

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有IBI Group Holdings Limited(「本公司」)證券，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



## IBI Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1547)

### 主要交易

### 收購該物業

董事會函件載於本通函第3至10頁。

本公司根據上市規則第14.44條就收購事項取得一組有密切聯繫的股東給予股東書面批准，該等股東合共持有本公司全部已發行股本50%以上。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二二年六月二十九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業的未經審核財務資料.....	II-1
附錄三 — 未經審核備考資產及負債報表.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購該物業
「董事會」	指	董事會
「BreadnButter Holdings」	指	BreadnButter Holdings Limited，於二零一六年四月十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Smithers先生全資實益擁有，並為本公司主要股東
「Brilliant Blue Sky」	指	Brilliant Blue Sky Limited，於二零一六年四月十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Howard先生全資實益擁有，並為控股股東
「截止日期」	指	完成落實當日，即買賣協議簽署後一週
「本公司」	指	IBI Group Holdings Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	13,500,000 歐元（相當於約 113,000,000 港元，即該物業的購買價
「訂金」	指	代價的 10%
「董事」	指	本公司董事
「歐元」	指	歐盟法定貨幣歐元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「愛爾蘭」	指	愛爾蘭共和國
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十四日，即本通函付印前為確定當中所載資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Howard先生」	指	Neil David Howard先生，為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東
「Smithers先生」	指	Steven Paul Smithers先生，為本公司執行董事及主要股東
「該物業」	指	位於愛爾蘭Adelaide Chambers, Adelaide Square, Peter Street, Dublin 8
「買方」	指	IBI International Investments Limited，一間於愛爾蘭註冊成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零二二年五月十八日的協議備忘錄，載有該物業的詳情及銷售條件
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「平方英尺」	指	平方英尺
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	Vemada Limited (作為1300 Limited Partnership的普通合夥人)，為一間於愛爾蘭註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，歐元已按1歐元約等於8.37港元的匯率換算為港元，僅供參考。



## IBI Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1547)

執行董事：

Neil David Howard 先生 (主席兼行政總裁)

Steven Paul Smithers 先生

獨立非執行董事：

Robert Peter Andrews 先生

David John Kennedy 先生

Martin Woods 先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

文咸西街18號

盤谷銀行大廈3樓

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman

KY1-9005

Cayman Islands

敬啟者：

### 主要交易

### 收購該物業

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月十八日的公告。董事會宣佈，於二零二二年五月十八日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司及屬本集團的一部分)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價為13,500,000歐元(相當於約113,000,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

## 收購事項

### 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

#### 日期

二零二二年五月十八日

#### 訂約方

(a) 買方

(b) 賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

#### 將予收購之資產

該物業的永久業權權益。該物業為一棟多租戶建築，位於愛爾蘭 Adelaide Chambers, Adelaide Square, Peter Street, Dublin 8。

該物業按「現狀」出售，惟受該物業將於二零二二年至二零三一年期間屆滿的現有租約規限。截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個年度各年，現有租約的總年租金分別約為360,000歐元(相當於約3,012,000港元)及約408,000歐元(相當於約3,411,000港元)。

#### 代價及付款條款

代價為13,500,000歐元(相當於約113,000,000港元)，須按以下方式支付：

- 於簽訂買賣協議時向賣方的律師支付1,350,000歐元(相當於約11,300,000港元)，即訂金；及
- 於完成時支付12,150,000歐元(相當於約101,700,000港元)，即代價結餘。

代價乃根據買方在公開招標中作出的投標價釐定，而投標價乃參考(i)該物業所在地區的現行物業市況；(ii)截至公開招標當日該物業的發展潛力；及(iii)本公司聘請的獨立估值師所評估的該物業估值(截至二零二二年四月

## 董事會函件

十五日為13,350,000歐元)釐定。公開招標乃由一間物業代理於其網站主辦，買方通過電郵於該網站作出擬定要約。有關估值公式的詳情，請參閱本通函附錄四所載「估值證明」一節。

代價乃根據現行物業市場狀況及該物業的發展潛力並參考以下各項釐定：

- (a) 鑒於Covid-19疫情後限制放寬及經濟重新開放，愛爾蘭的總體物業市場狀況：二零二一年愛爾蘭房地產市場錄得有史以來第二高的交易額，完成55.5億歐元的企業房地產交易，而二零二零年為30.5億歐元；
- (b) 目前市場上涉及位於該物業鄰近寫字樓的租賃交易及投資交易的市場研究；
- (c) 該物業的位置位於都柏林南部市中心中央商務區的外圍，咫尺步行之距即有各種交通接駁；及
- (d) 該物業的未來前景及適銷性：近期該物業三樓租戶及該物業地下下層、地下層及一樓租戶的續租，將在未來九年產生穩定的租金收入。二樓(部分)租戶，即醫療服務執行部門(「醫療服務執行部門」)亦表示有意在二零二二年九月到期後續租。

本公司已審閱估值報告，並了解該報告乃根據投資估值法編製，涉及對定期收入進行估值，並認為估值師作出的假設屬合理。董事會亦了解所採用的方法被視為普遍接受的寫字樓估值方法。因此，基於該物業擁有良好且適銷的永久業權權益以及該物業不存在任何產權負擔的假設，董事會並未發現任何可能導致對達致該物業估值所採用的估值方法的公平性及合理性產生質疑的因素。

此外，估值金額13,350,000歐元乃基於醫療服務執行部門將於二零二二年九月十九日屆滿的現有租約(「醫療服務執行部門租約」)可能不會重續的假設作出。估值師已確認，倘醫療服務執行部門租約重續，該物業的估值將調整至13,500,000歐元，即相等於代價。完成後，本集團一直在積極與醫療服務執行部門就重續有關租約進行協商，認為醫療服務執行部門租約可按當前市場價格重續，租期與之前的租期相若。或者，如醫療服務執行部門決定不重續，則可在可預見未來確定新租戶。

## 董事會函件

因此，董事會確認，估值報告之基準及假設合理，且買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立、公平合理且符合本公司及股東之整體利益。代價將由本集團內部資源及銀行借款悉數撥付。買方所提取用於為收購事項提供資金的銀行貸款乃由(其中包括)IBI Group Limited(本公司的一間附屬公司及買方的一名間接股東)，及IBI Development Limited(本公司的一間附屬公司)提供的有限追索擔保、IBI Development Limited提供的有限追索股份押記及買方提供的債券以買方所提取貸款的銀行為受益人作抵押。

完成

完成將於二零二二年五月二十六日落實。

### 該物業之資料

該物業位於愛爾蘭Adelaide Chambers, Adelaide Square, Peter Street, Dublin 8。其位於都柏林市中心的中央商務區的中心地帶，聖斯蒂芬斯格林以西400米處的黃金地段。

該物業為一棟4層樓高附地下室的建築，其東側有4層的現代化擴建，提供約19,600平方英尺的辦公空間及31個地下停車位。於最後實際可行日期，該物業向不同租戶出租，於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個年度各年產生總年租金收入分別約360,000歐元(相當於約3,012,000港元)及約408,000歐元(相當於約3,411,000港元)，現有租約將於二零二二年至二零三一年期間屆滿。

## 董事會函件

有關該物業的現有租賃協議的主要條款概要載列如下：

編號	物業	現有租戶	年期		年租金 (歐元)
			開始	到期	
1.	地下下層(整層)、地下層(整層)、一樓(整層)及15個停車位	Decawave Limited	二零一九年 八月一日	二零二九年 七月三十一日	578,870
			租金調整：二零二四年八月一日 暫停：二零二六年七月三十一日		
2.	二樓(部分)	醫療服務 執行部門	二零一二年 九月二十日	二零二二年 九月十九日	67,000
3.	三樓(整層)及5個停車位	Sebela Ireland Limited	二零二一年 十一月七日	二零三一年 十一月六日	139,450
			租金調整：二零二六年十一月七日 暫停：二零二六年十一月六日		

### 有關本集團及買方的資料

本公司為聯交所上市控股公司及本集團主要專注於建造環境的投資。本集團的核心投資行業包括建築及裝修承建商、提供創新及節能照明及空氣質量監測產品的業務，以及尋找房地產開發機會及其他建築環境機會的投資實體。本集團的使命是在創新、可持續性及環境敏感性的強大影響下提供優質產品、服務及客戶體驗。

買方為一間於愛爾蘭註冊成立的物業控股有限公司及本公司的間接全資附屬公司。

### 有關賣方的資料

賣方為一間於愛爾蘭註冊成立的投資控股有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方的最終實益擁有人為Stephen Orenstein先生，於簽署買賣協議之日以適用愛爾蘭法律所指的有限責任合夥人身份持有賣方69%權益的物業投資者。除所披露者外，物業代理並未提供賣方的任何進一步資料。

## 進行收購事項的理由及裨益

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團一直在仔細研究廣泛的投資機會，包括房地產開發。董事會認為，收購事項為本集團按可接受的風險水平進入房地產開發領域的絕佳機會。

鑒於都柏林市中心的中央商務區充滿活力的經濟重要性及該物業的發展前景，董事會認為，收購事項為本集團提供絕佳的投資機會，以擴展及多元化至愛爾蘭(歐洲主要的商業及旅遊中心之一)物業投資。

董事已就愛爾蘭都柏林的一般物業開發潛力，尤其是鄰近該物業的其他類似用途物業進行市場研究。於評估研究結果並結合對該物業現有租約的分析後，董事考慮了以下因素：(i)鑒於Covid-19疫情後限制放寬及經濟重新開放，愛爾蘭的總體物業市場狀況；(ii)目前市場上涉及該物業鄰近寫字樓的租賃交易及投資交易；(iii)該物業的位置；及(iv)該物業的未來前景及適銷性。基於上述研究結果，本公司認為，由於升級工程及租約重續，收購事項可為本公司帶來穩定的現金流及收入，並在未來享有潛在的資本增值。升級工程包括翻新空置辦公空間內部及翻新盥洗區。據估計，相關升級工程將耗資約450,000歐元，並將在所有權期限的12個月內完成。

董事認為，收購事項就本集團而言為寶貴的投資機會。因此，董事認為收購事項將令本集團加強及提升其物業投資組合。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方、其任何董事及法定代表人及／或其任何最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘有關附屬公司參與該項交易)之間並無且於過去十二個月內未曾存在任何重大貸款安排。

### 收購事項對本集團的財務影響

#### 盈利

如本通函附錄二所載，截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個年度各年，該物業現有租約產生的租金收入總額分別為約360,000歐元(相當於約3,012,000港元)及約408,000歐元(相當於約3,411,000港元)。因此，收購事項將為本集團貢獻租金收入。於收購事項後，除與該物業有關的開支及支出外，本集團將承擔與收購事項有關的交易成本。於收購事項後，該物業將由本集團持有，以賺取租金，因此，分類為投資物業，初始按成本計量並隨後按公平值計量。投資物業的公平值變動將於損益內確認。進一步詳情載於本通函附錄三「未經審核備考資產及負債表」B節。

#### 資產及負債

於最後實際可行日期，收購事項的購買價已由買方全額支付予賣方。如本通函附錄三「未經審核備考資產及負債表」所載，於完成後，本集團的總資產將由於加入所收購的該物業而增加約67,360,000港元，而本集團的總負責將因銀行借款增加而增加約66,899,000港元。有關對本集團資產及負債的財務影響的進一步詳情載於本通函附錄三。

#### 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，因此收購事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、申報及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，且倘本公司須召開股東特別大會以批准收購事項，則概無股東須放棄投票。本公司已獲得Brilliant Blue Sky及Howard先生就收購事項作出的不可撤銷及無條件書面批准，彼等分別實益擁有本公司393,376,000股股份及14,624,000股股份，合共約佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本51%。

因此，根據上市規則第14.44條，已達成上市規則第14章項下有關收購事項的股東批准規定，以代替本公司股東大會。

## 董事會函件

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不就批准買賣協議及收購事項召開股東大會，倘若本公司擬召開相關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准買賣協議及收購事項的決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
**IBI Group Holdings Limited**  
主席  
**Neil David Howard**  
謹啟

二零二二年六月二十九日

## 1. 本集團的財務資料

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各財政年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月的財務資料於下列文件內披露，該等文件已在聯交所網(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.ibi.com.hk/>)刊登：

- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第83至173頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725311.pdf>
- 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第83至169頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0723/2020072300678.pdf>
- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第86至173頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200337.pdf>
- 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告(第16至36頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1223/2021122300305.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零二二年四月三十日(即於本通函付印前就釐定本集團債務而言的最後實際可行日期)營業時間結束時。本集團的債務如下：

### (a) 租賃負債

本集團應付的租賃負債約4.3百萬港元，其中約2.8百萬港元分類為流動負債及約1.5百萬港元分類為非流動負債。

### (b) 或然負債或擔保

本集團就銀行及保險公司發出的履約保證以若干建築合約的客戶為受益人提供擔保，於二零二二年四月三十日，以客戶為受益人發出的保證金總額約44.0百萬港元。

董事認為，銀行或保險公司不大可能就擔保項下的虧損向本集團索賠，因為本集團不太可能無法履行相關合約的履約要求。履約保證以本集團的已抵押存款及若干集團公司的企業擔保作抵押。因此，於二零二二年四月三十日，本集團未就擔保項下的責任計提撥備。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債外，本集團並無任何未償還按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借款或屬借款性質之債務或任何其他擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事於合理審慎考慮後認為，經計及本集團的可用財務資源及現時可用融資以及收購事項影響，本集團將有足夠營運資金應付由本通函日期起計未來12個月的業務。

### 4. 並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事會認為本集團自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

### 5. 本集團的財務及經營前景

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團正在詳細研究廣泛的投資機會，涵蓋從房地產開發到建築技術及管理領域的新初創企業的投資機會。根據本集團的未來發展策略，本集團有意進入愛爾蘭等國際市場。此將帶來多元化並為我們日後的國內業務帶來對沖作用，從而為股東提供良好回報。

董事認為，收購事項讓本集團可把握機遇，在愛爾蘭物業市場確立地位，並藉此參與其中，且可使本集團投資於可帶來收入且長遠而言具物業資本增值及具日後重建潛力之房地產。董事相信，於收購事項後，藉著該物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。此舉亦能鞏固本集團之經營基礎。

## 1. 該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購任何產生收益的資產(業務或公司除外)，並具有可識別之收入來源或資產估值，本公司須就有關該等資產的可識別收入淨額來源在本通函內載入三個先前財政年度(或倘賣方持有該資產之期間較短，則少於三個財政年度)之損益表，並須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃經妥為編製及取自相關賬冊及記錄。就本公司有關收購事項而言，該期間涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度(「有關期間」)。

誠如本公司日期為二零二二年五月十八日之公告所披露，基於賣方提供的資料，該物業受若干租約所規限。本公司從賣方取得(i)有關該物業的現有租約的租賃協議(「該等租賃協議」)副本；及(ii)有關該物業的現有租約的基本資料清單，其中包括租戶、每月租金及租約條款(連同該等租賃協議可識別資料，統稱「租賃資料」)。除租賃資料外，(i)賣方並無提供任何財務明細的進一步詳盡明細；及(ii)賣方並未授權本公司查閱該物業的相關簿冊及記錄或其他財務資料，包括嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定編製該物業於有關期間財務資料的直接成本及其他開支，理由是彼等載有機密且與收購事項無關的其他資料。

因此，本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故而僅披露以下資料。

下文載列該物業於各有關期間之財務資料乃由董事僅基於賣方提供的租賃資料編製，作為替代但並不代表該物業的損益表。因此，其未必能夠完全反映該物業於有關期間之表現。

根據租賃資料，有關期間(最早及最後租賃到期日分別為二零二二年九月及二零三一年十一月)共有三份租賃協議，涵蓋四層寫字樓及21個停車位。租賃資料詳情載於本通函附錄四所載「估值證明」一節。

根據租賃協議，租戶負責保險、維護及維修費用、法定租金及費率、所有公用事業費用(電、煤氣、電話及水)以及與該物業有關的其他支出。本集團作為該物業的業主，須根據愛爾蘭適用的稅務法律及法規，按該物業的租金利潤(即扣除所有可扣除支出後所得的應課稅租金收入淨額)所產生的25%稅率繳納企業稅。由於可查閱的資料有限，董事無法確定有關期間是否存在任何其他開支，

如折舊、財務成本及稅項。因此，上述所有費用均不包括在本附錄中所列該物業的未經審核財務資料中。鑒於本附錄「1.該物業之損益表」一節所述的理由，董事認為，遺漏該物業過往淨收入來源的損益表將不會導致通函嚴重不完整或具誤導或欺詐成份。

根據租賃資料，該物業於有關期間的租金收入總額如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	千歐元	千歐元	千歐元
租金收入總額	408	360	262

附註：

- 有關期間的租金收入乃根據賣方提供的租賃資料所編製。
- 編製上文所載該物業之財務資料時採用之會計政策，與本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團所用之會計政策大致相符。
- 本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港相關服務準則》第4400號（經修訂）「協定程序委聘」就該等租賃協議執行以下程序。

立信德豪：

- 取得由本公司管理層編製之有關期間該物業之租金收入總額概要（「租金收入總額概要」），並檢查其計算準確性。
- 將租金收入總額概要所示租戶位置、名稱及租期之詳情與本公司管理層所提供之相關租賃協議副本進行比較。
- 將租金收入總額概要所示有關期間的租金收入總額的總金額與該物業租金收入總額所示的相應金額進行比較。

立信德豪之結論為：

- 就第i項程序而言，立信德豪取得相關期間之租金收入總額概要及發現租金收入總額概要的計算屬準確。

- b. 就第ii項程序而言，立信德豪將租金收入總額概要所示租戶位置、名稱及租期之詳情與本公司管理層所提供之相關租賃協議副本進行比較並發現其一致。
- c. 就第iii項程序而言，立信德豪將租金收入總額概要所示有關期間的租金收入總額的總金額與通函中該物業未經審核財務資料第II-2頁所示的相應金額進行比較並發現兩者的金額一致。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之鑑證工作，因此，立信德豪並無對租金收入概要作出任何鑑證。

倘立信德豪根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則就有關租金收入概要執行額外程序或進行鑑證工作，則立信德豪可能已注意到原應向本公司報告之其他事宜。

## A. 本集團之未經審核備考財務資料

### 緒言

以下為就收購該物業而編製的本公司及其附屬公司於二零二一年九月三十日之未經審核備考簡明綜合資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)，以供說明。下文呈列的未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對本集團資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃按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未經審核簡明綜合財務報表)編製，經就收購事項作出直接涉及收購事項且與未來事件或決定無關及有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29條僅為作說明用途而編製，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在收購事項已於二零二一年九月三十日完成的情況下的實際資產及負債，亦非預測本集團日後的資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本集團刊發的截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所載IBI集團的過往財務資料及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

## B. 於二零二一年九月三十日的未經審核備考簡明綜合資產及負債報表

	於 二零二一年 九月三十日 之本集團		備考調整		於 二零二一年 九月三十日 收購 事項後之 本集團
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	1,213	—	—	—	1,213
使用權資產	5,592	—	—	—	5,592
按公平值計入損益之金融資產	55,871	—	—	—	55,871
投資物業	—	133,331	—	—	133,331
	<u>62,676</u>	<u>133,331</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,007</u>
<b>流動資產</b>					
合約資產	111,579	—	—	—	111,579
貿易及其他應收款項	8,725	—	—	—	8,725
存貨	519	—	—	—	519
已抵押存款	11,490	—	—	—	11,490
可收回稅項	2,077	—	—	—	2,077
現金及現金等價物	168,285	(133,331)	(527)	988	35,415
	<u>302,675</u>	<u>(133,331)</u>	<u>(527)</u>	<u>988</u>	<u>169,805</u>
<b>流動負債</b>					
合約負債	—	—	—	—	—
貿易及其他應付款項	163,368	—	—	—	163,368
租賃負債	2,698	—	—	—	2,698
應付稅項	2,931	—	—	—	2,931
應付股息	32,000	—	—	—	32,000
	<u>200,997</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,997</u>

	於 二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	於 二零二一年 九月三十日 收購 事項後之 本集團 千港元 (未經審核) (附註4)	於 二零二一年 九月三十日 收購 事項後之 本集團 千港元 (未經審核)
流動資產/(負債)淨額	101,678	—	(527)	988	(31,192)
總資產減流動負債	164,354	—	(527)	988	164,815
非流動負債					
租賃負債	3,120	—	—	—	3,120
資產淨值	161,234	—	(527)	988	161,695

## 附註：

1. 本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合資產及負債報表乃摘錄自本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的已刊發中期報告。
2. 此項調整指由於收購該物業而初步確認一項投資物業。

成本指(i)收購物業的代價為13,500,000歐元(相當於約121,635,000港元)；及(ii)支付印花稅約1,012,500歐元(相當於約9,123,000港元)、代理費約166,000歐元(相當於約1,496,000港元)以及其他直接法律及交易成本約120,000歐元(相當於約1,078,000港元)。

該物業將由本集團持有以賺取租金及資本增值，因此獲分類為投資物業，該物業最初按成本計量，其後按公平值計量。投資物業的公平值變動將於損益中確認。該物業於二零二二年四月十五日的公平值為13,350,000歐元(相等於約120,284,000港元)，乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師Bannon進行的估值而得出。於編製未經審核備考財務資料時，本公司董事假設該物業於二零二一年九月三十日的視作公平值約為13,500,000歐元(相等於約121,635,000港元)，與該物業的買入價大致相若，猶如收購已於二零二一年九月三十日完成。

3. 此項調整指支付編製本通函直接應佔的法律及專業服務成本，估計約為527,000港元。

4. 根據買賣協議，於收購事項完成時將其就該物業已預先收取租戶之租金轉讓予本集團。因此，此項調整反映確認已預先收取該物業租戶之租金按金及租金約110,000歐元(相等於約988,000港元)(猶如收購事項已於二零二一年九月三十日完成)。
5. 概無作出調整以反映本集團於二零二一年九月三十日後任何貿易業績或訂立的其他交易。具體而言，如上表所示，於二零二一年九月三十日之未經審核備考簡明綜合資產及負債報表並未進行調整，以說明下文所詳述提取銀行借款的影響。

於二零二一年九月三十日後，本集團已安排銀行借款7,425,000歐元(相當於約66,899,000港元)為收購事項提供資金。

倘計及提取之銀行借款，如上表所示，於二零二一年九月三十日之未經審核備考簡明綜合資產及負債報表所列現金及現金等價物及銀行借款的賬面值，將分別進一步調整至約102,314,000港元及約66,899,000港元。

6. 就本未經審核備考財務資料內的未經審核備考調整而言，於二零二一年九月三十日已採用1歐元兌9.01港元的匯率，並不表示歐元金額已經、原可或可能按適用的匯率或任何其他匯率換算為港元或根本無法換算，反之亦然。

### C. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

以下為本附錄所載獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文，僅為載入本通函而編製。



#### 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致IBI Group Holdings Limited列位董事

吾等已完成核證工作，以就IBI Group Holdings Limited(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二一年九月三十日未經審核備考簡明綜合資產及負債報表以及 貴公司於二零二二年六月二十九日就建議收購該物業(「收購事項」)刊發的通函(「該通函」)附錄三第III-1至III-4頁所載相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於該通函附錄三第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二一年九月三十日的綜合財務狀況造成的影響，猶如收購事項已於二零二一年九月三十日落實。董事於該過程中自 貴公司截至二零二一年九月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合中期財務報表(並無就此刊發核數師報告或審閱報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

#### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用由香港會計師公會發佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

該通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證二零二一年九月三十日該事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告涉及執行程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關未經審核備考調整有否依循該等標準；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恰當地應用之該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以及適合為吾等的意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 董事已按所列基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零二二年六月二十九日

以下為獨立估值師 *Bannon Commercial Property Consultants Limited* 就其於二零二二年四月十五日對位於愛爾蘭的該物業進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證明，以供載入本通函。

二零二二年六月二十九日

**IBI Group Holdings Limited**

董事會

香港

文咸西街18號

盤谷銀行大廈3樓

房地產顧問及特許估價測量師

Hambleden House,

19/26 Pembroke Street Lower, Dublin 2

電話：+353 1 6477900 網址：www.bannon.ie

**有關： ADELAIDE CHAMBERS, PETER STREET, DUBLIN 8**

(估值 — 二零二二年四月十五日)

敬啟者：

**指示、目的及估值日期**

吾等謹此遵照 *Bannon* 指示，對 *IBI Group Holdings Limited* 的附屬公司 *IBI International Investments Limited* 已收購的位於愛爾蘭 Peter Street, Dublin 8 名為 *Adelaide Chambers* 的辦公大樓(大部分) (「該物業」) 的市值進行評估。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的相關其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業截至二零二二年四月十五日(「估值日期」) 的市值的意見，以作收購之用。

**估值標準**

本次估值乃根據由皇家特許測量師學會(RICS)及愛爾蘭共和國特許測量師協會(SCSI)頒佈的 RICS 評估 — 全球準則二零二二年版(二零二二年一月版) (通常稱為「紅皮書」) 現行版本的適當部分而編製。

吾等的估值於適當情況下亦符合國際估值準則(IVS)。

## 估值基準

吾等的估值乃根據市值進行。

「**市值**」(MV)在RICS評估全球準則(二零二二年一月版)的評估技術與績效標準(VPS) 4中定義如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方之間經公平磋商，在各方知情、審慎之情況下，且未受強逼於估值日期進行交易資產或負債之估計金額。」

## 估值假設

在進行估值時，吾等已作出標準的一般假設，該等假設包括(其中包括)以下各項：

- 該物業整體為不設產權負擔的生效永久業權／永久業權，並無附帶任何產權負擔。業權被假定屬良好且可銷售。
- 該物業完全符合規劃、建築及消防法規，且並無現行或未決的強制執行程序。
- 吾等已就建築狀況及現場不存在環境或污染問題作出適當假設。

就是次估值而言，吾等已假設與該物業相關的所有地方當局稅項及收費(如商業費率、開發出資、物業稅、空置土地徵費等)已於估值日期悉數繳納。

並無就假設出售的任何費用或因任何此類出售而可能產生的任何稅項(包括增值稅)計提撥備。吾等在得出估值時不計及任何增值稅影響。

吾等的估值與物業資產相關，惟不包括可能涉及該物業所有權的任何公司架構。

## 估值方法

於編製該物業市值意見時，吾等採用投資估值方法(即租金收益率法)。該方法涉及對定期收入的估值、允許存在誤差、並對永久續租租金增長進行估值。

採用租金收益率法對該物業進行估值的依據為該物業將主要用於從現有租賃產生租金收入。由於該物業的大部分單位已出租予租戶，租期約為10年，預期於該等租賃期間將產生穩定的租金收入，吾等認為租金收益率法為對該物業進行估值的恰當方法。

吾等對該物業進行的估計租金價值(ERV)評估乃基於吾等自身於辦公室市場的經驗及吾等的報告及估值所載的相關比較證據，當中載有有關該物業內部近期證據的詳情。

估值師評估該物業的ERV所考慮的該物業內部近期證據如下：

1. 物業： Adelaide Chambers, Peter Street Dublin 8, Ireland
  - 出租事項： 三樓(西翼)續租
  - 租戶： Sebela Ireland Limited
  - 面積： 2,742平方英尺及五個停車位
  - 租金： 每年139,450歐元(每平方英尺44.47歐元及每個停車位3,500歐元)
  - 免租期： 六個月
  - 租期： 自二零二一年十一月十一日起10年(含5年退租選擇權)
  
2. 物業： Adelaide Chambers, Peter Street Dublin 8, Ireland
  - 出租事項： 地下下層及部分一樓(西翼)的補充租賃協議
  - 租戶： Decawave Limited (Qorvo)
  - 面積： 地下下層：3,500平方英尺；  
部分一樓：2,700平方英尺；及  
七個停車位  
  
(於此所述的建築面積乃以補充租賃文件為依據)
  - 租金： 每年286,000歐元(地下下層：每平方英尺40.00歐元；  
部分一樓：每平方英尺45.00歐元；及每個停車位3,500  
歐元)
  - 免租期： 八個月
  - 租期： 與自二零二一年五月二十五日至二零二九年七月  
三十一日的現有租期保持一致(含自二零二六年七  
月三十一日起享有的退租選擇權)

## 貨幣

除非另有說明，否則本報告及估值內的所有貨幣數字均以歐元(€)呈列。

## 實地視察

Paul Doyle BSc, MSCSI, MRICS (董事總經理) 及 Ben Semple MA BBS MSCSI MRICS (部門總監) 已於二零二二年四月四日在 Ross Fogarty 先生的公司 (Knight Frank — 賣方的代理) 內對該物業進行視察。

吾等尤為依賴就國際物業測量標準 (IPMS) 室內淨面積 (NIA) 樓面面積而提供的測量調查。

吾等並無獲指示進行任何結構測量、服務測試、或安排進行任何調查，以釐定建造該物業或後續增加的項目過程中有否使用任何有害材料。

吾等的估值乃基於該物業處於良好的結構性維修狀態及狀況、不含任何有害材料且服務功能令人滿意的假設而進行。

倘該物業於近年來進行大量局部翻新，吾等基本認為，該物業看起來整體狀況良好。

吾等假設，所有的幹線服務與該物業有關，且所有服務的運作良好，包括自來水、污水排放及電力。

## 資料來源

吾等倚賴客戶向吾等提供的有關開發項目的資料，當中包括：

- Knight Frank 投資售樓書 (二零二二年) (網上公開可得)
- Hollis 建築調查報告及建築測量調查 (由銷售代理 — Knight Frank 提供)
- 二零二二年服務收費預算及分攤 (由銷售代理及當前管理公司 — Knight Frank 提供)
- 佔用租約及附函 (由銷售代理 — Knight Frank 提供)
- 業權開本摘要 (由銷售代理 — Knight Frank 提供)
- 租予克羅地亞共和國大使館的長期租賃物業 (由銷售代理 — Knight Frank 提供)

**業權調查**

吾等已獲提供關於該物業的開本摘要，當中確認該物業享有永久業權(封建地租權) (「永久業權」) 的利益，假設並無任何可能以其他方式對價值產生影響的通行權、產權負擔或限制。

就吾等報告及估值而言，吾等已假設業權良好且具適銷性。

吾等的估值涉及吾等對該物業的詮釋，乃基於報告對象提供予吾等的資料，且載於如下開本地圖摘錄(僅用於識別用途)。

為免生疑問，吾等的估值並不包括自二零零二年十月一日起以500年的長期租賃權益(130462L)由克羅地亞共和國大使館出售的第三樓層東翼大樓部分。

吾等已編製一份獨立提供的完整報告及估值。同時吾等已附函附上吾等的估值證明。

此 致

代表BANNON  
**Paul Doyle BSc MSCSI MRICS**  
RICS註冊估值師  
董事總經理

代表BANNON  
**Ben Semple MA BBS MSCSI MRICS**  
RICS註冊估值師  
部門總監

謹啟

## 估值證明

將由IBI International Investments Limited收購及持作投資用途的物業權益。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月十五日市值 (歐元)
Adelaide Chambers, Peter Street, Dublin 8, Ireland (「該物業」或「Adelaide Chambers」)。	<p>該物業位於都柏林南部市中心的西部邊緣，介乎於布拉德街(Bride Street)及安吉爾街(Aungier Street)之間。</p> <p>Adelaide Chambers由整個Adelaide Square開發項目的辦公部分構成，而其餘下部分包括住宅樓宇。</p>	<p>Adelaide Chambers乃根據3份獨立租賃協議佔用，僅有一部分(二樓的一部分)空置。於估值日期，其建議合約總租金為每年785,320歐元。</p>	<p>13,350,000 歐元<sup>(附註)</sup></p> <p>(壹仟叁佰叁拾伍萬歐元)</p>
附註：第三樓層部分特別剔除。	<p>該物業位於彼得街(Peter Street)，而該街區由一條狹窄連接路組成，西臨布拉德街(Bride Street)，東朝白衣修士街(Whitefriar Street)。該物業位於彼得街(Peter Street)北側，與白衣修士街(Whitefriar Street)交界。</p> <p>Adelaide Square為該計劃的住宅部分，位於Adelaide Chambers的後方(北邊)及東邊。</p>	<p>除上述3個租戶外，三樓(東側)由克羅地亞共和國大使館自二零零二年十月一日起以長期(500年)租約租用，實質上乃由擁有人自用。本協議須支付象徵性租金(每年20歐元)，大使館須負責其應付比例的樓宇服務費。這並不構成該物業的一部分，就此並不納入本報告及估值。</p>	
	<p>該物業包括一幢地下室之上的四層高改建期樓宇，最初為建於18世紀的阿德萊德醫院(Adelaide Hospital)。繼二零零零年代初的現代化及更新計劃之後，其被改為辦公用途，其中包括在其東側增加的一個現代化擴建部分。</p>	<p>Adelaide Chambers的加權平均尚餘租賃期(WAULT)約為4.11年及租賃住房的平均確定期限約為3.2年。</p>	
	<p>該樓宇總內部建築面積(GIA)擴建為約2,927.5平方米(31,510平方英尺)及室內淨面積擴建為約1,787.3平方米(19,239平方英尺)，相當於總面積與淨面積之比約為61%。二樓走廊區域(「走廊區域」)為公共區域。由於部分二樓現時空置(「空置部分」，包括走廊區域)，走廊區域未計入NIA，故未載入估值報告。然而，如果空置部分隨後被租戶佔用，走廊區域將重新計入NIA，這將使NIA總額增至1,824.2平方米(19,636平方英尺)。</p>	<p>最臨近到期的租約乃有關醫療服務執行部門(二樓部分)，該租約將於二零二二年九月十九日(0.47年)到期。</p>	
	<p>吾等已獲提供關於該物業的開本摘要，當中確認該物業享有永久業權的利益，假設並無任何可能以其他方式對價值產生影響的通行權、產權負擔或限制。</p>		
	<p>就吾等的報告及估值而言，吾等已假設業權良好且具適銷性。</p>		

附註：倘續簽醫療服務執行部門(二樓部分)的租約，或可物色新租戶來替代醫療服務執行部門，這將表明市值增加至至少13,500,000歐元。

附註：

1. Bannon的董事總經理Paul Doyle BSc, MSCSI, MRICS及專業服務部門總監Ben Semple MA BBS MSCSI MRICS於二零二二年四月四日對該物業進行視察。
2. 此證明由Paul Doyle BSc, MSCSI, MRICS及Ben Semple MA BBS MSCSI MRICS(二者均為RICS註冊估值師)編製。
3. Paul Doyle(「Doyle先生」)於愛爾蘭商業物業市場擁有超過25年經驗。其主要專業領域為在愛爾蘭的估值、開發土地代理及諮詢、業主及租戶以及一般諮詢。Doyle先生作為董事總經理擁有不同的客戶群,包括銀行、宗教機構、各種零售商(汽車、雜貨及織物)、大型投資者及開發商。其目前的職責涉及為愛爾蘭的開發商、金融機構、宗教組織、投資者及擁有人/佔用人進行估值。

Ben Semple(「Semple先生」)於商業物業各個領域擁有超過20年經驗,尤其是在愛爾蘭的估值、零售發展及專業服務方面。Semple先生參與為眾多客戶提供有關估值及租金審查方面的專業建議,並作為部門總監參與愛爾蘭的商業發展諮詢。其目前的職責涉及代表愛爾蘭的金融機構及各種其他物業擁有人或佔用人進行估值。

4. 該物業名為Adelaide Chambers,位於Peter Street, Dublin 8, Ireland,其業權納入對開本DN23844F中,並附有該物業對開本摘要,以確認該物業享有永久業權的利益,假設並無任何可能以其他方式對價值產生影響的通行權、產權負擔或限制。

為免生疑問,吾等的估值並不包括自二零二二年十月一日起以500年的長期租賃權益(130462L)由克羅地亞共和國大使館出售的第三樓層東翼大樓部分。

5. 當前租賃計劃的詳情概述如下：

樓層	租戶	租賃開始	租賃到期	年租金 (歐元)
地下下層(整層); 地下層(整層) 及一樓(整層) 及15個停車位	Decawave Limited	二零一九年 八月一日	二零二九年 七月三十一日  租金調整(RRW): 二零二四年 八月一日 中途終止:二零二六年 七月三十一日	578,870歐元
二樓(部分)及 11個停車位	空置	不適用	不適用	不適用
二樓(部分)	醫療服務執行 部門(HSE)	二零一二年 九月二十日	二零二二年 九月十九日	67,000歐元
三樓(整層) <sup>(附註)</sup> 及 5個停車位	Sebela Ireland Limited	二零二一年 十一月七日	二零三一年 十一月六日  RRW:二零二六年 十一月七日 中途終止:二零二六年 十一月六日	139,450歐元

6. 該物業位於《二零一六年至二零二二年年都柏林城市發展規劃》中的「Z5 — 市中心」劃定的區域內,該規劃規定：

「鞏固及促進中心區發展,識別、增強、強化及保護其城市設計特色及面貌」。

目前正在敲定二零二二年至二零二八年都柏林城市發展計劃新草案,將於二零二三年一月起生效,目標土地使用分區依然保持不變。

由於其歷史性質,原建築的前立面由一個受保護結構組成,因此Adelaide Chambers被錄入都柏林市議會的受保護結構記錄(參考編號:6706)。

7. 該物業的估值按以下公式釐定：

$$(A + B - C) - D^* - E$$

- A. (i) 基於現有租賃協議的當前年租金(ii)乘以相關租賃協議於估值日期至到期日、租金調整日期或中途終止選擇權日期(以較早者為準)間的剩餘期限，(iii)採用資本化率6.00%#調整金額。
- B. 以估計租金價值為基礎的復歸價值，按全額租入資本化，採用6.00%#的復歸收益率調整金額，當時予以折讓(遞延)，以獲得合適的時間期限。
- C. 於第一次中途終止或到期事件(包括租賃及免租)的12個月租金無效，以及在所有租賃協議到期時的假設租賃期內9個月的服務費無效，當時予以折讓(遞延)，以獲得合適的時間期限。
- D. 為閒置空間進行的估計翻新費用(如適用)。
- E. 標準購置成本為9.96%(包括7.50%印花稅)。

\* 僅適用於閒置空間

# 資本化率及復歸收益率乃根據估值師的專業判斷及內部市場數據計算得出

---

附註：本估值證明受吾等完整報告及估值所載的內容、注意事項及一般假設所規限。

附註：該物業三樓(東側)建築面積約1,835平方英尺由克羅地亞共和國大使館自二零零二年十月一日起以長期(500年)租約租用，實質上乃由擁有人自用。因此，三樓(東側)不納入吾等之報告且不構成該物業的一部分。因此，買方無法購買三樓(東側)。

---

## 一般估值考慮因素

吾等於編製估值時作出以下一般假設及估值考慮因素：

- **污染**

吾等假設該物業不存在任何環境問題，而且該物業從未用作存在任何污染或潛在污染的用途。

吾等並無對該物業或任何相鄰物業的過往或目前用途進行任何調查，以確定該等用途是否有可能對該物業造成污染，因此吾等假設不存在任何污染。然而，倘隨後確定該物業或任何相鄰物業存在污染、滲漏或公害，或者該物業已經或正在被用於污染用途，而此可能會降低吾等的報告價值。

- **地面穩定性**

吾等尚未進行或委託進行現場調查或地球物理測量，吾等無法保證地面有足夠的承重強度用以支撐現有結構或日後可能建造的任何其他架構物。此外，吾等無法保證地盤下方或其附近並無地下礦物或其他工程。

- **服務**

吾等並未獲提供有關該物業服務的資料，就吾等的估值而言，吾等假設所有現有服務均運作良好。吾等並無考慮置換或維修服務。

假設所有的幹線服務與該物業相關且運作良好。

- **地面狀況**

吾等並無獲提供有關地面狀況的任何資料，亦無對地面狀況或地盤的維護進行任何調查。吾等進一步假設該地盤可在不產生有關地基的任何異常成本的情況下開發。

吾等假設地面狀況符合傳統施工方法的要求，並且不存在可能會妨礙使用傳統方法或按正常成本水平開發地盤的污染或其他有害物質。吾

等進一步假設，該地盤的未開發部分能夠以合理的成本進行保養，並且不會產生過高或過多的與排水等事項相關的場外成本。

- **消防安全合規**

吾等無權對消防安全法規的遵守情況發表評論。就吾等估值而言，吾等假設該物業將完全符合消防安全法規。

- **建築能耗等級認證**

吾等獲悉，該物業已記錄在受保護構築物登記冊內，因此可豁免持有建築能耗等級「BER」證書的規定。

- **結構**

吾等並無獲提供任何有關該物業維護及狀況的報告。吾等並無獲指示，亦無權利進行任何結構測量、服務測試、或安排進行任何調查，以釐定建造任何現有樓宇或後續增加的項目過程中有否使用任何有害材料。儘管吾等視察範圍有限，按照標準慣例，吾等並無視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入的部分。

吾等並未安排進行任何調查，以確定在該物業的建造過程中是否已使用任何有害材料，或是否已被納入其中，因此，吾等無法報告該物業不存在於有關方面的風險。有鑒於此，吾等假設，就吾等的估價而言，此類調查在某種意義上不會披露存在任何此類材料。

經考慮上文所述及就吾等的估值而言，假設該物業的結構維護及狀況良好且其建造並不含有任何有害材料。

此外，吾等假設該物業將完全符合現行建築法規。

- **樓宇強制執执行程序**

吾等假定該物業並不存在或並無未決的強制執执行程序，並假設任何現有樓宇完全符合現行建築法規。

- 洪災

吾等並無獲授權，亦不能對目標區域內發生洪災的可能性及其對該物業的影響或其他方面發表評論。因此，吾等假定該物業不存在任何洪災風險。

- 城鎮規劃

吾等並未與都柏林市議會進行詳細的規劃調查，並就吾等的報告而言，假設該物業於其現有用途中，已根據經修訂的一九六三年至二零零二年《地方政府規劃和發展法案》獲得授權。吾等進一步假設並無影響該物業的法定通知。

- 業權

儘管在並無確認或評論業權的情況下，吾等已獲提供關於該物業的開本摘要，當中確認該物業享有永久業權的利益。吾等假設整個物業不設無產權負擔的有效永久業權，並無任何可能以其他方式對價值產生影響的通行權、產權負擔或限制。

*假設業權良好且具適銷性*

吾等的估值關於吾等根據報告對象向吾等提供的資料對該物業作出的詮釋，吾等於報告中大致概述有關測量局摘要(僅供識別)。

吾等建議，有關業權及邊界的事宜應由閣下的法律顧問澄清。

## 市值(MV)釋義

市值定義為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方之間經公平磋商，在各方知情、審慎之情況下，且未受強逼於估值日期進行交易資產或負債之估計金額」。

市值定義應根據國際估值標準理事會編製的二零一三年國際估值標準所載述下列概念框架應用。

- 30(a)** 「估計金額」指於公平市場交易中就資產應付款項表示的價格。按照市值釋義，*市值*為可於*估值日期*在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或任何特別價值因素；
- 30(b)** 「進行交易資產」指資產價值為估計金額，而非預定金額或實際售價的事實，且交易價格在*估值日期*符合市值釋義的所有要素；
- 30(c)** 「於*估值日期*」規定於指定日期的具有特定日期的價值。市場及市況可能變動，估計價值可能於其他時間不準確或不妥當。估值金額將反映*估值日期*的市場狀況及情況，而非任何其他日期者的市場狀況及情況；
- 30(d)** 「自願買方」指有動機而非被強迫購買的人士。此買方既無迫切亦無決心按任何價格購買。此買方亦為根據當前市場現實及當前市場預期進行購買的人士，而非與無法證明或預期存在的虛構或假設市場相關的買方。該假定買方不會支付高於市場要求的價格。現有擁有人屬在構成「市場」的人士當中；
- 30(e)** 「自願賣方」指既無迫切亦無被強迫而有意按任何價格出售的賣方，亦非有意堅持要求當前市場認為不合理價格的人士。自願賣方有動機按市場條件在適當市場推廣後以公開市場上可得最佳價格出售資產，不論價格為何。實際擁有人的實際情況並非此代價部分，乃因自願賣方為假設擁有人；
- 30(f)** 「公平交易中」指並無特別或特定關係的各涉事方之間交易，如母公司及附屬公司或業主與租戶可能使價格水平脫離市場特徵或由於特別價值因素而誇大。*市值*交易被推定為非關連方之間進行，且各自獨立行事；

- 30(g)** 「在進行適當市場推廣後」指資產將以最適當方式向市場公開，以按照市價定義合理獲得最佳價格進行出售。出售方法被認為賣方於市場上獲取最佳價格的最合適方法。公開時間長短並非固定期限，而將根據資產類型及市場狀況而有所不同。唯一標準為資產必須有充足時間招攬足夠數量的市場參與者垂注。公開期限持續至於估值日期前；
- 30(h)** 「在各方知情、審慎之情況下」假定自願買方及自願賣方均合理知悉資產的性質及特徵、其實際及潛在用途以及於估值日期的市場狀況。進一步假定各方均知情審慎尋求在交易中最有利於其各自自身情況的價格。審慎指透過參考估值日期的市場狀況進行評估，而非於若干後續日期的後見之明。如，賣方在價格下跌市場上以低於先前市場水平的價格出售資產並非必要輕率之舉。就此情況而言，如同在價格變化市場中的其他買賣一樣，審慎買方或賣方將根據當時可得最佳市場資料行事；
- 30(i)** 「且未受強逼」規定各方有動機進行交易，但雙方均未被強迫或過份威迫完成交易。
- 31.** 市價的概念假定在參與者可自由行事的開放及競爭市場中磋商的價格。資產市場可為國際市場或本地市場。市場可由眾多買方及賣方組成，亦可為市場參與者數量有限的市場。資產公開出售的市場乃買賣資產正常進行買賣的市場。
- 32.** 資產的市價將反映其最高及最佳用途。最高及最佳用途指對資產的最大使用潛力，且屬可能實現、法律容許及財務上可行者。最高及最佳用途可為資產現有用途的延續或若干替代用途。此乃經市場參與者於制定其願意呈報價格時所考慮資產用途而釐定。
- 33.** 當必須考慮資產對集團整體價值的貢獻時，單獨估值的資產的最高及最佳用途可能有別於其作為集團一部分的最高及最佳用途。

34. 釐定最高及最佳用途涉及考慮以下方面：
- (a) 為確定用途是否可能，將考慮市場參與者合理認為的情況；
  - (b) 為反映需求屬法律容許者，資產用途的任何法律限制須予以考慮；
  - (c) 在計及轉換用途成本後，要求用途應財務可行規定應考慮實際可行及法律容許的替代用途是否將會為典型市場參與者帶來充足回報，同時超過及優於現有用途的回報。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函或當中所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司、其集團成員公司及／或相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部分第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)的權益，或記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益，或根據上市規則附錄十所載標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益如下：

董事／主要 行政人員姓名	身份／ 權益性質	相關公司 (包括 相聯法團)	股份數目 <sup>1</sup>	於本公司 已發行股本 總額中的概約 股權百分比
Howard先生 <sup>2</sup>	受控法團權益	Brilliant Blue Sky	393,376,000股 股份	49.17%
Howard先生	實益擁有人	不適用	14,624,000股 股份	1.83%
Smithers先生 <sup>3</sup>	受控法團權益	Breadnbutter Holdings	174,888,000股 股份	21.86%
Smithers先生	實益擁有人	不適用	9,112,000股 股份	1.14%
David John Kennedy先生 (「Kennedy先生」) <sup>4</sup>	配偶權益	不適用	8,000,000股 股份	1.00%

附註：

- (1) 以上所有股份均以好倉持有。
- (2) Howard先生全資擁有的Brilliant Blue Sky持有393,376,000股股份。Howard先生根據證券及期貨條例被視為於393,376,000股股份中擁有權益。
- (3) Smithers先生全資擁有的Breadnbuter Holdings持有174,888,000股股份。Smithers先生根據證券及期貨條例被視為於174,888,000股股份中擁有權益。
- (4) Kennedy先生的配偶持有8,000,000股股份。根據證券及期貨條例，Kennedy先生被視為於8,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體(並非董事或主要行政人員)於本公司、其集團成員公司及／或相聯法團的股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／ 權益性質	股份數目 <sup>1</sup>	於本公司 已發行股本 總額中的概約 股權百分比
Brilliant Blue Sky	受控法團權益	393,376,000股 股份	49.17%
鍾旋女士 <sup>2</sup>	配偶權益	408,000,000股 股份	51.00%
Breadnbuter Holdings	實益權益	174,888,000股 股份	21.86%
林玉芬女士 <sup>3</sup>	配偶權益	184,000,000股 股份	23.00%

附註：

- (1) 以上所有股份均以好倉持有。
- (2) 鍾旋女士(Howard先生的配偶)根據證券及期貨條例被視為於Howard先生持有的14,624,000股股份及Howard先生透過其受控法團Brilliant Blue Sky持有的393,376,000股股份中擁有權益。
- (3) 林玉芬女士(Smithers先生的配偶)根據證券及期貨條例被視為於Smithers先生持有的9,112,000股股份及Smithers先生透過其受控法團Breadnbutter Holdings持有的174,888,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(不包括董事及主要行政人員)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分部條文將須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有賦權在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益

### 3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或(據其知悉)其任何相關聯繫人於任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)擁有其各自為控股股東情況下須根據上市規則第8.10條作出披露之權益。

### 4. 董事於重大資產、交易、安排及合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期)以來由本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何在本通函日期存續就本集團業務而言屬重大的重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 5. 董事於服務合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現行或擬訂立任何服務合約，不包括一年內到期或由本集團終止且免付賠償(法定賠償除外)的合約。

## 6. 訴訟

據董事知悉，於最後實際可行日期，概無本公司或其任何附屬公司捲入任何重大訴訟或仲裁，亦無懸而未決或威脅本公司或其任何附屬公司的重大訴訟或仲裁。

## 7. 同意

Bannon Commercial Property Consultants Limited及香港立信德豪會計師事務所有限公司已發出其各自書面同意，同意在本通函按所載形式及涵義轉載其報告並引述各自名稱，且迄今並無撤回該同意。

## 8. 專家資格

於本通函內提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
Bannon Commercial Property Consultants Limited	物業顧問及特許估值測量師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，Bannon Commercial Property Consultants Limited及香港立信德豪會計師事務所有限公司各自並無於本集團任何公司中擁有股權或權利(不論是否合法強制執行)可認購或提名人士認購本集團任何公司的證券，且並無直接或間接於任何自二零二一年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及香港主要營業地點為香港文咸西街18號盤谷銀行大廈3樓。
- (c) 本公司股份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) 本公司公司秘書文潤華先生於二零一五年三月獲認可為香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。
- (e) 倘若本通函中英文本存有任何歧異，概以英文文本為準。

## 10. 重大合約

買賣協議為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中者)。

## 11. 展示文件

以下文件的文本將自本通函日期起直至二零二二年七月十三日(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.ibighl.com>)刊發：

- (a) 本附錄「10.重大合約」一段提及的重大合約；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) Bannon Commercial Property Consultants Limited編製的該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (d) 本附錄「同意」一段所指的書面同意書。