

此乃要件 請即處理

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

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

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



宏安地產
WANG ON PROPERTIES

WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1243)

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

董事會函件載於本通函第7至27頁。

本公司謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十一時正假座香港皇后大道中29號華人行11樓1103-06室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

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

股東特別大會之預防措施

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

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

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

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

目錄

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

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「APG 合資企業夥伴」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，為匯集基金之存託機構
「聯繫人」、 「關連人士」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	最高上限為 3,602,000,000 港元
「控制權變動事件」	指	任何下列事件：(i) 宏安不再控制本公司；(ii) 本公司不再控制宏安地產合資企業夥伴；(iii) 宏安地產合資企業夥伴及／或其聯屬公司不再持有合資企業公司合共 50% 直接或間接權益；(iv) 本公司不再控制管理人；或 (v) 鄧灝康先生不再為本公司之行政總裁
「本公司」	指	宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1243），並為由宏安擁有 75% 權益之上市附屬公司
「完成日期」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 完成」一節中所界定完成該投資之日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由該等賣方根據買賣協議向合資企業集團出售該等出售附屬公司或其中之一（視文義而定）
「該等出售附屬公司」	指	種子項目一控股公司、種子項目二控股公司、種子項目三控股公司及種子項目四控股公司之統稱，及「出售附屬公司」須按文義所指為其各自或任何一間

釋義

「公平市值」	指	合資企業公司之證券於相關時間之公平市值，計算方法為：合資企業集團擁有的項目和資產價值加合資企業公司持續經營的業務，再減去所有未償還負債及少數股東權益（有關數據由兩名物業估值師釐定；合資企業夥伴分別各任命一名估值師），而公平市值應等於兩次估值的平均值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該投資」	指	APG 合資企業夥伴認購合資企業公司一股新股份及由合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款之統稱
「投資期」	指	合資企業公司期限之首三年，可根據認購及股東協議之條款或經合資企業夥伴協定而不時延長
「合資企業」	指	根據認購及股東協議條款就合資企業公司成立合資企業，包括於行使新選擇權後成立之新合資企業
「合資企業公司」	指	Giant Harmony Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成該投資前為本公司之間接全資附屬公司，而於完成該投資後各合資企業夥伴將持有其50%股權
「合資企業集團」	指	合資企業公司及其不時之附屬公司
「合資企業夥伴」	指	宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴之統稱，而「合資企業夥伴」應指其中任何一方或每一方（視文義而定）
「關鍵人物事件」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 關鍵人物事件」一節中所界定之涵義

釋義

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

釋義

「新選擇權」	指	APG 合資企業夥伴要求支付新承擔之權利
「新合資企業選擇權」	指	各合資企業夥伴就其於新合資企業公司之權益按與該等選擇權相同之條款及與最高金額相同之上限授出之選擇權
「餘下集團」	指	緊隨完成出售事項之本集團
「買賣協議」	指	APG 合資企業夥伴、合資企業公司之指定附屬公司與該等賣方訂立之買賣協議，內容有關出售事項，而「買賣協議」應指其中每一項或任何一項（視文義而定）
「種子項目一」	指	位於香港鴨脷洲大街 34 號及 36 號以及香港鴨脷洲惠風街 5 號、7 號及 9 號之住宅及商業單位
「種子項目一控股公司」	指	Spectrum Delight Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方一之直接全資附屬公司
「種子項目二」	指	位於香港九龍黃大仙鳴鳳街 26 號、26A 號、28 號、30 號、32 號、32A 號、34 號、36 號、38 號、40 號、42 號、44 號、46 號及 48 號之住宅及商業單位
「種子項目二控股公司」	指	Pop Prestige Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方二之直接全資附屬公司
「種子項目三」	指	位於香港鴨脷洲大街 120 號、122 號、124 號及 126 號之住宅及商業單位
「種子項目三控股公司」	指	Surplus Hunter Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方三之直接全資附屬公司
「種子項目四」	指	位於香港九龍黃大仙飛鳳街 45 號及沙田坳道 110 號名為天虹之家之住宅大廈，以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街 31-41 號名為正鳳樓之住宅大廈
「種子項目四控股公司」	指	Sole Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方四之直接全資附屬公司

釋義

「該等種子項目」	指	種子項目一、種子項目二、種子項目三及種子項目四之統稱
「賣方一」	指	Oasis Billion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方二」	指	More Action Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方三」	指	Treasure South Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方四」	指	Vivid Gemini Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三及賣方四之統稱，而「賣方」應指其中每一方或任何一方（視文義而定）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該等交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購及股東協議」	指	宏安地產合資企業夥伴、本公司、APG合資企業夥伴及合資企業公司就合資企業訂立日期為二零二一年十一月八日之認購及股東協議
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「總資本承擔」	指	於「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 融資」一節所指各合資企業夥伴在合資企業公司之最高總承擔為2,334,000,000港元

釋義

「該等交易」	指	合資企業、出售事項以及授出及／或行使該等選擇權以及可能授出及／或行使新選擇權之統稱
「交易文件」	指	有關該投資及出售事項之交易文件，其中包括認購及股東協議、買賣協議以及資產管理協議
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安地產合資 企業夥伴」	指	Lucky Dynasty International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

 **宏安地產**
WANG ON PROPERTIES
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1243)

執行董事：

鄧灝康先生 (行政總裁)

程德韻女士

黃靜嫻女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

李永森先生

宋梓華先生

梁家棟博士測量師

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3201室

敬啟者：

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

緒言

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

本通函旨在向閣下提供(其中包括)上市規則所規定之該等交易詳情。

董事會函件

成立合資企業

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

認購及股東協議

日期

二零二一年十一月八日

訂約方

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

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

主體事項

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

董事會函件

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

先決條件

該投資的完成須待以下先決條件達成後，方可落實：

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

董事會函件

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

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

於最後實際可行日期，上文所載先決條件概無獲達成或豁免。

完成

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

股東安排

根據認購及股東協議，該投資完成後與合資企業公司營運有關的主要條款概述如下：

業務

合資企業公司的主要業務為收購香港住宅物業，以作發展及重建之用，有關收購須符合合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準。合資企業夥伴的目的在於讓合資企業公司專注於投資發展香港市區之住宅物業，有關項目的項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業。倘合資企業夥伴同意修改投資標準，使得(i)合資企業公司將不再專注於投資發展香港市區之住宅物業；或(ii)從某些來源獲得或通過某些程序(包括通過政府招標)獲得的物業將不再被排除在合資企業公司的投資標準之外，本公司則須就有關重大變更的條款，重新遵守適用的上市規則，包括公告及股東批准要求。

董事會函件

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

董事會之組成

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

融資

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

禁售

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

新選擇權

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

董事會函件

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

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

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

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

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

董事會函件

關鍵人物事件

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

合資企業公司的期限

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

獨家權

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

獨家權僅適用於符合投資標準的項目(即目前位於香港市區的住宅物業，項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎的項目，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業)，如訂約方確定合資企業集團不適合進行有關項目，本集團仍可自由開展有關項目。此外，董事認為，符合投資標準的項目將為規模較大的項目，大多適合與規模較大的合作夥伴共同開發，以幫助本集團多元化資金來源及減輕資金壓力。因此，董事認為，儘管認購及股東協議項下有獨家權限制，合營企業只會加強而非抑制本集團之營運及投資策略，以及維持其於香港物業發展及投資市場之地位及營運能力和其認為符合本公司及其股東利益之物業發展活動水平。獨家權經雙方公平磋商後決定，且考慮到合資企業預期對本集團帶來裨益，董事認為，此屬公平合理，並符合本集團的利益。

董事會函件

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

有關合資企業公司營運的進一步資料

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

擔保

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

出售事項

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

主體事項

- (i) 於出售事項之完成日期，種子項目一控股公司之一股普通股（即種子項目一控股公司之全部已發行股本）及種子項目一控股公司（即種子項目一之擁有人）欠賣方一之貸款；

董事會函件

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

所有該等種子項目將按「現存」基準出售。

代價

種子項目一控股公司

於完成後應付之初步款項為約558,824,000港元。

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

種子項目二控股公司

於完成後應付之初步款項為約1,066,415,000港元。

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

種子項目三控股公司

於完成後應付之初步款項為451,278,000港元。

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

種子項目四控股公司

於完成後應付之初步款項為約924,940,000港元。

董事會函件

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

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

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

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

先決條件

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

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

董事會函件

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

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

完成

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

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

該等選擇權

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

(i) 違約事件(包括關鍵人物事件之違約)

主體事項

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

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

董事會函件

行使期

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

行使價

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

(ii) 控制權變動

主體事項

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

行使期

控制權變動事件發生後且在此後 15 個營業日內未獲得糾正之任何時間。

行使價

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

(iii) 僵局

主體事項

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

董事會函件

行使期

當根據認購及股東協議條款釐定出現僵局時之任何時間。

行使價

要約所載之價格，惟不得超出上限。

(iv) 最終退出

主體事項

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

行使期

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

行使價

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

完成

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

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

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

董事會函件

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

有關合資企業公司、該等出售附屬公司及該等種子項目之資料

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

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

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

該等種子項目之總樓面面積約為250,300平方呎，包括下列各項：

- (a) 種子項目一，即位於香港鴨脷洲大街34及36號以及香港鴨脷洲惠風街5、7及9號之住宅商業單位，總樓面面積約38,600平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年一月或之前屆滿，每月總租金約為138,000港元；
- (b) 種子項目二，即位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號之住宅商業單位，總樓面面積約81,000平方呎，將於二零二一年十二月底前取得空置物業；
- (c) 種子項目三，即位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號之住宅商業單位，總樓面面積約37,000平方呎，目前正在進行地基工程，預計將於二零二二年六月之前完成；及

董事會函件

- (d) 種子項目四，即位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號名為天虹之家之住宅樓宇以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號名為正鳳樓之住宅樓宇。種子項目四之總樓面面積約為93,700平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年二月或之前屆滿，每月總租金約為243,000港元。種子項目四控股公司已收購正鳳樓之所有單位，惟其中一個單位為根據香港法例第545章《土地（為重建而強制售賣）條例》申請強制售賣程序之主體，而土地審裁處為進行強制售賣而設立保留價之聆訊已定於二零二一年十二月舉行。

該等出售附屬公司之財務資料

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

	二零二零年十月五日 (註冊成立日期) 至二零二一年 三月三十一日期間 概約 千港元 (經審核)	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 概約 千港元
<i>種子項目一控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	7	不適用 (因種子項目一控股 公司於二零二零年 十月五日成立)
除稅後淨虧損	7	不適用 (因種子項目一控股 公司於二零二零年 十月五日成立)

董事會函件

種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約 599,000 港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目二控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前純利／(淨虧損)	686	(2,140)
除稅後純利／(淨虧損)	686	(2,140)

種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約 3,605,000 港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	港元	港元
	(經審核)	(經審核)
<i>種子項目三控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	1,482	8
除稅後淨虧損	1,482	8

種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約 1,497,000 港元。

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

種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核淨負債為約 1,339,000 港元。

董事會函件

該等交易之財務影響

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

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

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

進行該等交易之理由及裨益

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

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

董事會函件

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

出售事項後對本集團之影響

出售事項完成後，餘下集團將繼續主要於香港從事物業發展及物業投資。

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

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

董事會函件

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

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

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

有關訂約方之資料

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

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

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

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

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

董事會函件

上市規則涵義

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

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

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

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十一時正假座香港皇后大道中29號華人行11樓1103-06室召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二一年十二月二十三日(星期四)營業時間結束時。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二一年十二月十七日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。

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

董事會函件

已獲得之投票承諾

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

鄧清河先生為宏安之主席兼執行董事，故就香港法例第571章證券及期貨條例第XV部而言，被視為於7,780,645,772股宏安股份(相當於宏安已發行總股本約46.71%)以及因此於宏安所持有之所有11,400,000,000股股份(相當於本公司已發行股本75%)中擁有權益。

推薦建議

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

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

代表董事會
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
執行董事及行政總裁
鄧灝康

二零二一年十二月八日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之各別年報(分別於第114至246頁、第108至242頁及第76至218頁)以及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈中披露，其刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.woproperties.com/>)，並可透過以下超連結直接查閱：

- (1) 本公司日期為二零一九年六月二十五日之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第114至246頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730536_c.pdf

- (2) 本公司日期為二零二零年六月二十九日之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第108至242頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200866_c.pdf

- (3) 本公司日期為二零二一年六月二十八日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第76至218頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0727/2021072700180_c.pdf

- (4) 本公司日期為二零二一年十一月二十二日之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公佈：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1122/2021112201147_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日(即確認載列於本通函之本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還銀行及其他貸款約5,087,700,000港元，其中銀行貸款合共約2,911,200,000港元由本集團物業、廠房及設備之投資物業以及若干自此產生之租金收入、持作出售物業、發展中物業及有關本集團十一間附屬公司(從事物業投資及發展)全部權益之股份押記作抵押。本集團之物業、廠房及設備投資物業、持作出售物業及發展中物業(已作抵押以獲取本集團之銀行貸款)於二零二一年十月三十一日之賬面值分別約為86,900,000港元、80,000,000港元、580,000,000港元及5,821,800,000港元。此外，於二零二一年九月三十日，本集團總額約1,971,800,000

港元之無抵押銀行貸款乃以本公司提供之公司擔保作擔保。於二零二一年十月三十一日，本集團之無抵押其他貸款約為204,700,000港元。本集團之有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加1.2厘至1.79厘之合約利率計息，而本集團之無抵押銀行及其他貸款則分別按香港銀行同業拆息加1.95厘至2.05厘及6厘之合約利率計息。本集團就借予合營企業之銀行融資不超過450,800,000港元向銀行提供擔保。此外，本集團於二零二一年十月三十一日之租賃負債為約3,600,000港元。

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

3. 重大不利變動

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

4. 營運資金聲明

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

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事開發住宅及商用的銷售物業業務以及投資工商物業，以獲取投資回報及資本增值。本集團自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來之主要業務並無變動，且預計本集團的主要業務不會因該等交易而發生任何變動。

於本財政年度，與新冠疫情再度爆發相關的不明朗因素依然存在。隨著全球推行大規模疫苗接種計劃及放寬社交距離措施，預計主要經濟體將繼續逐步復甦。

過去十二個月內，不少香港發展商推出住宅項目銷售活動。在低息環境及來自終端用戶和投資者穩定需求的支持下，合約銷售保持樂觀。

本集團將密切留意市場走勢及變化，且對香港物業市場仍持樂觀態度。

在資產管理及物業投資領域，本集團將繼續物色優質投資以拓寬投資組合，從而為股東提供穩定的經常性收入基礎及創造長期價值。

本集團將繼續尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強其房地產業務。

6. 出售合資企業集團後之餘下集團之管理層討論及分析

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

截至二零二一年九月三十日止六個月

財務業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為 6,000,000 港元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約 250,300,000 港元) 及約為 147,700,000 港元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約 70,600,000 港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工及交付以及應佔合營企業之溢利。

業務回顧

物業發展

由於僅有兩項合資項目有銷售確認，故於報告期內，此業務分類並無確認收入 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約 245,400,000 港元)。

兩項合資項目 (即 maya 曦臺及 Altissimo 泓碧) 於報告期內之餘下庫存交付為餘下集團貢獻淨溢利約 141,700,000 港元。

位於油塘崇山街 8 號及四山街 15 號之「maya 曦臺」乃為餘下集團與旭輝控股 (集團) 有限公司 (「旭輝」) 合作發展。於二零二一年九月三十日，326 個放售單位中，306 個單位已售出，累計銷售所得款項為約 3,800,000,000 港元。餘下集團於該發展項目擁有 50% 權益，並負責項目管理。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目 (馬鞍山耀沙路 11 號)「Altissimo 泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二一年九月三十日，547 個單位中，510 個單位已售出，累計銷售所得款項為約 5,600,000,000 港元。餘下集團於該發展項目擁有 40% 權益。

蒼藍項目位於青衣寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第 192 號)，為「The Met.」系列的最新項目，於二零二一年八月推出。約 80% 的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。該項目廣受市場歡迎，備受單身人士、分支家庭及年輕一代置業人士熱捧。於二零二一年九月三十日，320 個放售單位中，196 個單位已售出，累計銷售額約 905,700,000 港元。該地盤現正進行上蓋工程，單位預期於二零二二年第四季度交付。

於二零二一年一月，餘下集團已成功透過完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行地基工程。項目將重新發展成「The Met.」精品住宅品牌系列。

於二零二零年十月，餘下集團與旭輝成立新合營集團（「英皇道合營集團」），旭輝及餘下集團分別擁有60%及40%的權益。英皇道合營集團以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101-111號。總地盤面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。項目正處於籌劃階段。

於二零一八年四月，餘下集團完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，現正進行地基工程。餘下集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二一年九月三十日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年	70%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%
炮台山英皇道101號及111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

物業投資

於二零二一年九月三十日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為 580,000,000 港元 (二零二一年三月三十一日：約 571,200,000 港元)。

於報告期內，餘下集團收取之總租金收入增加約 22.4% 至約 6,000,000 港元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約 4,900,000 港元)。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於本報告期結束所致。

於二零二一年六月，餘下集團與三名獨立第三方成立新合營集團(「**天生樓合營企業**」)，當中本集團擁有 64% 權益。其他三名合作夥伴為本集團之獨立第三方，且其所有最終實益擁有人均為經驗豐富之投資者，分別為趙朗先生、Bryan Taft Southergill 先生及蔡一航先生。天生樓合營企業已收購新界屯門屯門鄉事會路 88 號天生樓地下及一樓之 11 個舖位及若干升降機、升降機大堂及樓梯(「**天生樓物業**」)，代價為 300,000,000 港元。天生樓物業總建築面積約 13,858 平方呎，位處屯門鄉事會路與鹿苑街交界，地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，進一步增添活力，促進當地蓬勃發展。該物業將作進一步翻新，以優化租戶結構及租金收入，並有望拓寬其前景，從而增加未來租金價值，提升該物業的未來資本增值。交易詳情分別載於本公司及宏安於二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日刊發之聯合公佈。

於二零二一年九月，餘下集團與一名獨立第三方 Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」) 合作成立合營企業(「**Jumbo 合營企業**」) 以收購香港仔惠福道 3 號珍寶閣的八層停車場平台(「**Jumbo 物業**」)，代價為 410,300,000 港元。Jumbo Holding 為於英屬維爾京群島成立之有限合夥，其普通合夥人 AGR X Asia Member GP, L.L.C 乃由 Angelo, Gordon & Co, L.P (「**AG**」，知名美國持牌投資經理) 管理。Jumbo Holding 的有限合夥人為由 AG 管理的投資基金，其擁有廣泛的投資者基礎，所有符合條件的投資者均為美國 1940 年投資公司法項下之「**合資格買家**」。相關投資基金並非單一用途的投資基金。Jumbo 物業提供合共 509 個停車位，毗鄰多個主要住宅樓宇及私人會所，距離港鐵黃竹坑站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及港鐵黃竹坑站上蓋的港鐵綜合發展項目(該發展項目預計將提供住宅樓面面積約 3,900,000 平方呎之 5,200 個單位以及零售空間 510,000 平方呎)，預期一旦綜合發展分階段落成，Jumbo 物業可滿足龐大的

停車位需求。Jumbo 合營企業將翻新 Jumbo 物業以優化租金回報及提升資本增值。交易詳情載於本公司及宏安於二零二一年九月二十三日刊發之聯合公佈。

餘下集團與 Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「KKR」) 合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路 599 號的「銀湖·天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街 18 號的「The Parkside」。餘下集團於各項目擁有 50% 權益。餘下集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二一年九月三十日，「銀湖·天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過 90%。

於二零二一年七月三十日，餘下集團訂立臨時協議以出售已發行股份以及香港金鐘道 95 號統一中心 30 樓之辦公室之控股公司的股東貸款，代價為 515,000,000 港元。該交易已於二零二一年十月二十六日完成。餘下集團認為該出售事項可令餘下集團重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈以及二零二一年九月二十一日之通函。

餘下集團將透過自我收購及策略性合作，繼續尋找機會擴大投資物業組合。餘下集團利用其於資產管理的專業知識，藉此穩定現有經常性租金及資產管理收入，並策略性尋找擴大額外經常性收入及資本增值的機會。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，餘下集團之總資產減流動負債約為 7,680,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 7,433,200,000 港元)，而流動比率則約為 4.1 倍(二零二一年三月三十一日：約 3.2 倍)。於二零二一年九月三十日，餘下集團之現金及現金等同項目約為 696,100,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 622,600,000 港元)。

於二零二一年九月三十日之總銀行借貸約為 4,032,100,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 3,882,900,000 港元)。負債比率約為 66.2%(二零二一年三月三十一日：約 64.8%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年九月三十日，餘下集團賬面值分別約 87,500,000 港元、580,000,000 港元、3,188,700,000 港元及 580,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：分別約 84,600,000 港元、571,200,000 港元、3,066,200,000 港元及 580,000,000 港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為餘下集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年九月三十日，餘下集團之資本承擔約933,600,000港元(二零二一年三月三十一日：約478,100,000港元)。此外，於二零二一年九月三十日，餘下集團並無分佔合營企業的自有資本承擔(二零二一年三月三十一日：約145,000,000港元)。餘下集團已就授予一間合營企業融資最多450,800,000港元(二零二一年三月三十一日：無)向銀行作出擔保及有關融資於二零二一年三月三十一日已動用435,400,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。除本公佈所披露外，餘下集團於報告期末並無重大或然負債。

餘下集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保餘下集團營運順暢，及具充分靈活性應對市場機會及不確定性。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構及資源穩健，足以應付餘下集團於可見未來之需求。

財務政策

餘下集團之財務政策包括分散融資來源。於本財政年度，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為餘下集團業務營運提供資金之一般資金來源。餘下集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

餘下集團已訂立利率掉期合約，將餘下集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

餘下集團管理層認為，餘下集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。餘下集團絕大多數收入以港元計值，符合餘下集團營運開支之貨幣需要。因此餘下集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年九月三十日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,623,302	1,708,007
第二年	793,490	1,036,292
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,615,327	1,138,590
	<u>4,032,119</u>	<u>3,882,889</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	204,730	202,270
	<u>4,236,849</u>	<u>4,085,159</u>

銀行貸款之實際年利率約為1.8厘(二零二一年三月三十一日：約2.3厘)，而其他貸款則按固定年利率6厘(二零二一年三月三十一日：6厘)計息。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二一年九月三十日止六個月，餘下集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，餘下集團於香港共有141名(二零二一年三月三十一日：136名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員對強制性公積金(「強積金」)作出定額供款。

前景

儘管新冠疫情突變以及新變種病毒肆虐全球，但香港經濟仍繼續逐步復甦。本地消費及購買力堅挺，各香港發展商貢獻的住宅項目合約銷售前景看好。

為達致餘下集團的長遠可持續經營，餘下集團積極參與土地儲備招標。面對激烈的競爭，餘下集團亦探索其他與外部的合作，以尋求發展機會。更多資源將專注於物業開發業務以及住宅及商業項目。

餘下集團將繼續監察市場變化及調整投資策略以把握發展機遇，並致力為其股東爭取穩健回報。

截至二零二一年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為314,800,000港元(二零二零年：約2,372,100,000港元)及約為468,800,000港元(二零二零年：約459,500,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工及交付以及應佔合營企業之溢利。於上個財政年度，收入及溢利主要來自一個全資擁有的物業發展項目蒼薈。

業務回顧

物業發展

於本財政年度，此業務分類已確認收入約為301,300,000港元(二零二零年：約2,369,600,000港元)，主要歸因於蒼薈餘下庫存之交付。於本財政年度下半年，兩項合資項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)已竣工及交付予買方，並確認淨溢利約569,100,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃由餘下集團與旭輝合作發展。於二零二一年三月三十一日，326個單位中，277個單位已售出，而265個單位已交付予買家，已售及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約3,400,000,000港元及約3,100,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」,已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二一年三月三十一日,547個單位中,486個單位已售出,而465個單位已交付予買家,已售出單位及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約4,800,000,000港元及約4,300,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有40%權益。

「The Met.」系列的新項目(位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號))於二零二一年五月正式命名為蒼藍。該項目佔地約14,400平方呎,預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。其地點交通便利,距離青衣鐵路站僅數分鐘車程,亦連接主要高速公路,包括青馬大橋、大欖隧道及屯門公路汀九橋。蒼藍採用低密度設計,共有320個單位。約80%的單位為開放式設計,其他屬單房及特式單位。餘下集團相信蒼藍可以滿足單身人士、年輕家庭及投資者的不同需求。預期將於二零二一年第三季度進行預售。

於二零二一年一月,餘下集團已成功透過強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎,該地盤現正進行拆卸工程。

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

於二零一八年四月,餘下集團之一間間接非全資附屬公司榮特有限公司已完成收購位於香港薄扶林道86A—86D號全部16項物業。該地盤位於一個傳統的豪宅區,可輕鬆往返中環。該地皮將重建為豪華洋房,現正進行地基工程。本集團於該物業發展項目擁有70%股權。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	地盤 面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年	70%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%
炮台山英皇道101及111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

物業投資

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為571,200,000港元(二零二零年三月三十一日：約654,100,000港元)。

於本報告年度，餘下集團收取之總租金收入約為13,500,000港元(二零二零年：約3,700,000港元)，較去年增加約9,800,000港元。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於本報告年度結束所致。

餘下集團與KKR合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖·天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。餘下集團於各項目擁有50%權益。餘下集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二一年三月三十一日，「銀湖·天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過85%。

於二零二一年三月三十日，餘下集團與一名獨立第三方（「天生樓夥伴」）成立新合營集團（即天生樓合營企業），當中餘下集團擁有50%權益。天生樓合營企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂及樓梯訂立初步買賣協議（「收購事項」），代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，餘下集團及天生樓夥伴與兩名獨立第三方（「新投資者」）簽訂具約束力的補充條款說明書。待收購事項完成及取得銀行同意後，餘下集團、天生樓夥伴及新投資者的股權將分別為64%、30%及6%。收購事項於二零二一年六月二十五日完成。交易之詳情分別載於本公司及宏安刊發日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日的聯合公佈。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,433,200,000港元（二零二零年：約7,203,500,000港元），而流動比率則約為3.2倍（二零二零年：約3.6倍）。於二零二一年三月三十一日，餘下集團之現金及現金等同項目約為622,600,000港元（二零二零年：約850,700,000港元）。於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為3,882,900,000港元（二零二零年：約3,124,700,000港元）。負債比率約為64.8%（二零二零年：約48.6%），此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年三月三十一日，餘下集團賬面值分別約84,600,000港元、571,200,000港元、3,066,200,000港元及580,000,000港元（二零二零年：分別約87,900,000港元、633,100,000港元、2,756,900,000港元及660,000,000港元）之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為餘下集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約478,100,000港元（二零二零年：約203,200,000港元）。此外，餘下集團分佔合營企業的自有資本承擔約145,000,000港元（二零二零年：約251,400,000港元）。於二零二一年三月三十一日，餘下集團並未就有關授予其合營企業融資向銀行作出擔保（二零二零年：已就有關授予三間合營企業融資最多1,617,600,000港元及有關融資已動用1,090,500,000港元）。除本通函所披露外，餘下集團於報告期末並無重大或然負債。

餘下集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保餘下集團營運順暢，及具充分靈活性應對市場機會及不確定性。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構及資源穩健，足以應付餘下集團於可見未來之需求。

財務政策

餘下集團之財務政策包括分散融資來源。於本財政年度，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。餘下集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。餘下集團已訂立利率掉期合約，將餘下集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

餘下集團管理層認為，餘下集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。餘下集團絕大多數收入以港元計值，符合餘下集團營運開支之貨幣需要。因此餘下集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,708,007	848,143
第二年	1,036,292	1,039,056
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,138,590	1,237,479
	<u>3,882,889</u>	<u>3,124,678</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	202,270	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	198,970
	<u>4,085,159</u>	<u>3,323,648</u>

銀行貸款之實際年利率約為1.8厘(二零二零年：約3.7厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二零年：6.0厘)計息。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度，餘下集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，餘下集團於香港共有136名(二零二零年：126名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

報告期內，新冠疫情影響世界經濟，隨著政府各項紓困措施及疫苗接種計劃的推行，經濟逐步呈現復甦跡象。

在香港，中原城市領先指數自二零一九年年初至二零二一年第二季度上升約10%。置業者及住宅投資者的購買力和信心仍穩健。餘下集團將繼續投放資源，努力發展香港住宅物業業務。

就物業投資及資產管理分部而言，餘下集團將繼續尋找機會，並為我們的資產注入更多環境可持續及社會責任元素。

餘下集團將繼續留意市場變化及調整投資策略以把握發展機遇，並致力為股東創造穩健回報。

截至二零二零年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)及約為459,500,000港元(二零一九年：約502,800,000港元)。

業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下集團之收入約為2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)。其主要歸因於薈薈(位於大埔公路－大圍段7838號)之竣工及交付。母公司權益持有人應佔本年度溢利約為459,500,000港元(二零一九年：約502,800,000港元)。溢利減少乃主要歸因於投資物業公平值虧損增加。有關餘下集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本財政年度，此業務分類已確認收入約為2,369,600,000港元(二零一九年：約2,827,000,000港元)，主要歸因於薈薈已竣工及交付。於二零二零年三月三十一日，該物業發展項目所有單位均已售出。

餘下集團與旭輝控股攜手合作，自二零一九年三月起推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，以位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」率先為品牌揭開序幕。於二零二零年三月三十一日，已推出的309個單位中已售出224個，訂約銷售金額約為2,500,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於本年度交付。餘下集團於該物業發展項目擁有50%權益，並負責管理項目。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)，即「Altissimo泓碧」，已於二零一八年十二月推出。於二零二零年三月三十一日，已推出的534個單位中已售出396個，訂約銷售金額約為3,400,000,000港元。該項目已獲授佔用許可證，預期將於本年度交付。餘下集團於該物業發展項目擁有40%權益。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業。地盤將重新發展為豪華物業，並正進行地盤工程。餘下集團於該物業發展項目擁有70%權益。

位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之新「The Met.」項目正進行上蓋工程。該用地位於具備完善配套的已發展社區，包括青衣城等大型購物商場以及青衣公園、青衣運動場及青衣游泳池，為居民提供種類繁多的休閒及購物選擇。其亦享有交通便利帶來的便捷，距離青衣鐵路站僅數分鐘車程，亦連接主要高速公路，包括青馬大橋、大欖隧道及屯門公路之汀九橋。該項目佔地約14,400平方呎，而預計總允許住宅樓面面積則約為80,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴站)。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	地盤面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
油塘崇山街8號及四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
馬鞍山耀沙路11號	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	70%
寮肚路及亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%

物業投資

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為654,100,000港元(二零一九年三月三十一日：約809,500,000港元)。於本財政年度，餘下集團之總租金收入約為3,700,000港元(二零一九年：約8,200,000港元)，較去年減少約4,500,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於在報告年度內出售數項物業。

於二零一九年一月二十四日，餘下集團成功自九廣鐵路公司投得位於香港新界沙田馬鞍山沙路599號「銀湖·天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層以及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。於二零一九年四月二十九日，餘下集團已出售該物業投資項目的50%權益予KKR。收購已於二零一九年五月十六日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安日期為二零一九年一月二十四日及二零一九年四月二十九日刊發的聯合公佈以及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。餘下集團已翻新該物業及改善租戶組合，故租金回報得以提高。於二零二零年三月三十一日，該投資物業已全部租出。

於二零一九年四月三十日，餘下集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以收購Pearl Limited之全部已發行股本及股東貸款，代價為780,000,000港元。Pearl Limited為Hermitage Investments Limited的唯一股東，Hermitage Investments Limited為位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同49個停車位及5個摩托車停車位的註冊擁有人。交易已於二零一九年七月四日完成。有關交易詳情載於本公司及宏安日期為二零一九年五月一日刊發的聯合公佈。該投資物業一部分正在翻新，以提升租戶組合及租金回報。於二零二零年三月三十一日，該投資物業的出租率超過70%。

於二零一九年六月，餘下集團完成向一名獨立第三方收購一間投資物業（即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈地下D舖），代價為62,300,000港元。該物業經已翻新以提高租金回報。餘下集團將不斷就其投資物業組合之經常性收入及資本增值作出檢討。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,203,500,000港元（二零一九年：約7,284,400,000港元），而於二零二零年三月三十一日之流動比率則約為3.2倍（二零一九年：約2.1倍）。於二零二零年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為852,700,000港元（二零一九年：約1,620,500,000港元）。於二零二零年三月三十一日之總銀行借貸約為3,124,700,000港元（二零一九年：約3,605,200,000港元）。負債比率約為48.6%（二零一九年：約44.5%），此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二零年三月三十一日，餘下集團賬面值分別約為87,900,000港元、633,100,000港元、2,756,900,000港元及660,000,000港元（二零一九年：分別約91,100,000港元、787,500,000港元、2,552,500,000港元及668,200,000港元）之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為餘下集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約為203,200,000港元(二零一九年：約925,600,000港元)。此外，餘下集團分佔合營企業的自有資本承擔約251,400,000港元(二零一九年：約806,500,000港元)。餘下集團已就有關授予三間合營企業最多1,617,600,000港元(二零一九年：2,440,400,000港元)之融資向銀行作出擔保，而於二零二零年三月三十一日，有關融資已動用1,090,500,000港元(二零一九年：1,297,500,000港元)。除本年報披露者外，餘下集團於報告期末並無重大或然負債。餘下集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保餘下集團之營運順暢及具充分之靈活性應對市場機會及各種變數。餘下集團管理層認為，餘下集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足餘下集團於可見將來之需求。

財務政策

餘下集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為餘下集團業務營運提供資金之一般資金來源。餘下集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。於本財政年度，餘下集團訂立利率掉期合約，將餘下集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

餘下集團管理層認為，餘下集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。餘下集團絕大多數收入以港元計值，符合餘下集團營運開支之貨幣需要。故餘下集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	848,143	1,015,010
第二年	1,039,056	1,200,570
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,237,479	1,389,641
	<u>3,124,678</u>	<u>3,605,221</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第三年至第五年(包括首尾兩年)	198,970	187,570
	<u>3,323,648</u>	<u>3,792,791</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.7厘(二零一九年：約3.4厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零一九年：6.0厘)計息。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度，餘下集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，餘下集團於香港共有126名(二零一九年：120名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

持續的中美貿易糾紛及COVID-19爆發為經濟前景蒙上陰霾。大部分投資者及最終用戶預期將保持審慎。市場預期企業倒閉及失業率將持續攀升，而零售相關行業為其中一個受到最大打擊的行業。餘下集團已向業務陷入困境的租戶提供租金優惠，並與彼等共渡時艱。就住宅市場而言，調整香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃之貸款價值比率門檻及降低利率預期可釋放市場購買力。二零二零年五月份錄得的銷售量已較二零二零年第一季度有所反彈，而餘下集團對住宅物業之發展審慎樂觀。餘下集團所達致的已訂約銷售能保障及穩定於未來年度之收入及發展。為了讓增長趨勢延續下去，餘下集團不遺餘力地補充土地儲備及投資物業。除了公開競標外，餘下集團亦正物色舊樓收購及土地用途變更之機遇。預期香港的經濟及房地產業於本年度將面臨挑戰及不確定性。餘下集團將密切監察變動、風險及資產，並不斷為其發展把握每個機會，旨在為股東創造穩健回報。

截至二零一九年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)及約為502,800,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。

業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止年度，餘下集團之收入約為2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)，較上一個財政年度大幅增加約1,480,000,000港元。其主要由於其中一個馬鞍山項目蒼朗(位於馬鞍山馬錦街)於二零一八年八月竣工及交付。母公司權益持有人應佔本年度溢利約為502,800,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。溢利減少乃主要歸因於截至二零一八年三月三十一日止財政年度就出售兩間本公司之間接全資附屬公司確認的其他收入減少和重新計量在合營企業保留的50%股權(不計及蒼朗竣工確認的溢利)。有關餘下集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本財政年度，此業務分類已確認收入約為2,827,000,000港元(二零一八年：約1,333,500,000港元)，主要歸因於蒼朗已竣工及交付。餘下集團於該物業發展項目擁有60%股權，而有關業績及財務狀況均已於餘下集團之財務報表綜合入賬。

餘下集團另一位於沙田區之住宅項目蒼薈位於大埔公路—大圍段7838號，已於二零一七年十一月開始預售。於二零一九年三月三十一日，336個單位中已售出306個。收益約2,300,000,000港元將於下一財政年度確認(待審計)。

餘下集團與旭輝控股攜手合作，自二零一九年三月起推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，率先為品牌揭開序幕，於油塘崇山街8號及四山街15號之項目正式命名為「maya曦臺」。於二零一九年三月三十一日，已推出的169個單位中已售出80個，訂約銷售額約為800,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於二零二零年竣工。餘下集團於該物業發展項目擁有50%股權，並負責管理項目。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)，即「Altissimo泓碧」，已於二零一八年十二月推出。於二零一九年三月三十一日，已推出的310個單位中已售出224個，訂約銷售額約為1,800,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有40%股權。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業。拆除工程已完成，地盤將重新發展為豪華物業。餘下集團於該發展項目擁有70%股權及負責其項目管理。

於二零一八年四月十二日，餘下集團投得一幅位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之用地，總代價為867,300,000港元。餘下集團擬將該用地發展為「The Met.」系列精品住宅，延續品牌輝煌成績，進一步加強本集團住宅物業品牌地位。項目地盤面積約為14,400平方呎，預計總樓面面積約為90,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴士站)。該地盤的地基工程正在進行。

位於旺角彌敦道575-575A號的地盤已竣工，並於二零一八年二月獲授佔用許可證。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之19層銀座式商廈。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
大埔公路一大圍段7838號	71,000	148,000	住宅	二零一九年	100%
油塘崇山街8號及四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
馬鞍山耀沙路11號	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%

物業投資

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為809,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,517,300,000港元)。於本財政年度，餘下集團之總租金收入約為8,200,000港元(二零一八年：約22,600,000港元)，較去年減少約14,400,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於報告年度內出售數項物業。

於二零一八年四月十二日，餘下集團訂立初步協議，以出售卓豐控股有限公司之全部已發行股本及股東貸款，該公司主要持有位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價約為324,500,000港元。交易已於二零一八年八月二十三日完成。

於二零一八年八月十日，餘下集團出售利樂投資有限公司(「利樂」)之全部已發行股本及轉讓股東貸款，代價為32,000,000港元。利樂為位於九龍馬頭圍道111號地下之投資物業之註冊擁有人。

於二零一九年一月二十四日，餘下集團成功自九廣鐵路公司投得位於香港新界沙田馬鞍山沙路599號「銀湖·天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。該平台層將會進一步翻新以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。於二零一九年四月二十九日，餘下集團已出售該投資項目的50%股權予一名獨立第三方。收購已於二零一九年五月十六日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安於二零一九年一月二十四日及二零一九年四月二十九日刊發的聯合公佈及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。

於二零一九年四月三十日，餘下集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以收購Pearl Limited之全部已發行股本及股東貸款，代價為780,000,000港元。Pearl Limited為Hermitage Investments Limited的唯一股東，Hermitage Investments Limited為位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同49個停車位及5個摩托車停車位的註冊擁有人。該投資物業將會進一步翻新，以提升餘下集團的投資組合。於二零一九年六月二十一日，餘下集團向一名獨立第三方出售該投資項目50%的股權。收購預期將於二零一九年七月四日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安於二零一九年五月一日及二零一九年六月二十一日刊發的聯合公佈。

餘下集團出任上述兩項投資項目的資產經理，收取的管理費用包括固定基本費用及參考(其中包括)上述投資物業的租金回報後所釐定的激勵費用。該項新的經常性收入流將穩定餘下集團的現金流量及發展。

於二零一九年五月，餘下集團自一名獨立第三方投得一間投資物業(即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈D舖)，代價為62,300,000港元。該物業將翻新以提高租金回報。交易已於二零一九年六月二十八日完成。

本集團將繼續就經常性收入及資本增值檢討及擴展投資物業組合。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,284,400,000港元(二零一八年：約6,746,700,000港元)，而於二零一九年三月三十一日之流動比率則約為2.1倍(二零一八年：約2.1倍)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團持有之現金及現金等同項目約為1,620,500,000港元(二零一八年：約1,558,800,000港元)。

於二零一九年三月三十一日之總銀行借貸約為3,605,200,000港元(二零一八年：約3,224,000,000港元)。負債比率約為44.5%(二零一八年：約41.0%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零一九年三月三十一日，餘下集團賬面值分別約為91,100,000港元、787,500,000港元、2,552,500,000港元及668,200,000港元(二零一八年：分別約94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為餘下集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約為925,600,000港元(二零一八年：約1,564,400,000港元)。此外，餘下集團分佔合營企業的自有資本承擔為約806,500,000港元(二零一八年：約1,118,200,000港元)。餘下集團已就有關授予兩間合營企業最多2,440,400,000港元之融資向銀行作出擔保，而於二零一九年三月三十一日，有關融資已動用1,297,500,000港元。

財務政策

餘下集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期間內，內部產生之現金流量及計息銀行及其他借貸均是為餘下集團業務營運提供資金之一般資金來源。餘下集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

餘下集團管理層認為，餘下集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。餘下集團絕大多數收入以港元計值，符合餘下集團營運開支之貨幣需要。因此，餘下集團於本財政年度並無參與任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,015,010	780,223
第二年	1,200,570	878,382
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,389,641	1,385,649
五年後	—	179,778
	<u>3,605,221</u>	<u>3,224,032</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	—	13,397
第二年	—	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	187,570	—
	<u>3,792,791</u>	<u>3,237,429</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.4厘(二零一八年：約2.8厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘計息。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度，餘下集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，餘下集團於香港共有120名(二零一八年：101名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

於報告年度，中原城市領先指數首次從歷史高位下降近10%，又於二零一九年第一季度開始反彈。上升走勢是受益於開發商提供的保守定價和美國聯邦儲備局在二零一九年初採取的審慎利率政策。然而，中美貿易磋商的不明朗情況下，加上股市非常動盪，投資者及最終用戶均會更加謹慎地評估物業市場。餘下集團對物業市場審慎樂觀及將密切監察市場變動。

為了讓增長勢頭延續下去，餘下集團不遺餘力地補充土地儲備及投資物業。除了公開競標外，餘下集團亦擬進行舊樓收購及土地用途變更。

餘下集團將繼續尋找物業收購機會，並與戰略夥伴合作，以加強房地產業務。餘下集團不斷把握每個發展機遇，致力於為股東創造穩健回報。

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

種子項目一控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

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

未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

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

未經審核公司／綜合財務狀況表

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

* 少於500港元

未經審核公司／綜合權益變動表

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

* 少於500港元

未經審核公司／綜合現金流量表

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

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

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

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

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

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

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

2. 呈列基準

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

3. 編製基準

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

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

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

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

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

種子項目二控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

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

未經審核綜合損益及其他全面收益表

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

未經審核綜合財務狀況表

	未經審核			二零二一年 九月三十日 千港元
	二零一九年 千港元	三月三十一日 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
非流動資產				
發展中物業	663,983	691,471	707,932	927,551
其他應收款項	136,258	139,137	141,068	142,185
總非流動資產	800,151	830,608	849,000	1,069,736
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	8,475	1,694	53	1,260
現金及現金等同項目	258,453	950	1,062	832
總流動資產	266,928	2,644	1,115	2,092
流動負債				
其他應付款項及應計費用	12,237	5,861	6,022	5,413
應付宏安地產集團款項	812,127	586,500	602,200	824,038
計息銀行借貸	245,218	245,534	245,850	245,982
總流動負債	1,069,582	837,895	854,072	1,075,433
流動負債淨值	(802,654)	(835,251)	(852,957)	(1,073,341)
負債淨值	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)
資產虧絀				
已發行股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)
資產虧絀總額	(2,503)	(4,643)	(3,957)	(3,605)

* 少於500港元

未經審核綜合權益變動表

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

* 少於 500 港元

未經審核綜合現金流量表

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

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

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

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

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

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

2. 呈列基準

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

3. 編製基準

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

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

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

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

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

種子項目三控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

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

未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

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

未經審核公司／綜合財務狀況表

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

* 少於500港元

未經審核綜合權益變動表

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

* 少於500港元

未經審核公司／綜合現金流量表

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

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

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

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

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

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

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

2. 呈列基準

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

3. 編製基準

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

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

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

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

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

種子項目四控股公司及其附屬公司之未經審核財務資料

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

未經審核公司／綜合損益及其他全面收益表

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

未經審核公司／綜合財務狀況表

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

* 少於500港元

未經審核公司／綜合權益變動表

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

* 少於500港元

未經審核公司／綜合現金流量表

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

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

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

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

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

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

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

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

2. 呈列基準

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

3. 編製基準

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

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

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

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

A. 出售事項後集團之未經審核備考財務資料

緒言

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

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

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

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

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

出售事項後集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二一年 九月三十日 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	出售 事項後集團 之未經審 核備考 千港元
非流動資產									
物業、廠房及設備	95,267								95,267
投資物業	80,000								80,000
發展中物業	2,366,640	(492,581)	(927,551)		(796,867)				149,641
於合營企業之投資	1,737,307					2,334,000			4,071,307
按公平值計入其他全面收益之 債務投資	23,863								23,863
按公平值計入損益之金融資產	84,914								84,914
應收貸款及利息	13,646								13,646
預付款項、其他應收款項 及其他資產	337,085	(68,130)	(142,185)		(119,451)				7,319
遞延稅項資產	3,294								3,294
總非流動資產	4,742,016	(560,711)	(1,069,736)		(916,318)	2,334,000			4,529,251
流動資產									
發展中物業	3,456,016			(388,351)					3,067,665
可供出售物業	605,436								605,436
應收貸款及利息	23,520								23,520
預付款項、其他應收款項及 其他資產	349,000	(53)	(1,260)	(60,919)	(30)				286,738
獲得合約之成本	1,241								1,241
可收回稅項	8,775								8,775
現金及現金等同項目	700,891	(701)	(832)	(2,043)	(2,515)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	301,695
按公平值計入其他全面收益之 債務投資	73,269								73,269
按公平值計入損益之金融資產	51,890								51,890
分類為持作出售之資產	5,270,038	(754)	(2,092)	(451,313)	(2,545)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	4,420,229
	501,387								501,387
總流動資產	5,771,425	(754)	(2,092)	(451,313)	(2,545)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	4,921,616
流動負債									
應付賬款	17,809								17,809
其他應付款項及應計費用	93,313	(2,641)	(5,413)	(35)	(4,374)				80,850
應付出售事項後集團之款項	-	(328,474)	(824,038)	(255,511)	(541,982)		1,950,005		-
按公平值計入損益之金融負債	2,953								2,953
合約負債	48,639								48,639
計息銀行及其他借貸	1,672,998		(245,982)						1,427,016
應付稅項	2,444								2,444
與分類為持作出售之 資產直接相關之負債	1,838,156	(331,115)	(1,075,433)	(255,546)	(546,356)		1,950,005		1,579,711
	200,301								200,301
總流動負債	2,038,457	(331,115)	(1,075,433)	(255,546)	(546,356)		1,950,005		1,780,012
流動資產淨值	3,732,968	330,361	1,073,341	(195,767)	543,811	(2,334,000)	(5,935)	(3,175)	3,141,604
總資產減流動負債	8,474,984	(230,350)	3,605	(195,767)	(372,507)		(5,935)	(3,175)	7,670,855

附錄三 A

出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零二一年 九月三十日 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	出售 事項後集團 之未經審 核備考 千港元
非流動負債									
其他應付款項	6,300								6,300
按公平值計入損益之金融負債	11,070								11,070
計息銀行及其他借貸	3,414,501	(230,949)		(197,336)	(372,669)				2,613,547
遞延稅項負債	482								482
總非流動負債	3,432,353	(230,949)		(197,336)	(372,669)				2,631,399
資產淨值	<u>5,042,631</u>	599	3,605	1,569	162	(5,935)	(3,175)		<u>5,039,456</u>
權益									
母公司權益持有人應佔權益									
已發行股本	15,200								15,200
儲備	<u>5,016,131</u>	599	3,605	1,569	162	(5,935)	(3,175)		<u>5,012,956</u>
非控制權益	5,031,331	599	3,605	1,569	162	(5,935)	(3,175)		5,028,156
	<u>11,300</u>								<u>11,300</u>
權益總額	5,042,631	599	3,605	1,569	162	(5,935)	(3,175)		5,039,456

出售事項後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度	備考調整					出售 事項後集團 之未經審 核備考	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	千港元 附註14	
收入	314,806						314,806	
銷售成本	(147,873)						(147,873)	
毛利	166,933						166,933	
其他收入及收益淨額	129,042		(3,597)	(205)	(1,793)		123,447	
銷售及分銷費用	(64,228)						(64,228)	
行政費用	(106,924)	7	2,911	1,687	3,091	(3,175)	(102,403)	
金融資產減值虧損撥回	6,171						6,171	
融資成本	(77,473)						(77,473)	
投資物業公平值虧損淨額	(64,441)						(64,441)	
按公平值計入損益之 金融資產公平值收益淨額	2,490						2,490	
衍生金融工具之公平值虧損	(80,000)						(80,000)	
持作出售物業之撇減	(20,392)						(20,392)	
應佔合營企業之溢利及虧損	585,783					(1,050)	584,733	
除稅前溢利	476,961	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	474,837
所得稅開支	(8,784)							(8,784)
年度溢利	<u>468,177</u>	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	<u>466,053</u>
其他全面收益								
其後期間可重新 分類至損益之 其他全面收益：								
按公平值計入其他全面收益 之債務投資： 公平值變動	3,007							3,007
計入損益之收益／虧損 之重新分類調整								
— 出售收益	(4,509)							(4,509)
— 減值虧損撥回	(6,051)							(6,051)
其後期間可重新分類 至損益之其他全面收益淨額	(7,553)							(7,553)
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(7,553)</u>							<u>(7,553)</u>
年度全面收益總額	<u>460,624</u>	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	<u>458,500</u>
以下各方應佔溢利：								
— 母公司權益持有人	466,745	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	464,621
— 非控股權益	1,432							1,432
	<u>468,177</u>	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	<u>466,053</u>
以下各方應佔全面收益總額：								
— 母公司權益持有人	459,192	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	457,068
— 非控股權益	1,432							1,432
	<u>460,624</u>	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	(1,050)	<u>458,500</u>

出售事項後集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至										出售事項後	
	二零二一年										集團之未經	
	三月三十一日										審核備考	
	止年度					備考調整						
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註6	附註7	附註8	附註9	附註10	附註11	附註12	附註13	附註14		
來自經營業務之現金流量												
除稅前溢利	476,961	7	(686)	1,482	1,298			(3,175)		(1,050)	474,837	
已調整以下各項：												
融資成本	77,473										77,473	
銀行存款之利息收入	(2,478)										(2,478)	
應收貸款之利息收入	(4,595)										(4,595)	
按公平值計入其他全面收益的												
債務投資之利息收入	(34,747)										(34,747)	
出售附屬公司之收益淨額	(30,688)										(30,688)	
出售按公平值計入其他												
全面收益的債務投資之												
收益	(5,088)										(5,088)	
應佔合營企業												
之溢利及虧損	(585,783)									1,050	(584,733)	
公平值虧損/(收益)淨額												
投資物業	64,441										64,441	
衍生金融工具	20,392										20,392	
按公平值計入損益之金融資產	(2,490)										(2,490)	
自有資產折舊	9,758										9,758	
使用權資產折舊	7,958										7,958	
累計免租租金收入	(1,530)										(1,530)	
持作出售物業之撇減	80,000										80,000	
應收貸款及利息之減值虧損撥回	(120)										(120)	
按公平值計入其他全面收益之												
債務投資之減值虧損撥回	(6,051)										(6,051)	
	63,413	7	(686)	1,482	1,298			(3,175)			62,339	
持作出售物業減少	156,921										156,921	
發展中物業增加	(1,399,531)		11,326	380,964	737,398						(269,843)	
預付款項、其他應收款項及												
其他資產減少/(增加)	(30,181)		290	61,004	(26,673)						4,440	
獲得合約之成本減少	119										119	
應收貸款及利息增加	(14,268)										(14,268)	
應付賬款減少	(4,155)										(4,155)	
合約負債減少	(19,445)										(19,445)	
其他應付款項及應計費用增加	20,240		(161)	(1,303)	(4,309)						14,467	
應付出售事項後集團款項增加	-	(7)	(15,700)	(443,981)	(340,475)				800,163		-	
已收按金及預收款項增加	1,099										1,099	
經營業務所用現金	(1,225,788)		(4,931)	(1,834)	367,239			(3,175)	800,163		(68,326)	
已付利得稅	(173,197)										(173,197)	
與租賃負債相關之已付利息	(322)										(322)	
經營業務所用												
現金流量淨額	<u>(1,399,307)</u>		(4,931)	(1,834)	367,239			(3,175)	800,163		<u>(241,845)</u>	

附錄三 A

出售事項後集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										出售事項後 集團之未經 審核備考	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註14	千港元
來自投資業務之現金流量												
已收利息	31,830											31,830
添置投資物業	(42,011)											(42,011)
購入物業、廠房及設備項目	(389)											(389)
購入按公平值計入其他全面 收益之債務投資	(112,689)											(112,689)
出售按公平值計入其他 全面收益之債務投資所得款項	126,609											126,609
購入按公平值計入損益之金融資產	(38,852)											(38,852)
出售附屬公司之所得款項	91,683							1,944,070				2,035,753
投資合營企業	(112,604)						(2,334,000)					(2,446,604)
合營企業返還股本	870,190											870,190
合營企業償還貸款	41,565											41,565
墊付予合營企業之現金	(547,873)											(547,873)
合營企業償還貸款	24,100											24,100
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	331,559						(2,334,000)	1,944,070				(58,371)
來自融資活動之現金流量												
已付利息	(171,750)		4,819									(166,931)
租賃付款之本金部份	(4,787)											(4,787)
償還銀行借貸	(262,631)											(262,631)
新增銀行借款	1,618,740			(196,787)	(371,410)							1,050,543
新增其他借款	3,300											3,300
已付股息	(109,440)											(109,440)
向非控股股東支付股息	(32,800)											(32,800)
融資活動所得 現金流量淨額	1,040,632		4,819	(196,787)	(371,410)							477,254
現金及現金等同項目之 增加／(減少)淨額	(27,116)		(112)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	800,163			177,038
年初現金及現金等同項目	853,619		(950)									852,669
年終現金及現金等同項目	826,503		(1,062)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	800,163			1,029,707

出售事項後集團之未經審核備考財務資料附註

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

- (10) 該調整乃為本集團對合資企業公司之出資(假設本集團已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日支付最高資本承擔2,334,000,000港元(如適用))。
- (11) 該調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日完成(如適用))。出售事項之備考收益(基於該等出售附屬公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之總綜合資產減總綜合負債(有關股東貸款及銀行貸款之負債除外)(「資產淨值」))計算如下：

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

附註：

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

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

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

該備考調整將不會對出售事項後集團之綜合現金流量表產生任何持續影響。

- (12) 該調整指與成立合資企業公司及出售事項相關之估計直接法律及專業費用約3,175,000港元。
- (13) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後該等出售附屬公司及其附屬公司不再為出售事項後集團旗下公司。
- (14) 該調整乃為以權益會計法作出截至二零二一年三月三十一日止年度應佔該等出售附屬公司及其附屬公司之業績，並假設成立合資企業公司及出售事項已於二零二零年四月一日完成。應佔合資企業損益相當於該等出售附屬公司及其附屬公司業績之50%，此乃基於該等出售附屬公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績(載於本通函附錄二A至二D)作出。該調整預期於成立合資企業公司及出售事項完成後將會對本集團綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。

	種子項目一 控股公司 千港元	種子項目二 控股公司 千港元	種子項目三 控股公司 千港元	種子項目四 控股公司 千港元	總計 千港元
截至二零二一年三月三十一日止年度之 溢利/(虧損)	(7)	686	(1,482)	(1,298)	(2,101)
應佔業績之50%					(1,050)

B. 獨立申報會計師就編製出售事項後集團之未經審核備考財務資料之核證報告

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



香港鰗魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

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

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

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

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

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

申報會計師之責任

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

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執行情序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

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

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

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

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

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

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此致

Wang On Properties Limited
宏安地產有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二一年十二月八日

A. 行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

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

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

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

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

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

行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二一年 九月三十日		備考調整						行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元
非流動資產										
物業、廠房及設備	95,267									95,267
投資物業	80,000									80,000
發展中物業	2,366,640	(492,581)	(927,551)		(796,867)					149,641
於合營企業之投資	1,737,307					2,334,000			(2,334,000)	1,737,307
按公平值計入其他全面收益之債務投資	23,863									23,863
按公平值計入損益之金融資產	84,914									84,914
應收貸款及利息	13,646									13,646
預付款項、其他應收款項及其他資產	337,085	(68,130)	(142,185)		(119,451)					7,319
遞延稅項資產	3,294									3,294
總非流動資產	4,742,016	(560,711)	(1,069,736)		(916,318)	2,334,000			(2,334,000)	2,195,251
流動資產										
發展中物業	3,456,016			(388,351)						3,067,665
可供出售物業	605,436									605,436
應收貸款及利息	23,520									23,520
預付款項、其他應收款項及其他資產	349,000	(53)	(1,260)	(60,919)	(30)					286,738
獲得合約之成本	1,241									1,241
可收回稅項	8,775									8,775
現金及現金等同項目	700,891	(701)	(832)	(2,043)	(2,515)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	2,334,000	2,635,695
按公平值計入其他全面收益之債務投資	73,269									73,269
按公平值計入損益之金融資產	51,890									51,890
分類為持作出售之資產	5,270,038	(754)	(2,092)	(451,313)	(2,545)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	2,334,000	6,754,229
	501,387									501,387
總流動資產	5,771,425	(754)	(2,092)	(451,313)	(2,545)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	2,334,000	7,255,616
流動負債										
應付賬款	17,809									17,809
其他應付款項及應計費用	93,313	(2,641)	(5,413)	(35)	(4,374)					80,850
應付行使選擇權後之餘下集團之款項	–	(328,474)	(824,038)	(255,511)	(541,982)		1,950,005			–
按公平值計入損益之金融負債	2,953									2,953
合約負債	48,639									48,639
計息銀行及其他借貸	1,672,998		(245,982)							1,427,016
應付稅項	2,444									2,444
與分類為持作出售之 資產直接相關之負債	1,838,156	(331,115)	(1,075,433)	(255,546)	(546,356)		1,950,005			1,579,711
	200,301									200,301
總流動負債	2,038,457	(331,115)	(1,075,433)	(255,546)	(546,356)		1,950,005			1,780,012
流動資產淨值	3,732,968	330,361	1,073,341	(195,767)	543,811	(2,334,000)	(5,935)	(3,175)	2,334,000	5,475,604
總資產減流動負債	8,474,984	(230,350)	3,605	(195,767)	(372,507)		(5,935)	(3,175)		7,670,855

附錄三 B

行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零二一年 九月三十日								行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元		
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整		千港元 附註10	千港元 附註11		千港元 附註12	千港元 附註13
非流動負債											
其他應付款項	6,300										6,300
按公平值計入損益之金融負債	11,070										11,070
計息銀行及其他借貸	3,414,501	(230,949)		(197,336)	(372,669)						2,613,547
遞延稅項負債	482										482
總非流動負債	<u>3,432,353</u>	<u>(230,949)</u>		<u>(197,336)</u>	<u>(372,669)</u>						<u>2,631,399</u>
資產淨值	<u>5,042,631</u>	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(3,175)			<u>5,039,456</u>
權益											
母公司權益持有人應佔權益											
已發行股本	15,200										15,200
儲備	5,016,131	599	3,605	1,569	162		(5,935)	(3,175)			5,012,956
非控制權益	<u>5,031,331</u>	<u>599</u>	<u>3,605</u>	<u>1,569</u>	<u>162</u>		<u>(5,935)</u>	<u>(3,175)</u>			<u>5,028,156</u>
	11,300										11,300
權益總額	<u>5,042,631</u>	<u>599</u>	<u>3,605</u>	<u>1,569</u>	<u>162</u>		<u>(5,935)</u>	<u>(3,175)</u>			<u>5,039,456</u>

行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	行使選擇權 後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元
收入	314,806						314,806
銷售成本	(147,873)						(147,873)
毛利	166,933						166,933
其他收入及收益淨額	129,042		(3,597)	(205)	(1,793)		123,447
銷售及分銷費用	(64,228)						(64,228)
行政費用	(106,924)	7	2,911	1,687	3,091	(3,175)	(102,403)
金融資產減值虧損撥回	6,171						6,171
融資成本	(77,473)						(77,473)
投資物業公平值虧損淨額	(64,441)						(64,441)
按公平值計入損益之金融資產 公平值收益淨額	2,490						2,490
衍生金融工具之公平值虧損	(20,392)						(20,392)
持作出售物業之撇減	(80,000)						(80,000)
應佔合營企業之溢利及虧損	585,783						585,783
除稅前溢利	476,961	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	475,887
所得稅開支	(8,784)						(8,784)
年度溢利	468,177	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	467,103
其他全面收益							
其後期間可重新 分類至損益之 其他全面收益：							
按公平值計入其他全面收益 之債務投資：							
公平值變動	3,007						3,007
計入損益之收益／虧損 之重新分類調整							
— 出售收益	(4,509)						(4,509)
— 減值虧損撥回	(6,051)						(6,051)
其後期間可重新分類 至損益之其他全面收益淨額	(7,553)						(7,553)
年度其他全面收益，扣除稅項	(7,553)						(7,553)
年度全面收益總額	460,624	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	459,550
以下各方應佔溢利：							
母公司權益持有人	466,745	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	465,671
非控股權益	1,432						1,432
	468,177	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	467,103
以下各方應佔全面收益總額：							
母公司權益持有人	459,192	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	458,118
非控股權益	1,432						1,432
	460,624	7	(686)	1,482	1,298	(3,175)	459,550

行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										行使選擇 權後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13		千港元 附註14
來自經營業務之現金流量												
除稅前溢利	476,961	7	(686)	1,482	1,298				(3,175)			475,887
已調整以下各項：												
融資成本	77,473											77,473
銀行存款之利息收入	(2,478)											(2,478)
應收貸款之利息收入	(4,595)											(4,595)
按公平值計入其他全面收益的												
債務投資之利息收入	(34,747)											(34,747)
出售附屬公司之收益淨額	(30,688)											(30,688)
出售按公平值計入其他												
全面收益的債務投資之收益	(5,088)											(5,088)
應佔合營企業之溢利及虧損	(585,783)											(585,783)
公平值虧損/(收益)淨額												
投資物業	64,441											64,441
衍生金融工具	20,392											20,392
按公平值計入損益之金融資產	(2,490)											(2,490)
自有資產折舊	9,758											9,758
使用權資產折舊	7,958											7,958
累計免租租金收入	(1,530)											(1,530)
持作出售物業之撇減	80,000											80,000
應收貸款及利息之減值虧損撥回	(120)											(120)
按公平值計入其他全面收益之												
債務投資之減值虧損撥回	(6,051)											(6,051)
	63,413	7	(686)	1,482	1,298				(3,175)			62,339
持作出售物業減少	156,921											156,921
發展中物業增加	(1,399,531)		11,326	380,964	737,398							(269,843)
預付款項、												
其他應收款項及												
其他資產減少/(增加)	(30,181)		290	61,004	(26,673)							4,440
獲得合約之成本減少	119											119
應收貸款及利息增加	(14,268)											(14,268)
應付賬款減少	(4,155)											(4,155)
合約負債減少	(19,445)											(19,445)
其他應付款項及												
應計費用增加	20,240		(161)	(1,303)	(4,309)							14,467
應付行使選擇權後之												
餘下集團款項增加	-	(7)	(15,700)	(443,981)	(340,475)					800,163		-
已收按金及預收款項增加	1,099											1,099
經營業務所用現金	(1,225,788)		(4,931)	(1,834)	367,239				(3,175)		800,163	(68,326)
已付利得稅	(173,197)											(173,197)
與租賃負債相關之已付利息	(322)											(322)
經營業務所用現金流量淨額	(1,399,307)		(4,931)	(1,834)	367,239				(3,175)		800,163	(241,845)

附錄三 B

行使選擇權後之餘下集團 之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零二一年 三月三十一日 止年度										行使選擇 權後之餘下 集團之未經 審核備考 千港元	
	千港元 附註1	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	備考調整 千港元 附註10		千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13		千港元 附註14
來自投資業務之現金流量												
已收利息	31,830											31,830
添置投資物業	(42,011)											(42,011)
購入物業、廠房及設備項目	(389)											(389)
購入按公平值計入其他全面 收益之債務投資	(112,689)											(112,689)
出售一間合營企業之所得款項	-								2,334,000			2,334,000
出售按公平值計入其他全面收益之 債務投資所得款項	126,609											126,609
購入按公平值計入損益之金融資產	(38,852)											(38,852)
出售附屬公司之所得款項	91,683							1,944,070				2,035,753
投資合營企業	(112,604)						(2,334,000)					(2,446,604)
合營企業返還股本	870,190											870,190
合營企業償還貸款	41,565											41,565
墊付予合營企業之現金	(547,873)											(547,873)
合營企業償還貸款	24,100											24,100
投資活動所得現金流量淨額	<u>331,559</u>						(2,334,000)	1,944,070		2,334,000		<u>2,275,629</u>
來自融資活動之現金流量												
已付利息	(171,750)		4,819									(166,931)
租賃付款之本金部分	(4,787)											(4,787)
償還銀行借貸	(262,631)											(262,631)
新增銀行借貸	1,618,740			(196,787)	(371,410)							1,050,543
新增其他借貸	3,300											3,300
已付股息	(109,440)											(109,440)
向非控股股東支付股息	(32,800)											(32,800)
融資活動所得現金流量淨額	<u>1,040,632</u>		4,819	(196,787)	(371,410)							<u>477,254</u>
現金及現金等同項目之 增加/(減少)淨額	(27,116)		(112)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	2,334,000	800,163	2,511,038	
年初現金及現金等同項目	<u>853,619</u>		(950)									<u>852,669</u>
年終現金及現金等同項目	<u>826,503</u>		(1,062)	(198,621)	(4,171)	(2,334,000)	1,944,070	(3,175)	2,334,000	800,163	<u>3,363,707</u>	

行使選擇權後之餘下集團之未經審核備考財務資料附註

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

- (9) 該調整反映扣除種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自種子項目四控股公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核財務資料（載於本通函附錄二D），並假設成立合資企業公司、出售事項及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年四月一日發生。
- (10) 該調整乃為本集團對合資企業公司之出資（假設本集團已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日支付最高資本承擔2,334,000,000港元（如適用））。
- (11) 該調整反映出售事項之備考收益（假設出售事項已於二零二零年四月一日或二零二一年九月三十日完成（如適用））。出售事項之備考收益（基於該等出售附屬公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之總綜合資產減總綜合負債（有關股東貸款及銀行貸款之負債除外）（「資產淨值」））計算如下：

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

附註：

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

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

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

該備考調整將不會對行使選擇權後之餘下集團之綜合現金流量表產生任何持續影響。

- (12) 該調整指與成立合資企業公司、出售事項以及行使該等出售事項選擇權及退出相關之估計直接法律及專業費用約3,175,000港元。
- (13) 該調整指行使該等出售事項選擇權及退出，並假設退出之代價為2,334,000,000港元(即本集團持有之合資企業公司50%股份之公平值及相等於本集團之最高資本承諾)以及行使該等出售事項選擇權及退出已於二零二一年九月三十日發生。
- (14) 該調整乃為截至二零二一年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後該等出售附屬公司及其附屬公司不再為行使選擇權後之餘下集團旗下公司。

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

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



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

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

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

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

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

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

申報會計師之責任

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

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

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

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

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

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

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

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此致

Wang On Properties Limited
宏安地產有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二一年十二月八日

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



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

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

敬啟者：

關於：位於香港的物業的估值

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

估值基準

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

業權

吾等已在合適之土地註冊處對該等種子項目進行查冊。然而，吾等並未核實該等種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

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

在對歸類為發展中物業的該等種子項目的市場價值(猶如該等項目在估值日期完全完成)進行估值時，吾等假設各項目均將根據 貴公司提供的最新發展計劃進行發展和完成，亦假設 貴公司已就發展計劃和建設工程獲得有關政府當局的所有相關同意、批准及許可，且無繁苛條件或延誤。所釐定的價值代表吾等對相關項目的所有組成部分或單位的總售價的意見，而吾等採用市場法評估該項目，並假設該項目於估值日期完全完成。

假設

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

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

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

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

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

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

- 該等種子項目所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該等種子項目的現有發展狀況及現有用途；
- 該等種子項目的佔用情況；
- 該等種子項目提供的設施；及
- 該等種子項目是否附有任何封閉令及收樓令。

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

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

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

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

該等種子項目的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍九龍灣

宏光道39號

宏天廣場

32樓3201室

Wang On Properties Limited

(宏安地產有限公司)

董事會 台照

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

二零二一年十二月八日

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

估值概要

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

估值證書

第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

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

物業一	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p data-bbox="491 431 911 846">該物業計劃發展為一座24層的住宅大廈，總樓面面積約為38,562平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積約為2,736平方呎的零售商店單位應設在底層，而總樓面面積為840平方呎的居民設施應設在擬發展項目的一樓。誠如 貴公司所告知，拆卸該物業現有大廈的工程將於二零二二年開始。</p> <p data-bbox="491 889 895 1049">鴨脷洲內地段第50ARP及50RP號根據政府租契持有，由一九一零年一月一日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1091 895 1251">鴨脷洲內地段第51號根據政府租契持有，由一九三三年十月十九日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1293 895 1453">鴨脷洲內地段第54號根據政府租契持有，由一九三四年二月三日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1495 895 1655">鴨脷洲內地段第59號根據政府租契持有，由一九三三年十月十九日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p data-bbox="491 1698 887 1779">該物業的年總地租為53,343港元。</p>		

附註：

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

估值證書

第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業二	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港九龍黃大仙鳴鳳街26至48號 (種子項目二)	該物業包括一塊面積約9,630平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有八座相鄰的七至八層唐樓。它們於一九六二年至一九六五年間完成。	經 貴公司確認，該物業現時空置，待重建。	928,000,000
新九龍內地段 第4470、4556及 4566號	<p>目標地區是一個完善的住宅區，附近為公共屋村及設有多項政府／機構／社區設施，包括學校、診所、醫院、街市等。該物業位於一個早期發展區，主要以中層唐樓為主。經歷各項重建後，新舊不一的高層住宅發展項目出現在該區。大多數大廈的較低樓層為零售設施。黃大仙港鐵站位於該物業南面約0.7公里處。</p> <p>該物業計劃發展成一項住宅發展項目，總樓面面積約為81,276平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積約為8,302平方呎的零售商店單位應設在底層，而樓面面積為720平方呎的居民會所應設在擬發展項目的一樓。誠如 貴公司所告知，拆卸該物業現有大廈的工程將於二零二二年開始。</p>		

物業二	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p>新九龍內地段第4470號根據換地條件第6746號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p>		
	<p>新九龍內地段第4556號根據政府租契持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p>		
	<p>新九龍內地段第4566號根據換地條件第7217號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p>		
	<p>上述所有地段的租期已法定延長至二零四七年六月三十日，每年地租為應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 該物業之登記業主為 Joint Hope Limited (貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年九月二十七日之註冊摘要編號 21101802680293。
2. 所有物業單位(除鳴鳳街26至32A號之地下B至D室、一樓D室、一樓E室、五樓F室及7樓C室；鳴鳳街34至36號一樓A及B室、二樓A室及三樓A室；鳴鳳街38號地下及一樓；鳴鳳街40號地下；鳴鳳街44號地下；鳴鳳街46號地下；鳴鳳街48號地下及二樓外)受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限，見日期為二零一九年二月二十六日之註冊摘要編號 19032102130228。
3. 位於該物業鳴鳳街38-48號的現有大廈受建築事務監督發出的下列建築命令所規限：
 - 建築事務監督根據建築條例第30B(3)條發出之取代通知編號 UMB/MB051203-042/0032，見日期為二零一八年六月二十七日之註冊摘要編號 18080302160032
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之取代通知編號 WNZ/U05-04/0013/07，見日期為二零零九年八月二十八日之註冊摘要編號 10040100690036 (關於鳴鳳街38號地下)
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號 WC/TC00205/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號 16091500510263 (關於鳴鳳街38號地下)

- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0007/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890675 (關於鳴鳳街38號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/06-91/0007/13，見日期為二零一八年五月十一日之註冊摘要編號18071001750357 (關於鳴鳳街38號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0002/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890641 (關於鳴鳳街40號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0008/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890689 (關於鳴鳳街40號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/06-91/0008/13，見日期為二零一八年五月十一日之註冊摘要編號18071001750363 (關於鳴鳳街40號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0003/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09090101210351 (關於鳴鳳街42號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WC/TC00043/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號16091500510259 (關於鳴鳳街42號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0021/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030031 (關於鳴鳳街42號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0009/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890696 (關於鳴鳳街42號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0023/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030040 (關於鳴鳳街42號一樓)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0004/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890659 (關於鳴鳳街44號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WC/TC00206/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號16091500510272 (關於鳴鳳街44號地下)
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0024/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030057 (關於鳴鳳街44號一樓)

- 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0005/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890669（關於鳴鳳街46號地下）
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0011/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890710（關於鳴鳳街46號一樓）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之取代通知編號UBCSN/06-91/0025/13，見日期為二零一九年五月三十一日之註冊摘要編號19062002030066（關於鳴鳳街46號一樓）
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0006/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09090101210363（關於鳴鳳街48號地下）
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WC/TC00042/16/K-V12，見日期為二零一六年五月二十七日之註冊摘要編號16091500510243（關於鳴鳳街48號地下）
 - 建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出之通知編號WNZ/U05-04/0012/07，見日期為二零零九年二月十日之註冊摘要編號09072700890723（關於鳴鳳街48號一樓）
4. 根據換地條件第6746號，與新九龍內地段第4470號的使用及發展相關的主要條款摘錄如下：
- 該地段不得用於工業用途，不得在其上建造廠房。
 - 任何房屋的正面均不得少於其深度的三分之一。
5. 根據新九龍內地段第4556號政府地契的規定，該地段的使用及發展受以下限制：
- 該地段或其大廈或其任何部分不得使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。
 - 該地段或其大廈或其任何部分（除其地下或其他樓層外）不得用作或允許用作住宅用途以外的任何用途。
 - 該地段上大廈的底層或樓層不得用於或允許用於除住宅或商業用途以外的任何其他用途。
 - 在任何情況下，建在該地段上的任何房屋的正面都不得小於其深度的三分之一。

6. 根據換地條件第 7217 號，與新九龍內地段第 4566 號的使用及發展相關的主要條款摘錄如下：
- 整個地段及建在該地段上的任何大廈（不包括地下或其他樓層）僅供住宅用途，而上述地下或其他樓層僅作住宅或商業用途。
 - 任何房屋的正面均不得少於其深度的三分之一。
7. 該物業位於獲批准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區規劃大綱圖第 S/K11/29 號劃定的「住宅（甲類）1」區域內，對於小於 400 平方米（或 4,305.6 平方呎）的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計 100 米（或約 328 呎），對於大於 400 平方米（或 4,305.6 平方呎）的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計 120 米（或約 393.7 呎）。在指定為「住宅（甲類）1」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建項目之地積比率超過 7.5 倍（住用建築物）或超過 9.0 倍（住用與非住用各佔部分的建築物），或現有建築物的地積比率（以較大者為準）。

估值證書

第一類 — 貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業三	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港九龍黃大仙飛鳳街31至41號及45號 (種子項目四)	該物業包括一塊面積約10,432平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有兩座七層高的住宅大廈及一座十層高的住宅大廈。它們於一九七零年至一九七一年間完成。該等大廈的最低兩層作非住宅用途。	經 貴公司確認，該物業現時空置，待重建。	800,000,000
新九龍內地段 第4965及5236號	目標地區是一個完善的住宅區，附近為公共屋村及設有多項政府／機構／社區設施，包括學校、診所、醫院、街市等。該物業位於一個早期發展區，主要以中層唐樓為主。經歷各項重建後，新舊不一的高層住宅發展項目出現在該區。大多數大廈的較低樓層為零售設施。黃大仙港鐵站位於該物業南面約0.7公里處。		

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

附註：

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

8. 位於該物業飛鳳街45號的現有大廈受建築事務監督發出的下列建築命令所規限：
- 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0002/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230335（關於飛鳳街45號地下）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0001/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230320（關於飛鳳街45號地下低層）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0003/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230348（關於飛鳳街45號一樓）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0004/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230356（關於飛鳳街45號二樓一至七室）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0005/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230369（關於飛鳳街45號四樓四室）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0006/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230375（關於飛鳳街45號六樓三室）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0007/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230389（關於飛鳳街45號六樓四室）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0008/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230392（關於飛鳳街45號六樓五室）
 - 建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出之命令編號CUC/C-C7/0009/17，見日期為二零二一年三月二十四日之註冊摘要編號21043001230407（關於飛鳳街45號七樓五室）
9. 根據新九龍內地段第4965號第8946號批地條件的規定，該物業整個新九龍內地段第4965號及其上的任何大廈（不包括地下及其他樓層）僅用作住宅用途，而上述地下及其他樓層僅可用於住宅或商業用途。該地段不得用於工業用途，不得在該地段上設置廠房。
10. 根據新九龍內地段第5236號政府地契的規定，該地段的使用及發展受以下限制：
- 該地段的全部或任何部分或在其上的任何大廈或該大廈的任何部分均不得用作或允許用作工業用途，且該地段不得或允許設置任何廠房。

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

估值證書

第二類：貴集團持有的發展中物業權益

物業四	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港鴨脷洲大街 120 至 126 號 (種子項目三)	該物業包括一塊面積約 3,634 平方呎的開發地皮。	該物業目前正在建設。	390,000,000
鴨脷洲內地段第 81 及 93 號	<p>該物業位於一個早期建成的住宅區，主要以中層唐樓為主。經歷各項重建後，新舊不一的高層住宅發展項目出現在該區。大多數大廈的較低樓層為零售店。鴨脷洲海濱長廊社區園圃及鴨脷洲風之塔公園位於該物業的北面，該物業位於悅海華庭(一個夾心階層住屋計劃屋苑)之間。利東港鐵站的出口距離該物業僅幾步之遙。</p> <p>該物業計劃發展為一座 25 層的住宅大廈，總樓面面積約為 36,742 平方呎。在上述的總樓面面積中，總樓面面積約為 2,245 平方呎的零售商店單位及居民便利設施應設在擬發展項目的地下及一樓。該物業的建設規劃已於二零二一年五月十二日獲建築事務監督批准。</p> <p>於估值日期，下層結構的建造正在進行中，有關發展預期於二零二三年完成。</p>		

物業四	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值 港元
	<p>鴨脷洲內地段第81號根據換地條件第8992號持有，由一九六六年一月十七日開始，為期75年，可續契75年，每年地租為4港元。</p>		
	<p>鴨脷洲內地段第93號根據換地條件第10502號持有，由一八六二年六月三十日開始，為期999年，每年地租為4港元。</p>		

附註：

1. 該物業之登記業主為 Well Value Limited (貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年七月三十一日之註冊摘要編號20082100680145、20082100680158、20082100680169、2008210680170、20082100680231、20082400580081、20082400580098、20082400580101、20082400580116、20082400580126、20082400580138、20082400580147、20082400580200、20082400580217、20082500690186、20082500690231、20082500690245、20082500690251、20082500690277、20082500690285、20082600650057、20082700590086、20082700590130及20082700590167。
2. 於估值日期，該物業已登記以下產權負擔：
 - 以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人的按揭，見日期為二零二一年三月二十六日之註冊摘要編號21040802050018。
 - 向香港上海匯豐銀行有限公司轉讓銷售所得款項及租金所得款項，見日期為二零二一年三月二十六日之註冊摘要編號21040802050023。
3. 根據第8992號換地條件，該物業鴨脷洲內地段第81號不得用作工業用途，亦不得在其上建造廠房。
4. 根據第10502號換地條件，該物業鴨脷洲內地段第93號或其任何部分或任何大廈或其上的大廈或將興建的任何大廈的一部分，不得用作非工業用途以外的任何用途。
5. 該物業位於獲批准的香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱圖第S/H15/33號劃定的「住宅(甲類)2」區域內，對於小於400平方米(或4,305.6平方呎)的土地而言，建築高度限制為從主水平基準起計85米(或約279呎)。
6. 根據貴公司提供的資料，於估值日期，該物業已支出總建築成本約8,610,000港元，該成本已計入現有物業的市值，而完成該物業的進一步費用約為183,000,000港元。鑑於上述物業的最新發展計劃，於估值日期的發展總值(或物業猶如已完全落成的市值)評估為770,000,000港元。

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

截至二零二一年九月三十日止六個月

財務業績

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為6,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約250,300,000港元)及約為148,600,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約71,900,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工以及應佔合營企業之溢利。

業務回顧

物業發展

由於僅當時之合資項目有銷售確認，故於報告期內，此業務分類並無確認收入(截至二零二零年九月三十日止六個月：約245,400,000港元)。

兩項合資項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)餘下庫存之交付於報告期間為本集團貢獻淨利潤約141,700,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃由本集團與旭輝合作發展。於二零二一年九月三十日，326個出售單位中，306個單位已售出，銷售所得款項總額約為3,800,000,000港元。本集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二一年九月三十日，547個出售單位中，510個單位已售出，銷售所得款項總額約為5,600,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

「The Met.」的最新項目蒼藍(位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號))於二零二一年八月推出。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。項目受單身人士、分支家庭及年輕置業者的歡迎和追捧。於二零二一年九月三十日，320個出售單位中，196個單位已售出，合約銷售額約為905,700,000港元。地盤目前正在進行上蓋建築工程，預計將於二零二二年第二季度交付。

於二零二一年九月，本集團已成功以強制出售方式收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列，拆除工作將於二零二二年第一季度開始。

於二零二一年六月，本集團已取得位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地塊的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展作為「The Met.」系列的一部分，拆除工作將於二零二二年第一季度開始。

於二零二一年一月，本集團已成功透過完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行拆卸工程。該項目將被重新發展為「The Met.」系列。

於二零二零年十月，本集團與旭輝成立新合營集團(即英皇道合營集團)，旭輝及本集團分別擁有60%及40%的權益。英皇道合營集團以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101-111號。總地盤面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。該項目正在計劃階段。

於二零二零年七月，本集團成功收購位於鴨脷洲(鴨脷洲大街120-126號)的新重建地盤。該地盤毗鄰港鐵利東站，鄰近往返港九中央商業區的南港島線。重建後的應佔總樓面面積約37,100平方呎。該地盤現正進行地基工程。

於二零一八年四月，本集團之一間間接非全資附屬公司榮特有限公司完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，現正進行地基工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二一年九月三十日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年	70%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年	100%
鴨脷洲大街34及36號及 惠風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年	100%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,000	住宅及商業	二零二五年	100%
炮台山英皇道101號及111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

本集團目前正進行數個市區重建項目，已取得超過90%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總建築面積約94,000平方呎。

物業投資

於二零二一年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為 580,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 571,200,000 港元)。

於本報告期間，本集團收取之總租金收入增加約 22.4% 至約 6,000,000 港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約 4,900,000 港元)。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於本報告期間結束所致。

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

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方 Jumbo Holding 合夥成立合資企業(即 Jumbo 合資企業)，以收購香港仔惠福道 3 號珍寶閣 8 層停車場平台(即 Jumbo 物業)，代價為 410,300,000 港元。Jumbo Holding 是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人 AGR X Asia Member GP, L.L.C 由美國知名持牌投資經理 AG 管理。Jumbo Holding 的有限合夥人為由 AG 管理的投資基金，擁有廣泛的投資者基礎，且所有投資者均為 1940 年美國投資公司法下的「合格購買者」。此類投資基金並非單一目的的投資基金。Jumbo 物業提供合共 509 個車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上方的港鐵綜合發展項目(預計將提供住宅樓面面積約 3,900,000 平方呎之 5,200 個單位，以及 510,000 平方呎零售空間)，預計一旦綜合發展分階段完成後，Jumbo 物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo 合資企業將翻新 Jumbo 物業，以優化租金回報及提升資本增值。交易詳情載於本公司與宏安於二零二一年九月二十三日發佈的聯合公佈內。

本集團與KKR合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖·天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。本集團於各項目擁有50%權益。本集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二一年九月三十日，「銀湖·天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過90%。

於二零二一年七月三十日，本集團已訂立臨時協議，出售位於香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室的控股公司的已發行股份及股東貸款，代價為515,000,000港元。該交易已於二零二一年十月二十五日完成。本集團認為此次出售將使資源重新分配到未來的投資機會，從而尋求其他增長機會。有關詳情請參閱本公司分別於二零二一年七月三十日及二零二一年九月二十一日刊發的公佈及通函。

本集團將透過自我收購及策略性合作，繼續尋找機會擴大投資物業組合。本集團利用其於資產管理的專業知識，藉此穩定現有經常性租金及資產管理收入，並策略性尋找擴大額外經常性收入及資本增值的機會。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為8,475,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約7,994,600,000港元)，而流動比率則約為2.8倍(二零二一年三月三十一日：約2.4倍)。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及現金等同項目約為702,200,000港元(二零二一年三月三十一日：約826,500,000港元)。

於二零二一年九月三十日之總銀行借貸約為5,079,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約4,696,900,000港元)。負債比率約為87.0%(二零二一年三月三十一日：約77.1%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年九月三十日，本集團賬面值分別約87,500,000港元、580,000,000港元、5,794,100,000港元及580,000,000港元(二零二一年三月三十一日：分別約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年九月三十日，本集團之資本承擔約975,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約516,000,000港元)。此外，於二零二一年九月三十日，本集團並無分佔合營企業的自有資本承擔(二零二一年三月三十一日：約145,000,000港元)。本集團已就有關授予一間合營企業最多450,800,000港元融資向銀行作出擔保(二零二一年三月三十一日：無)，而於二零二一年九月三十日，有關融資已動用435,400,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。除本部所披露外，本集團於報告期末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團營運順暢，及具充分靈活性應對市場機會及不確定性。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以應付本集團於可見未來之需求。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於本財政年度，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

本集團已訂立利率掉期合約，將本集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

本集團管理層認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此本集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,869,284	1,953,857
第二年	1,397,108	1,036,292
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,812,663	1,706,787
	<u>5,079,055</u>	<u>4,696,936</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第三年至第五年(包括首尾兩年)	204,730	202,270
	<u>5,283,785</u>	<u>4,899,206</u>

銀行貸款之實際年利率約為2.3厘(二零二一年三月三十一日：約1.8厘)，而其他貸款則按固定年利率6厘(二零二一年三月三十一日：6厘)計息。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於報告期內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團於香港共有141名(二零二零年：126名)僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

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

在持續低息環境及強勁的終端用戶需求的支持下，樓市維持穩定上揚。許多發展商推出新項目，獲得市場積極反映。本集團已於二零二一年八月開始薈藍預售。銷售表現強勁，首日發售的單位全部售罄。於二零二一年九月三十日，已錄得合約銷售額905,700,000港元。

報告期內，本集團投資了兩個新的商業項目，即天生樓物業及Jumbo物業。兩個項目均與經驗豐富的投資者合資經營，本集團擔任資產管理人。本集團將繼續尋求新的投資機會及與策略夥伴的合作。

本集團對地產市場持審慎樂觀態度，並密切監察市場動向，同時不斷尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

截至二零二一年三月三十一日止年度**財務業績**

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為314,800,000港元(二零二零年：約2,372,100,000港元)及約為466,700,000港元(二零二零年：約457,300,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工及交付以及應佔合營企業之溢利。於上個財政年度，收入及溢利主要來自一個全資擁有的物業發展項目薈薈。

業務回顧**物業發展**

年內，此業務分類已確認收入約為301,300,000港元(二零二零年：約2,369,600,000港元)，主要歸因於薈薈餘下庫存之交付。

於本財政年度下半年，兩項合資項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)已竣工及交付予買方，並確認淨溢利約569,100,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃由本集團與旭輝合作發展。於二零二一年三月三十一日，326個單位中，277個單位已售出，而265個單位已交付予買家，已售及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約3,400,000,000港元及約3,100,000,000港元。本集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二一年三月三十一日，547個單位中，486個單位已售出，而465個單位已交付予買家，已售出單位及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約4,800,000,000港元及約4,300,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

「The Met.」系列的新項目(位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號))於二零二一年五月正式命名為蒼藍。該項目佔地約14,400平方呎，預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。其地點交通便利，距離青衣鐵路站僅數分鐘車程，亦連接主要高速公路，包括青馬大橋、大欖隧道及屯門公路汀九橋。蒼藍採用低密度設計，共有320個單位。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。本集團相信蒼藍可以滿足單身人士、年輕家庭及投資者的不同需求。預期將於二零二一年度第三季度進行預售。

於二零二一年一月，本集團已成功透過完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總建築面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行拆卸工程。

於二零二零年十月，本集團與旭輝成立新合營集團(即英皇道合營集團)，旭輝及本集團分別擁有60%及40%的權益。英皇道合營集團以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101及111號。總地盤面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。拆卸工程預期將於年末開展。

於二零二零年七月，本集團成功收購位於鴨脷洲(鴨脷洲大街120-126號)的新重建地盤。該地盤毗鄰港鐵利東站，鄰近往返港九中央商業區的南港島線。重建後的應佔總樓面面積約37,100平方呎。該地盤現正進行地基工程。

於二零一八年四月，本集團之一間間接非全資附屬公司完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，現正進行地基工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二一年三月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	地盤 面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年	70%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	二零二三年	100%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%
炮台山英皇道101及111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

本集團目前擁有三個市區重建項目，已取得超過80%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總建築面積約175,000平方呎。

物業投資

於二零二一年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為571,200,000港元(二零二零年三月三十一日：約654,100,000港元)。

於本報告年度，本集團收取之總租金收入約為13,500,000港元(二零二零年：約3,700,000港元)，較去年增加約9,800,000港元。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於本報告年度結束所致。

本集團與KKR合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖·天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。本集團於各項目擁有50%權益。本集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二一年三月三十一日，「銀湖·天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過85%。

於二零二一年三月三十日，本集團與一名獨立第三方(即天生樓夥伴)成立新合營集團(「天生樓合營企業」)，當中本集團擁有50%權益。天生樓合營企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂及樓梯訂立初步買賣協議(即收購事項)，代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，本集團及天生樓夥伴與兩名獨立第三方(即新投資者)簽訂具約束力的補充條款說明書。待收購事項完成及取得銀行同意後，本集團、天生樓夥伴及新投資者的股權將分別為64%、30%及6%。收購事項於二零二一年六月二十五日完成。交易之詳情分別載於本公司及宏安刊發日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日的聯合公佈。

本集團將透過自我收購及策略性合作，繼續尋找機會擴大投資物業組合。本集團利用其於資產管理的專業知識，藉此穩定現有經常性租金及資產管理收入，並策略性尋找擴大額外經常性收入及資本增值的機會。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,994,600,000港元(二零二零年：約7,198,900,000港元)，而流動比率則約為2.4倍(二零二零年：約2.5倍)。於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及現金等同項目約為826,500,000港元(二零二零年：約853,600,000港元)。

於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為4,696,900,000港元(二零二零年：約3,370,200,000港元)。負債比率約為77.1%(二零二零年：約53.9%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值分別約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元(二零二零年：分別約87,900,000港元、633,100,000港元、3,448,400,000港元及660,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資本承擔約516,000,000港元(二零二零年：約486,700,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約145,000,000港元(二零二零年：約251,400,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團並未就有關授予其合營企業融資向銀行作出擔保(二零二零年：已就有關授予三間合營企業融資最多1,617,600,000港元及有關融資已動用1,090,500,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於報告期末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團營運順暢，及具充分靈活性應對市場機會及不確定性。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以應付本集團於可見未來之需求。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,953,857	1,093,677
第二年	1,036,292	1,039,056
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,706,787	1,237,479
	4,696,936	3,370,212
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	202,270	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	198,970
	4,899,206	3,569,182

銀行貸款之實際年利率約為1.8厘(二零二零年：約3.7厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二零年：6.0厘)計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於本財政年度，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

本集團已訂立利率掉期合約，將本集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

本集團管理層認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此本集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於財政年度內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團於香港共有136名(二零二零年：126名)僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

於二零二一年首季度，由於貨物出口增長強勁，香港的實質本地生產總值按年上升7.9%。然而，由於新型冠狀病毒疫情持續衝擊各經濟分部，導致香港的整體經濟活動仍低於衰退前的水平。中美貿易關係及量化寬鬆政策亦為本地經濟復甦帶來不確定性。

隨著香港政府推行免費疫苗接種計劃及市民的防疫意識增加，預期本地疫情將漸趨緩和。在低息環境及對建築單位的穩定需求的支持下，長遠來看，預期房地產行業長遠將保持樂觀。

薈藍預售在即，本集團的增長勢頭及品牌預期將進一步提升。本集團將繼續透過參與公開投標、收購舊樓及更改土地用途來補充土地儲備。

於資產管理及物業投資部分，本集團將把握新機遇以拓寬我們的組合以穩固經常性收益基礎。

本集團對地產市場持審慎樂觀態度，並密切監察市場動向，同時不斷尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

截至二零二零年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)及約為457,300,000港元(二零一九年：約500,300,000港元)。

業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之收入約為2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)。其主要歸因於薈薈(位於大埔公路一大圍段7838號)之竣工及交付。母公司權益持有人應佔本年度溢利約為457,300,000港元(二零一九年：約500,300,000港元)。溢利減少乃主要歸因於投資物業公平值虧損增加。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本財政年度內，此業務分類已確認收入約為2,369,600,000港元(二零一九年：約2,827,000,000港元)，主要歸因於薈薈已竣工及交付。於二零二零年三月三十一日，該物業發展項目所有單位均已售出。

本集團與旭輝攜手合作，自二零一九年三月起推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，以位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」率先為品牌揭開序幕。於二零二零年三月三十一日，已推出的309個單位中已售出224個，訂約銷售金額約為2,500,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於本年度交付。本集團於該物業發展項目擁有50%權益，並負責管理項目。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)，即「Altissimo泓碧」，已於二零一八年十二月推出。於二零二零年三月三十一日，已推出的534個單位中已售出396個，訂約銷售金額約為3,400,000,000港元。該項目已獲授佔用許可證，預期將於本年度交付。本集團於該物業發展項目擁有40%權益。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業。地盤將重新發展為豪華物業，並正進行地盤工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之新「The Met.」項目正進行上蓋工程。該用地位於具備完善配套的已發展社區，包括青衣城等大型購物商場以及青衣公園、青衣運動場及青衣游泳池，為居民提供種類繁多的休閒及購物選擇。其亦享有交通便利帶來的便捷，距離青衣鐵路站僅數分鐘車程，亦連接主要高速公路，包括青馬大橋、大欖隧道及屯門公路之汀九橋。該項目佔地約14,400平方呎，而預計總允許住宅樓面面積則約為80,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴士)。

於二零二零年三月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	地盤 面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
油塘崇山街8號及四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
馬鞍山耀沙路11號	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	70%
寮肚路及亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%

本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。年內，本集團已收購兩個市區重建項目，取得超過80%(少於100%)的業權。本集團預期將根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制售賣，從而鞏固該兩個項目的業權。倘並無授出法院命令，本集團可能無法完成鞏固業權以供發展。該兩個項目的總地盤面積約為16,000平方呎，重建後應佔總樓面面積約為143,000平方呎。

物業投資

於二零二零年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為654,100,000港元(二零一九年三月三十一日：約809,500,000港元)。

於本財政年度，本集團之總租金收入約為3,700,000港元(二零一九年：約8,200,000港元)，較去年減少約4,500,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於在報告年度內出售數項物業。

於二零一九年一月二十四日，本集團成功自九廣鐵路公司投得位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層以及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。於二零一九年四月二十九日，本集團已出售該物業投資項目的50%權益予KKR。收購已於二零一九年五月十六日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安日期為二零一九年一月二十四日及二零一九年四月二十九日刊發的聯合公佈以及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。本集團已翻新該物業及改善租戶組合，故租金回報得以提高。於二零二零年三月三十一日，該投資物業已全部租出。

於二零一九年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以收購 Pearl Limited 之全部已發行股本及股東貸款，代價為780,000,000港元。Pearl Limited 為 Hermitage Investments Limited (「Hermitage」) 的唯一股東，Hermitage 為位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同49個停車位及5個摩托車停車位的註冊擁有人。交易已於二零一九年七月四日完成。有關交易詳情載於本公司及宏安日期為二零一九年五月一日刊發的聯合公佈。該投資物業一部分正在翻新，以提升租戶組合及租金回報。於二零二零年三月三十一日，該投資物業的出租率超過70%。

於二零一九年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購一間投資物業(即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈地下D舖)，代價為62,300,000港元。該物業經已翻新以提高租金回報。

本集團將不斷就其投資物業組合之經常性收入及資本增值作出檢討。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,198,900,000港元(二零一九年：約7,281,900,000港元)，而於二零二零年三月三十一日之流動比率則約為2.5倍(二零一九年：約1.8倍)。於二零二零年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為853,600,000港元(二零一九年：約1,878,900,000港元)。

於二零二零年三月三十一日之總銀行借貸約為3,370,200,000港元(二零一九年：約3,850,400,000港元)。負債比率約為53.9%(二零一九年：約44.2%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二零年三月三十一日，本集團賬面值分別約為87,900,000港元、633,100,000港元、3,448,400,000港元及660,000,000港元(二零一九年：分別約91,100,000港元、787,500,000港元、3,216,400,000港元及668,200,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資本承擔約為486,700,000港元(二零一九年：約925,600,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約251,400,000港元(二零一九年：約806,500,000港元)。本集團已就有關授予三間合營企業最多1,617,600,000港元(二零一九年：2,440,400,000港元)之融資向銀行作出擔保，而於二零二零年三月三十一日，有關融資已動用1,090,500,000港元(二零一九年：1,297,500,000港元)。除本公佈披露者外，本集團於報告期末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團之營運順暢及具充分之靈活性應對市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足本集團於可見將來之需求。

債務狀況及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,093,677	1,260,228
第二年	1,039,056	1,200,570
第三至五年(包括首尾兩年)	1,237,479	1,389,641
	<u>3,370,212</u>	<u>3,850,439</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第三至五年(包括首尾兩年)	198,970	187,570
	<u>3,569,182</u>	<u>4,038,009</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.7厘(二零一九年：約3.4厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零一九年：6.0厘)計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。於本財政年度，本集團訂立利率掉期合約，將本集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

外匯

本集團管理層認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此本集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團於香港共有126名(二零一九年：120名)僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

持續的中美貿易糾紛及COVID-19爆發為經濟前景蒙上陰霾。大部分投資者及最終用戶預期將保持審慎。

市場預期企業倒閉及失業率將持續攀升，而零售相關行業為其中一個受到最大打擊的行業。本集團已向業務陷入困境的租戶提供租金優惠，並與彼等共渡時艱。

就住宅市場而言，調整香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃之貸款價值比率門檻及降低利率預期可釋放市場購買力。二零二零年五月份錄得的銷售量已較二零二零年第一季度有所反彈，而本集團對住宅物業之發展審慎樂觀。

除了公開競標外，本集團亦正物色舊樓收購及土地用途變更之機遇以及不遺餘力地補充土地儲備及投資物業。

預期香港的經濟及房地產業於本年度將面臨挑戰及不確定性。本集團將密切監察變動、風險及資產，並不斷為其發展把握每個機會，旨在為其股東創造穩健回報。

截至二零一九年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)及約為500,300,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。

業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之收入約為2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)，較上一財政年度大幅增加約1,480,000,000港元。其主要由於其中一個馬鞍山項目薈朗(位於馬鞍山馬錦街)於二零一八年八月竣工及交付。母公司權益持有人應佔本年度溢利約為500,300,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。溢利減少乃主要歸因於截至二零一八年三月三十一日止財政年度就出售兩間本公司的間接全資附屬公司確認的其他收入減少和重新計量在合營企業保留的50%股權(不計及薈朗竣工確認的溢利)。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本財政年度，此業務分類已確認收入約為2,827,000,000港元(二零一八年：約1,333,500,000港元)，主要歸因於薈朗已竣工及交付。本集團於該物業發展項目擁有60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表綜合入賬。

本集團另一位於沙田區之住宅項目薈薈位於大埔公路一大圍段7838號，已於二零一七年十一月開始預售。於二零一九年三月三十一日，336個單位中已售出306個。收益約2,300,000,000港元將於下一財政年度確認(待審計)。

本集團與旭輝攜手合作，自二零一九年三月起推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，以位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」率先為品牌揭開序幕。於二零一九年三月三十一日，已推出的169個單位中已售出80個，訂約銷售額約為800,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於二零二零年竣工。本集團於該物業發展項目擁有50%股權，並負責管理項目。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)，即「Altissimo泓碧」，已於二零一八年十二月推出。於二零一九年三月三十一日，已推出的310個單位中已售出224個，訂約銷售額約為1,800,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%股權。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業。拆除工程已完成，地盤將重新發展為豪華物業。本集團於該發展項目擁有70%股權及負責其項目管理。

於二零一八年四月十二日，本集團投得一幅位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之用地，總代價為867,300,000港元。本集團擬將該用地發展為「The Met.」系列精品住宅，延續品牌輝煌成績，進一步加強本集團住宅物業品牌地位。項目地盤面積約為14,400平方呎，預計總樓面面積約為90,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴站)。該地盤的地基工程正在進行。

位於旺角彌敦道575-575A號的地盤已竣工，並於二零一八年二月獲授佔用許可證。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之19層銀座式商廈。

於二零一九年三月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
大埔公路一大圍段7838號	71,000	148,000	住宅	二零一九年	100%
油塘崇山街8號及四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
馬鞍山耀沙路11號	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%

本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。於本財政年度，本集團已收購兩個市區重建項目，取得超過 80% (少於 100%) 的業權。本集團將根據土地 (為重新發展而強制售賣) 條例向法院申請強制售賣，從而鞏固該兩個項目的業權。倘並無授出法院命令，本集團可能無法完成鞏固業權以供發展。該兩個項目的總地盤面積約為 16,000 平方呎，重建後應佔總建築面積約為 143,000 平方呎。

物業投資

於二零一九年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為 809,500,000 港元 (二零一八年三月三十一日：約 1,517,300,000 港元)。

於本財政年度，本集團之總租金收入約為 8,200,000 港元 (二零一八年：約 22,600,000 港元)，較去年減少約 14,400,000 港元。總租金收入減少乃主要歸因於報告年度內出售數項物業。

於二零一八年四月十二日，本集團訂立初步協議，以出售卓豐控股有限公司之全部已發行股本及股東貸款，該公司主要持有位於新界葵涌葵昌路 51 號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價約為 324,500,000 港元。交易已於二零一八年八月二十三日完成。

於二零一八年八月十日，本集團出售利樂之全部已發行股本及轉讓股東貸款，代價為32,000,000港元。利樂為位於九龍馬頭圍道111號地下之投資物業之註冊擁有人。

於二零一九年一月二十四日，本集團成功自九廣鐵路公司投得位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。該平台層將會進一步翻新以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。於二零一九年四月二十九日，本集團已出售該投資項目的50%股權予一名獨立第三方。收購已於二零一九年五月十六日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安於二零一九年一月二十四日及二零一九年四月二十九日刊發的聯合公佈及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。

於二零一九年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以收購Pearl Limited之全部已發行股本及股東貸款，代價為780,000,000港元。Pearl Limited為Hermitage的唯一股東，Hermitage為位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同49個停車位及5個摩托車停車位的註冊擁有人。該投資物業將會進一步翻新，以提升本集團的投資組合。於二零一九年六月二十一日，本集團向一名獨立第三方出售該投資項目50%的股權。收購預期將於二零一九年七月四日完成。有關交易詳情分別載於本公司及宏安於二零一九年五月一日及二零一九年六月二十一日刊發的聯合公佈。

本集團出任上述兩項投資項目的資產經理，收取的管理費用包括固定基本費用及參考(其中包括)上述投資物業的租金回報後所釐定的激勵費用。該項新的經常性收入流將穩定本集團的現金流量及發展。

於二零一九年五月，本集團自一名獨立第三方投得一間投資物業(即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈D舖)，代價為62,300,000港元。該物業將翻新以提高租金回報。交易已於二零一九年六月二十八日完成。

本集團將繼續就經常性收入及資本增值檢討及擴展投資物業組合。

* 僅供識別

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為 7,281,900,000 港元(二零一八年：約 6,746,700,000 港元)，而於二零一九年三月三十一日之流動比率則約為 1.85 倍(二零一八年：約 2.09 倍)。於二零一九年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為 1,878,900,000 港元(二零一八年：約 1,558,800,000 港元)。

於二零一九年三月三十一日之總銀行借貸約為 3,850,400,000 港元(二零一八年：約 3,224,000,000 港元)。負債比率約為 44.2%(二零一八年：約 41.0%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值分別約為 91,100,000 港元、787,500,000 港元、3,216,400,000 港元及 668,200,000 港元(二零一八年：分別約 94,400,000 港元、1,497,300,000 港元、1,168,300,000 港元及 576,500,000 港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資本承擔約為 925,600,000 港元(二零一八年：約 1,564,400,000 港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔為約 806,500,000 港元(二零一八年：約 1,118,200,000 港元)。本集團已就有關授予兩間合營企業最多 2,440,400,000 港元之融資向銀行作出擔保，而於二零一九年三月三十一日，有關融資已動用 1,297,500,000 港元。除本通函所披露者外，本集團於報告期末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團之營運順暢及具充分之靈活性應對市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足本集團於可見將來之需求。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,260,228	780,223
第二年	1,200,570	878,382
第三至五年(包括首尾兩年)	1,389,641	1,385,649
五年後	—	179,778
	<u>3,850,439</u>	<u>3,224,032</u>
須於以下時間償還之其他貸款		
一年內	—	13,397
第二年	—	—
第三至五年(包括首尾兩年)	187,570	—
	<u>187,570</u>	<u>—</u>
	<u>4,038,009</u>	<u>3,237,429</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.4厘(二零一八年：約2.8厘)，而其他貸款則按固定利率6厘計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期間內，內部產生之現金流量及計息銀行及其他借貸均是為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

本集團管理層認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此，本集團於本財政年度並無參與任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團於香港共有 120 名（二零一八年：101 名）僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第 485 章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員對強積金作出定額供款。

前景

於報告年度，中原城市領先指數首次從歷史高位下降近 10%，又於二零一九年第一季度開始反彈。上升走勢是受益於開發商提供的保守定價和美國聯邦儲備局在二零一九年初採取的審慎利率政策。然而，中美貿易磋商的不明朗情況下，加上股市非常動盪，投資者及最終用戶均會更加謹慎地評估物業市場。本集團對物業市場審慎樂觀及將密切監察市場變動。

本集團一直努力補充土地儲備，積極參與投標政府出售之土地及項目收購，並以交通方便和區內配套完善的地皮作為首選。

本集團將繼續尋找物業收購機會，並與戰略夥伴合作，以加強其房地產業務。

本集團不斷把握每個發展機遇，致力於為其股東創造穩健回報。

下文載列分別截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度合資企業集團之業務及表現之管理層討論及分析。就本通函而言，合資企業集團之財務數據分別來自種子項目一控股公司及其附屬公司、種子項目二控股公司及其附屬公司、種子項目三控股公司及其附屬公司以及種子項目四控股公司及其附屬公司各自截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年、二零二零年及二零一九年三月三十一日止各財政年度之財務資料。

截至二零二一年九月三十日止六個月

財務業績

報告期間母公司權益持有人應佔合資企業集團溢利為約864,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約1,300,000港元)。報告期間並無錄得收益。

業務回顧

於二零二一年第三季度，合資企業集團成功收購位於香港鴨脷洲鴨脷洲大街34及36號以及香港鴨脷洲惠風街5、7及9號之地盤(即種子項目一)，總樓面面積約為38,600平方呎。其將為合資企業集團於鴨脷洲的第二個項目。

合資企業集團於鴨脷洲的第一個項目位於香港鴨脷洲鴨脷洲大街120、122、124及126號(即種子項目三)，總樓面面積約為37,000平方呎。兩個鴨脷洲項目均計劃重新發展成「The Met.」精品住宅品牌系列的一部分。

合資企業集團已於二零二一年九月二十七日完成收購位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)之餘下單位，總樓面面積約為81,000平方呎。該地盤將於二零二一年十二月底全面交吉。另一項位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號(即種子項目四)以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號之項目(總樓面面積約為93,700平方呎)仍在進行強制出售程序。

倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之總資產減流動負債約為795,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約561,400,000港元)。於二零二一年九月三十日，合資企業集團之現金及現金等同項目約為6,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約203,900,000港元)。

於二零二一年九月三十日之總銀行借貸約為1,046,900,000港元(二零二一年三月三十一日：約814,000,000港元)。負債比率約為17,537%(二零二一年三月三十一日：約8,973%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年九月三十日，合資企業集團賬面值約2,627,500,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,848,500,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之資本承擔約41,400,000港元(二零二一年三月三十一日：約37,900,000港元)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二一年九月三十日並無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於相關報告期間並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年九月三十日，合資企業集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,982	245,850
第二年	603,618	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	197,336	568,197
	<u>1,046,936</u>	<u>814,047</u>

銀行貸款之實際年利率約為 1.4 厘(二零二一年三月三十一日: 約 1.5 厘)。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，合資企業集團並無僱員。

前景

儘管新冠疫情突變以及新變種病毒肆虐全球，但香港經濟仍繼續逐步復甦。本地消費及購買力堅挺，各香港發展商貢獻的住宅項目合約銷售前景看好。

合資企業集團不斷探索潛在的重建項目以加強土地儲備。為充分發揮合資企業集團於物業收購及項目管理方面的知識及專長，合資企業集團將不斷尋求與經驗豐富的合作夥伴或投資者的合作機會。

截至二零二一年三月三十一日止年度

財務業績

母公司權益持有人應佔合資企業集團虧損為約2,100,000港元(二零二零年：虧損約2,200,000港元)。於報告年度並無錄得收入。

業務回顧

於二零二零年七月，合資企業集團成功收購位於香港鴨脷洲鴨脷洲大街120、122、124及126號之地盤(即種子項目三)，總樓面面積約為37,000平方呎。

於報告年度，合資企業集團亦持有兩個相鄰地盤80%的業權，分別位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號，以及香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號(即種子項目四)，總樓面面積約為93,700平方呎。

合資企業集團於二零一八年十二月收購一個地盤超過80%之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)，總樓面面積約為81,000平方呎。

種子項目二及種子項目四均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為561,400,000港元(二零二零年：淨負債約4,700,000港元)。於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之現金及現金等同項目約為203,900,000港元(二零二零年：約950,000港元)。

於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為814,000,000港元(二零二零年：約245,500,000港元)。負債比率約為8,973%(二零二零年：約5,204%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二一年三月三十一日，合資企業集團賬面值約1,848,500,000港元(二零二零年：約708,900,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團之資本承擔約37,940,000港元(二零二零年：約283,500,000港元)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二一年三月三十一日並無重大或然負債(二零二零年：無)。

財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，合資集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 三月三十一日	二零二零年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,850	245,534
第二年	—	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	568,197	—
	<u>814,047</u>	<u>245,534</u>

銀行貸款之實際年利率約為 1.5 厘 (二零二零年：約 3.6 厘)。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

前景

新冠疫情肆虐，全球經濟及本港經濟均受到不同程度影響。香港政府推行的疫苗接種計劃以及經濟紓困政策有助緩解狀況。

合資企業集團一直積極透過收購舊樓增加土地儲備。該等重建項目將為市民提供一個更環保及宜居的社區。合資企業集團將不斷探索潛在的重建項目以補充土地儲備。

截至二零二零年三月三十一日止年度

財務業績

母公司權益持有人應佔合資企業集團虧損為約2,200,000港元(二零一九年：虧損約2,500,000港元)。於報告年度並無錄得收入。

業務回顧

合資企業集團於二零一八年十二月收購一個地盤超過80%之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46及48號(即種子項目二)，總樓面面積約為81,000平方呎，其正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行強制出售。合資企業集團計劃將該用地發展為「The Met.」系列精品住宅的一部分，專攻深受單身人士、分支家庭及年輕置業者歡迎的小型單位。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債4,700,000港元(二零一九年：淨負債約2,500,000港元)。於二零二零年三月三十一日，合資企業集團持有之現金及現金等同項目約為950,000港元(二零一九年：約258,500,000港元)。

於二零二零年三月三十一日之總銀行借貸約為245,500,000港元(二零一九年：約246,000,000港元)。負債比率約為5,204%(二零一九年：淨現金狀況)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之合資企業集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零二零年三月三十一日，合資企業集團賬面值約708,900,000港元(二零一九年：約671,600,000港元)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團之資本承擔約為283,500,000港元(二零一九年：無)。除本通函所披露者外，合資企業集團於二零二零年三月三十一日並無重大或然負債(二零一九年：無)。

財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零二零年三月三十一日，合資集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 三月三十一日	二零一九年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,534	245,218
	<u>245,534</u>	<u>245,218</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.6厘(二零一九年：約3.2厘)。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

前景

新冠疫情持續以及全球不明朗因素全球不明朗因素阻礙經濟復甦。然而，鑒於當前低息的環境，加上香港政府推出一系列撐企業、保就業的紓緩措施，長期來看，住宅物業行業預計將保持彈性。

合資企業集團將密切關注整體環境的變化，保持樂觀的前景，但願逆境而為，把握市場機遇。

截至二零一九年三月三十一日止年度

財務業績

母公司權益持有人應佔合資企業集團虧損為約 2,500,000 港元(二零一八年：虧損約 21,000 港元)。於報告年度並無錄得收入。

業務回顧

合資企業集團成功收購一個地盤超過 80% 之業權，其位於香港九龍黃大仙鳴鳳街 26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46 及 48 號(即種子項目二)，總樓面面積約為 81,000 平方呎。

一項市區重建項目正根據香港法例第 545 章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售。倘並無授出法院頒令，合資企業集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，合資企業集團之總資產減流動負債約為淨負債 2,500,000 港元(二零一八年：淨負債約 21,000 元)。於二零一九年三月三十一日，合資企業集團持有之現金及現金等同項目約為 258,500,000 港元(二零一八年：無)。

於二零一九年三月三十一日之總銀行借貸約為 245,200,000 港元(二零一八年：無)。合資企業集團於二零一九年三月三十一日處於淨現金狀況(二零一八年：不適用)。於二零一九年三月三十一日，合資企業集團賬面值約 671,600,000 港元(二零一八年：無)之發展中物業已作抵押，作為合資企業集團一般銀行融資之擔保。

合資企業集團於二零一九年三月三十一日並無重大或然負債(二零一八年：無)。

財務政策

合資企業集團之財務政策包括分散融資來源。計息銀行借貸及股東貸款為合資企業集團進行收購及營運之一般資金來源。合資企業集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

合資企業集團管理層認為合資企業集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。合資企業集團絕大多數收入以港元計值，符合合資企業集團營運開支之貨幣需要。因此合資企業集團於本財務政年度並無進行任何對沖活動。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，合資集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 三月三十一日	二零一八年 三月三十一日
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	245,218	—
	<u>245,218</u>	<u>—</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.2厘。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本財政年度合資企業集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，合資企業集團並無僱員。

前景

預期香港的住宅物業業務於本年度將面臨挑戰。中美貿易談判、英國脫歐及香港社會運動正影響市場氣氛。

然而，受惠於低息環境，購房需求依然強勁。合資企業集團將繼續密切監察市場變化，同時繼續尋找收購物業及與戰略夥伴合作的機會。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐，且無遺漏任何其他事宜，致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於相聯法團股份及相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	估宏安全部 已發行股本之 概約百分比 (附註b) %
鄧灝康先生	宏安	配偶權益 (附註a)	3,400,000	0.02

附註：

- (a) 鄧灝康先生被視為於其配偶Stephanie女士擁有權益之股份中擁有權益。
- (b) 該百分比乃根據按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所深知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

於股份之好倉

股東姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比 (%) (附註3)
宏安	受控制法團的權益 (附註1)	11,400,000,000	75
鄧清河先生	其他權益 (附註2)	11,400,000,000	75
游育燕女士	其他權益 (附註2)	11,400,000,000	75

附註：

- (1) 宏安持有 Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 之全部已發行股本，而 WOE 則持有 Earnest Spot Limited 之全部已發行股本。Earnest Spot Limited 直接持有 11,400,000,000 股本公司股份。根據證券及期貨條例，WOE 及宏安各自被視為於 Earnest Spot Limited 持有之上述所有股份中擁有權益（僅就證券及期貨條例第 XV 部而言）。
- (2) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過 (i) 其個人權益；(ii) 其於宏安之配偶權益；(iii) 其透過 Caister Limited (由其控制之法團) 擁有之公司權益；及 (iv) 作為全權信託 (即鄧氏家族信託) 之委任人所持之權益而於宏安之已發行股本總數約 46.71% 中擁有權益。游育燕女士 (鄧清河先生之配偶) 亦被視為透過 (i) 其個人權益；(ii) 鄧清河先生於宏安之權益；及 (iii) 作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安之已發行股本總數約 46.71% 中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持有之全部 11,400,000,000 股本公司股份中擁有權益（僅就證券及期貨條例第 XV 部而言）。
- (3) 該百分比根據按證券及期貨條例於最後實際可行日期遞交之相關披露表格披露。

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

3. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 訴訟

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

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 認購及股東協議；
- (b) 買賣協議；

- (c) Treasure Fountain International Limited (「**Treasure Fountain**」，本公司之間接全資附屬公司)、Jumbo Holding、Crystal Castle Ventures Limited (「**Crystal Castle**」，於完成前為本公司之間接全資附屬公司)與本公司(作為Treasure Fountain及Crystal Castle之擔保人)訂立日期為二零二一年九月二十三日之認購協議，內容有關(i) Jumbo Holding按認購價1美元認購Crystal Castle之一股新股份；及(ii) Treasure Fountain與Jumbo Holding就Crystal Castle成立合資企業；以及Treasure Fountain、Jumbo Holding與Crystal Castle訂立日期為二零二一年九月二十三日之股東協議，以規管彼等作為Crystal Castle股東之權利及責任，詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年九月二十三日之聯合公佈；
- (d) Fession Group Limited (「**Fession**」，本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)、東財管理有限公司(「**東財管理**」)(作為買方)與本公司(作為Fession之擔保人)訂立日期為二零二一年七月三十日之臨時協議，內容有關出售達亞控股有限公司(「**達亞控股**」)之全部已發行股本，及按代價515,000,000港元轉讓達亞控股結欠Fession之股東貸款(「**達亞控股出售事項**」)以及日期為二零二一年九月十六日內容有關達亞控股出售事項之正式協議，詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年七月三十日之聯合公佈以及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函；
- (e) 本公司與Turbo Holdings Ltd (「**Turbo Holdings**」)訂立日期為二零二一年三月三十日之具約束力條款說明書，內容有關：(i) Turbo Holdings按認購價1.00美元認購Merry Cottage Ltd. (「**Merry Cottage**」)之一股新股份；及(ii)本公司與Turbo Holdings就Merry Cottage成立一間合資企業；Merry Cottage之間接全資附屬公司星倫有限公司與Million World Development Limited (股份代號：0017)就收購位於香港新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(即天生樓物業)訂立日期為二零二一年三月三十日之買賣協議，該具約束力之條款說明書及買賣協議之詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈；而本公司、Turbo Holdings、Able Sentry Limited (「**Able Sentry**」)及Stealth Eagle Holdings Limited (「**Stealth Eagle**」)訂立日期為二零二一年六月二十一日之具約束力的補充條款說明書，據此，本公司之間接全資附屬公司Solar Ranger Limited、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry及Stealth Eagle將分別以代價6,399美元、2,999美元、335美元及265美元認購6,399股、2,999股、335股及265股Merry Cottage股份，詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年六月二十一日之聯合公佈；及

- (f) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer Limited (「**Twist Pioneer**」)，本公司之間接全資附屬公司)，接獲有關其認購由華南城控股有限公司發行之本金總額為5,000,000美元且於二零二三年到期之11.95%優先票據的接納確認，總代價約為4,800,000美元，詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之公佈。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

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

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。
- (b) 本公司之公司秘書為黃靜嫻女士。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起直至二零二一年十二月二十三日(包括當日)於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.woproperties.com 可供查閱：

- (a) 認購及股東協議；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本通函附錄二A至二D所載由安永會計師事務所就各該等出售附屬公司及其各自附屬公司編製之各財務資料；
- (d) 本通函附錄三A所載由安永會計師事務所就出售事項後集團(定義見附錄三A)之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (e) 本通函附錄三B所載由安永會計師事務所就行使選擇權後之餘下集團(定義見附錄三B)之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (f) 本通函附錄四所載由中誠達資產評值顧問有限公司就該等種子項目編製之估值報告；及
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件。

股東特別大會通告

 **宏安地產**
WANG ON PROPERTIES
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1243)

股東特別大會通告

茲通告 Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月二十三日(星期四)上午十一時正假座香港皇后大道中29號華人行11樓1103-06室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認認購及股東協議(定義見本公司日期為二零二一年十一月八日之通函，本通告為當中一部分(「通函」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；
- (b) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見通函(註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；
- (c) 謹此批准、確認及追認根據認購及股東協議(定義見通函)所載之條款授出及行使該等選擇權及新合資企業選擇權(定義各見通函)(如適用)；及

股東特別大會通告

- (d) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其全權酌情認為就落實合資企業、認購及股東協議、出售事項、買賣協議、該等選擇權及新合資企業選擇權(定義見通函)及其項下擬進行之所有交易及使其生效及/或完成而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜。」

代表董事會
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
公司秘書
黃靜嫻

香港，二零二一年十二月八日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3201室

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二一年十二月二十日(星期一)至二零二一年十二月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二一年十二月十七日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

股東特別大會通告

6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決（不論親身或委派受委代表），猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決（不論親身或委派受委代表），其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。