值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

瑤池漢方集團管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公允價值計入其它全面收入進行分類及計量的金融資產則於旨在同時持作收取合約現金流量及銷售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量。

所有以常規方式購買及出售之金融資產均於交易日（即瑤池漢方集團承諾購買或出售資產之日）確認，以常規方式購買或出售指需在市場規例或慣例規定之期限內交付之金融資產購買或出售。

其後計量

按攤銷成本計量之金融資產其後按實際利率法計量及須檢視有否減值。收益及虧損於資產終止確認、修訂或減值時在損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（倘適用，則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份）主要在下述情況將終止確認（即從瑤池漢方集團綜合財務狀況表中移除）：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 瑤池漢方集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a)瑤池漢方集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)瑤池漢方集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘瑤池漢方集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則瑤池漢方集團繼續按瑤池漢方集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況，瑤池漢方集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按瑤池漢方集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與瑤池漢方集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

(ii) 金融資產之減值

瑤池漢方集團就所有並非按公允價值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與瑤池漢方集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其它信用增級之現金流量，此乃合約條款不可或缺之部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內（12個月預期信貸虧損）出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險，須在信貸虧損風險預期之剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，瑤池漢方集團於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，瑤池漢方集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，瑤池漢方集團會考慮合理且可支持之資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

瑤池漢方集團將合約付款逾期60至180天之金融資產視作違約。然而，於若干情況，當內部或外部資料顯示瑤池漢方集團不可能在瑤池漢方集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，瑤池漢方集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量之金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收賬款（以下詳述）外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第一階段—金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第二階段—金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

第三階段—於報告日期信貸減值之金融資產（但不是購買或原始信貸減值），其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

簡化方法

對於不包含重大融資成分之應收賬款，瑤池漢方集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。瑤池漢方集團已根據其歷史信貸虧損經驗評估面對之信貸風險，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

(iii) 金融負債

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸以及應付款（倘適用）。按攤銷成本計量的金融負債初步按公允價值（扣除已錄得的直接應佔成本）計量。

按攤銷成本計量之金融負債，包括應付賬款及應計費用，以及應付一名董事及一間關連公司款項，其後以實際利息法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。收益或虧損於負債終止確認時及透過攤銷過程在損益中確認。

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益內確認。

(iv) 實際利率法

此乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率是指在金融資產或金融負債的預期年期或（如適用）較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

4.5 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出法計算。成本包括購買成本、轉換成本及使存貨達致現時位置及狀況所產生的其它成本。可變現淨值根據日常業務過程中的估計售價減估計完成及出售所產生之任何成本計算。

4.6 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及活期存款（其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期）減須按要求償還且屬瑤池漢方集團現金管理部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為庫存現金及存於銀行之現金（包括定期存款）。

4.7 收入確認

當（或因）履行履約責任時，即當特定履約責任所涉及的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時，瑤池漢方集團確認收入。履約責任代表一項獨特的貨品或服務（或一組貨品或服務），或一系列實質上相同的不同貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘若符合以下準則之一，則參照完全履行相關履約責任的進度確認收入：

- 客戶在瑤池漢方集團履約的同時，同時獲得和消耗瑤池漢方集團履約所提供的利益；
- 瑤池漢方集團的履約在瑤池漢方集團的履約過程中創造和增強客戶控制的資產；或
- 瑤池漢方集團的履約並無為瑤池漢方集團創造具有替代用途的資產，且瑤池漢方集團對迄今已完成的履約擁有可強制執行的付款權。

否則，收入在客戶取得對獨特貨品或服務的控制權時確認。

(a) 銷售中藥、護膚及保健產品

中藥、護膚及保健產品的銷售收入於資產控制權轉移至客戶時確認，一般與護膚及保健產品交付予客戶的時間一致。

(b) 診療服務

診療服務的收入在提供服務之時間點確認。

尚未提供的預付診療服務(不可退還且並無屆滿日期)會遞延,並於綜合財務狀況表內列作合同負債。

(c) 其它收入

利息收入採用實際利率法按應計基準確認,將金融工具預期年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收入準確貼現至金融資產之賬面淨值。

4.8 合約負債

合約負債於瑤池漢方集團轉讓相關貨品或服務前向客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於瑤池漢方集團履行合約(即轉讓相關貨品或服務控制權予客戶)時確認為收益。

4.9 股本

普通股分類為權益。

權益工具按已收或應收現金或其它資源的公允價值,扣除發行權益工具的直接成本後計量。倘若延期支付且資金時間價值重大,則按現值基準進行初始計量。

4.10 非金融資產的減值

於各有關期間末,須予折舊及攤銷之資產會進行檢討,以釐定該等資產是否有任何跡象顯示已出現減值虧損。倘有跡象顯示可能出現減值,則會估計任何受影響資產(或一組相關資產)之可收回金額,並比較其賬面值。倘某項資產之可收回金額(即公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者)估計低於其賬面值,則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損立即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或一組相關資產）之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，但不超過倘該資產（一組相關資產）於過往年度並無確認減值虧損而釐定之金額。撥回的減值虧損會立即在損益中確認。

4.11 僱員福利

短期僱員福利

薪金、工資、年度花紅、有薪年假、度假旅費及非貨幣福利對瑤池漢方集團的成本乃於瑤池漢方集團僱員提供相關服務的年度內累計。若延遲支付或結算且影響重大，則該等金額按其現值列示。

定額供款退休計劃

定額供款退休計劃之供款於僱員提供服務時在損益中確認為開支。

4.12 撥備

當瑤池漢方集團因過往事件而產生現有的法律或推定責任，而該責任很可能會導致經濟利益流出，且能可靠地估計，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。

撥備按預期需要清償責任的金額的現值計量，並採用反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險的稅前比率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

4.13 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其它全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法），經計及瑤池漢方集團營運所在國家／地區現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項就財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基之間的暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減的暫時差異確認，而該等可扣減的暫時差異可用作抵銷。若暫時差異來自商譽或在既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中初步確認（業務合併除外）的其它資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各有關期間末檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份相關稅項利益，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債以報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎，按預期於清償負債或變現資產期間的適用稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映 貴公司預期於報告日期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所帶來的稅務後果。然而，與按公允價值計量的投資物業相關的遞延稅項負債的計量不超過於報告日期按公允價值向非關連市場參與者出售該物業時的應繳稅項。遞延稅項於損益中確認，惟與於其它全面收益或直接於權益中確認的項目有關的遞延稅項則分別於其它全面收益或直接於權益中確認。

4.14 股息分派

向目標公司股東派發的股息在目標公司股東或董事（如適用）批准股息的期間在目標公司的財務報表確認為負債。

4.15 關連人士

- (a) 倘若一名人士符合下述情況，則該人士或該人士之近親與瑤池漢方集團有關連：
- (i) 對瑤池漢方集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對瑤池漢方集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為瑤池漢方集團或目標公司之母公司之主要管理層人員。

- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與瑤池漢方集團有關連：
- (i) 該實體與瑤池漢方集團屬同一集團的成員公司。
 - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之瑤池漢方集團的成員公司之聯營公司或或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為瑤池漢方集團或與瑤池漢方集團有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）之主要管理層成員。
 - (viii) 實體（為隸屬瑤池漢方集團任何成員公司）向瑤池漢方集團或瑤池漢方集團母公司提供主要管理層人員服務。

某人的近親家庭成員指預期該人在與實體交易時可能會影響或受其影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或固定伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或固定伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或固定伴侶之受養人。

5. 關鍵會計判斷和估計不確定的主要來源

估計及判斷會持續評估，並基於過往經驗及其它因素，包括在有關情況相信為合理的未來事件的預期。

目標公司就未來作出估計及假設。由此產生的會計估計按其定義甚少會與相關實際結果相同。下文討論有重大風險導致下一財政年度資產及負債賬面值出現重大調整之估計及假設：

(a) 非金融資產減值

當有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，會檢討瑤池漢方集團的物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值是否出現減值。目標公司董事考慮所有事實和情況，以判斷這些事實和情況是否表明瑤池漢方集團的非金融資產的賬面值或會超過其可收回金額（即減值）。

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊

物業、廠房及設備以及使用權資產在考慮其估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法計提折舊。可使用年期及剩餘價值的釐定涉及管理層的估計。瑤池漢方集團每年對物業、廠房及設備以及使用權資產的剩餘價值及可使用年期進行評估，倘若預期與原來的估計不同，則可能會影響到當年的折舊，並在以後的期間改變估計。

6. 收入及分部資料

於有關期間確認之收入如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
客戶合同收入					
— 診療服務	8,377	8,381	8,346	2,235	1,942
— 銷售中藥、護膚品及保健品	6,559	5,641	5,008	1,382	982
	<u>14,936</u>	<u>14,022</u>	<u>13,354</u>	<u>3,617</u>	<u>2,924</u>
確認收入的時間性					
— 在某個時間點	<u>14,936</u>	<u>14,022</u>	<u>13,354</u>	<u>3,617</u>	<u>2,924</u>

分部資料

瑤池漢方集團的經營活動完全來自於香港的中醫業務。瑤池漢方集團的董事審視瑤池漢方集團根據相同會計政策編製的整體財務狀況業績。因此，瑤池漢方集團只有一個單一的經營分部及並無對所呈列的此單一分部作進一步分析。

地域資料

目標公司的所在地為香港。由於瑤池漢方集團所有對外客戶的收入均來自香港，而瑤池漢方集團的所有非流動資產均位於香港，因此並無呈列瑤池漢方集團按地域位置劃分的收入及非流動資產資料。

有關主要客戶的資料

於有關期間，瑤池漢方集團的客戶均無佔瑤池漢方集團總收入的10%或以上。

7. 其它收入

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
銀行利息收入	-	17	66	24	-*
雜項收入	95	114	40	-	-
	<u>95</u>	<u>131</u>	<u>106</u>	<u>24</u>	<u>-*</u>

* 代表金額少於1,000港元

8. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
租賃負債的利息開支	<u>30</u>	<u>78</u>	<u>31</u>	<u>13</u>	<u>-</u>

9. 除所得稅前溢利

瑤池漢方集團的除所得稅前溢利為扣除以下各項後得出：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
核數師酬金	20	14	22	-	-
存貨成本	721	560	571	181	84
折舊支出：					
—物業、廠房及設備	591	805	961	252	64
—使用權資產	1,081	1,118	1,122	280	93
員工成本(包括董事酬金)(附註10)：					
—薪金、津貼及其它福利	3,222	3,042	2,243	360	221
—退休金計劃供款	85	75	49	14	9
	<u>3,307</u>	<u>3,117</u>	<u>2,292</u>	<u>374</u>	<u>230</u>

10. 董事及五名最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

根據香港法例第622章香港公司條例第383條及香港法例第622G章公司(披露董事利益資料)規例披露的董事酬金如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
董事					
楊明霞博士					
袍金	-	-	-	-	-
薪金及津貼	1,272	960	905	90	90
退休金計劃供款	18	18	18	5	5
	<u>1,290</u>	<u>978</u>	<u>923</u>	<u>95</u>	<u>95</u>
董事					
王秀萍					
袍金	-	-	-	-	-
薪金及津貼	399	-	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。於有關期間，瑤池漢方集團並無向董事支付任何酬金作為加入瑤池漢方集團或加入後的誘因或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士的酬金

於有關期間，瑤池漢方集團五名最高薪酬人士中，截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止三個月分別2名、1名、1名、1名及1名人士為董事，其薪酬已計入上文附註10(a)。於有關期間應付予其餘最高薪酬人士之酬金如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
薪金、津貼及實物福利	980	1,194	919	206	101
退休金計劃供款	47	36	22	9	4
	<u>1,027</u>	<u>1,230</u>	<u>941</u>	<u>215</u>	<u>105</u>

非董事及屬於瑤池漢方集團五名最高薪人士之人士的薪酬範圍如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 人數	2019年 人數	2020年 人數	2019年 人數	2020年 人數
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於有關期間，瑤池漢方集團並無向任何五名最高薪僱員支付薪酬，作為加入瑤池漢方集團或加入後的誘因或作為離職補償。

11. 所得稅支出

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
即期稅項					
一年度／期間的支出	887	736	940	170	154
遞延稅項 (附註24)	113	(20)	(150)	(34)	(9)
所得稅支出	<u>1,000</u>	<u>716</u>	<u>790</u>	<u>136</u>	<u>145</u>

於有關期間，香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%之稅率作出撥備，惟目標公司為根據兩級利得稅稅率制度下之合資格法團除外。就目標公司而言，首2百萬港元之應課稅溢利按8.25%稅率繳稅，而餘下之應課稅溢利則按16.5%稅率繳稅。

所得稅支出與按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
除所得稅前溢利	<u>6,069</u>	<u>5,576</u>	<u>6,119</u>	<u>2,094</u>	<u>2,006</u>
按適用稅率計算的稅項	1,002	755	845	180	165
不可抵扣開支的稅務影響	30	-	-	-	-
未確認暫時差異的稅務影響	-	(3)	(11)	(4)	-
自上年度利用的稅務虧損	2	-	-	-	-
稅務優惠	(30)	(40)	(40)	(40)	(20)
其它	(4)	4	(4)	-	-
所得稅支出	<u>1,000</u>	<u>716</u>	<u>790</u>	<u>136</u>	<u>145</u>

12. 股息

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度的中期股息分別為10,441,000港元、4,151,000港元及5,000,000港元，為已宣派。截至2020年6月30日止三個月期間內並無派發或宣派股息。

13. 物業、廠房及設備

瑤池漢方集團及目標公司	租賃 物業裝修 千港元	傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於2017年4月1日	113	1,349	1,462
添置	197	1,762	1,959
於2018年3月31日	310	3,111	3,421
添置	–	744	744
於2019年3月31日	310	3,855	4,165
轉移	–	(2,850)	(2,850)
於2020年3月31日及2020年6月30日	310	1,005	1,315
累計折舊			
於2017年4月1日	110	799	909
年度支出	31	560	591
於2018年3月31日	141	1,359	1,500
年度支出	66	739	805
於2019年3月31日	207	2,098	2,305
年度支出	66	895	961
轉移	–	(2,134)	(2,134)
於2020年3月31日	273	859	1,132
期間支出	16	48	64
於2020年6月30日	289	907	1,196
賬面淨額			
於2018年3月31日	169	1,752	1,921
於2019年3月31日	103	1,757	1,860
於2020年3月31日	37	146	183
於2020年6月30日	21	98	119

14. 租賃

瑤池漢方集團租賃辦公場所。租賃合同通常為固定期限。租賃條款乃按個別情況磋商，並包含多種不同的條款及條件。

(a) 使用權資產

瑤池漢方集團及目標公司的使用權資產的賬面值及變動如下：

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
年／期初	1,171	90	1,215	93
添置	-	2,243	-	-
折舊支出	(1,081)	(1,118)	(1,122)	(93)
年／期末	<u>90</u>	<u>1,215</u>	<u>93</u>	<u>-</u>

(b) 租賃負債

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年6月30日，作為承租人的瑤池漢方集團及目標公司根據不可撤銷經營租賃就辦公場所應付的未來最低租賃付款總額如下：

	2018年		於3月31日 2019年		2020年		於2020年6月30日	
	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元
1年內	95	95	1,145	1,176	98	98	-	-
1年後但2年內	-	-	98	98	-	-	-	-
	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>1,243</u>	<u>1,274</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：未來利息 開支總額	-	-	-	(31)	-	-	-	-
租賃負債的 現值	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>1,243</u>	<u>1,243</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

未來租賃付款的現值分析如下：

	於3月31日			於
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
流動負債	95	1,145	98	-
非流動負債	-	98	-	-
	<u>95</u>	<u>1,145</u>	<u>98</u>	<u>-</u>

經營租賃關於租賃期為兩年的辦公場所。

15. 存貨

	於3月31日			於
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
成品	103	110	89	89
	<u>103</u>	<u>110</u>	<u>89</u>	<u>89</u>

16. 應收賬款

瑤池漢方集團及目標公司	於3月31日			於
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
應收賬款	38	88	37	60
	<u>38</u>	<u>88</u>	<u>37</u>	<u>60</u>

瑤池漢方集團與客戶之貿易方式主要以記賬為主。信貸期通常為60至180天不等。瑤池漢方集團對未償還應收款項維持嚴格監控。高級管理層定期審閱逾期結欠。鑑於上文所述情況及瑤池漢方集團之應收賬款涉及眾多客戶，故並無重大集中信貸風險。瑤池漢方集團並無持有關於應收賬款結餘的抵押品或其它加強信貸安排。應收賬款為不計息。

於有關期間末，按發票日期計算之應收賬款之賬齡分析如下：

瑤池漢方集團及目標公司	於3月31日			於
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
0至30天	17	69	16	40
31至60天	-	-	1	-
61至90天	7	-	-	-
90至180天	4	6	9	-
180天以上	10	13	11	20
	<u>38</u>	<u>88</u>	<u>37</u>	<u>60</u>

目標公司董事參考該等債務人的歷史記錄、過往經驗及可獲得的合理及支持性前瞻性資料，以及結算記錄令人滿意的該等債務人的經常性逾期記錄，估計應收賬款的預期虧損極微。

17. 按金及預付款

瑤池漢方集團及目標公司	於3月31日			於
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
非流動資產				
按金	<u>393</u>	<u>404</u>	<u>404</u>	<u>404</u>
流動資產				
按金	3	-	-	-
預付款	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

於報告日期，最大信貸風險為賬面值。瑤池漢方集團並無持有任何抵押品作為擔保。

18. 現金及現金等價物

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
瑤池漢方集團				
存於銀行之現金	7,544	4,703	556	1,782
庫存現金	2	2	-	-
	<u>7,546</u>	<u>4,705</u>	<u>556</u>	<u>1,782</u>
目標公司				
存於銀行之現金	7,494	4,655	494	1,721
庫存現金	2	2	-	-
	<u>7,496</u>	<u>4,657</u>	<u>494</u>	<u>1,721</u>

19. 應付賬款

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
瑤池漢方集團及目標公司				
應付賬款	62	5	59	69
	<u>62</u>	<u>5</u>	<u>59</u>	<u>69</u>

瑤池漢方集團獲授的平均信貸期為30至60天。於有關期間末，按發票日期計算的應付賬款的賬齡分析如下：

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
瑤池漢方集團及目標公司				
0至30天	62	5	25	37
31至60天	-	-	34	8
61至90天	-	-	-	1
超過90天	-	-	-	23
	<u>62</u>	<u>5</u>	<u>59</u>	<u>69</u>

20. 其它應付款及應計費用

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
瑤池漢方集團				
流動負債				
合同負債 (附註)	3,010	3,592	4,003	4,160
應計費用	147	44	46	79
	<u>3,157</u>	<u>3,636</u>	<u>4,049</u>	<u>4,239</u>
目標公司				
流動負債				
合同負債 (附註)	3,010	3,592	4,003	4,160
應計費用	147	38	34	67
	<u>3,157</u>	<u>3,630</u>	<u>4,037</u>	<u>4,227</u>

附註：

合同負債包括向客戶收取的交付貨物及服務之墊款，該等預收款仍為合同負債，直至履行責任為止。於有關期間合同負債之變動主要由於收款增加減去就合同負債提供貨品及服務所確認之收入所致。

下表顯示於有關期間確認並於報告期初計入合同負債之收入金額：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
於報告期初計入合同負債之 已確認收入	<u>1,135</u>	<u>1,249</u>	<u>1,301</u>	<u>798</u>	<u>653</u>

瑤池漢方集團已應用實際可行的權宜安排，因此上述資料不包括瑤池漢方集團在履行原預計期限為一年或一年以下的剩餘履約責任時應享有的收入資料。

21. 與一名董事／一間關連公司的結餘

應收／應付一名董事及一間關連公司的款項為無抵押、免息及須應要求償還。於報告日期，最大信貸風險為資產之賬面值。瑤池漢方集團並無持有任何抵押品作為擔保。

瑤池漢方集團

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露之應收一名董事及一間關連公司款項的詳情如下：

	於4月1日 2017年 千港元	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於6月30日 2020年 千港元
(應付)／應收一名 董事款項	<u>(760)</u>	<u>(1,735)</u>	<u>2</u>	<u>7,640</u>	<u>8,667</u>
應收／(應付)一間 關連公司款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>(456)</u>	<u>(466)</u>

應收一名董事／一間關連公司款項的最高未償還金額披露如下：

	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於 6月30日 2020年 千港元
應收一名董事款項	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>7,640</u>	<u>8,667</u>
應收一間關連公司款項	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

目標公司

	於4月1日 2017年 千港元	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於6月30日 2020年 千港元
(應付)／應收一名 董事款項	<u>(760)</u>	<u>(1,745)</u>	<u>(8)</u>	<u>7,630</u>	<u>8,657</u>
應收／(應付)一間 關連公司款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>(456)</u>	<u>(466)</u>

應收一名董事／一間關連公司款項的最高未償還金額披露如下：

	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於6月30日 2020年 千港元
應收一名董事款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,630</u>	<u>8,657</u>
應收一間關連公司款項	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

22. 股本

	股份數目	千港元
普通股，已發行及繳足		
於2017年4月1日、2018年3月31日、2019年3月31日、 2020年3月31日及2020年6月30日	<u>10,000</u>	<u>10</u>

23. 儲備

瑤池漢方集團於有關期間的儲備金額及其變動已於綜合權益變動表內呈列。目標公司個別權益組成部分於各有關期間開始至結束時的變動詳情載列如下：

目標公司	保留溢利 千港元
於2017年4月1日	7,888
年度溢利及全面收益總額	5,080
股息 (附註12)	<u>(10,441)</u>
於2018年3月31日及2018年4月1日	2,527
年度溢利及全面收益總額	3,153
股息 (附註12)	<u>(4,151)</u>
於2019年3月31日及2019年4月1日	1,529
年度溢利及全面收益總額	3,635
股息 (附註12)	<u>(5,000)</u>
於2020年3月31日及2020年4月1日	164
期間溢利及全面收益總額	<u>1,862</u>
於2020年6月30日	<u><u>2,026</u></u>

24. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)之淨變動如下：

瑤池漢方集團及目標公司	超過相關 折舊撥備 之折舊 千港元
於2017年4月1日	20
年內借記入損益的遞延稅項 (附註11)	113
於2018年3月31日及2018年4月1日	133
年內貸記入損益的遞延稅項 (附註11)	(20)
於2019年3月31日及2019年4月1日	113
年內貸記入損益的遞延稅項 (附註11)	(150)
於2020年3月31日及2020年4月1日	(37)
期內貸記入損益的遞延稅項 (附註11)	(9)
於2020年6月30日	(46)

25. 於附屬公司的投資

目標公司	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
非上市股份，按成本計算	6	6	6	6

瑤池漢方集團之附屬公司詳情載於附註1。於有關期間，並無確認於附屬公司之投資的減值虧損。目標公司及其附屬公司已採納3月31日作為其財政年度結算日。

應收／(應付)一間附屬公司之款項為無抵押、免息及須應要求償還。

下文載列具有重大非控股權益(「非控股權益」)之瑤池漢方集團附屬公司之詳情。下文所呈列的財務資料概要代表任何公司間抵銷前的金額。

	於3月31日			於
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	6月30日 2020年 千港元
非控股權益持有的股權百分比：				
— 瑤池養生	40%	40%	40%	40%
財務狀況表概要				
流動資產	60	2,025	4,036	4,035
流動負債	61	319	636	636
(負債)／資產淨額	(1)	1,706	3,400	3,399
非控股權益的賬面值	—*	683	1,360	1,360
損益表概要				
收入	—	2,304	2,297	—
(虧損)／溢利及全面收益總額	(11)	1,707	1,694	(1)
分配至非控股權益的(虧損)／溢利 及全面收益總額	(4)	683	677	—*
現金流量表概要				
經營活動產生／(使用)的 現金流量淨額	50	(2)	14	—*
投資活動產生的現金流量淨額	—*	—*	—*	—*
現金流入／(流出)淨額	<u>50</u>	<u>(2)</u>	<u>14</u>	<u>—*</u>

* 代表金額少於1,000港元

26. 承擔

於各有關期間結束時，瑤池漢方集團及目標公司並無重大資本承擔。

27. 按類別劃分的金融資產及負債概要

瑤池漢方集團及目標公司於有關期間確認之金融資產及負債之賬面值分析如下：

	於3月31日			於 6月30日
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元
瑤池漢方集團				
金融資產				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
— 應收賬款	38	88	37	60
— 按金	396	404	404	404
— 應收一間關連公司款項	—	10	—	—
— 應收一名董事款項	—	2	7,640	8,667
— 現金及現金等價物	7,546	4,705	556	1,782
	<u>7,980</u>	<u>5,209</u>	<u>8,637</u>	<u>10,913</u>
金融負債				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
— 應付賬款	62	5	59	69
— 應計費用	147	44	46	79
— 應付一名董事款項	1,735	—	—	—
— 應付一間關連公司款項	—	—	456	466
— 租賃負債	95	1,243	98	—
	<u>2,039</u>	<u>1,292</u>	<u>659</u>	<u>614</u>
目標公司				
金融資產				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
— 應收賬款	38	88	37	60
— 按金	396	404	404	404
— 應收一名董事款項	—	—	7,630	8,657
— 應收一間關連公司款項	—	10	—	—
— 應收一間附屬公司款項	61	—	—	—
— 現金及現金等價物	7,496	4,657	494	1,721
	<u>7,991</u>	<u>5,159</u>	<u>8,565</u>	<u>10,842</u>

	於3月31日			於 6月30日
	2018年	2019年	2020年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融負債				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
—應付賬款	62	5	59	69
—應計費用	147	38	34	67
—應付一名董事款項	1,745	8	—	—
—應付一間關連公司款項	—	—	456	466
—應付一間附屬公司款項	—	1,954	3,951	3,951
—租賃負債	95	1,243	98	—
	<u>2,049</u>	<u>3,248</u>	<u>4,598</u>	<u>4,553</u>

瑤池漢方集團的金融資產及負債的公允價值與其賬面值並無重大差異，因為此等金融工具為即時或短期內到期。

28. 金融風險管理

瑤池漢方集團面對下文詳述的多種金融風險，該等風險由目標公司董事管理。

(a) 信貸風險

信貸風險主要來自按攤銷成本計量的金融資產。瑤池漢方集團只與公認及信譽良好的第三方進行交易。瑤池漢方集團的政策是，凡冀以信貸條款進行交易的客戶均須通過信貸驗證程序。此外，由於現金存於高信貸評級的銀行，現金及現金等價物的信貸風險得以降低。按金以及與一名關連人士及一名董事之結餘會被持續監控，而根據以往的結算記錄、過往經驗以及可獲得的合理和支持性前瞻性資料，董事認為壞賬風險並不顯著。

瑤池漢方集團並無任何單一交易對手或任何一組具有類似特徵的交易對手的重大信貸風險敞口。瑤池漢方集團將具有類似特徵的交易對手定義為關連實體。瑤池漢方集團並無顯著的信貸集中風險。

(b) 流動性風險

瑤池漢方集團於報告日期之金融負債根據合同未貼現現金流量的到期情況如下：

	賬面值 千港元	合同未 貼現現金 流量總額 千港元	應要求或 1年內 千港元	1至2年 千港元
於2018年3月31日				
應付賬款	62	62	62	—
應計費用	147	147	147	—
應付一名董事款項	1,735	1,735	1,735	—
租賃負債	95	95	95	—
	<u>2,039</u>	<u>2,039</u>	<u>2,039</u>	<u>—</u>
於2019年3月31日				
應付賬款	5	5	5	—
應計費用	44	44	44	—
租賃負債	1,243	1,274	1,176	98
	<u>1,292</u>	<u>1,323</u>	<u>1,225</u>	<u>98</u>
於2020年3月31日				
應付賬款	59	59	59	—
應計費用	46	46	46	—
應付一間關連公司款項	456	456	456	—
租賃負債	98	98	98	—
	<u>659</u>	<u>659</u>	<u>659</u>	<u>—</u>
於2020年6月30日				
應付賬款	69	69	69	—
應計費用	79	79	79	—
應付一間關連公司款項	466	466	466	—
	<u>614</u>	<u>614</u>	<u>614</u>	<u>—</u>

(c) 利率風險

由於並無按浮動利率計息的借款，因此，瑤池漢方集團並無現金流量利率風險。瑤池漢方集團並無使用任何金融工具以對沖潛在的利率波動。

29. 資本管理

瑤池漢方集團資本管理的主要目標是保障瑤池漢方集團持續經營的能力，並保持穩健的資本比率，以支持其業務和實現股東價值最大化。

瑤池漢方集團管理其資本結構，並因應經濟狀況的變化和相關資產的風險特徵對資本結構進行調整。為維持或調整資本結構，瑤池漢方集團或會調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股份。瑤池漢方集團不存在任何外部施加的資本要求。於有關期間，資本管理的目標、政策或程序並無變動。

瑤池漢方集團的資本包括股東權益的所有組成部分。

30. 綜合現金流量表附註**(a) 主要非現金交易**

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，目標公司通過抵銷與董事之間的即期賬戶結餘而結清股息分別10,441,000港元、151,000港元及5,000,000港元。

截至2019年3月31日止年度，瑤池漢方集團就辦公室租賃安排的使用權資產及租賃負債分別有2,243,000港元及2,243,000港元的非現金增加。

截至2020年3月31日止年度，瑤池漢方集團按賬面淨值716,000港元進行辦公室設備的非現金轉讓，有關款項已通過與應收一名董事款項抵銷而結清。

(b) 於有關期間因金融活動產生的負債對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至 6月30日
	2018年	2019年	2020年	止三個月
	千港元	千港元	千港元	2020年 千港元
租賃負債				
於年／期初	1,199	95	1,243	98
現金流量的變動：				
償還租賃負債本金部分	(1,104)	(1,095)	(1,145)	(98)
償還租賃負債利息部分	(30)	(78)	(31)	—
融資現金流量的總變動	65	(1,078)	67	—
租賃負債的增加	—	2,243	—	—
利息開支	30	78	31	—
於年／期末	<u>95</u>	<u>1,243</u>	<u>98</u>	<u>—</u>
	截至3月31日止年度			截至 6月30日
	2018年	2019年	2020年	止三個月
	千港元	千港元	千港元	2020年 千港元
(應收)／應付一間關連公司款項				
於年／期初	—	—	(10)	456
現金流量的變動：				
(向)／自一間關連公司墊款	—	(10)	466	10
於年／期末	<u>—</u>	<u>(10)</u>	<u>456</u>	<u>466</u>

	截至3月31日止年度			截至 6月30日 止三個月
	2018年	2019年	2020年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付／(應收)一名董事款項				
於年／期初	760	1,735	-	-
現金流量的變動：				
向一名董事墊款	(9,466)	(1,888)	-	-
其它變動(附註(a))	10,441	151	-	-
	<u>1,735</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

31. 關連人士交易

除在本歷史財務資料其它地方披露者外，瑤池漢方集團有以下關連人士交易：

(a) 與一名關連人士的交易

	於3月31日			於 6月30日
	2018年	2019年	2020年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
向慈善基金捐款	<u>8</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 主要管理人員的報酬

已付予主要管理人員的薪酬詳情載於歷史財務資料附註10。

32. 報告期後的事項

於有關期間結束後，瑤池漢方集團於2020年9月完成向獨立第三方收購金舵，據此，獨立第三方將金舵全部已發行股份轉讓予目標公司，代價為60,000,000港元（載於附註1.1）。貴集團及楊博士已分別支付30,060,000港元（「預付款」）及29,940,000港元。貴集團作出的預付款與建議收購事項是互為條件。

於2020年10月5日，貴公司間接全資附屬公司有條件同意收購，而楊博士有條件同意出售5,010股目標公司普通股，佔目標公司已發行股份的50.1%，代價為25,000,000港元。

除上文所披露者外，瑤池漢方集團於有關期間後並無進行其它重大事項。

III. 期後財務報表

目標公司並無編製2020年6月30日之後的任何期間的經審核財務報表。

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到的報告全文，以供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就歷史財務資料致天大藥業有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IIB-3至IIB-36頁所載之金舵有限公司(「金舵」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括金舵於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日之財務狀況表，以及金舵截至該等日期止之各段期間(「有關期間」)之損益及其它全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其它解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-3至IIB-36頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議收購瑤池漢方醫療中心有限公司的50.1%股權而編製，以供載入天大藥業有限公司(「貴公司」)日期為2020年11月24日之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製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的會計師報告」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根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並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，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映金舵於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日之財務狀況及金舵於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱金舵追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月之損益及其它全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其它解釋資料(統稱「追加期間之比較歷史財務資料」)。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其它審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司上市規則須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IIB-3頁界定之相關財務報表及追加期間之比較歷史財務資料作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號：P06946

香港

2020年11月24日

物業公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

金舵有限公司(「金舵」)於有關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表(「相關財務報表」)已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)對其進行審核。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有數值已約整至最接近的千位(「千港元」)。

I. 歷史財務資料

損益及其它全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
收入	6	1,363	1,302	1,277	651	600
其它收入	7	545	-	-	-	-
投資物業公允價值變動	13	5,200	3,300	(900)	(450)	(5,500)
行政支出		(359)	(684)	(271)	(120)	(110)
融資成本	8	(225)	(377)	(504)	(213)	(207)
除所得稅前溢利／(虧損)	9	6,524	3,541	(398)	(132)	(5,217)
所得稅支出	11	-	-	-	-	-
年度／期間溢利／(虧損) 及全面收益總額		6,524	3,541	(398)	(132)	(5,217)

財務狀況表

		於12月31日			於
	附註	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	6月30日 2020年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	855	869	632	–
投資物業	13	63,100	66,400	65,500	60,000
		<u>63,955</u>	<u>67,269</u>	<u>66,132</u>	<u>60,000</u>
流動資產					
按金及預付款	14	38	32	25	24
應收一名董事款項	17	–	–	686	–
現金及現金等值項目	15	834	244	206	7
		<u>872</u>	<u>276</u>	<u>917</u>	<u>31</u>
流動負債					
其它應付款及應計費用	16	393	394	386	377
應付一名董事款項	17	1,797	596	–	18,220
銀行借款	18	19,129	19,506	20,012	–
		<u>21,319</u>	<u>20,496</u>	<u>20,398</u>	<u>18,597</u>
流動負債淨額		<u>(20,447)</u>	<u>(20,220)</u>	<u>(19,481)</u>	<u>(18,566)</u>
資產淨值		<u>43,508</u>	<u>47,049</u>	<u>46,651</u>	<u>41,434</u>
權益					
股本	19	–*	–*	–*	–*
保留溢利		<u>43,508</u>	<u>47,049</u>	<u>46,651</u>	<u>41,434</u>
權益總額		<u>43,508</u>	<u>47,049</u>	<u>46,651</u>	<u>41,434</u>

* 代表金額少於1,000港元

權益變動表

	股本 千港元 (附註19)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日	—*	36,984	36,984
年度溢利及全面收益總額	—	6,524	6,524
於2017年12月31日及2018年1月1日	—*	43,508	43,508
年度溢利及全面收益總額	—	3,541	3,541
於2018年12月31日及2019年1月1日	—*	47,049	47,049
年度虧損及全面收益總額	—	(398)	(398)
於2019年12月31日及2020年1月1日	—*	46,651	46,651
期間虧損及全面收益總額	—	(5,217)	(5,217)
於2020年6月30日	—*	41,434	41,434
截至2019年6月30日止六個月			
於2019年1月1日	—*	47,049	47,049
期間虧損及全面收益總額	—	(132)	(132)
於2019年6月30日 (未經審核)	—*	46,917	46,917

* 代表金額少於1,000港元

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
除所得稅前溢利／(虧損)		6,524	3,541	(398)	(132)	(5,217)
就下列各項作出之調整：						
融資成本	8	225	377	504	213	207
物業、廠房及設備之折舊	9	225	259	237	119	109
投資物業公允價值變動	13	(5,200)	(3,300)	900	450	5,500
出售投資物業之收益	9	(545)	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備之 虧損	9	-	275	-	-	-
營運資金變動前之						
經營溢利		1,229	1,152	1,243	650	599
按金及預付款(增加)／減少		(8)	6	7	4	1
其它應付款及應計費用 (減少)／增加		(21)	1	(6)	(1)	(9)
經營活動所得之						
現金淨額		1,200	1,159	1,244	653	591
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		(1,080)	(948)	-	-	-
出售物業、廠房及設備 之所得款項		-	400	-	-	523
出售投資物業之 所得款項		23,545	-	-	-	-
投資活動所得／(所用)之						
現金淨額		22,465	(548)	-	-	523

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
融資活動所得現金流量						
償還銀行借款		(7,990)	-	-	-	(20,219)
(向)／來自一名董事之墊款		(8,456)	(1,201)	(1,282)	(300)	18,906
向一名關連人士還款		(6,964)	-	-	-	-
融資活動所用之 現金淨額		<u>(23,410)</u>	<u>(1,201)</u>	<u>(1,282)</u>	<u>(300)</u>	<u>(1,313)</u>
現金及現金等值項目 增加／(減少)淨額						
		<u>255</u>	<u>(590)</u>	<u>(38)</u>	<u>353</u>	<u>(199)</u>
於年／期初之現金及 現金等值項目						
		<u>579</u>	<u>834</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>206</u>
於年／期終之現金及 現金等值項目						
	15	<u><u>834</u></u>	<u><u>244</u></u>	<u><u>206</u></u>	<u><u>597</u></u>	<u><u>7</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

金舵是在香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期22樓2202室。金舵主要從事物業投資。

根據 貴公司間接全資附屬公司天大館(香港)有限公司(「天大館」)與楊明霞博士(「楊博士」)所訂立日期為2020年10月5日的股權轉讓及合作協議(「該協議」)，天大館同意收購而楊博士同意出售瑤池漢方醫療中心有限公司(「瑤池漢方」)的50.1%股權，總代價為25,000,000港元(「建議收購事項」)。於簽訂該協議前，楊博士與一名物業擁有人訂立物業收購協議，據此，該物業擁有人將金舵的全部已發行股份轉讓予楊博士的代名人瑤池漢方。因此，金舵成為瑤池漢方的附屬公司。

2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

(a) 合規聲明

金舵的歷史財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

就編製歷史財務資料而言，金舵已於整段有關期間貫徹採納所有適用於2020年1月1日開始的會計期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，以及編製歷史財務資料的相關過渡條文。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。此外，管理層在應用金舵會計政策的過程中須作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇，或對歷史財務資料有重大假設及估計之範疇，已於附註5披露。

追加期間比較財務資料乃根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

金舵之歷史財務資料僅為載入 貴公司有關物業收購事項之通函而編製。

(b) 計量基準

歷史財務資料均按歷史成本法編製，惟投資物業如下文附註4的會計政策所說明按公允價值計量除外。

儘管金舵於截至2020年6月30日止六個月錄得虧損淨額5,217,000港元及於2020年6月30日錄得流動負債淨額18,566,000港元，但歷史財務資料已按持續經營基準編製。採納持續經營基準乃基於金舵的實益擁有人楊博士將向金舵提供持續的財務支持使金舵能於到期時履行其負債及責任及於建議收購事項完成後繼續經營。此外，貴公司已承諾，自貴公司成為金舵的控股股東之日起，將向金舵提供持續的財務支持，以使金舵能應付其到期的負債及責任，並繼續經營，自建議收購事項完成起至建議收購事項完成後十二個月止。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

若持續經營基準不適合，則須作出調整以將資產價值減至其可變現金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。

(c) 功能及呈列貨幣

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，而港元亦為金舵的功能貨幣，除另有註明外，所有價值均四捨五入至最接近的千港元（「千港元」）。

3. 已經頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則

以下可能與歷史財務資料有關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈而並未由金舵提早採納。金舵目前的意向是於該等變動生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金寬免 ¹
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—擬定前的所得款項 ²
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行合同的成本 ²
香港財務報告準則的年度改進	2018年至2020年週期香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 對2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

董事預期，應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，將不會對金舵的業績及財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採納的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之有關期間。

4.1 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目乃按成本扣除任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產達到其擬定用途之工作狀況及位置之任何直接應佔成本。

只有當與該項目有關之未來經濟利益可能流入金舵，且該項目成本能可靠地計量時，其後之成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面金額被終止確認。所有其它成本(如維修及保養)均於其產生之財政期間在損益中扣除。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法將物業、廠房及設備項目成本按其剩餘價值(如有)於估計可使用年期內撇銷。每年的折舊率如下：

汽車	25%
----	-----

倘若有跡象表明某項資產的折舊率、使用年期或剩餘價值發生重大變化，則對該資產的折舊進行前瞻性修訂，以反映新的預期。資產的估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並於合適時調整。

倘若資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值立即撇減至可收回金額。當資產被出售或報廢時，其成本及累計折舊將從賬目中剔除，而報廢或出售產生之任何收益或虧損，則按出售所得款項淨額(如有)與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

4.2 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或持有的土地及／或樓宇。

投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業使用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生的損益計入產生期間之損益。

興建中的投資物業所產生的建築成本資本化為興建中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時或當投資物業永久停止使用且預期出售該物業不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的期間計入損益。

4.3 租賃

作為出租人

經營租賃的租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。就經營租賃進行磋商及安排時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並按直線法於租賃期內確認為開支。

4.4 金融工具

(i) 金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公允價值計入其它全面收益及按公允價值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及金舵管理該等資產之業務模式。金舵初步按其公允價值加(倘並非按公允價值計入損益之金融資產)交易成本計量金融資產。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其它全面收益而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）之現金流量。現金流量並非為SPPI的金融資產以按公允價值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

金舵管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公允價值計入其它全面收入進行分類及計量的金融資產則於旨在同時持作收取合約現金流量及銷售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量。

所有以常規方式購買及出售之金融資產均於交易日（即金舵承諾購買或出售資產之日）確認，以常規方式購買或出售指需在市場規例或慣例規定之期限內交付之金融資產購買或出售。

其後計量

按攤銷成本計量之金融資產其後按實際利率法計量及須檢視有否減值。收益及虧損於資產終止確認、修訂或減值時在損益確認。

終止確認金融資產

金融資產(倘適用，則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份)主要在下列情況將終止確認(即從金舵財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 金舵已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a)金舵已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)金舵並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘金舵已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則金舵繼續按金舵持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況，金舵亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按金舵所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與金舵可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

(ii) 金融資產之減值

金舵就所有並非按公允價值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與金舵預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其它信用增級之現金流量，此乃合約條款不可或缺之部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內（12個月預期信貸虧損）出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險，須在信貸虧損風險預期之剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，金舵於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，金舵將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，金舵會考慮合理且可支持之資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

金舵將合約付款逾期60至180天之金融資產視作違約。然而，於若干情況，當內部或外部資料顯示金舵不可能在金舵採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，金舵亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量之金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收賬款（以下詳述）外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第一階段—金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第二階段—金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

第三階段—於報告日期信貸減值之金融資產（但不是購買或原始信貸減值），其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

(iii) 金融負債

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸以及應付款(倘適用)。按攤銷成本計量的金融負債初步按公允價值(扣除已錄得的直接應佔成本)計量。

按攤銷成本計量之金融負債，包括其它應付款及應計費用、應付一名董事款項以及銀行借款，其後以實際利息法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益內確認。

收益或虧損於負債終止確認時及透過攤銷過程在損益中確認。

(iv) 實際利率法

此乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率是指在金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

4.5 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存於銀行之現金。

4.6 收入確認

來自經營租賃的投資物業的租金收入按直線法在租賃期內確認。

4.7 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其它全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法），經計及金舵營運所在國家／地區現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項就財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基之間的暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減的暫時差異確認，而該等可扣減的暫時差異可用作抵銷。若暫時差異來自商譽或在既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中初步確認（業務合併除外）的其它資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各有關期間末檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份相關稅項利益，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債以報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎，按預期於清償負債或變現資產期間的適用稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映金舵預期於報告日期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所帶來的稅務後果。然而，與按公允價值計量的投資物業相關的遞延稅項負債的計量不超過於報告日期按公允價值向非關連市場參與者出售該物業時的應繳稅項。遞延稅項於損益中確認，惟與於其它全面收益或直接於權益中確認的項目有關的遞延稅項則分別於其它全面收益或直接於權益中確認。

4.8 股本

普通股分類為權益。

權益工具按已收或應收現金或其它資源的公允價值，扣除發行權益工具的直接成本後計量。倘若延期支付且資金時間價值重大，則按現值基準進行初始計量。

4.9 非金融資產的減值

於各有關期間末，須予折舊及攤銷之資產會進行檢討，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示已出現減值虧損。倘有跡象顯示可能出現減值，則會估計任何受影響資產（或一組相關資產）之可收回金額，並比較其賬面值。倘某項資產之可收回金額（即公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者）估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損立即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或一組相關資產）之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，但不超過倘該資產（一組相關資產）於過往年度並無確認減值虧損而釐定之金額。撥回的減值虧損會立即在損益中確認。

4.10 撥備

當金舵因過往事件而產生現有的法律或推定責任，而該責任很可能會導致經濟利益流出，且能可靠地估計，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。

撥備按預期需要清償責任的金額的現值計量，並採用反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險的稅前比率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

4.11 關連人士

- (a) 倘若一名人士符合下述情況，則該人士或該人士之近親與金舵有關連：
- (i) 對金舵擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對金舵具有重大影響力；或
 - (iii) 為金舵或金舵之母公司之主要管理層人員。

- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與金舵有關連：
- (i) 該實體與金舵屬同一集團的成員公司。
 - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之金舵的成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為金舵或與金舵有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）之主要管理層成員。
 - (viii) 實體（為隸屬金舵任何成員公司）向金舵或金舵母公司提供主要管理層人員服務。

某人的近親家庭成員指預期該人在與實體交易時可能會影響或受其影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或固定伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或固定伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或固定伴侶之受養人。

5. 關鍵會計判斷和估計不確定的主要來源

估計及判斷會持續評估，並基於過往經驗及其它因素，包括在有關情況相信為合理的未來事件的預期。

金舵就未來作出估計及假設。由此產生的會計估計按其定義甚少會與相關實際結果相同。下文討論有重大風險導致下一財政年度資產及負債賬面值出現重大調整之估計及假設：

(a) 非金融資產減值

當有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，會檢討金舵的物業、廠房及設備的賬面值是否出現減值。董事考慮所有事實和情況，以判斷這些事實和情況是否表明金舵的非金融資產的賬面值或會超過其可收回金額（即減值）。

(b) 物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備在考慮其估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法計提折舊。可使用年期及剩餘價值的釐定涉及管理層的估計。金舵每年對物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期進行評估，倘若預期與原來的估計不同，則可能會影響到當年的折舊，並在以後的期間改變估計。

(c) 投資物業的公允價值

金舵投資物業之公允價值由董事根據獨立合資格估值師進行之物業估值評估而評定。物業估值評估所採納之假設乃根據反映目前市況之市場銷售率資料而作出。該等假設的變動將導致投資物業的公允價值出現變動，並對損益及其它全面收益表的收益或虧損金額作出相應調整。有關投資物業公允價值估計的進一步詳情，包括用於公允價值計量及敏感度分析的主要假設，載於附註13。

(d) 公允價值計量

計入金舵財務報表之投資物業須按公允價值計量及／或作出公允價值披露。金舵金融及非金融資產及負債之公允價值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公允價值計量所使用之輸入數據乃基於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的層級（「公允價值層級」）：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格（未經調整）；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；及
- 第3級：不可觀察輸入數據（即無法自市場數據衍生）。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公允價值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

金舵按公允價值計量投資物業。有關上述項目的公允價值計量的更多詳細資料，請參閱附註13。

(e) 投資物業的遞延稅項

就使用公允價值模式計量投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事之結論為位於香港的投資物業並非根據目的是在一段時間內消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售）之業務模式。因此，就位於香港的物業而言，投資物業的賬面值是完全通過銷售收回的推定並不被推翻。因此，由於金舵毋須就出售投資物業繳納任何所得稅，因此並無就投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項。

6. 收入

於有關期間確認之收入如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
租金收入	1,363	1,302	1,277	651	600

(未經審核)

7. 其它收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
出售投資物業的收益	545	-	-	-	-

8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
銀行借款的利息	225	377	504	213	207

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

金舵的除所得稅前溢利／(虧損)為扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
核數師酬金	7	7	7	-	-
物業、廠房及設備折舊	225	259	237	119	109
出售投資物業的收益	(545)	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備的虧損	-	275	-	-	-

10. 董事酬金

根據香港法例第622章香港公司條例第383條及香港法例第622G章公司(披露董事利益資料)規例披露的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
董事					
Li Sze Tang					
袍金	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。於有關期間，金舵並無向董事支付任何酬金作為加入金舵或加入後的誘因或作為離職補償。

11. 所得稅支出

於有關期間，香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%之稅率作出撥備。

截至2017年12月31日止年度，由於金舵的估計應稅溢利已由結轉自以往年度的未彌補稅務虧損全部吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月期間，由於金舵並無獲得任何應稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

所得稅支出與按適用稅率計算之除所得稅前溢利／（虧損）對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
				(未經審核)	
除所得稅前溢利／（虧損）	<u>6,524</u>	<u>3,541</u>	<u>(398)</u>	<u>(132)</u>	<u>(5,217)</u>
按適用稅率計算的稅項	1,077	584	(66)	(21)	(861)
不可扣稅支出的稅務影響	-	-	148	74	907
毋須課稅收入的稅務影響	(948)	(545)	-	-	-
未確認暫時差異的稅務影響	48	(99)	(65)	(33)	(32)
自上年度利用的稅務虧損	(177)	-	(17)	(20)	(14)
未確認稅務虧損	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，金舵在香港產生的未確認稅務虧損分別為2,164,000港元、2,528,000港元、2,423,000港元及2,326,000港元。由於無法預測未來溢利來源，故並無就若干未動用的稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元
成本	
於2017年1月1日	-
添置	1,080
於2017年12月31日	1,080
添置	948
出售	(1,080)
於2018年12月31日及2019年12月31日	948
出售	(948)
於2020年6月30日	-
累計折舊	
於2017年1月1日	-
年度支出	225
於2017年12月31日	225
年度支出	259
出售	(405)
於2018年12月31日	79
年度支出	237
於2019年12月31日	316
期間支出	109
出售	(425)
於2020年6月30日	-
賬面淨額	
於2017年12月31日	855
於2018年12月31日	869
於2019年12月31日	632
於2020年6月30日	-

13. 投資物業

	租賃土地 及樓宇 千港元
公允價值	
於2017年1月1日(第3級經常性公允價值)	80,900
出售	(23,000)
公允價值變動	<u>5,200</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日(第3級經常性公允價值)	63,100
公允價值變動	<u>3,300</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日(第3級經常性公允價值)	66,400
公允價值變動	<u>(900)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日(第3級經常性公允價值)	65,500
公允價值變動	<u>(5,500)</u>
於2020年6月30日(第3級經常性公允價值)	<u><u>60,000</u></u>

於有關期間持有的投資物業位於香港，並以中期租約持有。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，投資物業的公允價值已由董事參考獨立估值師進行的估值評估並根據類似物業的近期交易價格得出。

投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。

估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為當前用途。於有關期間內相應日期進行估值時使用同一估值技術。

於報告期末按經常性基準計量之金舵投資物業之公允價值分類為根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個公允價值等級。公允價值計量所歸類之等級乃參照以下估值方式所用輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第1級： 相同資產及負債於活躍市場之報價（未作調整）；
- 第2級： 第1級所包括之報價以外，資產及負債直接（即價格）或間接（即從價格推算）觀察得出之輸入資料；及
- 第3級： 並非根據可觀察市場數據而得出之資產或負債輸入資料（無法觀察輸入）。

有關於各有關期間結束時第三級公允價值計量的資料：

估值技巧	關鍵不可觀測 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍				不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
		12月31日		6月30日		
		2017年	2018年	2019年	2020年	
香港的租賃 土地及樓宇	直接比較法 市場銷售率	每平方米 33,200 港元	每平方米 34,900 港元	每平方米 34,450 港元	每平方米 31,550 港元	所用的單位銷 售率增加將導 致物業的公允 價值計量 按相同百分比 增加， 反之亦然。

於有關期間內，估值技巧並無變動。

於有關期間，並無轉入或轉出第三級或任何其它層級。

14. 按金及預付款

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
流動資產：				
按金	25	25	25	24
預付款	13	7	-	-
	<u>38</u>	<u>32</u>	<u>25</u>	<u>24</u>

於報告日期，最大信貸風險為賬面值。金舵於有關期間並無就上述資產持有任何抵押品作為擔保。

15. 現金及現金等價物

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
存於銀行之現金	<u>834</u>	<u>244</u>	<u>206</u>	<u>7</u>

16. 其它應付款及應計費用

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
流動負債				
已收租賃按金	377	377	377	377
應計費用	16	17	9	-
	<u>393</u>	<u>394</u>	<u>386</u>	<u>377</u>

17. 應收／(應付)一名董事款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露之應收一名董事款項的詳情如下：

	於1月1日		於12月31日		於
	2017年	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元	2020年
					千港元
(應付)／應收一名董事款項	<u>(10,253)</u>	<u>(1,797)</u>	<u>(596)</u>	<u>686</u>	<u>(18,220)</u>

於相關年度／期間應收一名董事款項的最高未償還金額披露如下：

		於12月31日		於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
應收一名董事款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>686</u>	<u>-</u>

與一名董事之結餘為無抵押、免息及須應要求償還。於有關期間後，應付董事／當時的董事的款項約18,220,000港元已根據楊博士與董事於2020年9月18日協定及訂立的轉讓契據而轉讓予瑤池漢方。於報告日期，最大信貸風險為資產之賬面值。金舵並無持有任何抵押品作為擔保。

18. 銀行借款

銀行借款的賬面值分析如下：

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
流動負債				
從銀行獲得並訂有須應要求還款條款 的循環定期貸款	19,129	19,506	20,012	—

於各報告期末，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月期間，銀行借款按浮動利率計息，年利率分別為介乎1.00%至1.55%、1.23%至2.89%、1.65%至3.61%及1.19%至3.63%。銀行貸款以港元計值。

於2017年、2018年及2019年12月31日，上述銀行貸款由金舵董事於有關期間提供的備用信用證及無限額個人擔保作擔保。於2017年、2018年及2019年12月31日，金舵已將部分銀行存款質押予銀行，以讓金舵獲授銀行融資。上述該法定押記已於2020年6月獲解除。

19. 股本

	股份數目	千港元
普通股，已發行及繳足		
於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日、 2019年12月31日及2020年6月30日	1	—*

* 代表金額少於1,000港元

20. 承擔

作為出租人

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，金舵與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃合同項下未來應收最低租金總額如下：

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
少於一年	977	977	900	300

於各有關期間結束時，金舵並無重大資本承擔。

21. 按類別劃分的金融資產及負債概要

金舵於有關期間確認之金融資產及負債之賬面值分析如下：

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
金融資產				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
— 按金	25	25	25	24
— 應收一名董事款項	—	—	686	—
— 現金及現金等價物	834	244	206	7
	<u>859</u>	<u>269</u>	<u>917</u>	<u>31</u>
金融負債				
<i>按攤銷成本計量：</i>				
— 其它應付款及應計費用	393	394	386	377
— 應付一名董事款項	1,797	596	—	18,220
— 銀行借款	19,129	19,506	20,012	—
	<u>21,319</u>	<u>20,496</u>	<u>20,398</u>	<u>18,597</u>

金舵的金融資產及負債的公允價值與其賬面值並無重大差異，因為此等金融工具為即時或短期內到期。

22. 金融風險管理

金舵面對下文詳述的多種金融風險，該等風險由金舵董事管理。

(a) 信貸風險

信貸風險主要來自按攤銷成本計量的金融資產。金舵只與公認及信譽良好的第三方進行交易。金舵的政策是，凡冀以信貸條款進行交易的客戶均須通過信貸驗證程序。此外，由於現金存於高信貸評級的銀行，現金及現金等價物的信貸風險得以降低。按金以及與一名董事之結餘會被持續監控，而根據以往的結算記錄、過往經驗以及可獲得的合理和支持性前瞻性資料，董事認為壞賬風險並不顯著。

金舵並無任何單一交易對手或任何一組具有類似特徵的交易對手的重大信貸風險敞口。金舵將具有類似特徵的交易對手定義為關連實體。金舵並無顯著的信貸集中風險。

(b) 流動性風險

金舵於各有關期間末之金融負債根據合同未貼現現金流量的到期情況如下：

	賬面值 千港元	合同 未貼現現金 流量總額 千港元	應要求 或1年內 千港元
於2017年12月31日			
其它應付款及應計費用	393	393	393
應付一名董事款項	1,797	1,797	1,797
銀行借款	19,129	19,129	19,129
	<u>21,319</u>	<u>21,319</u>	<u>21,319</u>
於2018年12月31日			
其它應付款及應計費用	394	394	394
應付一名董事款項	596	596	596
銀行借款	19,506	19,506	19,506
	<u>20,496</u>	<u>20,496</u>	<u>20,496</u>
於2019年12月31日			
其它應付款及應計費用	386	386	386
銀行借款	20,012	20,012	20,012
	<u>20,398</u>	<u>20,398</u>	<u>20,398</u>
於2020年6月30日			
其它應付款及應計費用	377	377	377
應付一名董事款項	18,220	18,220	18,220
	<u>18,597</u>	<u>18,597</u>	<u>18,597</u>

(c) 利率風險

金舵面對的市場利率變化風險主要與浮動利率的計息銀行借款有關。以浮動利率計息的銀行借款使金舵面對現金流量利率風險。管理層定期檢視市場利率及持續管理風險。

敏感度分析

下表顯示在所有其它變數保持不變的情況，金舵除所得稅前溢利／（虧損）對利率合理可能變動的敏感度（透過對銀行借款浮動利率的影響）。增加或減少100個基點代表管理層對銀行借款利率的合理可能變動的評估。

	於12月31日			於
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	2020年
				千港元
年度／期間溢利／（虧損）				
增加／（減少）				
－由於利率上升	(191)	(195)	(200)	－
－由於利率下降	191	195	200	－
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

上述敏感度分析乃假設利率變動於報告期末發生，並應用於該日已存在的衍生及非衍生金融工具的利率風險。100個基點的增加或減少代表管理層對直至下一個年度報告日期前的期間利率的合理可能變動的評估。

(d) 公允價值

非以公允價值計量之金融工具包括按金、應收／應付董事款項、現金及現金等值項目、其它應付款及應計費用以及銀行借款。

金舵的金融資產和負債的公允價值與其賬面值並無重大差異，因為此等金融工具即時或短期內到期。

23. 資本管理

金舵資本管理的主要目標是保障金舵持續經營的能力，並保持穩健的資本比率，以支持其業務和實現股東價值最大化。

金舵管理其資本結構，並因應經濟狀況的變化和相關資產的風險特徵對資本結構進行調整。為維持或調整資本結構，金舵或會調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股份。金舵不存在任何外部施加的資本要求。於有關期間，資本管理的目標、政策或程序並無變動。金舵於有關期間並無宣派或派付股息。

金舵的資本包括股東權益的所有組成部分。

24. 現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2020年6月30日止期間，金舵提前償還約20,219,000港元的銀行貸款，有關款項已通過與一名董事的即期賬戶結餘之抵銷而結清。

(b) 於有關期間因金融活動產生的負債對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				2020年
				千港元
應付／(應收)一名董事款項				
於年／期初	10,253	1,797	596	(686)
現金流量的變動：				
(向)／自一名董事墊款	(8,456)	(1,201)	(1,282)	18,906
於年／期末	<u>1,797</u>	<u>596</u>	<u>(686)</u>	<u>18,220</u>

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
銀行借款				
於年／期初	26,894	19,129	19,506	20,012
其它變動：				
應付利息減少	-	-	2	-
利息開支	225	377	504	207
	27,119	19,506	20,012	20,219
現金流量的變動：				
償還銀行借款	(7,990)	-	-	(20,219)
於年／期末	19,129	19,506	20,012	-

25. 關連人士交易

(a) 與關連人士的結餘

除本歷史財務資料其它地方所披露的關連人士結餘外，金舵於各有關期間末並無其它關連人士結餘。

截至2020年6月30日止期間，金舵以523,000港元的售價向一間關連公司出售一輛汽車。此項出售並無錄得任何收益或虧損。

(b) 主要管理人員報酬

於各有關期間，並無向董事及其它主要管理人員支付薪酬。

26. 報告期後的事項

根據天大館與楊博士所訂立日期為2020年10月5日的該協議，天大館同意收購而楊博士同意出售瑤池漢方的50.1%股權，總代價為25,000,000港元。於簽訂該協議前，楊博士與一名物業擁有人訂立物業收購協議，據此，該物業擁有人將金舵的全部已發行股份轉讓予楊博士的代名人瑤池漢方。因此，金舵成為瑤池漢方的附屬公司。

於有關期間後，應付董事／當時的董事的款項約18,220,000港元已根據楊博士與當時的董事於2020年9月18日協定及訂立的轉讓契據而轉讓予瑤池漢方。

除上文所披露者外，於有關期間後，金舵並無其它重大事件。

III. 期後財務報表

金舵並無編製2020年6月30日之後的任何期間的經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表

緒言

下文為經擴大集團的說明性及未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃由本公司董事（「董事」）根據上市規則第4.29段及根據下文所載的附註編製，藉以說明建議收購目標公司（「建議收購事項」）對本集團的影響，猶如其已於2020年3月31日發生。建議收購事項將根據買方及賣方於2020年10月5日協定及訂立的股權轉讓及合作協議的條款執行。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項編製：(a)載於本公司於2020年6月24日刊發的2019/2020年年報的本集團截至2020年3月31日止年度的經審核綜合財務狀況表；(b)瑤池漢方集團於2020年6月30日的經審核綜合財務狀況表；及(c)物業公司於2020年6月30日的經審核財務狀況表（乃摘錄自本通函附錄二A及二B所載的財務資料），猶如建議收購事項已於2020年3月31日發生。

未經審核備考資產負債表乃根據上述歷史數據，並作出相應附註所述的備考調整。相應附註概述了(i)直接由有關交易直接造成並與未來事件或決定無關；(ii)有事實支持的完成建議收購事項備考調整的敘述性描述。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不明朗因素及現有資料編製，僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本公司就截至2020年3月31日止年度已刊發的2019/2020年年報所載本集團的財務資料及通函其它部分所載的其它財務資料一併閱讀。

倘建議收購事項於2020年3月31日（如適用）或於任何未來日期完成，由於未經審核備考財務資料僅作說明用途而編製，屬假設性質，故未必能真實反映經擴大集團財務狀況。因此，未經審核備考財務資料不擬描述倘建議收購事項於2020年3月31日完成後經擴大集團的實際財務狀況，亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

經擴大集團未經審核備考資產負債表

	未經審核備考調整									經擴大 集團 未經審核 備考資產 負債表 千港元	
	本集團 於2020年 3月31日 千港元 (附註1)	瑤池漢方 集團 於2020年 6月30日 千港元 (附註2)	物業公司 於2020年 6月30日 千港元 (附註3)	其它未經審核備考調整							千港元 (附註9)
				千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)			
非流動資產											
投資物業	-		60,000		346	(60,346)				-	
物業、廠房及設備	169,904	119				60,346				230,369	
使用權資產	40,689									40,689	
商譽	95,015			18,388						113,403	
其它無形資產	30,507			9,304						39,811	
按金及預付款項	1,883	404					14,000			16,287	
指定為按公允價值 計入其它全面 收益之股本投資	1,306									1,306	
遞延稅項資產	-	46								46	
非流動資產總值	339,304									441,911	
流動資產											
存貨	48,374	89								48,463	
應收賬款及 應收票據	91,365	60								91,425	
預付款項、按金及 其它應收款	14,054	1	24				1,000			15,079	
應收一名董事款項	-	8,667						(8,667)		-	
結構性存款	3,905									3,905	
現金及現金等值 項目	302,018	1,782	7	(25,000)	(60,000)		(15,000)		(586)	203,221	
	459,716									362,093	
分類為持作出售之 出售組別之資產	134,102									134,102	
流動資產總值	593,818									496,195	
資產總值	<u>933,122</u>									<u>938,106</u>	

未經審核備考調整

	瑤池漢方集團		物業公司 於2020年 6月30日	其它未經審核備考調整						經擴大 集團 未經審核 備考資產 負債表 千港元			
	本集團 於2020年 3月31日	於2020年 6月30日		千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)		千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)
流動負債													
應付賬款	28,797	69									28,866		
其它應付款及 應計費用	90,710	4,239	377			29,940			(8,667)		116,599		
應付一名董事款項	-		18,220			(18,220)					-		
應付一間同系附屬 公司款項	589										589		
應付一間關連公司 款項	-	466									466		
計息銀行借款	608										608		
租賃負債	4,332										4,332		
應付稅項	6,370	965									7,335		
	131,406										158,795		
與分類為持作出售 之資產直接有關 之負債	13,592										13,592		
流動負債總額	144,998										172,387		
流動資產淨值	448,820										323,808		
總資產減流動負債	788,124										765,719		
非流動負債													
計息銀行借款	19,609										19,609		
租賃負債	685										685		
遞延收入	389										389		
遞延稅項負債	7,678					1,535					9,213		
	28,361										29,896		
負債總額	173,359										202,283		
資產淨值	759,763										735,823		

附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司於2020年6月24日刊發的截至2020年3月31日止年度的年報所載的本集團於2020年3月31日的經審核綜合財務狀況表。
2. 瑤池漢方集團於2020年6月30日的經審核綜合資產負債表摘錄自本通函附錄二A所載的會計師報告。
3. 物業公司於2020年6月30日的經審核資產負債表摘錄自本通函附錄二B所載的會計師報告。
4. 於建議收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。瑤池漢方集團的可識別資產及負債將根據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(經修訂)」)以購買會計法按公允價值計量。

就編製本未經審核備考財務資料而言，董事已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)進行說明性收購價分配，而建議收購事項所產生的商譽確認則按猶如建議收購事項已於2020年3月31日進行的情況分析如下：

	千港元
轉讓代價：	
現金代價 (附註a)	25,000
減：	
瑤池漢方集團於2020年6月30日的可識別資產淨值的賬面值 (不包括無形資產) (附註b)	5,429
已識別無形資產 (附註c)	9,304
無形資產備考公允價值調整產生的遞延稅項負債 (附註d)	(1,535)
按公允價值計入的可識別資產淨值總額	13,198
非控股權益	(6,586)
	6,612
商譽 (附註e)	18,388

a. 代價

該金額指建議收購事項的總代價。根據日期為2020年10月5日的股權轉讓及合作協議，本集團有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司50.1%的已發行股本，代價為25,000,000港元並將以現金結清。

- b.** 就編製未經審核備考資產負債表而言，董事估計，瑤池漢方集團於2020年6月30日的可識別資產及負債(不包括無形資產)約為5,429,000港元，此乃摘錄自本通函附錄二A的會計師報告所載的財務資料及假設為其公允價值的近似值。

c. 已識別無形資產－客戶關係

就編製未經審核備考資產負債表而言，董事經參考估值師發出的估值評估後，已根據彼等對目標公司及瑤池養生於2020年3月31日的業務認識，評估所收購的資產及負債是否存在重大公允價值調整。根據現有資料，董事已識別備考公允價值約為9,304,000港元代表客戶關係的無形資產，金額乃根據本公司董事參考華坊諮詢評估有限公司發出的估值評估對其公允價值的估計釐定，導致無形資產的公允價值調整約為9,304,000港元。

客戶關係的估值是通過一種名為多期間超額收益法之收益法確定，當市場參與者認為公司目前的客戶關係是其中一種核心或重要關係時，即採用此方法。多期間超額收益法是以現有客戶的估計銷售額、貼現率13.7%及客戶流失率28%為基礎。

在業務合併中收購並與商譽分開確認的無形資產初步按收購日期的公允價值確認。於初步確認後，在業務合併中收購的可使用年期有限的無形資產按成本減累計攤銷列賬。此項調整對經擴大集團於其後報告期間的綜合財務報表有持續影響。

d. 遞延稅項負債

與無形資產備考公允價值有關的遞延稅項負債按香港利得稅稅率16.5%計算。

e. 確認與建議收購事項有關的商譽

就編製未經審核備考資產負債表而言，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）評估無形資產及商譽之減值。根據香港會計準則第36號的規定，建議收購事項產生的估計商譽已予確認，且認為無須就上述估計商譽作出減值支出。

董事確認，本公司將採用與未經審核備考財務資料一致的會計政策、估值方法及主要假設，以評估經擴大集團商譽及無形資產於其後報告期間的減值。

f. 由於編製未經審核備考資產負債表時所使用的瑤池漢方集團可識別資產及負債的公允價值可能與目標公司成為本集團附屬公司當日的公允價值不同，因此，就建議收購事項將予確認的商譽及可識別資產及負債的最終金額可能與本文所載的估計金額有重大差異，並可能於完成日期的估值落實後出現變動。

5. 根據物業收購協議，目標公司（楊明霞博士（「楊博士」）之代名人）以代價60,000,000港元（「物業代價」）向獨立第三方（「物業公司賣方」）收購物業公司之全部已發行股份。物業代價以現金支付，包括本公司一間全資附屬公司支付30,060,000港元及建議收購事項之賣方楊博士代表目標公司支付29,940,000港元（「預付款項」）。

董事認為，上述物業收購事項實質上並不構成香港財務報告準則第3號（經修訂）範圍內的業務收購，而是一項資產及負債的收購。根據香港財務報告準則第3號（經修訂），物業代價應按個別可識別資產及負債於物業收購事項完成當日的相對公允價值分配，且該交易不會產生商譽。

29,940,000港元的調整指楊博士就收購物業公司支付之預付款項。

應付一名董事款項減少18,220,000港元指根據目標公司與物業公司賣方於2020年9月18日協定及訂立之轉讓契據，目標公司結欠物業公司賣方之債項（「債項」）。

物業公司持有的投資物業（「物業」）增加346,000港元，即物業代價60,000,000港元超出物業公司所收購的可識別資產淨值及所承擔的負債（債項除外）的部分，猶如收購物業公司已於2020年3月31日進行。

6. 此項調整指根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備（「香港會計準則第16號」）將該物業60,346,000港元由投資物業重新分類為物業、廠房及設備，因為該物業將以行政目的持有。
7. 根據股權轉讓及合作協議，本公司將向楊博士支付25,000,000港元服務費，楊博士將擔任買方（本公司之全資附屬公司）之首席運營官（「首席運營官」），任期不少於建議收購事項完成後之15年（「服務期」）。

首席運營官專業顧問服務費須按以下方式以銀行轉賬方式支付：

- A. 15,000,000港元將於建議收購事項交割日期支付；及
- B. 10,000,000港元須於股權轉讓及合作協議所示之溢利保證及相關條款（「溢利保證」）達成後7個營業日內支付。

就編製未經審核備考資產負債表而言，須於建議收購事項完成當日支付之首席運營官專業顧問服務費15,000,000港元已確認為預付款項（「服務預付款」），此乃由董事假設楊博士於服務期並無停止擔任首席運營官，故支付服務預付款作為承諾於上述服務期擔任首席運營官的楊博士之預付服務費。此外，根據本公司編製及現有的財務預算，並考慮到（其中包括）行業情緒及環境，董事認為實現溢利保證機會甚微，且不大可能需要流出包含經濟利益的資源以清償溢利保證的責任，猶如服務期於2020年3月31日開始。因此，溢利保證將不會實現。於建議收購事項完成後，溢利保證的實現將根據建議收購事項完成當日的情況重新評估。

8. 此項調整反映於建議收購事項前應收楊博士之款項重新分類為其它應付款，以抵銷楊博士之預付款項。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
9. 此項調整指建議收購事項直接產生之估計法律及專業費用及其它直接開支約586,000港元。此項調整將不會對經擴大集團在隨後年度產生持續影響。
10. 除上述者外，本公司並無作出其它調整以反映本集團於2020年3月31日以後，以及目標公司及瑤池養生以及物業公司於2020年6月30日以後的任何經營業績或其它交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

下文為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考資產負債表編製的報告全文，僅供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，以就天大藥業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)，連同瑤池漢方醫療中心有限公司(「目標公司」)及瑤池漢方養生有限公司(「瑤池養生」)(其收購金舵有限公司之100%股權)之未經審核備考財務資料之作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2020年11月24日的通函(「通函」)附錄三第III-1頁至III-6頁所載有關建議收購目標公司50.1%股權(「建議收購事項」)於2020年3月31日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事據以編製未經審核備考財務資料的適用準則載於通函附錄三第III-1頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以闡明建議收購事項對 貴公司於2020年3月31日的綜合資產及負債的影響，猶如建議收購事項已於2020年3月31日進行。作為此過程的一部分，董事已自 貴公司截至2020年3月31日止年度的經審核綜合財務報表中摘錄有關 貴公司綜合資產及負債的資料，而 貴公司已就該等綜合財務報表刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)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的《專業會計師道德守則》中有關獨立性及其它道德要求，有關要求乃建基於誠信、客觀、專業勝任能力及盡職審查、保密及專業操守之基本原則而制定。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其它鑒證業務以及相關服務業務實施的品質控制」，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料發出的任何報告，除於刊發該等報告之日對該等報告之發出對象負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之核證工作」進行工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本委聘而言，吾等並不負責更新或重新刊發任何有關編製未經審核備考財務資料所採用之過往財務資料之報告或意見，而吾等於本委聘過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料之目的僅為說明重大事件或交易對實體之未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定之較早日期發生。因此，吾等不會就建議收購事項於2020年3月31日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及執行情序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時，所使用的適用準則是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基礎，以及就下列事項取得充分恰當的憑據：

- 相關未經審核備考調整是否已適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出適當調整。

所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對該實體的性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其它相關委聘情況的理解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充分合適之憑據，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此 致

天大藥業有限公司列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2020年11月24日

下文載列瑤池漢方集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止各財政年度及截至2019年及2020年6月30日止各三個月期間（「有關期間1」）綜合業績的管理層討論與分析，以及物業公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止各財政年度及截至2019年及2020年6月30日止各六個月期間（「有關期間2」）的財務資料。

物業公司於有關期間2後由目標公司收購，其業務性質與瑤池漢方集團完全不同。物業公司的管理層討論與分析已另行披露，僅供參考。

A. 瑤池漢方集團的綜合業績

業務回顧

目標公司是一間在香港註冊成立並位於香港的中醫醫療機構，主要業務為以傳統中醫理論及實證科學為基礎，融入先進的醫療科技與設備，提供高端而現代化的中醫醫療服務，包括中醫診症、針灸、拔罐、推拿、皮膚及體質健康檢查等健康管理服務。

瑤池養生是一間在香港註冊成立的公司，主要業務為在香港從事中藥保健品的銷售業務。

財務分析

下表載列瑤池漢方集團截至2018年3月31日（「2018財年」）、2019年3月31日（「2019財年」）及2020年3月31日（「2020財年」）止各財政年度、截至2019年6月30日（「2020財年第一季度」）及2020年6月30日（「2021財年第一季度」）止三個月期間的綜合財務資料，乃摘錄自並應與根據本通函附錄二A瑤池漢方集團經審核財務資料所載編製及呈列基準所編製之財務資料一併閱讀。

	2018財年 千港元 經審核	2019財年 千港元 經審核	2020財年 千港元 經審核	2020財年 第一季度 千港元 未經審核	2021財年 第一季度 千港元 經審核
收入	14,936	14,022	13,354	3,617	2,924
銷售成本	(1,190)	(1,020)	(1,016)	(245)	(175)
毛利	13,746	13,002	12,338	3,372	2,749
其它收入	95	131	106	24	0
行政支出	(7,742)	(7,479)	(6,294)	(1,289)	(743)
融資成本	(30)	(78)	(31)	(13)	0
除稅前溢利	6,069	5,576	6,119	2,094	2,006
所得稅支出	(1,000)	(716)	(790)	(136)	(145)
年度／期間溢利	<u>5,069</u>	<u>4,860</u>	<u>5,329</u>	<u>1,958</u>	<u>1,861</u>

收入

下表載列收入明細：

	2018財年	2019財年	2020財年	2020財年	2021財年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	經審核	經審核	經審核	未經審核	經審核
診療服務	8,377	8,381	8,346	2,235	1,942
銷售中藥、護膚品及 保健品	6,559	5,641	5,008	1,382	982
總計	<u>14,936</u>	<u>14,022</u>	<u>13,354</u>	<u>3,617</u>	<u>2,924</u>

收入主要來自診療服務以及銷售中藥、護膚品及保健品。2018財年、2019財年、2020財年、2020財年第一季度及2021財年第一季度的收入分別約為14,900,000港元、14,000,000港元、13,400,000港元、3,600,000港元及2,900,000港元。2018財年至2019財年收入減少主要是由於2019財年賣方休產假所致，2019財年至2020財年收入減少主要是由於香港發生社會運動以及2020財年爆發COVID-19疫情。2020財年第一季度至2021財年第一季度收入減少主要是由於2021財年第一季度爆發COVID-19疫情所致。

其它收入

其它收入主要包括銀行利息收入及雜項收入。有關期間1的其它收入相對穩定。

行政支出

行政支出主要包括董事薪酬、員工成本及使用權資產折舊。2018財年及2019財年的行政支出相對穩定，而2020財年較2019財年減少15.8%，主要是由於2020財年受香港社會運動及爆發COVID-19疫情的負面影響，導致董事薪酬及員工成本減少所致。2020財年第一季度至2021財年第一季度的行政支出減少，主要是由於2021財年第一季度爆發COVID-19疫情所致。

融資成本

融資成本包括根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債利息。

所得稅支出

2018財年、2019財年、2020財年、2020財年第一季度及2021財年第一季度的所得稅支出分別約為1,000,000港元、720,000港元、790,000港元、136,000港元及145,000港元。所得稅支出金額主要為除稅前溢利。

年度或期間溢利

2018財年、2019財年、2020財年、2020財年第一季度及2021財年第一季度的年度／期間溢利分別約為5,100,000港元、4,900,000港元、5,300,000港元、2,000,000港元及1,900,000港元。

資本承擔

於全部有關期間1結束時，瑤池漢方集團並無任何已授權但未訂約的資本承擔。

流動資金、財務資源及資本結構

瑤池漢方集團主要以經營活動產生的內部資金為其經營和資本開支提供資金。

於2018年3月31日、2019年3月31日、2020年3月31日及2020年6月30日，綜合銀行結餘及現金分別約為7,500,000港元、4,700,000港元、600,000港元及1,800,000港元。綜合銀行結餘及現金均以港元計值。2018財年至2019財年以及2019財年至2020財年的綜合銀行結餘及現金減少主要是由於向賣方派發股息所致。

於2018年3月31日、2019年3月31日、2020年3月31日及2020年6月30日，瑤池漢方集團概無任何銀行借款。因此，瑤池漢方集團並不存在任何重大貨幣風險，而管理層監測外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

應收／應付一名董事款項

應收／應付一名董事款項主要來自有關期間1的賣方墊款／墊款予賣方。

或然負債

於全部有關期間1結束時，瑤池漢方集團並不存在任何尚未了結或可能面臨的重大或然負債、擔保、訴訟或索償。

重大投資、收購及出售事項

於有關期間1，瑤池漢方集團並無進行任何重大投資、重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

瑤池漢方集團根據僱員的資歷、經驗、技能、表現及貢獻招聘、聘用和晉升僱員並支付薪酬。為培養積極進取、具備卓越技術的工作團隊，瑤池漢方集團為僱員提供在職培訓和具有市場競爭力的薪酬，包括薪金及獎金。

於2018年3月31日、2019年3月31日、2020年3月31日及2020年6月30日，瑤池漢方集團僱員人數分別為10名、16名、7名及8名。

資產負債比率

於2018年3月31日、2019年3月31日、2020年3月31日及2020年6月30日，瑤池漢方集團並無任何未償還的債務（包括銀行借款和應付票據），因此瑤池漢方集團在相應期間並無任何資產負債比率。

資產抵押

除上文所披露者外，於全部有關期間結束時，瑤池漢方集團並無任何其它資產抵押。

未來重大收購及出售附屬公司及聯營公司、投資或資本資產之計劃

除本通函「重組」一節所披露者外，於最後實際可行日期，瑤池漢方集團並無計劃重大收購及出售附屬公司及聯營公司、投資或資本資產。

B. 物業公司的財務業績

業務回顧

物業公司為一間於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期由目標公司擁有。於有關期間²，物業公司為一間物業投資公司。

財務分析

下表載列物業公司截至2017年12月31日（「2017年度」）、2018年12月31日（「2018年度」）及2019年12月31日（「2019年度」）止各財政年度、截至2019年6月30日（「2019年前六個月」）及2020年6月30日（「2020年前六個月」）止六個月期間的財務業績，乃摘錄自並應與根據本通函附錄二B物業公司經審核財務資料所載編製及呈列基準所編製之財務資料一併閱讀。

	2017年度 千港元 經審核	2018年度 千港元 經審核	2019年度 千港元 經審核	2019年前 六個月 千港元 未經審核	2020年前 六個月 千港元 經審核
收入	1,363	1,302	1,277	651	600
其它收入	545	0	0	0	0
投資物業之公允價值 變動	5,200	3,300	(900)	(450)	(5,500)
行政支出	(359)	(684)	(271)	(120)	(110)
融資成本	(225)	(377)	(504)	(213)	(207)
除所得稅前溢利／ (虧損)	6,524	3,541	(398)	(132)	(5,217)
所得稅支出	0	0	0	0	0
年度／期間溢利／ (虧損)及全面收益 ／(虧損)總額	<u>6,524</u>	<u>3,541</u>	<u>(398)</u>	<u>(132)</u>	<u>(5,217)</u>

收入

下表載列收入明細：

	2017年度 千港元 經審核	2018年度 千港元 經審核	2019年度 千港元 經審核	2019年前 六個月 千港元 未經審核	2020年前 六個月 千港元 經審核
租金收入	1,363	1,302	1,277	651	600
總計	<u>1,363</u>	<u>1,302</u>	<u>1,277</u>	<u>651</u>	<u>600</u>

於2017年度、2018年度、2019年度、2019年前六個月及2020年前六個月的收入分別約為1,360,000港元、1,300,000港元、1,280,000港元、650,000港元及600,000港元，包括來自其投資物業的租金收入。

其它收入

於2017年度，物業公司出售位於香港灣仔胡忠大廈2210A的一個辦公室單位，並錄得出售物業、廠房及設備的收益約545,000港元。除2017年度外，2018年度、2019年度、2019年前六個月及2020年前六個月均並無錄得其它收入。

投資物業的公允價值變動

投資物業的公允價值變動代表因投資物業的公允價值（參考獨立估值師進行的估值評估並根據類似物業的近期交易價格得出）增加或減少而產生的投資物業公允價值收益或虧損。

行政支出

行政支出主要包括物業、廠房及設備的折舊支出。於2017年度、2018年度、2019年度、2019年前六個月及2020年前六個月，行政支出總額分別約為359,000港元、684,000港元、271,000港元、120,000港元及110,000港元。

融資成本

融資成本包括循環銀行貸款的利息。於2017年度、2018年度、2019年度、2019年前六個月及2020年前六個月，融資成本總額分別約為225,000港元、377,000港元、504,000港元、213,000港元及207,000港元。

年度或期間溢利或虧損

於2017年度，由於出售一個辦公室單位的收益及投資物業的公允價值增加，物業公司於年內錄得溢利約6,500,000港元。於2018年度，由於一項投資物業的公允價值增加，物業公司於年內錄得溢利約3,500,000港元。於2019年度、2019年前六個月及2020年前六個月，由於一項投資物業的公允價值減少，物業公司分別錄得年度／期間虧損約398,000港元、132,000港元及5,200,000港元。

投資物業

投資物業包括兩項位於香港及於有關期間2內以中期租約持有的商業物業。於2017年度，物業公司出售位於香港灣仔胡忠大廈2210A的一個辦公室單位，並於有關期間2內一直持有該物業。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日，物業公司擁有的投資物業分別約為63,100,000港元、66,400,000港元、65,500,000港元及60,000,000港元。投資物業的價值變動主要是由於投資物業的公允價值（參考獨立估值師進行的估值評估並根據類似物業的近期交易價格得出）增加或減少。

資本承擔

於全部有關期間2結束時，物業公司並無任何已授權但未訂約的資本承擔。

流動資金、財務資源及資本結構

物業公司主要以經營活動產生的內部資金及銀行貸款為其經營和資本開支提供資金。

於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日，物業公司的銀行結餘及現金分別約為834,000港元、244,000港元、206,000港元及7,000港元。銀行結餘及現金以港元計值，並不包括受限制銀行存款。

於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日，物業公司的銀行貸款約為19,100,000港元、19,500,000港元、20,000,000港元及無。銀行貸款以港元計值，而港元為物業公司的功能貨幣。因此，物業公司並不存在任何重大貨幣風險，而管理層監測外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產負債率

資產負債率按銀行貸款總額除以權益總額計算。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日，物業公司的整體資產負債率分別約為44.0%、41.5%、42.9%及無。尚未償還的銀行貸款（包括本金及應計利息）已於2020年6月30日全部結清。

資產抵押

於2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，物業公司已分別將若干銀行存款抵押予一間銀行以獲得循環貸款融資。

於2020年6月30日，由於所有未償還的銀行貸款（包括本金和應計利息）已全部清償，物業公司的資產沒有任何其它抵押。

或有負債

於全部有關期間2結束時，物業公司並不存在任何尚未了結或可能面臨的重大或然負債、擔保、訴訟或索償。

重大投資、收購及出售事項

除上文所披露者外，於全部有關期間2結束時，物業公司並無任何重大投資、重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

物業公司於有關期間2內並無僱用任何僱員。

未來重大收購及出售附屬公司及聯營公司、投資或資本資產之計劃

除本通函「重組」一節所披露者外，於最後實際可行日期，物業公司並無計劃重大收購及出售附屬公司及聯營公司、投資或資本資產。

以下為由本公司委任之獨立估值師華坊諮詢評估有限公司就該物業於2020年9月30日之估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港干諾道中90號大新行16樓1601室
1601,16/F, 90 Connaught Road Central, Hong Kong
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

敬啟者：

關於：天大藥業有限公司所持香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心21樓1、2及3號辦公室（「該物業」）之估值

吾等根據天大藥業有限公司（「貴公司」）之指示，對其位於香港之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢且取得吾等認為屬必需的該等其它資料，以向閣下提供吾等對該物業於2020年9月30日（「估值日期」）之資本價值的意見，僅供載入有關主要交易之公開通函。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值之定義為「一項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無受脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

本估值乃遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（2017年版）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會評估—全球標準》、國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售該物業，且並無獲得或承擔可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

吾等之估值並無考慮就該物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時或會產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等於估值時已考慮及直接比較法和收入資本化法。吾等優先考慮直接比較法，其涉及對可資比較物業交易之分析。吾等分析具有類似特性之可資比較物業交易，並根據各種因素對相關憑證進行調整，以反映交易日期、位置、樓齡／樓宇狀況、面積、景觀、樓層等方面之差別。

就交叉檢查而言，吾等亦已考慮收入資本化法。收入資本化法計及物業之現時租金(如有)及重續潛力，吾等按反映市況及該物業之性質的適當收益率將該等租金收入資本化。

資料來源

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本，以核實業權或交予吾等之副本是否有任何修訂。所有文件僅供參考之用。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業之業權提供任何意見。

該物業之實地視察由李崇基先生於2020年10月7日進行，彼於香港物業市場方面擁有逾兩年的經驗。吾等已視察標的發展項目之外部及若干公用地方。吾等未有視察該物業中被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行任何實地測量，惟根據吾等可得之平面圖進行測量。由於本地經紀及投資者慣常以實用面積為交易參考，故並無如皇家特許測量師學會要求依循國際物業測量標準重新計量樓面面積。所有文件僅供參考之用，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等無法匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其它結構瑕疵。吾等並無進行現場勘察以確定土地狀況及設施等是否適合作任何重新發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或地盤而存在或可能存在污染問題，因而已假設不存在該等情況。

吾等相當倚賴 貴公司及相關政府機關就是否存在有關事宜如規劃批准、法定通告、地役權及其它相關事宜提供或給予吾等的資料及意見。

責任限制

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料未遺漏任何重大因素之確認。吾等認為吾等已就達致知情意見獲提供充足資料，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

負責估值師能夠提供客觀且公正的估值，並具備承擔估值工作之資格。吾等載於本報告內之發現或對該物業之估值結論僅就已說明之目的及於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等及吾等之員工概毋須因本報告而在法庭或向任何政府機關作證或出庭，估值師亦概不對任何其它人士承擔任何責任。

吾等對損失或損害之責任僅限於吾等就相關損失或損害之責任應合理支付之金額，前提是所有其它獲委任之顧問及專家應視作已就其服務向 貴公司提供合約承諾，並應被視作已向 貴公司支付就其對相關損失或損害之責任程度而言屬適當的分擔金額。

不論前述條文如何，吾等就因上述訴訟或法律程序所產生之任何損失或損害之責任，於任何情況下均不超過吾等就此聘用所協定費用之十(10)倍。吾等在任何情況下均不對任何後續、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於利潤損失、機會成本等)負責，即使已獲告知相關損失、損害或支出可能存在亦如此。為免生疑問，吾等之責任概不應超過根據上述條文計算之金額與本條所規定之金額兩者間之較低者。

貴公司須補償並確保吾等之員工免於承擔任何吾等根據就吾等之委聘業務所獲得之資料，在某一時間點及以任何方式而遭提出、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等員工付出之時間)，惟倘任何相關損失、開支、損害或責任最終被認定為乃因吾等受聘團隊在進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致，則屬例外。本條文於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

吾等以港元對該物業進行估值，並於此隨附估值報告。

此致

香港
中環
添美道一號
中信大廈
24樓2405-2410室
天大藥業有限公司

董事會 台照

代表
華坊諮詢評估有限公司
資深董事
梁沛泓 MHKIS MRICS
謹啟

報告日期：2020年11月24日

附註： 梁沛泓先生為香港測量師學會及皇家特許測量師學會成員。獲得專業資格後，彼在香港積逾20年的物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 之市值
香港銅鑼灣恩平道48號恩平中心21樓1、2及3號辦公室	該物業包括位於一幢24層高的商業大廈的一高層內的所有單位，該大廈於1994年落成。該大廈的地下低層、地下、一樓及二樓均為零售店舖。	經吾等視查後，標的樓層正在裝修。	60,700,000港元 (港幣陸仟零柒拾萬圓整)
內地段第457號I段3分段及4分段；及內地段第29號O段2分段及3分段之B段中21/678份同等及不可分割業權份數	根據吾等對註冊平面圖的量度，該物業之實用面積約為1,901平方呎(不包括標的樓層的電梯大堂及洗手間面積)。	<p>一個物業的實用面積是指單獨分配給該物業的樓面面積，但不包括公用地方的面積，例如樓梯和升降機槽等。這實用面積是物業圍牆內所包含的面積，按實際情況量度至外牆的外表面。該物業與光井、升降機槽、或公用地方的分隔牆，應視作外牆處理，它的整個厚度應包括在內。物業內所有的間牆和支柱都應包括在內。</p> <p>該物業乃按兩項政府租契持有，內地段第457號之年期由1865年12月24日起計為期999年，而內地段第29號之年期則由1860年6月25日起計為期982年。整個地段的應付政府地租為每年25.2港元。</p>	

附註：

- a) 該物業之註冊業主為金舵有限公司，於2011年8月1日通過註冊摘要編號11081903100039註冊。
- b) 該物業受限於以下各項：
 - (i) 日期為1994年6月8日的佔用許可證第H57/94號（註冊摘要編號UB6050626）；及
 - (ii) 日期為1994年6月21日的公契（註冊摘要編號UB6050627）。
- c) 根據日期為2019年1月18日的銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/17號，該物業位於「商業」地帶。

以下為由本公司委任之獨立估值師華坊諮詢評估有限公司就目標集團於2020年6月30日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本通函。



香港干諾道中90號大新行16樓1601室
1601, 16/F, 90 Connaught Road Central, Hong Kong
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

敬啟者：

有關：瑤池漢方醫療中心有限公司及瑤池漢方養生有限公司之50.1%股權的估值

吾等謹此遵照天大藥業有限公司（「指示方」）的指示提供瑤池漢方醫療中心有限公司（「瑤池中心」）及瑤池漢方養生有限公司（「瑤池養生」）（統稱「目標集團」）之50.1%股權（「股權」）於2020年6月30日（「估值日期」）市值的估值。

吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供有關目標集團50.1%股權市值的意見而言屬必要的進一步資料。

是次估值乃遵照皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會評估—專業標準及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則。

1 估值目的

本報告旨在就目標集團50.1%股權於估值日期的市值發表獨立意見。本報告概述吾等的最新發現及估值結論，僅作為指示方的香港交易所上市規則及指引—第14章參考目的而編製。

2 工作範圍

進行是次估值時，吾等的工作範圍包括：

- 與指示方代表協調，以取得吾等估值所需的資料及文件；
- 收集吾等可獲得的目標集團相關資料，包括法律文件、財務報表等；
- 就估值與指示方討論，以了解目標集團的歷史、業務模式、營運、業務發展計劃等；
- 對有關行業進行研究及從可靠來源收集相關市場數據以作分析；
- 對吾等可獲得的目標集團資料進行調查，並考慮吾等估值結論的基礎及假設；
- 設計適當的估值模型以分析市場數據及計算出目標集團的市值；及
- 編撰估值報告，當中概述吾等的發現、估值方法及假設以及估值結論。

當吾等進行估值時，吾等需獲提供有關資產、負債及或然負債的一切相關資料、文件及其它有關數據。吾等於達致估值意見時依賴該等數據、記錄及文件，且並無理由懷疑指示方、目標集團及其授權代表向吾等提供的資料的真實性及準確性。

3 目標集團的背景資料

瑤池漢方醫療中心有限公司是一間於香港註冊成立的公司。其為香港一間中醫醫療機構，其主要業務以傳統中醫理論及實證科學為基礎，融入先進的醫療科技與設備，提供高端而現代化的中醫醫療服務，包括中醫診症、針灸、拔罐、推拿、皮膚及體質健康檢查等健康管理服務。

瑤池漢方養生有限公司是一間於香港註冊成立的公司。其主要業務為在香港從事中藥保健品的銷售業務。

瑤池中心及瑤池養生均由中醫名家楊明霞經營，楊明霞是業內知名的資深專家。

4 估值方法

是次估值採用三種公認估值法。該等估值法乃源自國際評估準則105—評估方法。

4.1 成本法

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得一項相同功用資產(不論透過購買或建造方式獲得)的成本的經濟原則提供價值指標，惟需要過多時間、造成不便、涉及風險或其它因素者則除外。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實際損耗及所有其它相關形式報廢提供價值指標。

在下列情況下，成本法應用作估值的主要基準：

- 市場參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下重建功用與主體資產大致相同的資產，而有關資產可快速重建，足以令市場參與者不願就能夠即時使用該主體資產而支付重大溢價；
- 資產不能直接或間接產生收入，而資產的獨有性質使應用收益法或市場法皆不可行；及
- 所使用的價值基準基本上乃基於重置成本，例如修復價值。

4.2 市場法

市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選的估值法。

在下列情況下，市場法應用作估值的主要基準：

- 資產近期已於一項適宜按價值基準予以考慮的交易中出售；
- 資產或大致相似的資產目前交易活躍；及
- 大致相似的資產有頻繁或近期可觀察交易。

4.3 收益法

收益法乃透過將未來現金流量轉換為單一現值提供價值指標。根據收益法，資產價值乃參考有關資產所產生收入或現金流量或所節省成本的價值釐定。

在下列情況下，收益法應用作估值的主要基準：

- 從市場參與者的角度來看，資產的創收能力乃影響價值的關鍵因素；及
- 能夠可靠預測主體資產可獲未來收入的金額及時間，惟僅得少量（如有）相關市場可資比較數據。

4.4 挑選評估方法

在是次估值中，成本法被視為不適用，乃因其未能反映目標集團的未來盈利潛力。收益法亦不獲採用，乃因其須作出多項不能輕易提供合理基礎或確定的預測輸入數據（包括但不限於服務定價、醫療產品消耗及經營成本）。

鑑於目標集團業務性質的獨特特點，成本法及收益法面對重大限制。據管理層告知，預期目標集團將於可預見未來維持其現有業務營運及有足夠往績記錄。因此，吾等認為市場法就進行目標集團估值而言為最合適的方法，特別是於是次估值中採納公開買賣指引法。

4.5 公開買賣指引法

公開買賣指引法利用與主體資產相同或類似的公開買賣可資比較資產資料以達致價值指標。

公開買賣可資比較指引法的主要步驟為：

- 識別相關市場參與者使用的估值指標／可資比較憑證；
- 識別相關公開買賣可資比較指引資產，並計算該等可資比較資產的主要估值指標；
- 對公開買賣可資比較資產與主體資產的定性及定量異同持續進行比較分析；
- 對估值指標作出必要調整（如有），以反映主體資產與公開買賣可資比較資產的差異；

- 就主體資產應用經調整估值指標；及
- 倘使用多項估值指標，則對價值指標作加權調整。

吾等認為，對目標集團進行估值時，適宜使用公開買賣可資比較指引法，乃因該方法反映目標集團持續經營狀況，並提供市場上一組可資比較公司的價值作直接市場參考。

其次，吾等已考慮本次估值所採用的合適定價倍數。經研究目標集團的財務報表和經營狀況後，吾等注意到以下發現：

- 目標集團從事該業務多年。目標集團2017年至2020年的盈虧表現相對穩定。
- 瑤池中心在2019年4月1日至2020年3月31日期間錄得收入11,060,000港元及純利3,630,000港元。於估值日期，瑤池中心的資產淨值為2,040,000港元。
- 瑤池養生於2019年4月1日至2020年3月31日期間錄得收入2,300,000港元及純利1,690,000港元。於估值日期，瑤池養生的資產淨值為3,400,000港元。
- 目標集團於截至2020年6月30日止3個月錄得收入2,920,000港元及純利1,860,000港元。
- 於估值日期，目標集團的可資比較公司大多為已錄得正利潤的發展成熟公司。

考慮到上述因素，由於目標集團於估值日期已錄得正利潤，吾等認為盈利相關比率適用於本次估值。尤其是，是次估值採用市盈率。

市盈率

由於市盈率為估值中廣泛採用的價格倍數，故市盈率被視為適合並已於是次估值中採用。市盈率為用以評估一間公司價值的比率，其計量該公司相對盈利及業務規模的當前市值，將公司股本市值與盈利（股東價值的重要動力）相聯繫。該過往市盈倍數乃按相關公司的市值除以其於估值日期的盈利計算得出。有關公式如下：

$$\text{市盈率} = \text{每股股份市值} / \text{每股股份盈利}$$

吾等亦曾考慮市賬率及市銷率。鑑於目標集團的業務營運性質，市賬率被視為不適用，乃因賬面值僅計及目標集團的有形資產。由於收益未必計及成本結構及盈利能力，故是次估值亦未有採用市銷率。

5 市場法及其它調整

5.1 挑選可資比較公司

透過採用市場法，吾等已挑選合適的可資比較公眾公司。吾等乃基於行業整體可資比較水平挑選可資比較公司。

因此，吾等專注於識別從事目標集團相同業務（即提供診症服務及出售中藥相關產品）的上市公司。就此，吾等列出一組業務範疇涉及提供診症服務的潛在可資比較公司，並於其後進行更全面研究，以縮窄可資比較公司的挑選範圍。

挑選可資比較公眾公司時主要參考以下挑選標準：

- 主要從事提供診症服務，特別是中醫診症服務；
- 主要業務位於香港；
- 最近12個月財務報告期間的經營溢利為正數；
- 應於香港聯交所上市；及
- 有關可資比較公司的資料必須摘錄自可靠來源。

由於吾等已全面搜尋合資格的公開買賣可資比較指引公司，且僅考慮符合上述所有準則且對目標集團營運至關重要的公司。吾等相信，所採用的公司對目標集團而言是具有代表性兼為公平合理的比較個案。根據所述方法，經最終篩選後，乃採納在詳盡搜索名單中以下可資比較公司及其於2020年6月30日的財務資料：

股份代號	公司名稱	價格	每股盈利	市盈率
3613-HK	北京同仁堂國藥有限公司	10.44	0.51	20.47
570-HK	中國中藥控股有限公司	3.74	0.32	11.69
2138-HK	香港醫思醫療集團有限公司	3.96	0.29	13.61
897-HK	位元堂藥業控股有限公司	0.27	0.08	3.41
平均值				12.30

資料來源：FactSet

貨幣：港元

5.2 可資比較公司的描述

北京同仁堂國藥有限公司

北京同仁堂中藥有限公司從事中藥和保健品的生產、零售和批發。它通過以下地域分部經營：香港、中華人民共和國（中國）及海外。香港分部通過零售店銷售中藥和保健品並提供診療服務，以及在香港進行批發。中國分部涉及批發保健品及獨家分銷同仁堂科技及同仁堂有限公司的同仁堂品牌產品予中國以外的客戶。海外分部銷售中藥和保健品，並在海外國家（包括澳門）提供中醫診療服務。公司成立於1669年，總部設在香港。

中國中藥控股有限公司

中國中藥控股有限公司是一間投資控股公司，從事中藥和醫藥產品的研發、生產和銷售。其經營範圍包括以下分部：成藥、中藥配方顆粒、中藥飲片、中醫藥大健康產業。公司成立於1905年6月16日，總部設在香港。

香港醫思醫療集團有限公司

香港醫思醫療集團有限公司是一間投資控股公司，從事提供一站式醫療及保健服務。它通過醫療；美學醫療、美容及養生以及銷售護膚、保健及美容產品以及績效行銷分部經營。公司由鄧志輝於2005年11月23日創立，總部設在香港。

位元堂藥業控股有限公司

位元堂醫藥控股有限公司是一間投資控股公司，主要從事醫藥產品的生產和銷售。它的經營範圍包括以下業務部門：生產及銷售中藥及保健食品產品；生產及銷售西藥及保健食品產品；及物業投資。生產及銷售中藥及保健食品產品分部負責傳統中藥的生產、加工及零售，其中包括以位元堂品牌銷售的中藥產品，以及以傳統處方精選藥材生產的產品，有關業務主要在中國及香港經營。公司成立於1994年8月12日，總部設在香港。

上述可資比較公司同樣受(其中包括)目標集團所從事行業的經濟及表現波動影響。因此，吾等認為，該等可資比較公司面臨類似行業風險及回報。

5.3 缺乏市場流通性折讓

吾等對股權進行估值時採用20.6%缺乏市場流通性折讓，以彌補出售並非於證券交易所買賣的權益股份相較同業公司於證券交易所市場公開買賣者面臨的潛在困難。

缺乏市場流通性折讓乃源自全球顧問公司Stout Risius Ross出具的研究—2020年版《Stout受限制股份研究指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)，缺乏市場流通性整體平均折讓為20.6%。

該研究是美國上市公司自1991年以來發行的未註冊普通股的私人配售資料庫。截至2020年3月，該研究包括1980年至2019年間的759宗交易。該折讓乃按私人配售價與市場參考價之間的差額除以市場參考價得出。該研究代表在成熟的資本市場中，估值師可獲得的廣泛使用和獲接納的資料庫，用於釐定缺乏市場流通性之折讓。吾等認為，該研究涉及的交易數目多兼涵蓋足夠的時期，是成熟資本市場的可靠指引，適用於香港市場。

5.4 結果分析

詳細計算載於下表：

主體項目	金額	公式
2019年7月至2020年6月的純利	5,232,618	A
觀察所得市場價格倍數	12.30	B
缺乏市場流通性折讓	20.6%	C
100%股權	51,082,020	D=A*B*(1-C)
將予收購的百分比	50.1%	E
50.1%股權(經約整)	25,590,000	F=D*E

貨幣：港元

6 估值前提及估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，而市值乃界定為「經適當推銷後自願買方及自願賣方於估值日期在各自均知情、審慎及非強迫的情況下所進行公平交易中交換資產或債務的估計金額」。該定義符合國際估值準則的規定。

6.1 資料來源

吾等的調查涵蓋與目標集團及指示方代表的討論以及搜集所得資料(包括目標集團的詳細資料)。

吾等假設於估值過程中取得的數據以及指示方向吾等提供的意見及聲明乃經合理審慎編製。

吾等並無理由懷疑指示方向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲指示方確認，其所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

6.2 所考慮因素

是次估值所考慮的因素包括(但不限於)以下各項：

- 地區內中醫諮詢業的需求及供應；
- 目標集團的營運及財務風險；
- 政府所制定與目標集團有關的環境政策；
- 地區內可資比較公司的平均經營參數；
- 目標集團管理層的營運經驗；及
- 香港經濟狀況。

7 免責聲明及限制

吾等於本報告內對主體項目的發現或估值結論僅就所述目的及於估值日期有效，且僅供指示方使用。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅以在考慮吾等就此需承擔的責任後合理應付的金額為限，當中的基礎為所有其它顧問及專家（倘獲委任）將被視為已就其服務向指示方提供合約承諾，以及將被視為已向指示方支付在考慮彼等就有關損失或損害須承擔的責任後恰當的分擔費用。

即使前述條文有所訂明，吾等就上述法律行動或程序所產生的任何損失或損害所須承擔的責任，在任何情況下均以不超過吾等就是次委聘的協定收費金額三(3)倍為限。無論如何，吾等不會就任何衍生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於損失溢利、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就上述情況負責。為免生疑問，吾等的責任不得超過根據前述條文計算的款額與本條款規定的款額的較低者。

指示方須對吾等於委聘期間所面臨、已付或招致及根據吾等的委聘工作可得的資料以任何方式提出的任何申索、責任、費用及開支（包括但不限於律師費及吾等人員所投入的時間）向吾等及吾等的人員作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等的受聘團隊於進行工作時的嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐行為所導致者除外。此項條文於是次委聘因任何理由終止後仍然有效。

吾等保留權利將 貴公司／商號名稱加入吾等的客戶名單中，但吾等將對吾等獲提供的所有對話、文件及吾等的報告內容保密，惟須受法定或行政過程或程序所限。該等條件僅可由雙方簽立書面文件作出修訂。

估值主體項目的擁有人須對任何有關購買、出售或轉讓當中任何權益的決定以及所使用的架構及接納的價格負全責。在選定將予接納的價格時，需考慮吾等將提供或已提供的資料以外的因素。涉及主體業務的實際交易可能以更高或更低的價值完成，當中取決於交易及業務的情況以及買賣雙方於當時所知悉的情況及動機。

8 結論

估值結論乃基於獲接納的估值程序及慣例作出，有關程序及慣例很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

儘管該等事項的假設及考慮因素被視為屬合理，惟該等假設及考慮因素本身受重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然因素所影響，當中不少因素並非指示方及／或華坊諮詢評估有限公司（「華坊」）所能控制。

基於所採納的估值方法，吾等認為：

於2020年6月30日，瑤池漢方醫療中心有限公司及瑤池漢方養生有限公司之50.1%股權的市值為**25,590,000港元**（港幣貳仟伍佰伍拾玖萬圓整）。

吾等謹此確認，吾等並無於 貴公司或所報告的估值中擁有任何當前或未來權益。

此致

香港
中環添美道一號
中信大廈24樓2405-2410室
天大藥業有限公司
董事會 台照

代表
華坊諮詢評估有限公司
董事
汪心浩CFA
謹啟

報告日期：2020年11月24日

附註：汪心浩先生是特許金融分析師（CFA），在為跨國企業、上市公司和政府機構提供商業估值服務方面擁有超過10年的經驗。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成份,且並無遺漏任何其它事項,致令本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期,董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉;或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

於本公司之股份、相關股份及債券之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	概約權益 百分比
方文權先生(「方先生」)	於受控法團之權益	1,194,971,370 (附註)	55.58%

附註: 所有上述股份由天大集團實益擁有。方先生擁有天大集團之100%股權,因此,彼被視作於天大集團擁有之上述股份中擁有權益。

於相聯法團之股份、相關股份及債券之好倉

相聯法團之名稱	董事姓名	身份／ 權益性質	於相聯法團 持有之 股份數目	於相聯法團 之概約權益 百分比
天大集團(附註)	方先生	實益擁有人	217,000,000	100%

附註: 天大集團由方先生合法及實益全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊；或(iii)根據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。

(b) 主要股東及其它人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份或債券中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊如下：

於本公司之股份、相關股份及債券之好倉

股東名稱	身份／權益性質	所持 股份數目	概約權益 百分比
天大集團	實益擁有人	1,194,971,370 (附註1)	55.58%
上海實業醫藥科技 (集團)有限公司 (「上實醫藥」)	實益擁有人	280,517,724 (附註2)	13.05%
上海醫藥集團股份 有限公司 (「上海醫藥」)	於受控法團之權益	280,517,724 (附註2)	13.05%
上海實業(集團)有限 公司(「上實集團」)	於受控法團之權益	280,517,724 (附註2)	13.05%
紅塔煙草(集團)有限 責任公司(「紅塔」)	實益擁有人	207,616,264	9.66%

附註：

1. 該等1,194,971,370股股份由天大集團實益擁有。方先生擁有天大集團之100%股權，因此，彼被視作於天大集團擁有之上述1,194,971,370股股份中擁有權益。
2. 該等280,517,724股股份由上實醫藥實益擁有。上實醫藥由上海醫藥實益擁有100%，而上實集團為上海醫藥之控股股東。因此，上實集團及上海醫藥被視作於上實醫藥擁有之上述280,517,724股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份或債券中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團毋須支付賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人士於足以或可能與經擴大集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有任何權益（於經擴大集團之權益除外）。

5. 專家

以下為提出本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	註冊會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立估值師

上述專家已各自就刊發本通函連同以所示形式及內容分別收錄其函件、報告、建議及意見（視情況而定）及／或引述其名稱發出同意書，並確認迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無擁有經擴大集團任何成員公司之股權，亦無權利（無論可否依法執行）認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於經擴大集團任何成員公司自2020年3月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，就董事所知亦無待決之重大訴訟或申索或經擴大集團被提起或面對重大訴訟或申索。

7. 本集團之重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年，本集團已訂立以下合約（並非於日常業務過程中之合約），而該等合約屬或可能屬重大：

- (1) 本公司間接全資附屬公司天大藥業（香港）有限公司（「**天大藥業（香港）**」）與天大集團所訂立日期為2019年2月22日之有條件出售權協議（「**有條件出售權協議**」），據此（其中包括）天大集團向天大藥業（香港）授予一項附帶條件之出售權，容許天大藥業（香港）於達成協議之條件後，要求天大集團（或透過其全資附屬公司）收購珠海天大置業有限公司之全部股權，代價為人民幣125,000,000元加上其於銀行之現金（無論如何代價合共不得超過人民幣145,000,000元）；
- (2) 本公司全資附屬公司天大藥業（珠海）有限公司與廣東金惠華集團有限公司（「**總承建商**」）就建築工程所訂立日期為2019年6月13日之建築合約，據此總承建商承辦有關本集團於中國珠海金灣區之新研發及製藥基地之建築工程，合約價格約為人民幣106,600,000元；
- (3) 物業收購協議；
- (4) 天大館集團、目標公司及賣方訂立的兩份協議，據此，天大館集團就目標公司收購物業公司分別向目標公司支付30,060,000港元及29,940,000港元的預付款；
- (5) 賣方與物業擁有人於2020年9月18日訂立的轉讓契據，內容有關應付董事／當時的董事的款項約18,220,000港元由物業擁有人轉讓予目標公司；及
- (6) 股權轉讓及合作協議。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除有條件出售權協議外，概無董事於仍然存續及對經擴大集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2020年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其它事項

- (a) 羅泰安先生為本公司之公司秘書，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室。
- (d) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函備有中英文版本。如有任何歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起十四日期間，星期一至五（除公眾假期外）上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分在本公司之總辦事處及主要營業地點（地址為香港中環添美道1號中信大廈24樓2405-2410室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「本集團之重大合約」一段中提述之各重大合約；
- (c) 本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；

- (e) 香港立信德豪會計師事務所有限公司編製有關瑤池漢方集團之財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄二A；
- (f) 香港立信德豪會計師事務所有限公司編製有關物業公司之財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄二B；
- (g) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 華坊諮詢評估有限公司就該物業出具之估值證書及估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 華坊諮詢評估有限公司就瑤池漢方集團出具的估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (j) 本附錄「專家」一段中提述之同意書；及
- (k) 本通函。