
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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所有名下之亞證地產有限公司股份，應立即將本通函、隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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



亞 證 地 產 有 限 公 司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

**(I) 有關收購目標公司A的
非常重大收購事項；
(II) 有關出售目標公司B及目標公司C的
主要出售事項及關連交易；
及
(III) 股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東就交易B及交易C的獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至35頁，而獨立董事委員會函件(包含其就交易B及交易C向獨立股東之推薦意見)載於本通函第36頁。獨立財務顧問百利勤金融有限公司之意見函件(包含其就交易B及交易C向獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見)載於本通函第37至59頁。

本公司謹訂於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層4號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第150至153頁。本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年六月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	36
獨立財務顧問之意見函件	37
附錄一 — 本集團的財務資料	60
附錄二 — 目標公司A的會計師報告	72
附錄三 — 目標公司A的管理層討論及分析	102
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	105
附錄五 — 物業A的估值報告	117
附錄六 — 物業B的估值報告	122
附錄七 — 物業C的估值報告	136
附錄八 — 一般資料	145
股東特別大會通告	150

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：

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯合集團公佈」	指	聯合集團所作出日期分別為二零一八年九月二十四日及二零一八年十一月九日的公佈，以及聯合集團和聯合地產(香港)有限公司所作出日期分別為二零一九年一月二十三日、二零一九年四月十日及二零一九年七月二十六日的聯合公佈
「聯合集團股份」	指	聯合集團之普通股
「亞證地產公佈」	指	本公司所作出日期為二零二一年十一月二十六日及二零二二年十一月二十二日的公佈
「亞證地產核數師」	指	本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行
「聯營公司」	指	除另有界定者外，具有香港財務報告準則賦予的涵義
「蒼聯管理」	指	蒼聯管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「Claude Associates」	指	Claude Associates Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司並由汪世忠先生全資擁有
「本公司」	指	亞證地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：271)，為天安之間接非全資附屬公司
「代價A」	指	買方A就買賣待售股份A及轉讓待售貸款A而應付貸款人的代價總額3港元
「代價B」	指	買方B就交易B應付賣方B的代價總額80,000,000港元

釋 義

「代價C」	指	買方C就交易C應付賣方C的代價總額250,000,000港元
「持續條文」	指	協議中有關保密性、持續效力、整體性及可分割性、訂約方之放棄權利、通知、轉讓、費用及開支、對手方、管轄法律、訂約方尋求獨立意見的權利、第三方的權利及(如適用)訂約方之法律程序代理人的持續條文
「物業轉易及財產條例」	指	物業轉易及財產條例(香港法例第219章)
「轉讓契據」	指	日期為二零二一年十一月二十六日之待售貸款A相關轉讓契據，乃Claude Associates以轉讓人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人所提供作為融資協議下的擔保
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層4號宴會廳舉行之股東特別大會，以供(i)股東酌情考慮並批准交易A；及(ii)獨立股東酌情考慮並批准交易B及交易C
「經擴大集團」	指	於交易A完成後之本集團
「融資協議」	指	由(其中包括)貸款人(作為貸款人)與目標公司A(作為借款人)所訂立日期為二零二一年十一月二十六日之融資協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「雄佑」	指	雄佑投資有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方C之直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會(由楊麗琛女士以外之獨立非執行董事李澤雄先生及蔡健民先生組成)，成立目的為就交易B及交易C向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就交易B及交易C向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	天安、聯合集團及其各自之聯繫人(定義見上市規則)以外的股東，於交易B及交易C中並無權益，故毋須根據上市規則在批准上述交易的股東特別大會上放棄投票
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月六日(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)
「貸款人」	指	莊女士、Nice Zone及薈聯管理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該筆貸款」	指	買方A將根據貸款協議所載條款並根據其條件向目標公司A提供之擔保貸款合共1,000,000,000港元
「貸款協議」	指	買方A(作為貸款人)將與目標公司A(作為借款人)訂立之貸款協議，據此，買方A將向目標公司A提供該筆貸款，當中的債務、責任及義務將以(其中包括)買方A或其代名人為受益人的物業A之物業抵押、租金收入及銷售所得款項轉讓及保險轉讓作擔保，而該筆貸款所得款項應匯款予貸款人(或可按彼等指示處理)
「最後截止日期A」	指	二零二三年八月三十一日(或貸款人與買方A可能互相書面協定的有關其他日期)

釋 義

「最後截止日期B」	指	二零二三年八月三十一日(或賣方B與買方B可能互相書面協定的有關其他日期)
「最後截止日期C」	指	二零二三年八月三十一日(或賣方C與買方C可能互相書面協定的有關其他日期)
「主板」	指	聯交所營運之聯交所主板(不包括期貨市場)，乃獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「汪世忠先生」	指	汪世忠先生，Claude Associates全部已發行股本的擁有人
「莊女士」	指	莊舜而女士
「Nice Zone」	指	Nice Zone Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司
「接替契據」	指	將由目標公司A、貸款人及汪世忠先生於完成買賣協議A時訂立之接替契據，據此訂約方同意，目標公司A於融資協議中作為借款人的義務、職責及責任，將按照融資協議之條款及條件由汪世忠先生接替
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所列百分比率，用於釐定交易分類
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「過去公佈」	指	包括聯合集團公佈、亞證地產公佈及天安公佈
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「物業A」	指	包括新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層的91個泊車位，總樓面面積合共163,538平方呎

釋 義

「物業B」	指	包括目標公司B的附屬公司將於完成重組後在中國持有的六個獨立住宅單位及／或綜合商用物業，總樓面面積合共8,514平方呎
「物業C」	指	包括目標公司C的附屬公司在香港持有的一個辦公物業、三個住宅物業及五個泊車位，辦公物業的總樓面面積為13,851平方呎，住宅物業的總可銷售實用面積為4,361平方呎
「買方A」	指	金宇控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為交易A項下待售股份A之買方
「買方B」	指	進盛投資有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及天安之直接全資附屬公司，為交易B項下待售股份B之買方
「買方C」	指	聯合地產發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及聯合集團之間接全資附屬公司，為交易C項下待售股份C之買方
「重組」	指	對重組公司進行重組，詳情載於本通函「董事會函件」一節中「交易B—重組」一段
「重組公司」	指	包括(i)朗欣投資有限公司；(ii)萬利海外有限公司；(iii)隆運投資有限公司；(iv)深圳隆運諮詢服務有限公司；(v)穎麗有限公司；(vi)東龍投資有限公司；(vii)曜東控股有限公司；及(viii)榮陽房地產有限公司；於最後實際可行日期均為賣方B全資擁有的公司，而於完成重組後，將由目標公司B直接或間接全資擁有(視情況而定)
「待售貸款A」	指	目標公司A現時結欠並可能於此後結欠Claude Associates之款項，已根據轉讓契據轉讓予一名擔保代理，於二零二二年十月三十一日金額為112,053,167.10港元

釋 義

「待售貸款B」	指	目標公司B可能於完成重組後結欠賣方B之款項，並假設重組已於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日落實，於二零二二年十一月三十日金額為68,070,154.37港元
「待售貸款C」	指	包括(i)雄佑現時結欠並可能於此後結欠賣方C之款項，於二零二二年十一月三十日金額為80,327,972.94港元；及(ii)穎宏現時結欠並可能於此後結欠賣方C的款項，於二零二二年十一月三十日金額為76,509,304.33港元
「待售股份B」	指	目標公司B股本中的一股普通股，即目標公司B之全部已發行股本
「待售股份A」	指	目標公司A的兩股普通股，即目標公司A之已發行股份總數
「待售股份C」	指	包括(i)雄佑股本中的一股普通股(即雄佑之全部已發行股本)；及(ii)穎宏股本中的一股普通股(即穎宏之全部已發行股本)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股權抵押」	指	日期為二零二一年十一月二十六日之待售股份A相關股權抵押，乃Claude Associates及汪世忠先生以抵押人身份，以一名擔保代理(作為及代表貸款人行事)為受益人所提供，作為融資協議下的擔保
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「買賣協議A」	指	由(其中包括)買方A、貸款人、Claude Associates、汪世忠先生及目標公司A就交易A所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議

釋 義

「買賣協議B」	指	由買方B與賣方B就交易B所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議
「買賣協議C」	指	由買方C與賣方C就交易C所訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，為本公司之主要股東
「天安公佈」	指	天安所作出日期為二零二零年四月十四日之公佈
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安股份」	指	天安之普通股
「目標公司C」	指	包括雄佑及穎宏
「目標公司A」	指	勵群投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由Claude Associates全資擁有
「目標公司B」	指	Spring Victory Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方B之直接全資附屬公司
「付款總額」	指	1,000,000,003港元，買方A就交易A應付貸款人之付款總額，包括代價A及該筆貸款
「交易A」	指	包括根據買賣協議A由(i)買方A向貸款人(作為管有承按人)購入待售股份A；(ii)貸款人(作為管有承按人)向買方A轉讓待售貸款A；及(iii)買方A於完成時向目標公司A提供該筆貸款
「交易B」	指	根據買賣協議B由買方B向賣方B購入待售股份B及轉讓待售貸款B

釋 義

「交易C」	指	根據買賣協議C由買方C向賣方C購入待售股份C及轉讓待售貸款C
「該等交易」	指	交易A、交易B及交易C
「估值師」	指	普敦國際評估有限公司，本公司已委任獨立物業估值師以評估該等物業之價值
「賣方B」	指	丹楓(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司，為交易B項下待售股份B之賣方
「賣方C」	指	簡易環球企業有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司，為交易C項下待售股份C之賣方
「穎宏」	指	穎宏控股有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為賣方C之直接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

在本通函內，(i)除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義；及(ii)相關實體中文名稱的英文翻譯僅供識別及參考，有關翻譯未必準確，且有關實體未必具備中文名稱的正式英文翻譯／英文版本。



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

執行董事：

李成偉(主席)

李樹賢(行政總裁)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

9樓

獨立非執行董事：

李澤雄

蔡健民

楊麗琛

敬啟者：

- (I) 有關收購目標公司A的
非常重大收購事項；
(II) 有關出售目標公司B及目標公司C的
主要出售事項及關連交易；
及
(III) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司、聯合集團及天安聯合刊發日期為二零二三年二月二十七日之公佈。於二零二三年二月二十七日，買方A(本公司之間接全資附屬公司)與貸款人、Claude Associates、汪世忠先生及目標公司A訂立買賣協議A，據此，將按代價A(3港元)由(i)買方A向貸款人(作為管有承按人)購入待售股份A(即目標公司A之已發行股份總數)；及(ii)貸款人(作為管有承按人)向買方A轉讓待售貸款A。

根據買賣協議A，買方A將於完成交易A時訂立貸款協議，據此向目標公司A提供該筆貸款，金額為1,000,000,000港元，並將有關款項匯款予貸款人(或按其指示處理)。

董事會函件

為重組本公司之物業組合，於二零二三年二月二十七日，(i)賣方B(本公司之直接全資附屬公司)同意按代價B(80,000,000港元)向買方B(天安之直接全資附屬公司)出售待售股份B(即目標公司B之全部已發行股本)及轉讓待售貸款B；及(ii)賣方C(本公司之直接全資附屬公司)同意按代價C(250,000,000港元)向買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)出售待售股份C(即組成目標公司C的相關實體之全部已發行股本)及轉讓待售貸款C。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東就交易B及交易C發出的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東就交易B及交易C發出的意見函件；(iv)該等物業的物業估值報告；及(v)供(a)股東考慮並酌情批准交易A；及(b)獨立股東考慮並酌情批准交易B及交易C所召開的股東特別大會通告。

交易A

買賣協議A之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 莊女士(作為管有承按人)
- (2) Nice Zone(作為管有承按人)
- (3) 蒼聯管理(作為管有承按人)
- (4) Claude Associates
- (5) 汪世忠先生
- (6) 買方A(作為買方)
- (7) 目標公司A

於最後實際可行日期，莊女士(i)透過其擁有的公司於142,938,000股天安股份(佔天安於最後實際可行日期已發行股份總數約9.74%)中擁有權益；及(ii)透過其擁有的公司於303,033,100股聯合集團股份(佔聯合集團於最後實際可行日期已發行股份總數約8.62%)中擁有權益。

董事會函件

除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，莊女士、Nice Zone、薈聯管理、Claude Associates、汪世忠先生、目標公司A及彼等各自之最終實益擁有人(如適用)全部均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本公司曾與貸款人的代理人(本公司根據公開資料得悉其身份)接觸，以獲得更多有關物業A的資料，並在對目標公司A及物業A進行盡職審查的過程中認識了目標公司A及Claude Associates的代表。

主體事項

根據融資協議，莊女士、Nice Zone及薈聯管理共同擔任貸款人，同意向目標公司A提供融資，而作為融資的抵押(其中包括)，(i) Claude Associates(擁有目標公司A之已發行股份總數)及汪世忠先生(持有Claude Associates之全部已發行股本)兩者以抵押人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人提供待售股份A的相關股權抵押，及(ii) Claude Associates以轉讓人身份，以一名擔保代理(代表貸款人行事)為受益人提供待售貸款A的相關轉讓契據。

於最後實際可行日期，目標公司A已違反融資協議，因此，貸款人有權強制執行股權抵押及轉讓契據當中擔保。

鑒於上述違約及強制執行擔保之權利，相關各方訂立買賣協議A，據此，在達成(或在適用情況下獲豁免)其項下擬定條件的前提下，將按代價A(3港元)由(i)買方A(本公司之間接全資附屬公司)收購及貸款人(作為管有承按人)出售待售股份A，連同待售股份A於買賣協議A日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)貸款人(作為管有承按人)向買方A轉讓待售貸款A。

買賣協議A訂約方進一步同意，買方A將於完成交易A時訂立貸款協議，據此向目標公司A提供該筆貸款，金額為1,000,000,000港元，並將有關款項匯款予貸款人(或按其指示處理)。

付款總額

交易A之付款總額為1,000,000,003港元(包括代價A及該筆貸款)，須由買方A於完成交易A時按貸款人給予的付款指示透過銀行轉賬支付。

董事會函件

付款總額之金額乃買方A與貸款人經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業A(即目標公司A持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值1,240,000,000港元，乃由獨立估值師釐定；(ii)經計及物業A於二零二二年十二月十四日的估值，目標公司A於二零二二年十月三十一日之經調整資產淨值約199,926,000港元；(iii)核數師就目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表發表的無法表示意見聲明，並預期買賣協議A之條文連同取得物業A獨立估值之行動，將足以解決構成無法表示意見的問題；(iv)目標公司A的前景大有可為，有關評估載於本節「有關目標公司A的資料」內；及(v)香港目前的地產市場氣氛，受到社交距離措施放寬，且中港兩地重啟免隔離旅遊所推動之正面影響。

付款總額將以本集團之內部資源及／或借款撥付。

條件

買賣待售股份A及轉讓待售貸款A須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 貸款人、買方A、目標公司A及(視情況而定)買方A的控股公司(即本公司、天安及聯合集團)已就完成買賣協議A項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (ii) 目標公司A已按照物業轉易及財產條例第13及13A條，就物業A顯示和證明並能夠就物業A顯示、證明及給予妥善的業權；
- (iii) 汪世忠先生及Claude Associates作出之聲明及保證，以及貸款人根據買賣協議A作出之一切聲明、承諾及保證，直至完成為止均在所有方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (iv) 買方A或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理，已對目標公司A及物業A之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方A全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方A信納有關結果；及
- (v) 目標公司A或物業A之業務、營運、資產、(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(i)及(ii)不可豁免外，買方A可全權酌情豁免須由買賣協議A其他訂約方履行及／或達成的任何條件。於最後實際可行日期，交易A尚未達成任何條件。

完成

完成交易A並不與完成交易B或交易C互為條件。

交易A將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或貸款人與買方A可能互相書面協定的其他日期完成。

完成後，目標公司A將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將在本集團之財務報表內綜合入賬。

倘交易A的任何條件未有於最後截止日期A或之前達成或獲買方A豁免(不可豁免之條件(i)及(ii)除外)，(i)買賣協議A訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議A中的持續條文外，買賣協議A將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議A的任何條文，或與買賣協議A的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

接替及解除

根據買賣協議A，訂約方同意於完成時：

- (i) 目標公司A、貸款人及汪世忠先生將訂立接替契據，據此，目標公司A於融資協議中作為為借款人的義務、責任及負債，將由汪世忠先生接替，使汪世忠先生對融資協議的一切相關義務、責任及負債承擔個人責任；
- (ii) 目標公司A、汪世忠先生及相關債權人將訂立接替契據，據此，目標公司A於任何貸款、信貸或融資協議或安排(融資協議除外)中作為借款人的義務、責任及負債(如(a)目標公司A截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表；及/或(b)目標公司A自二零二三年一月一日至交易A完成日期期間之管理賬目所示)將由汪世忠先生接替；
- (iii) (就交易A完成時或之前存續的任何未結索償、法律程序、訴訟、仲裁或者或然負債，而目標公司A為其中一方，無論是作為原告或被告或以其他方式牽涉其中(統稱「未結索償」))倘有任何關於未結索償的相關協議或合約安排，而目標公司A為其中一方，目標公司A、汪世忠先生及相關對手方將訂立接替契據，據此，目標公司A在該等協議或合約安排中的義務、責任及負債，將由汪世忠先生接替；及
- (iv) 待售股份A、待售貸款A及/或目標公司A的資產之全部現有產權負擔(包括但不限於股權抵押及轉讓契據)將由相關訂約方妥為及完全免卻或解除或消除。

董事會函件

除非及直至該等接替及解除已有效及妥為落實，買方A並無義務繼續完成交易A。

汪世忠先生及 Claude Associates 的承諾

汪世忠先生及 Claude Associates 共同及個別向買方A及目標公司A作出契諾及承諾，彼等將就目標公司A於交易A完成日期或之前所產生或蒙受的任何損失、索償、損害、成本、開支、責任及義務，向目標公司A及買方A各自作出完全而有效的彌償，並使彼等各自無論何時均會獲得完全而有效的彌償。

有關目標公司A的資料

目標公司A為一間於香港註冊成立之有限公司，從事物業投資。目標公司A之主要資產為物業A。

以下載列目標公司A於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料，乃摘錄自其財務報表。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	3,600	3,600
除稅前淨虧損	117,794 ⁽¹⁾	347,113
除稅後淨虧損	117,794 ⁽¹⁾	347,113

- (1) 根據目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表，除稅前淨虧損及除稅後淨虧損已分別重列為約1,266,994,000港元及1,266,994,000港元。重列乃於取得估值報告後得出，該報告確定了物業A於二零二一年十二月三十一日之公允價值，從而使(i)物業A的賬面值減少；(ii)虧損及全面開支總額增加；及(iii)除稅前及除稅後淨虧損改變。

根據目標公司A之經審核財務資料，於二零二二年十二月三十一日，目標公司A之資產淨值約282,837,000港元。倘將上述物業A之賬面值按估值師所調整而釐定物業A於二零二三年三月三十一日估值為1,270,000,000港元(已考慮物業A建議翻新/裝修成本約60,000,000港元)，目標公司A之經調整資產淨值將約195,937,000港元。物業A於二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元(由估值師釐定)與二零二三年三月三十一日的最新估值1,270,000,000港元之間相差30,000,000港元，乃由於零售分部的租金收入普遍增加，以及香港房地產市場氣氛有所改善。

目標公司A的核數師的無法表示意見聲明

目標公司A於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表載有目標公司A的核數師的無法表示意見聲明，其中指出(i)核數師無法獲得估值報告，以釐定投資物業(即物業A)之公允價值，以及上述財務報表所載該等投資物業之賬面值是否公允列出；及(ii)核數師無法獲得足夠證據，以信納目標公司A能夠在日後產生足夠的現金流以償付其到期的負債和承擔，因此，彼無法釐定目標公司A可以持續經營方式運作的假設是否合理。

董事已調查上述無法表示意見聲明的原因。據彼等在作出一切合理查詢後所知及所信，由於(i)本公司已委聘獨立估值師而其出具估值報告，當中指出，物業A於二零二二年十二月十四日及二零二二年十二月三十一日之市值為1,240,000,000港元；及(ii)完成交易A後，目標公司A於任何貸款、信貸或融資協議或安排中作為借款人或其他方的一切現有義務、責任及負債，以及待售股份A、待售貸款A及／或目標公司A的資產之全部現有產權負擔，將根據買賣協議A由相關訂約方接替、免卻、解除、消除或彌償，預期構成無法表示意見聲明的問題，將於交易A完成後得到解決。

隨後，目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表(由其核數師編製)中指出，已取得估值報告，以確定投資物業(即物業A)於二零二一年十二月三十一日之公允價值。因此，目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表已經重列，即(i)投資物業(即物業A)之賬面值減少1,149,200,000港元；(ii)虧損及全面開支總額增加1,149,200,000港元；及(iii)除稅前及除稅後淨虧損已修訂為約1,266,994,000港元。基於以上所述，董事認為，核數師就目標公司A在目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表中有關物業A之部分賬面值之無法表示意見已經得到解決。

目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表載有目標公司A的核數師的無法表示意見，其中指出，核數師無法獲得足夠的證據以確信目標公司A能夠在未來產生足夠的現金流，因此，其無法確定目標公司A能夠持續經營之假設的合理性。

經查找上述無法表示意見的原因，並在董事作出一切合理查詢後所深知及確信，自交易A完成後，目標公司A作為借款人或其他方面在任何貸款、信貸或融資協議或安排下的所有現有義務、職責及責任，以及對待售股份A、待售貸款A及／或目標公司A的資產之所有現有產權負擔，將由相關各方根據買賣協議A進行接替、免卻、解除、消除或彌償，因此預期構成無法表示意見的持續經營問題將在交易A完成後得到解決。

亞證地產核數師的無法表示意見聲明

誠如本通函附錄二所披露，目標公司A的會計師報告載有亞證地產核數師的無法表示意見聲明，其中指出，亞證地產核數師無法評估於二零二二年十二月三十一日的投資物業(即物業A)有否存在重大錯誤陳述。

在編製本通函附錄二所披露的目標公司A的會計師報告時，亞證地產核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報聘用準則》第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展其工作。

本通函附錄二所披露的目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史財務資料(「歷史財務資料」)是由亞證地產核數師根據目標公司A先前發佈的經目標公司A的核數師審核之財務報表編製，其中目標公司A所持有的投資物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值是由目標公司A聘用的估值師進行。亞證地產核數師已與目標公司A的管理層聯繫，希望與目標公司A的核數師聯繫以獲得工作文件，然而，其獲目標公司A的管理層告知，該核數師拒絕向亞證地產核數師(作為無關聯的第三方)提交工作文件。由於上述原因，亞證地產核數師無法評估目標公司A所聘用的估值師於二零二二年十二月三十一日進行的投資物業估值，並就此發表無法表示意見聲明。本公司聘請的估值師編製的估值報告並未在歷史財務資料中獲採用。

本公司預計，在完成交易A後，亞證地產核數師將獲聘為目標公司A的核數師。亞證地產核數師將對目標公司A的投資物業的估值執行必要的審核程序。倘亞證地產核數師在審核程序中並無發現任何重大違規行為，預計不會對目標公司A的投資物業於二零二三年十二月三十一日之公允價值發出無法表示意見聲明。

董事已考慮到亞證地產核數師就物業A的賬面值作出無法表示意見聲明而提供的理由。由於本公司已獨立委聘估值師對物業A進行估值，而估值師指出物業A於二零二二年十二月十四日及二零二二年十二月三十一日的市值均為1,240,000,000港元，董事認為，以(其中包括)估值師就物業A進行的估值為依據的付款總額屬公平合理，而亞證地產核數師的上述無法表示意見聲明對彼等對估值師就物業A進行的估值的評估並無影響。

有關物業A的資料

物業A包括新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層的91個泊車位，總樓面面積合共163,538平方呎。

根據目標公司A提供的資料，物業A已進行翻新，並在此後關閉，主要翻新工程已於二零二一年六月完成。本公司之管理層已對物業A進行實地考察，認為其內部狀況尚可。倘交易A得以實現並完成，本公司計劃對物業A進行改善及加建工程，以期提高其出租及／或轉售價值。

在改善及加建工程的初步規劃過程中，為了確定工程的可行性，本公司已安排技術專家對物業A現有設施之狀況進行初步技術盡職審查，結果顯示：(i)電力、機械和消防系統仍可運作，但需進行若干維修工程；及(ii)相關系統的所有相關認證需要更新。技術專家亦建議進行更多改善及加建工程和升級工程，以便於重開前改善物業A狀況。

在評估日後將物業A出租的可行性時，本公司進行了內部市場研究，以(i)根據荃灣的最新發展情況分析物業A的前景；及(ii)研究物業A租戶組合可能實行的任何策略，從而促成日後將物業A出租。

研究結果顯示，(i)近年，荃灣西有多個大型住宅項目落成，預計將帶動該區的消費；(ii)物業A周邊地區人流密集；及(iii)荃灣擁有完善的交通網絡，有利於吸引本港其他地區的顧客。此外，二零二二年十二月放寬社交距離措施，以及二零二三年二月起香港與中國內地恢復免檢疫通行，預計將對香港的市場氣氛產生正面影響。為了促成物業A的出租，本公司研究了荃灣社區購物商場普遍擁有的租戶組合，並主動接觸了幾名地產代理、市場推廣公司和顧問，討論物業A的可能定位及其租戶組合選項。對於該等建議，本公司亦收集了幾名外部顧問的意見回饋和建議，提出對物業A的內部設計可作出的改動，以重新導引物業A內的顧客流向，從而提供最佳的購物體驗。本公司目前正在審閱該等顧問提出的翻新計劃方案，期望繼續與顧問進行討論，並在必要時聘請其他專家。

在徵詢了外部專業人士的意見及進行了內部市場研究後，並考慮到(i)荃灣的發展情況，而有利於物業A的前景；(ii)物業A租戶組合可能實行的策略可促成日後將物業A出租；及(iii)為改善物業A的狀況而可能進行的裝修工程，視

乎有否不可預知的市場變化，董事認為，已詳細評估出租物業A的可行性，而收購物業A對本公司而言屬合理的投資機會，並可讓本公司加大投資商用物業的零售分部。本公司將評估其財務狀況，並在物業A改善工程的範圍及估計成本有定案後，以其當時可用的財務資源、借款或結合兩者來為物業A的改善工程提供資金。

倘交易A得以實現並完成，預計本公司將需時約四個月來審定物業A的改善及加建工程範圍，並且由屆時起需要五個月完成該等工程。考慮到為物業A零售部分進行市場推廣所需的時間，倘無發生不可預知的情況，本公司預計，物業A的零售部分將在物業A的改善及加建工程完成當日起兩個月後逐步租出並產生租金收入。雖然本公司目前有意在交易A完成的前提下出租物業A，但若市場氣氛有變以及為了提高股東的回報，本公司不排除日後出售目標公司A以變現其資本收益的可能性。

貸款安排

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及／或由相關方提供資料或參考可得的公開資料：

- (i) 在過去十二(12)個月內，(a)交易A的交易對手方、其董事及法律代表及／或交易A的交易對手方之任何最終實益擁有人(可對交易A發揮影響力)與(b)本公司、本公司層面之關連人士及／或本公司附屬公司層面之關連人士(在該(等)附屬公司參與交易A的情況下)，已訂有重大貸款安排(「貸款安排」)。貸款安排的未償還本金額已於過去公佈內披露，合共佔全部有關貸款安排下大多數的未償還本金總額；
- (ii) 就交易A而言，貸款安排與Claude Associates、汪世忠先生、目標公司A及物業A並無關係；及
- (iii) (a) Claude Associates及貸款人及彼等之最終實益擁有人與(b)本公司、參與交易A的本公司層面之任何關連人士及／或本公司附屬公司之任何關連人士，並無就交易A及交易A之付款總額訂立或擬訂立正式或非正式的協議、安排、諒解備忘錄或承諾。

評估交易A時，董事會並未將貸款安排納入考慮範圍。

董事會函件

獨立非執行董事(不包括楊麗琛女士，彼為聯合集團及天安各自的獨立非執行董事，已就有關該等交易的董事會決議案放棄投票)已考慮並信納董事作出的上述確認，並在得悉貸款安排的情況下認為交易A的條款屬公平合理。

交易A對本公司之財務影響

交易A屬資產收購，下述各項之間的差額：(i)付款總額；(ii)目標公司A之經調整資產淨值；及(iii)待售貸款A的金額，將會於本集團之綜合財務狀況表反映。因此，倘交易A成事，本集團的盈利將不會受到任何重大不利影響。交易A完成後，將錄得收益235,403,000港元，即物業A之公允價值變動240,000,000港元，並按收購成本4,597,000港元(主要包括專業費用及印花稅)作出調整。公允價值變動乃按物業A於二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元(由估值師釐定)減付款總額計算。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設交易A於二零二二年十二月三十一日已經完成，計及付款總額，本集團之總資產將增加約1,238,309,000港元至約2,979,423,000港元，本集團之總負債將增加約1,002,906,000港元至約1,189,915,000港元。因此，本集團之淨資產將增加約235,403,000港元至約1,789,508,000港元。

股東務請留意，上述數字僅作說明用途，可能會與上述估計不同，並將按完成時目標公司A之賬面值及產生之相關開支釐定，且須經本公司之核數師審閱後，方可作實。

交易B

買賣協議B之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 賣方B(作為賣方)
- (2) 買方B(作為買方)

主體事項

根據買賣協議B，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方B(天安之直接全資附屬公司)將購入而賣方B(本公司之直接全資附屬公司)將出售待售股份B，連同待售股份B於買賣協議B日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方B將向買方B轉讓待售貸款B。

代價

交易B之代價為80,000,000港元，須由買方B於完成交易B時按賣方B給予的付款指示透過銀行轉賬向賣方B(或其代名人)支付。

代價B之金額乃買方B與賣方B經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業B(即目標公司B之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值57,240,000港元，乃由本公司與天安聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司B於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值約10,171,000港元(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)；及(iii)待售貸款B之金額。

條件

買賣待售股份B須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方B作出之聲明及保證，不論是在買賣協議B日期或完成時作出，或假設於買賣協議B日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方B、買方B、目標公司B、重組公司及(視情況而定)賣方B及買方B各自的控股公司已就完成買賣協議B項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 重組已經完成；
- (iv) 相關重組公司完全控制並管有各自於物業B當中擁有的物業，而僅受物業B之相關現有租約約束；

董事會函件

- (v) 買方B或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理，已對目標公司B、重組公司及物業B之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方B全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方B信納有關結果；及
- (vi) 目標公司B、重組公司或物業B之業務、營運、資產、(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)、(iii)及(iv)不可豁免外，買方B可全權酌情豁免須由賣方B履行及/或達成的任何條件。於最後實際可行日期，交易B尚未達成任何條件。

完成

完成交易B並不與完成交易A或交易C互為條件。

交易B將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方B與賣方B可能互相書面協定的其他日期完成。

於最後實際可行日期，目標公司B為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再於目標公司B擁有任何權益。

倘交易B之任何條件未有於最後截止日期B或之前達成或獲買方B豁免(不可豁免之條件(ii)、(iii)及(iv)除外)，(i)買賣協議B訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議B中的持續條文外，買賣協議B將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議B的任何條文，或與買賣協議B的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

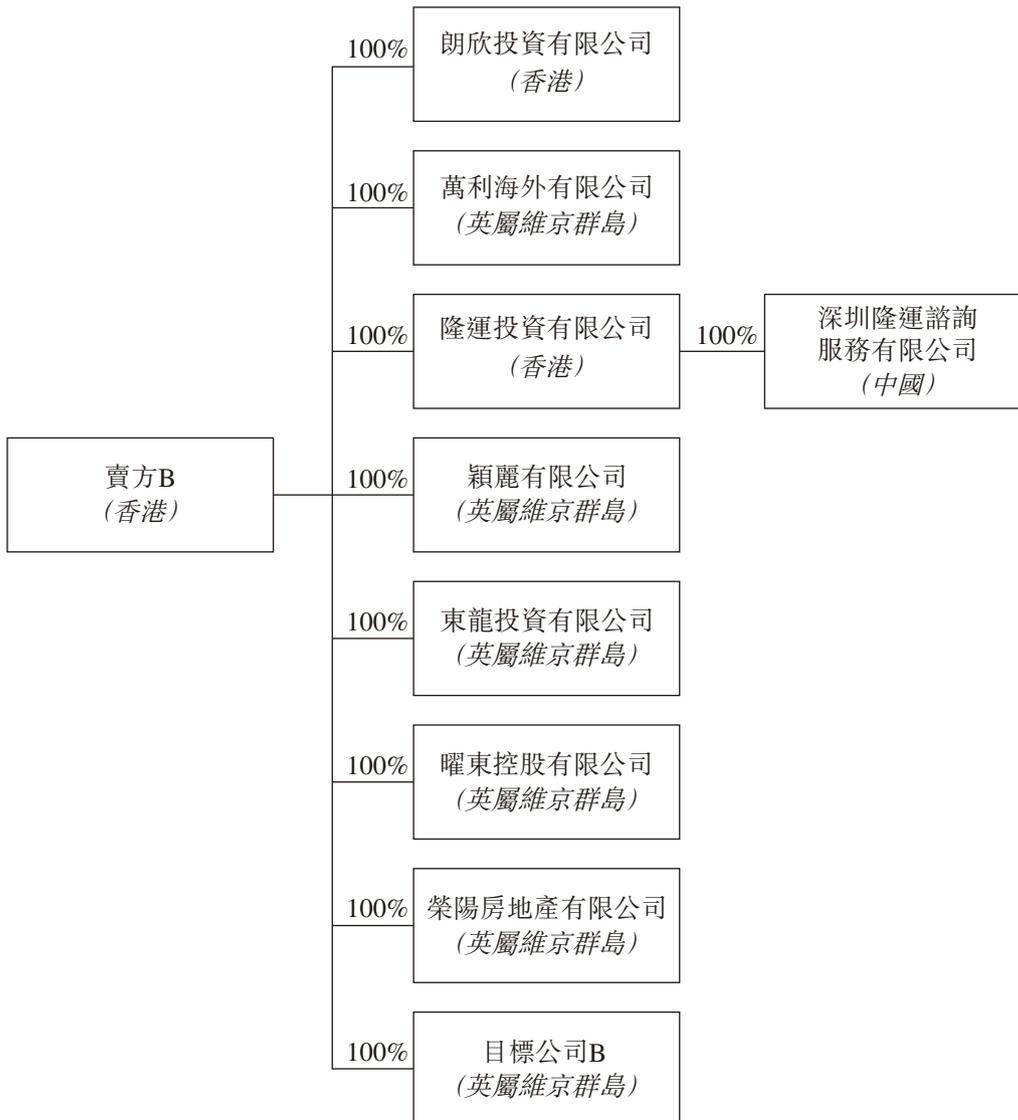
董事會函件

重組

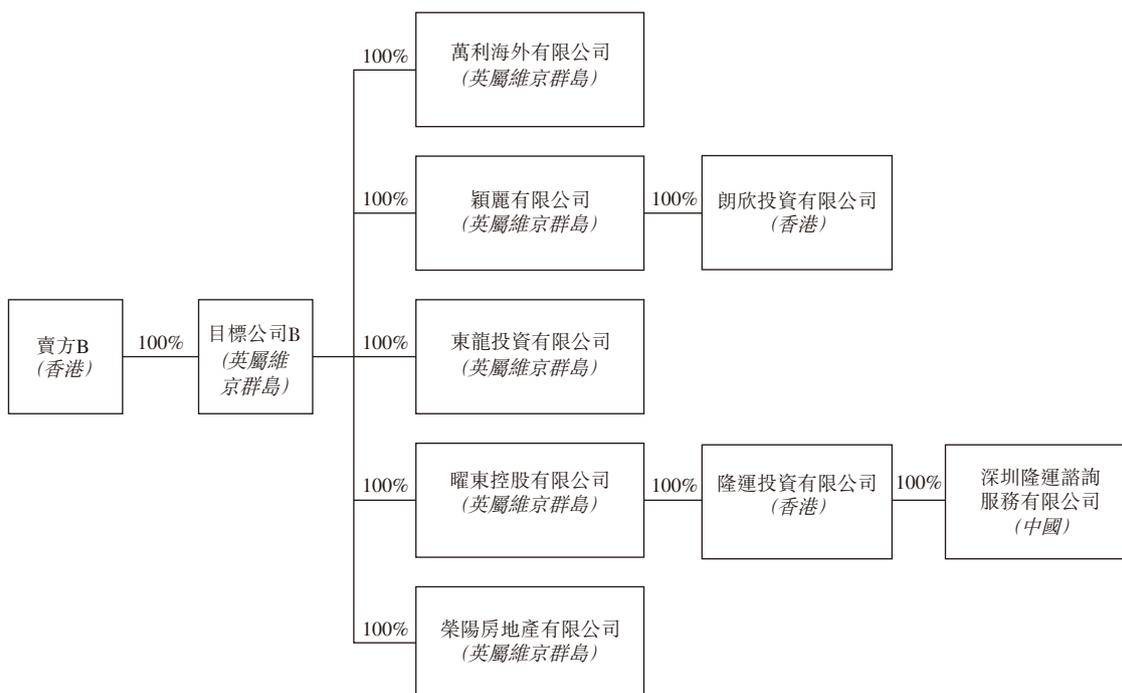
為達成條件(iii)以完成交易B，賣方B將進行重組，當中涉及使重組公司由目標公司B直接或間接全資擁有。

(i) 重組公司於最後實際可行日期；及(ii)目標公司B於重組後和緊接完成前的集團架構如下：

重組前



重組後



有關目標公司B的資料

目標公司B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。完成重組後，目標公司B及其附屬公司之主要資產將為物業B。

以下載列目標公司B於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生)：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	1,216	1,264
除稅前淨溢利／(虧損)	3,263	(559)
除稅後淨溢利／(虧損)	2,531	(1,205)

根據目標公司B之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生)，於二零二二年十二月三十一日，目標公司B的(i)綜合資產淨值約11,801,000港元；及(ii)就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為58,640,000港元，經調整綜合資產淨值約13,339,000港元。物業B於二零二二年十二月三十一日之公允價值57,102,000

董事會函件

港元與二零二三年三月三十一日的最新估值58,640,000港元之間相差1,538,000港元，乃由於租金收入整體上升、中國物業市場氣氛轉好及人民幣兌港元升值所致。

物業B包括於中國的合共六個獨立住宅物業及／或綜合商用物業，完成重組後將由目標公司B間接持有，總樓面面積合共8,514平方呎。

交易B對本公司之財務影響

完成買賣協議B項下擬進行的交易後，估計本集團將錄得虧損約2,334,000港元，乃根據以下基準計算：(i)代價B 80,000,000港元；(ii)目標公司B於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值約13,339,000港元(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生，且已就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)；及(iii)待售貸款B於二零二二年十二月三十一日之金額約68,995,000港元。

代價B為80,000,000港元，即較目標公司B於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值約13,339,000港元超出66,661,000港元(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生，且已就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)。

完成交易B後，根據本公司於二零二二年十二月三十一日之財務資料(已就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日之調整後最新估值作出)且不計及其他因素，本集團之總資產將減少約17,566,000港元，本集團之總負債將按目標公司B及其附屬公司應佔之負債而減少約15,232,000港元，及本集團將交易B錄得未經審核虧損。除上文所述者外，董事認為交易B將不會對本集團之總資產、總負債及盈利造成任何其他重大影響。

股東務請留意，上述數字僅作說明用途。交易B實際產生之損益，可能會與上述估計不同，並將按完成時目標公司B之賬面值及產生之相關開支釐定，且須經本公司之核數師審閱後，方可作實。

本公司對交易B所得款項的用途

交易B之所得款項約80,000,000港元，本公司會將此用作一般營運資金。

交易C

買賣協議C之主要條款概述如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- (1) 賣方C(作為賣方)
- (2) 買方C(作為買方)

主體事項

根據買賣協議C，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)將購入而賣方C(本公司之直接全資附屬公司)將出售待售股份C，連同待售股份C於買賣協議C日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方C將向買方C轉讓待售貸款C。

代價

交易C之代價為250,000,000港元，須由買方C於完成交易C時按賣方C給予的付款指示透過銀行轉賬向賣方C(或其代名人)支付。

代價C之金額乃買方C與賣方C經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業C(即目標公司C之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值252,300,000港元，乃由本公司與聯合集團聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司C於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值總額約101,176,000港元；及(iii)待售貸款C之金額。

條件

買賣待售股份C須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方C作出之聲明及保證，不論是在買賣協議C日期或完成時作出，或假設於買賣協議C日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方C、買方C、目標公司C及彼等的附屬公司以及(視情況而定)賣方C及買方C各自的控股公司已就完成買賣協議C項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 目標公司C之相關附屬公司完全控制並管有各自於物業C當中擁有的物業，而僅受物業C之相關現有租約約束；

董事會函件

- (iv) 買方C或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問，或其他代理，已對目標公司C、其附屬公司及物業C之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方C全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方C信納有關結果；及
- (v) 目標公司C、其附屬公司或物業C之業務、營運、資產及(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)及(iii)不可豁免外，買方C可全權酌情豁免須由賣方C履行及/或達成的任何條件。於最後實際可行日期，交易C尚未達成任何先決條件。

完成

完成交易C並不與完成交易A或交易B互為條件。

交易C將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方C與賣方C可能互相書面協定的其他日期完成。

於最後實際可行日期，各目標公司C實體均為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再於目標公司C擁有任何權益。

倘交易C之任何條件未有於最後截止日期C或之前達成或獲買方C豁免(不可豁免之條件(ii)及(iii)除外)，(i)買賣協議C訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議C中的持續條文外，買賣協議C將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議C的任何條文，或與買賣協議C的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

有關目標公司C的資料

雄佑

雄佑為一間於二零二一年七月二十一日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。雄佑及其附屬公司之主要資產為香港的一個辦公物業及兩個泊車位。

以下載列雄佑於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設雄佑於二零二一年一月一日已經註冊成立)。

董事會函件

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	2,998	3,370
除稅前淨虧損	1,303	1,956
除稅後淨虧損	1,286	2,315

根據雄佑之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十二月三十一日，雄佑的(i)綜合資產淨值約69,254,000港元；及(ii)就估值師所釐定雄佑所持物業於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為149,900,000港元，經調整綜合資產淨值約67,372,000港元。雄佑所持物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值153,200,000港元與二零二三年三月三十一日的最新估值149,900,000港元之間相差3,300,000港元，乃由於香港辦公室物業市場的租金收入整體回落所致。

穎宏

穎宏為一間於二零二一年七月二十八日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。穎宏及其附屬公司之主要資產為香港的三個住宅物業及三個泊車位。

以下載列穎宏於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設穎宏於二零二一年一月一日已經註冊成立)。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	1,980	1,721
除稅前淨溢利／(虧損)	2,638	(8,199)
除稅後淨溢利／(虧損)	2,564	(8,349)

根據穎宏之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十二月三十一日，穎宏的(i)綜合資產淨值約19,522,000港元；及(ii)就估值師所釐定穎宏所持物業於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為99,100,000港元，經調整綜合資產淨值約21,822,000港元。穎宏所持物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值96,800,000港元與二零二三年三月三十一日的最新估值99,100,000港元之間相差2,300,000港元，乃由於租金收入整體上升及香港物業市場氣氛轉好所致。

交易C對本公司之財務影響

根據代價C金額250,000,000港元、目標公司C於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值總額約89,194,000港元(已就估值師所釐定物業C於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)及待售貸款C於二零二二年十二月三十一日之金額約157,289,000港元，預期於完成買賣協議C項下擬進行的交易後，本集團將錄得收益約3,517,000港元。

代價C為250,000,000港元，即較目標公司C於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值總額約89,194,000港元超出160,806,000港元(已就估值師所釐定物業C於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)。

完成交易C後，根據本公司於二零二二年十二月三十一日之財務資料(已就估值師所釐定物業C於二零二三年三月三十一日之調整後最新估值作出)且不計及其他因素，本集團之總資產將減少約739,000港元，本集團之總負債將按目標公司C及其附屬公司應佔之負債減少約4,256,000港元，及本集團將交易C錄得未經審核收益。除上文所述者外，董事認為交易C將不會對本集團之總資產、總負債及盈利造成任何其他重大影響。

股東務請留意，上述數字僅作說明用途。交易C實際產生之損益，可能會與上述估計不同，並將按完成時目標公司C之賬面總值及產生之相關開支釐定，且須經本公司之核數師審閱後，方可作實。

本公司對交易C所得款項的用途

交易C之所得款項約250,000,000港元，本公司會將此用作一般營運資金。

有關本公司、天安、聯合集團及該等交易訂約方的資料

(1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

(2) 天安

天安為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，天安由(i)聯合集團擁有約55.72%權益，而聯合集團則由全權

信託Lee and Lee Trust實益擁有約74.99%權益(包括李成輝先生的個人權益)；(ii) PIA Ltd擁有約18.03%權益(以投資管理人身份持有)；(iii)莊女士擁有約9.74%權益；及(iv)陳健先生擁有約7.01%權益。

天安之主要業務為投資控股。天安集團之主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

(3) 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，聯合集團由全權信託Lee and Lee Trust實益擁有約74.99%權益(包括李成輝先生的個人權益)。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業發展，主要包括住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

(4) 莊女士

莊女士為一名個別人士及商人。

(5) Nice Zone

Nice Zone為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，分別由Lam Shan先生及Lam Mei Yan Joyce女士各實益擁有50%權益。

Nice Zone之主要業務為投資控股。

(6) 蒼聯管理

蒼聯管理為一間於香港註冊成立之有限公司，由Lau Yau Cheung先生全資實益擁有。

蒼聯管理之主要業務為投資控股。

(7) Claude Associates

Claude Associates為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由汪世忠先生全資擁有。

Claude Associates之主要業務為投資控股。

(8) 汪世忠先生

汪世忠先生為一名個別人士及商人。

(9) 目標公司A

目標公司A為一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由Claude Associates全資擁有，而Claude Associates則由汪世忠先生全資擁有。

目標公司A之主要業務為物業投資及提供地產代理服務。

(10) 賣方B

賣方B為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

賣方B之主要業務為投資控股。

(11) 賣方C

賣方C為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

賣方C之主要業務為投資控股。

(12) 買方A

買方A為一間於英屬維京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。

買方A之主要業務為投資控股。

(13) 買方B

買方B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司。

買方B之主要業務為投資控股。

(14) 買方C

買方C為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方C之主要業務為投資控股。

進行該等交易之理由及裨益

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。該集團定期尋找具吸引力的機遇以增潤及／或重構其物業組合。

本公司之物業投資組合主要包括帶有零售元素的商用物業，即本公司在二零二一年年報內披露的購物商場，以及其他非核心住宅物業和綜合商用物業，如香港和中國的辦公室及泊車位。為精簡本公司的物業投資組合，以為股東提供更佳回報製造有利條件，董事會擬(i)透過收購相關物業，並在其後集中發展有關業務，更專注於本公司商用物業投資的零售分部；及／或(ii)視乎市場氣氛並在不嚴重影響本集團運作的情況下，出售本公司的非核心住宅物業及綜合商用物業。

考慮到(i)物業A位於香港，而目前由本集團管理的大部分投資物業均位於香港；(ii)租賃物業A可產生穩定的經常性租金收入；(iii)付款總額較物業A於二零二二年十二月十四日的估值折讓；(iv)交易A條款中訂明，目標公司A於融資協議中作為借款人的義務及責任，以及目標公司A在完成日期於任何貸款、信貸、協議或安排中的所有其他責任，將於完成交易A時由汪世忠先生接替；(v)汪世忠先生及Claude Associates承諾，就目標公司A於交易A完成日期或之前蒙受的任何損失向買方A作出彌償；(vi)交易A須待目標公司A資產之全部現有產權負擔解除後，方可完成；及(vii)構成核數師對目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表發表無法表示意見聲明的问题，預計將於交易A完成後得到解決，董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票的董事，即李成偉先生、杜燦生先生及楊麗琛女士，或未有出席相關董事會會議的董事，即勞景祐先生)認為，付款總額屬公平合理，而交易A屬一次合理的投資機遇，可讓本集團落實計劃，更專注於商用物業投資的零售分部，提高本集團之投資回報。

就交易B及交易C而言，董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票的董事，即李成偉先生、杜燦生先生及楊麗琛女士，或未有出席相關董事會會議的董事，即勞景祐先生，及相關獨立非執行董事，即李澤雄先生及蔡健民先生，其意見將於審閱獨立財務顧問之意見後發表)已獨立評估該兩項交易對本集團的影響，並認為：

- (i) 參照本公司與天安(就物業B而言)以及本公司與聯合集團(就物業C而言)分別聯合委聘之獨立估值師對物業B及物業C之估值，代價B及代價C之金額屬公平合理；

- (ii) 交易B及交易C之所得款項可用作一般營運資金，(其中包括)維護本集團現有組合下的物業及供本公司日後拓展其商用物業投資，尤其是零售分部。如交易B及/或交易C一旦實現，並於完成交易A之前完成，本公司可能考慮使用部分或全部所得款項以投資部份付款總額；及
- (iii) 鑒於完成交易B及交易C時將出售其非核心住宅物業及綜合商用物業，不論交易A會否進行至完成，本公司也可更專注於其商用物業投資的零售分部，更妥善分配資源。

考慮上述所有因素後，董事(不包括將就相關董事會決議案放棄投票或未有出席相關董事會會議的董事及相關獨立非執行董事，即李澤雄先生及蔡健民先生，其對交易B及交易C的意見將於審閱獨立財務顧問的意見後發表)認為，買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C之條款及其項下擬進行的各項交易屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於買方A、賣方B及賣方C為本公司之直接或間接全資附屬公司(視情況而定)，根據上市規則第14章對「上市發行人」之定義包括上市發行人之附屬公司，故根據上市規則該等交易屬本公司之交易。

由於交易A之其中一個相關百分比率超過100%，交易A構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章之通知、公佈、通函及股東批准之規定。

由於交易B之多個相關百分比率超過5%但低於25%，交易B構成本公司之須予披露交易。

由於交易C之其中一個相關百分比率超過25%但低於75%，交易C構成本公司之主要出售事項。

由於交易B及交易C之其中一個相關百分比率根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時超過25%但低於75%，交易B及交易C構成本公司之主要出售事項。此外，於最後實際可行日期，天安及聯合集團各自為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，買方B(天安之直接全資附屬公司)及買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)均為本公司之關連人士，而交易B及交易C構成本公

董事會函件

司之關連交易。因此，交易B及交易C須遵守上市規則第14章及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

李成偉先生及杜燦生先生同時為天安及本公司之董事；勞景祐先生為聯合集團、天安及本公司各自之執行董事，以及楊麗琛女士為聯合集團、天安及本公司各自之獨立非執行董事。勞景祐先生並無出席審議該等交易之相關董事會會議，而李成偉先生、杜燦生先生及楊麗琛女士就該等交易之相關董事會決議案放棄投票。此外，楊麗琛女士並無獲委任為獨立董事委員會成員。

除以上所述外，概無董事在該等交易中佔有任何重大利益，並需要就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所知及所信，於最後實際可行日期：

- (i) 就證券及期貨條例而言，天安被視為透過其全資附屬公司進盛投資有限公司擁有930,376,898股股份，佔本公司已發行股份總數約74.98%，而進盛投資有限公司則擁有Autobest Holdings Limited全部已發行股本，該公司直接擁有930,376,898股股份的權益；及
- (ii) 聯合集團通過直接和間接(透過Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司，均為聯合集團之直接全資附屬公司)擁有聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)已發行股份總數的100%，間接擁有天安已發行股份總數約55.72%。聯合地產擁有Fine Class Holdings Limited全部已發行股本，而Fine Class Holdings Limited則擁有China Elite Holdings Limited(「China Elite」)的全部已發行股本。China Elite直接擁有天安約55.72%的已發行股份。

除天安、聯合集團及其各自之聯繫人(如上所述)其控制或有權控制在本公司之股份的投票權，在交易B和交易C中擁有重大利益，並應在股東特別大會上就批准交易B和交易C的決議案放棄投票外、並無其他股東及彼等任何各自之密切聯繫者在交易中擁有重大利益，因而應在股東特別大會上對批准交易的決議案放棄投票。

該等交易中各項交易的完成並非互為條件。各項交易均受到若干未必會達成的條件所約束，故未必會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣股份時務請謹慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層4號宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第150至153頁。普通決議案將予提呈，以供(i)股東考慮並酌情批准交易A；及(ii)獨立股東考慮並酌情批准交易B及交易C。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東投票須以股數投票方式進行。因此，決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行。股數投票結果將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所述之方式公佈。

本通函隨附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二三年六月二十八日(星期三)上午十時正(香港時間))(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會就買賣協議B及買賣協議C各份之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，就交易B及交易C的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

閣下務請垂注載於本通函第36頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議B及買賣協議C各份之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見。閣下亦請垂注載於本通函第37至59頁的獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就交易B及交易C的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票，或並無出席相關董事會會議的董事，以及相關獨立非執行董事(即李澤雄先生及蔡健民先生，其有關交易B及交易C的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」))認為，交易B及交易C在本集團的一般日常業務過程中進行，故買賣協議A、買賣協議B、買賣協議C之條款及其項下擬進行之交易屬公平且合理並符合本公司及其股東的整體利益，因此，推薦(i)股東投票贊成將提呈於股東特別大會上之普通決議案，以供考慮並酌情批准交易A；及(ii)獨立股東投票贊成將提呈於股東特別大會上之普通決議案，以供考慮並酌情批准交易B及交易C。

董事會函件

其他資料

閣下務請垂注本通函(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問之意見函件；及(iii)各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
亞證地產有限公司
執行董事兼行政總裁
李樹賢
謹啟

二零二三年六月十日

以下為獨立董事委員會函件全文，載列獨立董事委員會就交易B及交易C向獨立股東提供的推薦意見：



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

敬啟者：

有關出售目標公司B及目標公司C的
主要出售事項及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年六月十日致全體股東之通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議B及買賣協議C各份之條款及其項下擬進行之交易(詳情載於通函「董事會函件」)是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平且合理，以及交易B及交易C是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。百利勤金融有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮通函中「董事會函件」所載資料及獨立財務顧問之意見函件中的所述的主要因素、理由及意見，吾等認為交易B及交易C在本集團的一般日常業務過程中進行，買賣協議B及買賣協議C各份的條款及其項下擬進行之交易，乃按一般商業條款進行並屬公平且合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會就批准交易B及交易C提呈之普通決議案投票贊成。

此致

列位獨立股東 台照

代表
亞證地產有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李澤雄及蔡健民
謹啟

二零二三年六月十日

獨立財務顧問之意見函件

以下為百利勤金融有限公司就交易B及交易C致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，編製以供載入本通函。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園2期28樓

敬啟者：

有關出售目標公司B及目標公司C的 主要出售事項及關連交易

緒言

吾等提述吾等就交易B及交易C(統稱「該等交易」)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年六月十日的通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司、聯合集團及天安刊發 貴公司日期為二零二三年二月二十七日之聯合公佈(「聯合公佈」)，內容關於出售目標公司B及目標公司C(統稱「目標公司」)及其項下擬進行之交易。

誠如聯合公佈所披露，於二零二三年二月二十七日，(i)賣方B(貴公司之直接全資附屬公司)同意按代價B(80,000,000港元)向買方B(天安之直接全資附屬公司)出售待售股份B(即目標公司B之全部已發行股本)及轉讓待售貸款B；及(ii)賣方C(貴公司之直接全資附屬公司)同意按代價C(250,000,000港元)向買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)出售待售股份C(即組成目標公司C的相關實體之全部已發行股本)及轉讓待售貸款C。

由於該等交易之其中一個相關百分比率根據上市規則第14.22條在兩者合併計算時超過25%但低於75%，該等交易構成 貴公司之主要出售事項。此外，於最後實際可行日期，天安及聯合集團各自為 貴公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，買方B(天安之直接全資附屬公司)及買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)均為 貴公司之關連人士，而該等交易構成 貴公司之關連交易。因此，該等交易須遵守上市規則第14章及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。董事會現時由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由三名獨立非執行董事中的兩位(即李澤雄先生及蔡健民先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲得獨立董事委員會批准。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此其被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等並不知悉百利勤與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而可能被合理視為影響百利勤就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。過去兩年，除就 貴公司日期為二零二一年十月五日的通函所披露有關出售若干非控股物業權益之重大出售事項之關連交易獲委聘擔任 貴公司之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司之間並無其他委聘關係。除就本次吾等委任為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排可使百利勤向 貴公司或 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等認為，吾等合資格就該等交易提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)該等交易是否將於 貴公司的一般日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)買賣協議B及買賣協議C及其項下擬進行之交易各份之條款就獨立股東而言是否屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就該等交易之相關決議案投票，向閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

意見基準

吾等已執行相關程序及吾等認為就達致提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見而言屬必要之步驟。該等程序及步驟包括(其中包括)審閱 貴公司所提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計資料及市場數據、行業指引及規例，以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管

理層所提供之資料、事實及聲明以及所表達意見進行核對。已審閱之文件包括但不限於聯合公佈、貴公司日期為二零二一年十一月二十六日及二零二二年十一月二十二日之公佈、貴公司截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二二年年報」)、由獨立物業估值師(「估值師」)就物業B及物業C(統稱「該等物業」)編製截至二零二三年三月三十一日之目標公司B及目標公司C之物業估值報告(「估值報告」)、買賣協議B、買賣協議C以及通函。吾等已假設董事於通函內作出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團之管理層向吾等所提供並載於通函之資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團、天安、聯合集團或其各自之附屬公司或聯營公司(如適用)之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

吾等就該等交易達致意見時，已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團之資料

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司亦為天安之非全資附屬公司。貴公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

獨立財務顧問之意見函件

下文載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料概要，乃摘錄自二零二二年年報。

表1： 貴集團之財務資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益		
— 投資物業的固定租金收入	31,304	32,164
— 物業管理費	5,362	4,715
— 來自透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具的股息收入(「透過其他全面收益按公允價值處理」)	1,500	1,500
總收入	38,166	38,379
經營虧損	1,563,826	44,286
本年度虧損	1,563,052	43,701

根據二零二二年年報，貴集團之收入增加約0.56%，由截至二零二一年十二月三十一日止年度之約38,166,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度之約38,379,000港元。此外，貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損約43,701,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損約1,563,052,000港元顯著減少約1,519,351,000港元。虧損減少主要由於(i)沒有出售一間附屬公司之虧損約1,467,958港元，此出售於二零二一年十月完成；及(ii)二零二二年應收貸款及利息之減值虧損約22,691,000港元，相比上一年度減值虧損則為約74,370,000港元，主要由於貴集團於二零一八年以投資為目標，認購一間從香港獨立上市集團發行之高級票據違約所致。

獨立財務顧問之意見函件

同時，摘錄自二零二二年年報的 貴集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之綜合資產及負債概述如下：

表2： 貴集團之財務狀況

	於 二零二一年十二月 三十一日 (經審核) 千港元	於 二零二二年十二月 三十一日 (經審核) 千港元
總資產		
— 非流動資產	1,522,268	1,453,057
— 流動資產	269,058	288,057
	1,791,326	1,741,114
總負債		
— 非流動負債	163,708	161,040
— 流動負債	22,197	25,969
	185,905	187,009
流動資產淨值	246,861	262,088
資產淨值	1,605,421	1,554,105

貴集團於二零二二年十二月三十一日錄得總資產約1,741,114,000港元。 貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約1,297,022,000港元；(ii)應收貸款約78,024,000港元；(iii)透過損益按公允價值處理之金融資產約43,079,000港元；及(iv)透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具約29,600,000港元。

同時， 貴集團於二零二二年十二月三十一日之流動資產主要包括(i)現金及現金等值約147,668,000港元；(ii)應收貸款約76,705,000港元；(iii)透過損益按公允價值處理之金融資產約35,147,000港元；(iv)交易及其他應收款項、預付款項及按金約26,752,000港元。

另一方面， 貴集團於二零二二年十二月三十一日錄得總負債約187,009,000港元。因此， 貴集團之綜合流動資產淨值及資產淨值分別約246,861,000港元及1,605,421,000港元。於二零二二年十二月三十一日， 貴集團按流動資產除以流動負債計算的流動比率為約11.1，於二零二一年十二月三十一日則為約12.1，反映 貴公司於該期間應付其短期負債的能力有所下跌。

2. 有關天安、聯合集團及該等交易之訂約方之資料

2.1. 天安

天安為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上上市。於最後實際可行日期，天安由(i)聯合集團擁有約55.72%權益，而聯合集團則由全權信託Lee and Lee Trust實益擁有約74.99%權益(包括李成輝先生的個人權益)；(ii)PIA Ltd擁有約18.03%權益；(iii)莊女士擁有約9.74%權益(以投資管理人身份持有)；及(iv)陳健先生擁有約7.01%權益。

天安之主要業務為投資控股。天安集團之主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

2.2. 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，聯合集團由全權信託Lee and Lee Trust實益擁有約74.99%權益(包括李成輝先生的個人權益)。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業發展，主要包括住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

2.3. 貴公司之附屬公司

2.3.1. 賣方B

賣方B為一間於香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司之直接全資附屬公司。

賣方B之主要業務為投資控股。

2.3.2. 有關目標公司B之資料

目標公司B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。完成重組後，目標公司B及其附屬公司之主要資產將為物業B。

獨立財務顧問之意見函件

以下載列目標公司B於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生)：

表3：目標公司B之財務資料

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收益	1,216	1,264
除稅前淨溢利／(虧損)	3,263	(559)
除稅後淨溢利／(虧損)	2,531	(1,205)

兩年間由除稅後淨溢利轉變為除稅後淨虧損，乃主要由於二零二二年撥回過往已確認收益約3.1百萬港元(撥回乃源於撇銷應付已取消註冊同系附屬公司款項，有關收益被控股公司吸納)及出現匯兌虧損。

根據目標公司B之未經審核綜合財務資料(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生)，於二零二二年十二月三十一日，目標公司B的(i)綜合資產淨值(「資產淨值」)約11,801,000港元；及(ii)就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為58,640,000港元，經調整綜合資產淨值約13,339,000港元。物業B於二零二二年十二月三十一日之公允價值57,102,000港元與二零二三年三月三十一日的最新估值58,640,000港元之間相差1,538,000港元，乃由於租金收入整體上升、中國物業市場氣氛轉好及人民幣兌港元升值所致。

物業B包括於中國的合共六個獨立住宅物業及／或綜合商用物業，完成重組後將由目標公司B間接持有，總樓面面積合共8,514平方呎。

2.3.3. 賣方C

賣方C為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為 貴公司之直接全資附屬公司。

賣方C之主要業務為投資控股。

2.3.4. 有關目標公司C之資料

雄佑

雄佑為一間於二零二一年七月二十一日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。雄佑及其附屬公司之主要資產為香港的一個辦公物業及兩個泊車位。

以下載列雄佑於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設雄佑於二零二一年一月一日已經註冊成立)。

表4：雄佑之財務資料

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	千港元	千港元
收益	2,998	3,370
除稅前淨虧損	1,303	1,956
除稅後淨虧損	1,286	2,315

該公司的除稅前淨虧損除稅後淨虧損分局增加50.11%及80.02%，乃主要由於投資物業之公允價值變動及遞延稅項負債增加。

根據雄佑之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十二月三十一日，雄佑的(i)綜合資產淨值約69,254,000港元；及(ii)就估值師所釐定雄佑所持物業於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為149,900,000港元，經調整綜合資產淨值約67,372,000港元。雄佑所持物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值153,200,000港元與二零二三年三月三十一日的最新估值149,900,000港元之間相差3,300,000港元，乃由於香港辦公室物業市場的租金收入整體回落所致。

穎宏

穎宏為一間於二零二一年七月二十八日在英屬維京群島註冊成立之有限公司及投資控股公司。穎宏及其附屬公司之主要資產為香港的三個住宅物業及三個泊車位。

獨立財務顧問之意見函件

以下載列穎宏於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(假設穎宏於二零二一年一月一日已經註冊成立)。

表5：穎宏之財務資料

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收益	1,980	1,721
除稅前淨溢利／(虧損)	2,638	(8,199)
除稅後淨溢利／(虧損)	2,564	(8,349)

兩年間由除稅後淨溢利轉變為除稅後虧損淨額，乃主要由於二零二二年之投資物業公允價值變動。

根據穎宏之未經審核綜合財務資料，於二零二二年十二月三十一日，穎宏的(i)綜合資產淨值約19,522,000港元；及(ii)就估值師所釐定穎宏所持物業於二零二三年三月三十一日的調整後最新估值為99,100,000港元，經調整綜合資產淨值約21,822,000港元。穎宏所持物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值96,800,000港元與二零二三年三月三十一日的最新估值99,100,000港元之間相差2,300,000港元，乃由於租金收入整體上升及香港物業市場氣氛轉好所致。

2.4. 出售協議之買方及其最終控股股東

2.4.1. 買方B

買方B為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司。

買方B之主要業務為投資控股。

2.4.2. 買方C

買方C為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方C之主要業務為投資控股。

3. 進行該等交易之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。貴集團定期尋找具吸引力的機遇以增潤及／或重構其物業組合。目前貴集團之物業投資組合包括帶有零售元素的商用物業，例如購物商場及其他非核心住宅物業和綜合商用物業，如香港和中國的辦公室及泊車位，而貴集團擬精簡其物業投資組合，以為股東提供更佳回報，其中包括(i)透過收購及發展物業，專注於商用物業投資的零售分部；及(ii)視乎市場氣氛並在不嚴重影響亞證地產集團運作的情況下，可能出售非核心住宅物業及綜合商用物業。

據物業顧問高力香港¹表示，由於中國放寬新型冠狀病毒疫情之限制措施及重新開放，預期香港地產市場將於二零二三年復甦，尤其是大街店舖分部，預期店舖租金與售價均會使此分部成為二零二三年引領新型冠狀病毒疫情後復甦之首個界別。就零售租金表現而言，預期將會錄得8%按年增長。然而，預期高利率將會打擊住宅市場，而辦公室市場預期僅有3%增幅，使其吸引力較零售市場為弱。因此，由於目標公司B擁有物業B，當中包括中國六個獨立住宅及／或綜合商用物業，而目標公司C則合共擁有香港一個辦公物業、三個住宅物業及五個泊車位。由於高利率及辦公室市場增長率吸引力遜於零售市場，預期住宅市場會減弱，致使目標公司B及目標公司C之物業較不利於投資。

與貴公司進行討論及審閱目標公司之管理賬目後，顯示誠如上文所披露雄佑於兩個財政年度錄得虧損淨額。因此，貴集團可藉此機會處理表現不佳之附屬公司，並騰出資源投資更有利可圖之企業，當中包括出售雄佑及可能出售其他表現不佳之附屬公司。貴集團有信心此決定可使未來能採取更專注且可持續發展之業務策略。

總括而言，考慮到(i)貴公司可騰出資源用作營運資金，有助於提高運營效率，更好地實現長期成功，為股東創造更高回報；(ii)貴公司可專注於具更大增長潛力之商用物業投資的零售分部；及(iii)買賣協議B及買賣協議C各自之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理(於下文詳述)，吾等認同董事之意見，認為該等交易符合貴公司及其股東之整體利益。

¹ 請參閱CNBC(全國廣播公司商業頻道)日期為二零二三年一月十二日內容關於香港地產市場的文章(<https://www.cnbc.com/2023/01/12/chinas-reopening-set-to-boost-hong-kongs-property-market.html>)

4. 買賣協議

4.1. 交易B

買賣協議B之主要條款如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- 1) 賣方B(作為賣方)；及
- 2) 買方B(作為買方)

主體事項

根據買賣協議B，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方B(天安之直接全資附屬公司)將購入而賣方B(貴公司之直接全資附屬公司)將出售待售股份B，連同待售股份B於買賣協議B日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方B將向買方B轉讓待售貸款B。

代價

交易B之代價為80,000,000港元，須由買方B於完成交易B時按賣方B給予的付款指示透過銀行轉賬向賣方B(或其代名人)支付。

代價B之金額乃買方B與賣方B經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業B(即目標公司B之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值57,240,000港元，乃由貴公司與天安聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司B於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值約10,171,000港元(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)；及(iii)待售貸款B之金額。

代價B將以天安聯合集團之內部資源撥付。

條件

買賣待售股份B須待以下各項條件達成後，方告完成：

獨立財務顧問之意見函件

- (i) 賣方B作出之聲明及保證，不論是在買賣協議B日期或完成時作出，或假設於買賣協議B日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方B、買方B、目標公司B、重組公司及(視情況而定)賣方B及買方B各自的控股公司已就完成買賣協議B項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 重組已經完成；
- (iv) 相關重組公司完全控制並管有各自於物業B當中擁有的物業，而僅受物業B之相關現有租約約束；
- (v) 買方B或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理，已對目標公司B、重組公司及物業B之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方B全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方B信納有關結果；及
- (vi) 目標公司B、重組公司或物業B之業務、營運、資產、(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)、(iii)及(iv)不可豁免外，買方B可全權酌情豁免須由賣方B履行及/或達成的任何條件。於最後實際可行日期，交易B尚未達成任何條件。

吾等認為條件屬公平合理，因為該等條件保障 貴公司及股東的整體利益。

完成

完成交易B並不與完成交易C互為條件。

交易B將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方B與賣方B可能互相書面協定的其他日期完成。於最後實際可行日期，目標公司B為 貴公司之間接全資附屬公司。於完成後， 貴公司將不再於目標公司B擁有任何權益，而目標公司B將成為天安集團之間接全資附屬公司，其財務業績將維持併入天安集團的財務報表。

倘交易B之任何條件未有於最後截止日期B或之前達成或獲買方B豁免(不可豁免之條件(ii)、(iii)及(iv)除外)，(i)買賣協議B訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議B中的持續條文外，買賣協議B將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議B的任何條文，或與買賣協議B的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

4.2. 交易C

買賣協議C之主要條款如下：

日期

二零二三年二月二十七日

訂約方

- 1) 賣方C(作為賣方)；及
- 2) 買方C(作為買方)

主體事項

根據買賣協議C，待其項下擬定條件達成(或在適用情況下獲豁免)後，(i)買方C(聯合集團之間接全資附屬公司)將購入而賣方C(貴公司之直接全資附屬公司)將出售待售股份C，連同待售股份C於買賣協議C日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)賣方C將向買方C轉讓待售貸款C。

代價

交易C之代價為250,000,000港元，須由買方C於完成交易C時按賣方C給予的付款指示透過銀行轉賬向賣方C(或其代名人)支付。

代價C之金額乃買方C與賣方C經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業C(即目標公司C之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二

月十四日之估值252,300,000港元，乃由 貴公司與聯合集團聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司C於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值總額約101,176,000港元；及(iii)待售貸款C之金額。

代價C將以聯合集團之內部資源及／或借款撥付。

條件

買賣待售股份C須待以下各項條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方C作出之聲明及保證，不論是在買賣協議C日期或完成時作出，或假設於買賣協議C日期至完成期間的任何時間作出，均在所有重大方面維持真實準確，並無誤導成份；
- (ii) 賣方C、買方C、目標公司C及彼等附屬公司以及(視情況而定)賣方C及買方C各自的控股公司已就完成買賣協議C項下擬進行的交易，取得所需的一切授權(包括但不限於任何種類、形式或由聯交所及證券及期貨事務監察委員會授予的批准或准許)及任何股東批准，而有關授權及批准仍然具備十足效力；
- (iii) 目標公司C之相關附屬公司完全控制並管有各自於物業C當中擁有的物業，而僅受物業C之相關現有租約約束；
- (iv) 買方C或其代表或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問，或其他代理，已對目標公司C、其附屬公司及物業C之業務、營運、資產、財務或其他狀況進行買方C全權酌情認為需要、適宜或適合作出之查詢、調查及盡職審查，且買方C信納有關結果；及
- (v) 目標公司C、其附屬公司或物業C之業務、營運、資產及(財務或其他)狀況並無發生重大不利變動。

除條件(ii)及(iii)不可豁免外，買方C可全權酌情豁免須由賣方C履行及／或達成的任何條件。於最後實際可行日期，交易C尚未達成任何先決條件。

吾等認為條件屬公平合理，因為該等條件保障 貴公司及股東的整體利益。

完成

完成交易C並不與完成交易B互為條件。

交易C將於所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日，或買方C與賣方C可能互相書面協定的其他日期完成。

於最後實際可行日期，各目標公司C實體均為 貴公司之間接全資附屬公司。於完成後，天安集團(透過其於 貴公司之股權)及 貴公司將不再於目標公司C擁有任何權益，而目標公司C之各個實體將成為聯合集團之間接全資附屬公司，其財務業績將維持併入聯合集團的財務報表。

倘交易C之任何條件未有於最後截止日期C或之前達成或獲買方C豁免(不可豁免之條件(ii)及(iii)除外)，(i)買賣協議C訂約方不再對繼續完成交易有任何義務；(ii)除買賣協議C中的持續條文外，買賣協議C將不再有任何效力；及(iii)除非申索的原因為先前違反買賣協議C的任何條文，或與買賣協議C的持續條文有關，否則任何訂約方不得再對另一方提出申索。

5. 貴公司對該等交易所得款項之用途

該等交易之所得款項總額為330,000,000港元，貴集團會將此用作一般營運資金。

6. 代價評估

根據董事會函件，代價B之金額為80,000,000港元，乃買方B與賣方B經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業B(即目標公司B之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值57,240,000港元，乃由 貴公司與天安聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司B於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值約10,171,000港元(假設重組於二零二零年一月一日及二零二一年一月一日已經發生)；及(iii)待售貸款B之金額。

另一方面，代價C之金額為250,000,000港元，乃買方C與賣方C經公平磋商釐定，當中考慮到(i)物業C(即目標公司C之附屬公司持有的主要資產)於二零二二年十二月十四日之估值252,300,000港元，乃由 貴公司與聯合集團聯合委聘之獨立估值師釐定；(ii)目標公司C於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值總額約101,176,000港元；及(iii)待售貸款C之金額。

6.1. 估值報告

於考慮代價B的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱(i)物業B及物業C於二零二二年十二月十四日的物業估值，即董事會在訂立買賣協議B及買賣協議C前可獲得的最新估值；及(ii)於二零二三年三月三十一日(「估值日期」)的估值報告。吾等注意到，物業B及物業C於二零二二年十二月十四日的評估價值分別為57,240,000港元及252,300,000港元，而物業B及物業C於二零二三年三月三十一日的評估價值分別為58,640,000港元及249,000,000港元。吾等認為，兩項物業在兩個估值日之間的估值差異僅佔2.4%及1.3%，因此並不重大。下列分析將以最新估值為基礎。

吾等已就估值報告進行上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作，其中包括(i)評估估值師之經驗；(ii)獲取估值師之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與參與該等交易各方的現時及過往關係；(iv)審閱估值師的委聘條款；及(v)與估值師討論估值報告所採用的基礎、方法及假設。

6.1.1. 估值師

吾等了解到王明坤先生(估值師之董事兼估值報告簽署人)為註冊專業測量師、香港測量師學會成員及香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，彼於香港及中國之物業及商業估值方面擁有逾三十一年之經驗。於評估估值師在估值該等物業的類似香港及中國物業的經驗時，吾等亦已獲取估值師有關其他估值的往績紀錄的資料，並知曉估值師已在香港及中國擔任過多種物業的估值師。因此，吾等認為估值師合資格、有經驗並有能力進行物業估值及在估值該等物業方面提供可靠意見。

吾等亦查詢估值師與 貴公司及買賣協議B及買賣協議C各方的獨立性，並了解到估值師為 貴公司及其關連人士的獨立第三方。估值師亦向吾等確認，就其所知，其與 貴公司或任何其他訂約方並無任何關係或權益以致合理認為會影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。估值師向吾等確認，除就獲委聘進行估值而應付其一般專業費用外，概無任何安排會導致其將自 貴公司及其聯繫人中收取任何費用或取得任何利益。

此外，吾等從 貴公司與估值師訂立的委聘函注意到：就估值師為達致提供所須的意見而言，工作範圍屬合適，且工作範圍並無任何限制，致使可能對估值師於估值報告中所作保證程度產生不利影響。

6.1.2. 估值基準

吾等已審閱估值報告，並了解到該報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年版本）。

誠如香港測量師學會所界定，市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。由於吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信估值報告並無按合理基準編製，故吾等認為估值公平反映該等物業的市值且構成吾等進一步評估目標公司B及目標公司C之出售事項代價的公平及合理基準。

根據估值報告，估值師已就各項物業權益單獨採用市值的定義。

6.1.3. 估值方法

誠如估值報告所披露，估值師在評估該等物業時主要採納投資法，以全面租賃基準計入自該等物業收取之租金收入及該等物業之潛在復歸租金收入（按同類物業市場租金計算），或在適用情況下，參照可於有關市場上的可供比較銷售的憑證採用直接比較法。

根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到，鑒於香港及中國物業市場的可比較樓宇／物業的數據大部分為公開可得數據並包含在專業估值師較易訂閱的網上物業數據庫內，估值師認為採納投資法及直接比較法屬最為恰當，乃由於其將提供較為客觀的結果。吾等同樣認為，以全面租賃基準作為投資法的假設屬公平，鑒於幾乎所有物業均已租出，且物業均位於需求強勁的熱門地區，該假設已計及該等物業的潛在租金收入，能反映該等物業獲充分利用時的真實價值。另外，根據吾等之理解，採用全面租賃基準可讓估值師與其他類似物業作出更準確的比較，屬行業常規。

實際上，兩種方法均屬於香港及中國以及其他成熟市場常用的估值法，通常認為價值的最佳指標是支付予類似物業的價格。由於香港及中國均擁有活躍且廣泛推廣的物業市場，並已具有足夠可得的可比較樓宇／物業的樣本供分析，吾等認為該等可比較樓宇／物業為估值該等物業提供合適可觀的基準。因此，吾等同意估值師的觀點，投資法及直接比較法對估值該等物業而言屬恰當。

根據吾等與估值師的溝通，於使用投資法及直接比較法估值該等物業時，估值師已識別及分析獲取租金收入及／或近期轉讓其合法所有權的各種可比較樓宇／物業。吾等已審閱估值師採納的可比較樓宇／物業列表，知悉於估值該等物業(包括住宅物業、商用物業及車位)時，估值師選擇該等物業同區域所在的可比較樓宇／物業，其條件及設施與該等物業相似，其中已對該等可比較物業的單價作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素。吾等與估值師討論後得悉，具體百分比就每項因素作出調整，若可比較物業次於選定物業，則因應狀況、功能過時及其他相關因素作出上調，又或作出下調，與市場慣例相符。根據討論內容及吾等的獨立研究，可比較物業的資料與多個房地產門戶網站上發佈的資料一致。吾等理解，該等調整是對該等物業與選定可比較物業有任何差異的合理解釋，符合市場慣例，有助於更準確反映該等物業的真實價值。吾等已審閱每項物業的價值計算，並注意到該等物業的單價在吾等進行研究時判別的可比較物業範圍內。因此，吾等認為此方法符合行業的最佳做法，並確保估值考慮到每項物業的獨特之處，同時保持與市場上相近物業的一致性及可比性。

通過與估值師的討論，吾等亦了解到關於可比較樓宇／物業以及可比較租賃物業之數據及資料大多來自估值師訂閱的網上物業數據庫。估值師已確認該等可比較樓宇／物業及可比較租賃物業為基於其深知之詳盡清單。因此，吾等認為所選擇可供估值的物業之可比較樓宇／物業及可比較租賃物業乃屬公平且合理。

關於資本化率，吾等了解到其乃基於估值師對市場收益率的分析。該比率乃參考市場對具有相同類型用途的類似物業的預期收益率，並考慮到物業品質、未來潛在的租金增長、資本增值和風險因

獨立財務顧問之意見函件

素而估算。為了確定每項物業的資本化率，估值師根據物業的用途類型，使用1.75%至4.00%的範圍。因此，吾等獨立研究並比較了恒生指數地產成分股所使用的投資、住宅、辦公物業的資本化率，並參考了其最新年報。比較公司的市值可能與 貴公司不同，但並未對市值比較構成直接影響。此比較主要聚焦於比較物業本身及其基本特質，而非擁有物業之公司的規模或財務狀況。

股份代號	公司名稱	資本化率 (%)	所披露資本化率類型
12	恒基兆業地產有限公司	2.75 – 6.00	香港零售及辦公物業
		5.00 – 8.50	中國零售及辦公物業
16	新鴻基地產發展有限公司	5.10	香港住宅及商用物業
		6.00	中國住宅及商用物業
17	新世界發展有限公司	1.50 – 5.20	香港商業物業及停車場
		2.00 – 8.50	中國商業物業及服務性公寓
101	恒隆地產有限公司	未披露	不適用
688	中國海外發展有限公司	2.10 – 3.80	香港住宅及商用物業
		3.50 – 8.00	中國住宅及商用物業
823	領展房地產投資信託基金	3.10 – 5.30	香港商用物業
		4.25 – 5.00	中國商用物業
960	龍湖集團控股有限公司	4.00 – 5.00	中國住宅物業
1109	華潤置地有限公司	3.00 – 7.80	香港零售及辦公物業
1113	長江實業集團有限公司	4.00 – 8.00	香港住宅及商用物業
1209	華潤萬象生活有限公司	6.30 – 7.50	中國住宅及商用物業
1997	九龍倉置業地產投資有限公司	4.20 – 4.50	香港住宅及商用物業
2007	碧桂園控股有限公司	2.50 – 6.50	中國住宅物業
6098	碧桂園服務控股有限公司	4.50 – 7.00	中國商用物業

在恒生指數—地產分類指數的13隻成分股中，有12家土地發展商披露了投資物業的資本化率參考範圍(包括住宅及商用物業)，介乎1.50%至8.50%。由於該等物業大多為住宅，撇除僅適用於商用物業的比率後，資本化率介乎2.10%至8.00%。吾等認為，就吾等所深知，上表具有代表性且詳盡無遺，因為其包括恒生指數—地產分類指數的所有成分股。吾等注意到，估值師所採用的資本化率(介乎1.75%至4.00%)低於香港土地發展商所採用的資本化率範圍的下限。根據吾等與估值師的討論，特定的資本化率下限只適用於位於黃金地段的優質物業，顯示與該等物業相關的風險較低，而這屬於對優質物業的標準做法。具體而言，物業B的一個住宅物業採用了1.75%的比率，物業C的一個住宅物業採用了2.00%的比率，吾等注意到該兩個物業均位於深圳及香港的黃金地段，提供優質的適意設施，附設豪華裝置和家具。除了該兩個物業外，採用的資本化率與香港土地發展商所採用的資本化率範圍一致。因此，吾等同意估值師的觀點，所採用的資本化率乃至投資方針適合物業估值。

吾等在評估交叉檢查的考慮因素的公平性和合理性時，考慮了其他估值方法，特別是成本法。然而，經審閱該等物業的性質後，吾等發現其主要是創收資產。成本法，即根據公司資產的重置成本來估計價值，在這種情況下可能無法準確反映公司的真實價值。另一方面，注重公司創收潛力的投資法和考慮市場上可比較公司價值的市場法，更適合準確把握該等物業的價值。因此，吾等認為，成本法不適用於本情況。

6.1.4. 估值假設

根據估值報告，該等物業之估值乃基於假設(i)業主對該等物業擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該等物業，惟須支付之年度地租及所有必要之應付地價已全數繳付；(ii)業主於公開市場上出售物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、管理協議或任何影響該等物業價值之類似安排；(iii) 貴公司持有的文件及官方地盤平面圖所示的面積均屬正確；及(iv)該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

就此，吾等自估值師中得知，這些假設常用於估價物業中。鑒於吾等認為使用與公開市場其他類似物業相同方式評估該等物業屬客觀且恰當，且並無任何重大事項須提請吾等注意，吾等認為這些估值假設屬公平且合理。

6.2. 本節結論

經參考董事會函件，除該等物業之估值外，代價B及代價C由 貴公司與買方B(就交易B而言)及買方C(就交易C而言)經公平磋商並按公平基準釐定，當中考慮到目標公司於二零二二年十一月三十日之綜合資產淨值總額及待售貸款B及待售貸款C之金額。

為進行吾等之盡職審查，吾等已審閱目標公司B及目標公司C之管理賬目。吾等知悉(i)按物業B的最新估值調整後，估值師所釐定目標公司B於二零二三年三月三十一日之經調整綜合資產淨值約13,339,000港元；及(ii)待售貸款B約68,995,000港元，合共為約82,334,000港元，較代價B略微折讓2.9%。此外，吾等亦知悉目標公司C之經調整綜合未經審核資產淨值總額約89,194,000港元；及(ii)待售貸款C約157,289,000港元，合共為約246,483,000港元，較代價C溢價1.4%。

鑒於(i)該等物業為目標公司B及目標公司C的主要資產，因此目標公司的估值主要由該等物業的評估價值決定，而吾等經審閱後認為估值報告為該等物業估值的適當參考；及(ii)待售貸款B及待售貸款C的代價相等於銷售貸款的面值(按美元對美元基準計算)，吾等認為代價B及代價C均按一般商業條款訂立並屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 該等交易的財務影響

於買賣協議B及買賣協議C項下擬進行之交易完成(「完成」)後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，且 貴公司將不再於目標公司擁有任何權益。因此，目標公司的財務業績將不再併入 貴集團的財務報表。

該交易對 貴集團的盈利及資產淨值的財務影響載於下文。務請注意下文分析僅供說明用途，並不旨在代表 貴集團於完成時的財務狀況。

7.1. 盈利

誠如董事會函件所披露，預期 貴集團將於交易B完成後錄得(i)未經審核虧損約2,334,000港元，乃根據代價B(80,000,000港元)減目標公司B於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值13,339,000港元(假設重組於二零二一年一月一日及二零二二年一月一日已經發生，且已就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)及待售貸款B於二零二二年十二月三十一日之金額68,995,000港元計算得出；及(ii)於交易C完成後之未經審核收益約3,517,000港元，乃根據代價C(250,000,000港元)減目標公司C於二零二二年十二月三十一日之經調整綜合未經審核資產淨值總額約89,194,000港元(已就估值師所釐定物業C於二零二三年三月三十一日的調整為最新估值)及待售貸款C於二零二二年十二月三十一日之金額157,289,000港元計算得出。

貴集團的盈利將增加的金額相當於該等交易的合併收益金額。該等交易的最終影響金額須經 貴公司之核數師審閱後，方可作實。

7.2. 資產淨值

完成交易B後，根據 貴公司於二零二二年十二月三十一日之財務資料(已就估值師所釐定物業B於二零二三年三月三十一日之調整後最新估值作出)且不計及其他因素， 貴集團之資產總值將由於交易B的虧損而減少約17,566,000港元， 貴集團之總負債將按目標公司B應佔之負債而減少約15,232,000港元，及 貴集團將就交易B錄得未經審核虧損。

完成交易C後，根據 貴公司於二零二二年十二月三十一日之財務資料(已就估值師所釐定物業C於二零二三年三月三十一日之調整後最新估值作出)且不計及其他因素， 貴集團之總資產將由於交易C的收益而減少約739,000港元， 貴集團之總負債將按目標公司C及其附屬公司應佔之負債減少約4,256,000港元，及 貴集團將交易C錄得未經審核收益。

除上文所述者外，預期該等交易將不會對 貴集團之盈利、營運資金狀況及資產淨值造成任何其他重大影響。

儘管吾等注意到該等交易將對 貴集團產生整體正面財務影響，但經考慮該等交易的理由和裨益、代價的公平性和合理性，吾等認為，就獨立股東而言，該等交易屬公平且合理。

推薦意見

經考慮上文所述主要因素及原因，吾等認為，儘管該等交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，但對獨立股東而言屬公平且合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等交易之決議案。

此致

亞證地產有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二三年六月十日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 本集團的財務資料

本公司須於本通函內載列或提述本集團截至二零二二年十二月三十一日止最近三個財政年度有關利潤及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表方式載列)以及本集團於上一個財政年度或期間的最近期公佈之經審核資產負債表連同年度賬目附註。本集團的財務資料乃於以下文件(已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiasec.com.hk>))內披露：

- 於二零二三年四月十九日刊載本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第51至167頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0419/2023041900458_c.pdf
- 於二零二二年四月二十日刊載本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(第48至163頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000563_c.pdf
- 於二零二一年四月十四日刊載本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(第59至175頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041400470_c.pdf
- 於二零二零年四月九日刊載本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(第58至167頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900564_c.pdf

2. 經擴大集團的債務

於二零二三年四月三十日(即於本通函付印前確定經擴大集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務約1,111,318,000港元，包括：

- (i) 來自一間關聯公司之貸款約4,903,000港元，其為無擔保、無抵押、不計息及須按要求償還；
- (ii) 來自一名股東之貸款約112,053,000港元，其為無擔保、無抵押、不計息及須按要求償還；及
- (iii) 借款約800,000,000港元及借款應計利息約194,362,000港元，由目標公司A持有之投資物業之押記、目標公司A(包括貸款人有權收取投資物業的租金收入)所有已發行股份及目標公司A之一名董事提供之無上限個人擔保作抵押。

此外，目標公司A作出投資物業二按及三按。

於二零二二年八月十日，某公司對目標公司A提起法律訴訟，要求就一份提供優先債務融資的條款書，向該公司支付2,500,000港元的分手費，並負責向該公司的律師支付139,824.22美元(相當於1,091,000港元)的法律費用。目標公司A管理層認為，該公司並無履行條款書內所述的服務及不應支付分手費。經考慮法律意見後，認為待決訴訟仍在初步階段，故截至二零二二年十二月三十一日止年度，法律申索不大可能有結果。

除上文所述或本通函其他部分所披露外及集團內公司間負債及正常業務應付款項外，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何(i)已發行及尚未償還且已獲授權或已另行設立但尚未發行之經擴大集團之債務證券；及(ii)定期貸款、屬經擴大集團借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(iii)按揭及押記；及(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 營運資金

交易A

經考慮現時可用的財務資源(包括外部借款融資、內部產生的現金流、銀行結餘及現金及交易A的現金流影響)，董事經適當與審慎查詢後認為，經擴大集團的營運資金足可應付其自本通函日期起未來至少十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師的相關確認。

交易B及交易C

經考慮現時可用的財務資源(包括內部產生的現金流、銀行結餘及現金及交易B及交易C合計的現金流影響)，董事經適當與審慎查詢後認為，本集團的營運資金足可應付其自本通函日期起未來至少十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師的相關確認。

交易C

經考慮現時可用的財務資源(包括內部產生的現金流、銀行結餘及現金及交易C的現金流影響)，董事經適當與審慎查詢後認為，本集團的營運資金足可應付其自本通函日期起未來至少十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師的相關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。隨著香港取消所有對新冠病毒疫情相關的限制，自二零二三年第二季

度開始，預計本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖之客流量將迅速恢復。由於該物業毗鄰過境列車總站，與中國大陸重新全面通關將會顯著增加港晶中心之商業活動。根據香港政府發佈的統計數據，於二零二三年旅遊業亦出現逐步復甦跡象，逾600,000名中國內地旅客在二零二三年四月底至二零二三年五月的「黃金週」之前及期間到訪香港。

本公司相信香港的零售業已經觸底並於二零二三年下半年將會迅速復甦。本集團透過著力整合零售業務之元素於商用物業上，將會從零售業的復甦中取得優勢。作為這重點策略的一部分，本公司計劃分拆位於香港和中國大陸的非核心資產之住宅和辦公室物業。

持續的利率上升是對本集團於二零二三年餘下期間的業務發展造成負面風險的一個因素，這可能阻礙商業活動和對資本價值造成潛在影響。然而，本公司認為在中國大陸經濟復甦的支持下，香港長遠的經濟前景依然健康，以及全面通關和取消對新冠病毒疫情之限制措施下，所帶來的經濟反彈是可觀的。本公司將繼續尋找極具吸引力的房地產發展機會，以增加投資組合來符合對零售業務的重視。

5. 本集團的管理層討論及分析

下文載列截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度本集團營運情況的管理層討論及分析，摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的年報內相關的章節。本節所用詞彙與本公司各年的年報所界定者具有相同涵義。以下披露乃於本通函日期前編製，並陳述其於原訂刊發日期的狀況，為時任董事於相關年報刊發當時所提出的意見及信念。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

財務業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入為51,251,000港元(二零一九年：55,944,000港元)，較去年減少4,693,000港元或8.39%。本年度虧損為56,650,000港元(二零一九年：年度溢利為58,014,000港元)，較二零一九年減少114,664,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利減少之主要原因為：

1. 於本年度應佔聯營公司虧損69,029,000港元，相比去年度應佔聯營公司溢利8,967,000港元；及
2. 於本年度投資物業之公允價值虧損32,635,000港元，相比去年度投資物業之公允價值收益9,128,000港元。

每股虧損為4.57港仙(二零一九年：每股盈利為4.67港仙)，而於二零二零年十二月三十一日，每股資產淨值為3.50港元(二零一九年：3.57港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率為約98%，但租金收入表現不如理想。繼香港出現新型冠狀病毒疫情後，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團自二零二零年一月起，視乎行業和強制關閉場所之時間向部份租戶提供原租金平均約50%之租金寬減，導致港晶中心之租金收入減少。

關於聯營公司(擁有33.33%)持有之紅山半島住宅物業於二零二零年十二月三十一日止年度售出2個洋房及另外5個洋房已完成交易，其中3個洋房將會在二零二一年完成交易。餘下未售之31個洋房亦陸續於二零二一年分批推出市場作出租及出售。

本集團由聯營公司持有位於香港鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)錄得平均租用率約58%，而該租金收入表現合理。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在重大投資或資本資產上並無任何重大投資及未來計劃。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由去年度之4,658,964,000港元下降至本年度之4,544,502,000港元。本集團之資產淨值由去年度之4,436,589,000港元下降至本年度之4,345,919,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業並無(二零一九年：無)已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無銀行借貸，但如有需要會向銀行提出申請事宜，銀行亦同意提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一九年十二月三十一日之222,375,000港元下降至二零二零年十二月三十一日止之198,583,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為186,175,000港元(二零一九年：217,031,000港元)。總負債與總資產比例約4.37%(二零一九年：4.77%)。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無(二零一九年：無)銀行貸款，而總權益為4,345,919,000港元(二零一九年：4,436,589,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產為445,823,000港元(二零一九年：365,512,000港元)，超出其流動負債414,089,000港元(二零一九年：313,230,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

財務／經營之關鍵績效指標

關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)

在二零二零年，本集團已制定以下經營關鍵績效指標，以維持高競爭力：

- (1) 在自營投資物業上，我們的目標是保持總租金收入與去年相同。
- (2) 在聯營公司出售紅山半島項目上(擁有33.33%)，我們的目標是每季度出售一套洋房。

回顧全年表現，基於爆發新型冠狀病毒，上述關鍵績效指標未能達到。本集團會按市場環境變化不斷更新經營之關鍵績效指標及出售／租賃之戰略。

未來可能發展

二零二一年目標如下：

- (1) 我們會通過收購具吸引力估值之優質物業及出售表現落後之物業來持續改善我們的投資組合，以平衡短期回報及長期資本增值的需求。
- (2) 我們將更主動制定有關聯營公司持有的紅山半島餘下洋房(擁有33.33%)之出售及出租策略。
- (3) 我們將審視現行之管理制度及成本結構，從而提升效益及盡可能降低成本。
- (4) 我們會負責任地考慮增加項目的貸款從而提升股本回報。

業務展望

我們預期新型冠狀病毒疫情的影響在二零二一年的大部分時間裡將大大壓抑對本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖的需求，因為預計旅遊限制將維持一段時間。其主要的負面影響將會是來自國內的旅客人數減少，這些旅客在過往一向是我們零售租戶的主要對象。

疫苗接種計劃的推出應有助於在夏季來臨時穩定零售業務，我們並希望至少放寬對中國大陸的旅遊限制。與此同時，本公司將繼續與我們的零售租戶合作，在有需要時重整租賃條款並提供租金優惠。

住宅市場已經出現了早期的復甦跡象，這是由於被壓抑的需求以及對新型冠狀病毒過後經濟復甦的期望。有若干新豪宅發展項目已經成功推出，以及我們預期本集團的合資項目紅山半島提供之相對價值將吸引潛在買家進行更多的實地視察。然而，增加銷量的關鍵仍然是放寬旅遊限制，因為我們大多數買家與內地都有密切的聯繫。

我們知道當前困難的營商環境很有可能帶來一些具吸引力的投資機會。本集團將繼續積極審視這些機會為潛在的收購，以作長期持有。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零二零年十二月三十一日之僱員數目為29名(二零一九年：30名)，全部(二零一九年：全部)於香港聘任。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員薪酬之詳情列於綜合財務報表附註10及11。董事薪酬政策之詳情已載於企業管治報告第22頁之「薪酬委員會」一節內。

除了享有基本薪金外，在港僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入為38,166,000港元(二零二零年：51,251,000港元)，較去年減少13,085,000港元或25.53%。本年度虧損為1,563,052,000港元(二零二零年：年度虧損為56,650,000港元)，較二零二零年增加1,506,402,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度虧損增加之一些主要事項如下：

1. 出售一間附屬公司之虧損約1,467,958,000港元，這構成本公司於年內的重大出售，詳情請見「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節；
2. 於本年度應收貸款及利息之減值虧損為74,370,000港元，相比去年度減值虧損為4,551,000港元。本年度減值虧損之主要原因是本集團於

二零一八年以投資為目標，認購一間從香港獨立上市集團發行之高級票據違約所致；及

3. 於本年度應佔聯營公司之虧損為907,000港元，相比去年度應佔聯營公司之虧損為69,029,000港元。

每股虧損為125.98港仙(二零二零年：每股虧損為4.57港仙)，而於二零二一年十二月三十一日，每股資產淨值為1.29港元(二零二零年：3.50港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率約96%，但租金收入表現不如理想。繼香港出現新型冠狀病毒疫情後，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團視乎行業和強制關閉場所之時間向部份租戶提供原租金之平均約40%之租金寬減，導致港晶中心於二零二一年之租金收入減少。

於二零二一年十月，本集團已出售香港所有由本集團之聯營公司持有之物業。關於聯營公司(擁有33.33%)持有之紅山半島住宅物業，由本集團之聯營公司在這十個月持有期間售出2個洋房及另外2個洋房已完成交易。本集團由聯營公司持有位於香港鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)錄得平均租用率約50%，而該租金收入在這十個月，由本集團之聯營公司持有期間表現合理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在重大投資或資本資產上並無任何重大投資及未來計劃。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由去年度之4,544,502,000港元下降至本年度之1,791,326,000港元。本集團之資產淨值由去年度之4,345,919,000港元下降至本年度之1,605,421,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業並無(二零二零年：無)已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無銀行借貸，但如有需要會向銀行提出申請事宜，銀行亦同意提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零二零年十二月三十一日之198,583,000港元下降至二零二一年十二月三十一日止之185,905,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為119,853,000港元(二零二零年：186,175,000港元)。總負債與總資產比例約10.38%(二零二零年：4.37%)，有關增加乃二零二一年出售事項(定義見下文)及宣派特別股息，致使總資產大幅減少所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無(二零二零年：無)銀行貸款，而總權益為1,605,421,000港元(二零二零年：4,345,919,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產為269,058,000港元(二零二零年：445,823,000港元)，超出其流動負債246,861,000港元(二零二零年：414,089,000港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

重大收購及出售

於年內，本公司以代價1,080,000,000港元，向天安中國投資有限公司的一間直接全資附屬公司出售(「二零二一年出售事項」)本公司一間全資附屬公司的全部已發行股本及股東貸款，藉此出售其於聯營公司的權益(該等聯營公司為香港註冊成立的私人企業)。二零二一年出售事項的更多詳情於本公司日期為二零二一年八月二日的公佈及綜合財務報表附註8內披露。

除上文所披露者外，年內以及截至此年報日期概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

報告日期後之事件

於報告日期後無重大事件發生。

財務／經營之關鍵績效指標

關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)

在二零二一年，本集團已制定以下經營關鍵績效指標，以維持高競爭力：

- (1) 在自營投資物業上，我們的目標是保持總租金收入與去年相同。

回顧全年表現，基於爆發新型冠狀病毒，上述關鍵績效指標未能達到。本集團會按市場環境變化不斷更新經營之關鍵績效指標及出售／租賃之戰略。

未來可能發展

二零二二年目標如下：

- (1) 我們會通過收購具吸引力估值之優質物業及出售表現落後之物業來持續改善我們的投資組合，以平衡短期回報及長期資本增值的需求。
- (2) 我們將審視現行之管理制度及成本結構，從而提升效益及盡可能降低成本。
- (3) 我們會負責任地考慮增加項目的貸款從而提升股本回報。

業務展望

我們預期香港的新型冠狀病毒個案急劇增加將拖累我們的業務表現。這將對本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖面臨最大的負面影響，當中餐飲旅遊業的租戶將持續受到政府限制。此外，中國大陸的邊境相信在一段時間內都不會完全重新開放，由於港晶中心位於火車站附近，這將會導致我們的顧客量受到嚴重衝擊。

由於本地經濟的不確定性較大，辦公室租賃市場也將繼續呈現疲弱的需求。我們預期本集團位於億京中心的辦公室將以低於以往的租金出租。

整體而言，我們對香港的長遠業務前景保持樂觀。鑑於本地新型冠狀病毒疫苗接種率急速上升，我們預期國際旅行將恢復正常及中國大陸的邊境將在年底前重新開放，我們希望這也將為本集團帶來更理想的經營環境。與此同時，期望一些極具吸引力的機會將能成為我們的業務組合。

僱員

本集團於二零二一年十二月三十一日之僱員數目為30名(二零二零年：29名)，全部(二零二零年：全部)於香港聘任。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員薪酬之詳情列於綜合財務報表附註11及12。董事薪酬政策之詳情已載於企業管治報告第21頁之「薪酬委員會」一節內。

除了享有基本薪金外，在港僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

財務業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入為38,379,000港元(二零二一年：38,166,000港元)，較去年增加213,000港元或0.56%。本年度虧損為43,701,000港元(二零二一年：年度虧損為1,563,052,000港元)，較二零二一年減少1,519,351,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度虧損減少之主要事項如下：

1. 於本年度應收貸款及利息之減值虧損為22,691,000港元，相比去年度減值虧損為74,370,000港元。這兩年度減值虧損之主要原因是本集團於二零一八年以投資為目標，認購一間從香港獨立上市集團發行之高級票據違約所致；及
2. 沒有出售一間附屬公司之虧損約1,467,958,000港元，此出售於二零二一年十月完成。

每股虧損為3.52港仙(二零二一年：每股虧損為125.98港仙)，而於二零二二年十二月三十一日，每股資產淨值為1.25港元(二零二一年：1.29港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率約87%，但租金收入表現未如理想。

於二零二二年年初開始在香港的第五波新型冠狀病毒疫情期間，由於政府對指定零售場所實施強制關閉或限制，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團於期內視乎行業向部份租戶給予租金寬免，導致港晶中心之租金收入減少。於二零二二年年底，放寬社交距離措施後，上述提及之寬免已很少，而租金收入已逐漸增加。

截至二零二二年止年度，本集團位於億京中心的辦公室及一些分層住宅錄得租用率分別為90%和89%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在重大投資或資本資產上並無任何重大投資及未來計劃。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由去年度之1,791,326,000港元下降至本年度之1,741,114,000港元。本集團之資產淨值由去年度之1,605,421,000港元下降至本年度之1,554,105,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業並無(二零二一年：零港元)已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無銀行借貸，但如有需要會向銀行提出申請事宜，銀行亦同意提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零二一年十二月三十一日之185,905,000港元上升至二零二二年十二月三十一日之187,009,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為147,668,000港元(二零二一年：119,853,000港元)，主要以港元計值。總負債與總資產比例約10.74%(二零二一年：10.38%)。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無(二零二一年：無)銀行貸款，而總權益為1,554,105,000港元(二零二一年：1,605,421,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產為288,057,000港元(二零二一年：269,058,000港元)，超出其流動負債262,088,000港元(二零二一年：246,861,000港元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於綜合財務資料附註34。

財務／經營之關鍵績效指標

關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)

在二零二二年，本集團已制定以下經營關鍵績效指標，以維持高競爭力：

- (1) 在自營投資物業上，我們的目標是保持總租金收入與去年相同。

回顧全年表現，上述關鍵績效指標已經達到。本集團會按市場環境變化不斷更新經營之關鍵績效指標及出售／租賃之戰略。

未來可能發展

二零二三年目標如下：

- (1) 我們會通過收購具吸引力估值之優質物業及出售表現落後之物業來持續改善我們的投資組合，以平衡短期回報及長期資本增值的需求。
- (2) 我們將審視現行之管理制度及成本結構，從而提升效益及盡可能降低成本。
- (3) 我們會負責任地考慮增加項目的貸款從而提升股本回報。

業務展望

隨著香港取消所有對新冠病毒疫情相關的限制，我們預計本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖之客流量將迅速恢復。由於該物業毗鄰過境列車總站，與中國大陸重新全面通關將會顯著增加港晶中心之商業活動。

我們相信香港的零售業已經觸底並將會迅速復甦。本集團透過著力整合零售業務之元素於商用物業上，將會從零售業的復甦中取得優勢。作為這重點策略的一部分，我們計劃分拆位於香港和中國大陸的非核心資產之住宅和辦公室物業。

持續的利率上升是對我們的業務發展造成負面風險的一個因素，這可能阻礙商業活動和對資本價值造成潛在影響。然而，我們認為在中國大陸經濟復甦的支持下，香港長遠的經濟前景依然健康，以及全面通關和取消對新冠病毒疫情之限制措施下，所帶來的經濟反彈是可觀的。我們將繼續尋找極具吸引力的房地產發展機會，以增加我們的投資組合來符合我們對零售業務的重視。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團之僱員數目為34名(二零二一年：30名)，全部(二零二一年：全部)於香港聘任。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團董事薪酬以及僱員和高級管理層薪酬之詳情列於綜合財務報表附註11及12。董事薪酬政策之詳情已載於企業管治報告第21頁之「薪酬委員會」一節內。

除了享有基本薪金外，在港全職僱員享有醫療保險及強制性公積金。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就目標公司A出具的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關勵群投資有限公司的歷史財務資料的會計師報告 致亞證地產有限公司列位董事

緒言

我們獲聘就載於第75至101頁的勵群投資有限公司(「目標公司A」)的歷史財務資料作出報告，其中包括目標公司A於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況表、目標公司A於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年(「往績期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流動表，以及重要會計政策摘要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第75至101頁的歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分，編製本報告以供載入亞證地產有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年六月十日有關建議收購目標公司A全部已發行股本的非常重大收購事項的通函(「通函」)。

目標公司A及 貴公司董事對歷史財務資料應負的責任

目標公司A董事負責根據歷史財務資料附註1B所載編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並負責實施目標公司A董事確定為必要的內部監控，以編製不存在欺詐或錯誤所導致的重大失實陳述的歷史財務資料。

貴公司董事對本通函的內容負責，本通函載有歷史財務資料，有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相同的會計政策編製。

申報會計師的責任

我們的責任為根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作，並向閣下報告。然而，由於本報告無法表示意見基準一節所述之事項，我們無法取得充分而適當之憑證，為有關歷史財務資料之意見提供基礎。

我們已遵守該準則所要求之道德標準。

歷史財務資料之無法表示意見

我們不就歷史財務資料發表意見。由於我們在報告「歷史財務資料之無法表示意見基準」一節中所述事宜之重要性，我們無法取得充分而適當之憑證，為有關歷史財務資料之意見提供基礎。

歷史財務資料之無法表示意見基準

誠如下文所述，我們的工作範圍有局限。

- (1) 誠如歷史財務資料附註1B所載，目標公司A之歷史財務資料乃按持續經營基準編製。第80頁所界定之歷史財務報表之法定核數師（「目標公司A的核數師」）不就目標公司A截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表發表意見，因為（其中包括）核數師未能就 貴公司未來能否產生足夠現金流量以支持按持續會計基準編製目標公司A截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表取得充分而適當之審核憑證。

我們未能執行我們認為必要之程序以評估上述事宜對目標公司A截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表之影響，以構成我們對歷史財務資料之意見之基準。我們亦未能確定是否須就歷史財務資料進行任何調整。

- (2) 目標公司A的核數師不就目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表發表意見，原因為（其中包括）核數師無法取得估值報告以釐訂目標公司A於二零二一年十二月三十一日的財務狀況表上列示的投資物業之公允價值金額為2,700,000,000港元。誠如目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所載，曾將投資物業於二零二一年十二月三十一日之公允價值作上年度調整至1,550,800,000港元。

於編製歷史財務資料的過程中，我們無法取得目標公司A的核數師的工作文件，亦未能取得歷史財務報表所記錄投資物業於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的估值，包括高力國際物業顧問(香港)有限公司—即目標公司A為編製目標公司A截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表而委聘之估值師及捷利行測量師有限公司—即目標公司A為編製目標公司A截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表而委聘之估值師是否適合、具能力及其客觀、估值程序及方法、所採用具關鍵

性之假設、批判的考量及估值使用的主要輸入數據。因此，我們未能取得足夠及恰當的憑證，以評估該等投資物業是否如歷史財務資料所載，於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的金額分別為2,700,000,000港元、1,550,800,000港元及1,356,900,000港元為並無重大失實陳述。鑒於投資物業於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的估值缺乏可靠資料，我們無法釐訂是否有必要對以下各項作出任何調整：歷史財務資料所載於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的投資物業、截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流動表的任何構成元素，以及歷史財務資料附註所載的相關披露。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項作出之報告

調整

編製歷史財務資料時，已對第80頁所界定的歷史財務報表作出必要的調整。

股息

目標公司A並無就往績期間宣派或派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二三年六月十日

歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下為歷史財務資料，其構成本會計師報告之整體部分。

本報告所載之歷史財務資料乃根據先前刊發的目標公司A於往績期間財務報表而編製。過往刊發之財務報表已按照符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，已經於香港註冊的執業會計師華利信會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「歷史財務報表」)，其審核意見詳情載於附註1B。

歷史財務資料乃以港元(「港元」)呈列。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
收入	5	3,600,000	3,600,000	3,600,000
其他收入	6	164,597	153,728	3,422,162
租金及差餉		(1,833,998)	(1,915,633)	(1,850,087)
樓宇管理費		(416,486)	(416,486)	(416,486)
折舊及攤銷		(2,401)	(1,570)	(1,309)
維修及保養		(265,619)	(257,500)	(524,250)
其他開支		<u>(3,461,545)</u>	<u>(20,483,421)</u>	<u>(3,815,091)</u>
經營(虧損)溢利		(2,215,452)	(19,320,882)	414,939
投資物業之公允價值增加 (減少)		681,154,609	(1,151,264,385)	(196,010,000)
融資成本	7	<u>(60,512,744)</u>	<u>(96,408,519)</u>	<u>(144,474,713)</u>
除稅前溢利(虧損)		618,426,413	(1,266,993,786)	(340,069,774)
所得稅支出	8	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度溢利(虧損)及全面收入 (費用)總額	9	<u>618,426,413</u>	<u>(1,266,993,786)</u>	<u>(340,069,774)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
非流動資產				
廠房及設備	12	2,879	1,309	–
投資物業	13	<u>2,700,000,000</u>	<u>1,550,800,000</u>	<u>1,356,900,000</u>
		<u>2,700,002,879</u>	<u>1,550,801,309</u>	<u>1,356,900,000</u>
流動資產				
按金、預付賬款及其他應收款項	14	5,407,982	1,167,950	2,959,922
應收關聯公司款項	15	–	3,262,026	–
已抵押銀行存款	16	13,171,869	–	–
銀行結餘及現金	16	<u>8,046,728</u>	<u>2,736,591</u>	<u>3,852</u>
		<u>26,626,579</u>	<u>7,166,567</u>	<u>2,963,774</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	17	14,840,463	23,007,963	160,435,600
應付一間關聯公司款項	15	–	–	4,538,035
應付一個股東款項	18	115,535,783	112,053,167	112,053,167
借款	19	<u>706,352,680</u>	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>
		<u>836,728,926</u>	<u>935,061,130</u>	<u>1,077,026,802</u>
資產淨值		<u><u>1,889,900,532</u></u>	<u><u>622,906,746</u></u>	<u><u>282,836,972</u></u>
資本及儲備				
股本	20	2	2	2
保留盈利		<u>1,889,900,530</u>	<u>622,906,744</u>	<u>282,836,970</u>
總權益		<u><u>1,889,900,532</u></u>	<u><u>622,906,746</u></u>	<u><u>282,836,972</u></u>

權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	2	1,271,474,117	1,271,474,119
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>618,426,413</u>	<u>618,426,413</u>
於二零二零年十二月三十一日	2	1,889,900,530	1,889,900,532
年內虧損及全面收入總額	<u>-</u>	<u>(1,266,993,786)</u>	<u>(1,266,993,786)</u>
於二零二一年十二月三十一日	2	622,906,744	622,906,746
年內虧損及全面收入總額	<u>-</u>	<u>(340,069,774)</u>	<u>(340,069,774)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>282,836,970</u>	<u>282,836,972</u>

現金流動表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
營運業務			
除稅前溢利(虧損)	618,426,413	(1,266,993,786)	(340,069,774)
調整：			
廠房及設備之折舊	2,401	1,570	1,309
財務成本	60,512,744	96,408,519	144,474,713
利息收入	(80,597)	(728)	-
撥回應計費用及其他應付款項	-	-	(598,389)
投資物業之公允價值(增加)減少	(681,154,609)	1,151,264,385	196,010,000
營運資金變動前之營運現金流	(2,293,648)	(19,320,040)	(182,141)
按金、預付賬款及其他應收款項(增加)減少	(2,155,033)	4,240,032	(1,791,972)
應計費用及其他應付款項(減少)增加	(641,709)	(4,324,013)	10,594,473
(用於)來自營運業務之現金流	(5,090,390)	(19,404,021)	8,620,360
已付所得稅	-	-	-
(用於)來自營運業務之現金淨值	(5,090,390)	(19,404,021)	8,620,360
投資業務			
已收銀行利息	-	728	-
添置投資物業	(4,645,391)	(2,064,385)	(9,153,160)
一個股東還款	92,625,458	-	-
一間關聯公司還款	-	-	3,262,026
向關聯公司墊款	-	(3,262,026)	-
提取已抵押銀行之存款	-	13,171,869	-
來自(用於)投資業務之現金淨值	87,980,067	7,846,186	(5,891,134)
融資活動			
已付利息	(60,739,216)	(83,917,006)	(10,000,000)
新增其他貸款	-	800,000,000	-
償還銀行借款	(180,000,000)	(656,435,000)	-
來自一個股東墊款	115,535,783	-	-
向一個股東還款	-	(3,482,616)	-
來自一間關聯公司墊款	-	-	4,538,035
銀行透支增加	49,917,680	-	-
銀行透支還款	-	(49,917,680)	-
(用於)來自融資業務之現金淨值	(75,285,753)	6,247,698	(5,461,965)
現金及現金等值增加(減少)淨額	7,603,924	(5,310,137)	(2,732,739)
於年初之現金及現金等值	442,804	8,046,728	2,736,591
於年末之現金及現金等值	8,046,728	2,736,591	3,852
列示為銀行結餘及現金			

歷史財務資料附註

1A. 一般資料

目標公司A為於香港註冊成立的私人有限公司並由Claude Associates Limited全資擁有。目標公司A的註冊辦事處亦即是主要營業地點，地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

目標公司A的主要活動為物業投資及物業租賃。

歷史財務資料以港元編製，亦即為目標公司A之功能貨幣。

1B. 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據附註3所述的符合香港財務報告準則的會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

歷史財務資料並不構成目標公司A截至二零二零年、二零二一年或二零二二年十二月三十一日止財政年度的法定年度財務報表(統稱「歷史財務報表」)，但摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

由於目標公司A為一家私人公司，目標公司A毋須向公司註冊處處長交付其財務報表，且並無交付。

目標公司A的核數師已就所有三個年度之財務報表發表報告。獨立核數師就目標公司A截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表的報告並無保留意見，當中並無提述核數師以強調方式提請注意的任何事項，亦無載有根據香港公司條例第406(2)，407(2)或(3)條作出的陳述。

目標公司A已於目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中重列目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核數字。二零二一年經審核數字之重列與目標公司A之投資物業公允價值有關，其乃基於目標公司A的獨立估值師就投資物業於二零二一年及二零二二年十二月三十一日之公允價值於二零二三年四月十三日發出的投資物業估值報告。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史財務資料，乃摘錄自目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所載目標公司A之經重列比較數據。

目標公司A的核數師在其對目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表的獨立核數師報告中不發表意見，並根據公司條例第407(2)及407(3)條作出一項陳述，因為核數師無法獲得充分而適當之審核憑證，以證明(a)投資物業於二零二一年十二月三十一日之公允價值(在目標公司A的財務狀況表中按公允價值列示為2,700,000,000港元)及(b)貴公司在編製目標公司A截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表時產生未來足夠現金流以支持持續經營之會計基礎的能力。獨立核數師報告並無提述核數師以強調方式提請注意的任何事項；亦無載有根據公司條例第406(2)條作出的陳述。

目標公司A的核數師在其對目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表的獨立核數師報告中不發表意見，並根據公司條例第407(2)及407(3)條作出一項陳述，因為核數師無法獲得充分而適當之審核憑證，以證明貴公司在編製目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表時產生未來足夠現金流以支持持續經營之會計基礎的能力。獨立核數師報告並無提述核數師以強調方式提請注意的任何事項；亦無載有根據公司條例第406(2)條作出的陳述。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司A的流動負債超逾其流動資產分別為810,102,347港元、927,894,563港元及1,074,063,028港元。此外，根據日期為二零二一年十一月二十六日的融資協議，有擔保的其他貸款出現違約，貸款人成為擁有目標公司A資產的管有承按人。歷史財務資料的編製基礎為目標公司A繼續作為持續經營企業，前提為目標公司A繼續實現盈利的經營，以產生充足現金流滿足其在可預見未來到期的負債及責任。然而，倘目標公司A未來產生的現金流不足，目標公司A可能無法持續經營，在該情況下，可能須作出調整，將貴公司資產的賬面值撇減至其可收回金額，將其非流動資產或非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，或為任何已變為虧損性的合約承擔作出適當撥備。

2. 應用香港財務報告準則之新訂及修訂本

就編製往績期間的歷史財務資料而言，目標公司A於整個往績期間已貫徹應用符合於貴公司在二零二二年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則的會計政策。

於本報告日期，目標公司A並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 ²
香港財務報告準則第16號之修訂本	銷售及售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年) ³
香港會計準則第1號之修訂本	附有契諾的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司A董事預期應用所有其他香港財務報告準則新訂及修訂本於可見將來將不會對目標公司A的財務狀況及財務表現造成重大影響。

3. 重要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，誠如以下會計政策所闡釋，惟投資物業及於各報告期末乃按公允價值計量。

歷史成本一般按交換貨物及服務所付代價之公允價值。

公允價值為於計量日的有序交易中，市場參與者之間出售資產之應收價值或轉移負債之應付價格，而不論該價格是否直接可觀察，或以其他估值方法估計。在估計資產或負債之公允價值時，目標公司A會考慮資產或負債的特徵，即市場參與者於計算日所考慮對資產或負債定價的特徵。除香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」中的股份付款交易外，根據香港財務報告準則第16號「租賃」計算的租賃交易和公允價值相似但並非公允價值的計算，例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值外，歷史財務資料之公允價值之計量和/或披露均以該基準確定。

非金融資產之公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

就按公允價值交易的投資物業以及於隨後期間計量公允價值時使用不可觀察得到的參數之估值方法而言，估值方法會予以校準以使首次確認之估值方法結果與交易價相等。

此外，就財務報告目的而言，公允價值計量根據公允價值計量的參數可觀測得到的程度以及有關參數對公允價值計量整體的重要性，分類為第一級、第二級或第三級，現描述如下：

- 第一級參數為同等資產或負債在活躍市場上所報(不經調整)而實體在計量當日可以取得的價格；
- 第二級參數為可以直接或間接觀測得到，但不包括於第一級的報價內的資產或負債變數；及
- 第三級參數為資產或負債中屬不可觀測得到的參數。

重要會計政策載列如下。

租賃

租賃的定義

當合約傳達以控制使用一項已識別資產一段期間的權利來換取代價，則該合約乃(或包含)一項租賃。

於首次應用香港財務報告準則第16號日或之後訂立，修改或由業務合併引起之合約，目標公司A根據香港財務報告準則第16號之定義於訂立或修訂日或收購日(按適用)，作為評估一份合約是否或包含一項租賃。除非合約之條款及條件隨後改變，此合約將不會再評估。

目標公司A為出租方

租賃之分類及計量

目標公司A作為出租方的租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃條款將與相關資產之擁有權相關的絕大部份風險及回報轉移給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

來自經營租賃之租金收入按直線法於有關租賃期內於損益確認。商討及安排經營租賃產生的初始直接費用計入該租賃資產的賬面值中，而該等費用按直線法於租賃期內確認為費用，以公允價值模式計量的投資物業除外。

目標公司A一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需用較長期間才可作擬定用途或銷售的資產)直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部分已達致可作擬定用途或銷售為止。

其他所有借貸成本於產生之期間在損益賬確認。

稅項

所得稅支出乃指本期應付稅項加上遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利(虧損)不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，以及從未課稅或可扣稅之項目。目標公司A之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額確認。所有暫時應課稅差額一般都會確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產則於應課

稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額予以確認。但倘若有關暫時差額是由首次確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產和負債所引起，則不會確認該等遞延資產和負債。

遞延稅項資產之賬面值會於每報告期末審視，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃以預期於償付負債或變現資產之期間應用之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標公司A預期於各報告期末將出現的稅務後果，以收回或清償資產及負債之賬面值。

就計量以公允價值模式計量的投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產目的而言，除非假定被推翻，否則有關物業的賬面值被假定為可通過出售全數收回。倘有關投資物業為可折舊而其相關業務模式的目的乃隨著時間實質地消耗，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含的絕大部分經濟利益，則有關假定被駁回。

遞延稅項資產及負債在法律上具有強制性的權利，可以將流動稅項資產與流動稅項負債抵銷，並且與由同一稅務機關向同一應納稅實體徵收之所得稅有關時，則予以抵消。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

廠房及設備

廠房及設備是為生產或提供商品及服務或用於行政目的而持有的有形資產。廠房及設備是在財務狀況表中以成本減去隨後的累計折舊和隨後的累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃確認以於其估計可使用年期內使用直線法撇銷資產項目成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響均按提前基準入賬。

一項廠房及設備當取消確認時是基於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生任何未來經濟利益。該廠房及設備在出售或撤銷時所帶來的收益或虧損是取決於出售之所得款及該資產之賬面值之差額並會在損益表中確認。

投資物業

投資物業指為獲得租金收益及/或資本增值而持有的物業。

投資物業首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值計量並調整為撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業之公允價值變動所產生之收益或虧損包括於產生期間之損益。投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用或當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因終止確認該物業而產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認該物業的期間的損益中。

現金及現金等值

財務狀況表中的銀行結餘及現金包括現金，其包括庫存現金及活期存款。

就現金流動表而言，現金及現金等值包括上文定義的銀行結餘及現金。

金融工具

當某集團實體成為工具合約性條文之訂約方時，金融資產及金融負債便會確認。所有透過正常方式買賣的金融資產根據交易日期確認和終止確認。透過正常方式買賣為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產的金融資產買賣。

首次計量之金融資產及金融負債是按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時，需按情況加入或從該金融資產或金融負債之公允價值中扣除。

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及在往續期間內分攤利息收入和利息支出的一種方法。實際利率是指在金融資產或金融負債之預計年期或適用的較短期間內，準確折現估計未來現金收入及支出(包括構成實際利率不可或缺部份的所有已支付或已收到的費用和積分、交易成本以及其他溢價或折扣)至該金融資產或金融負債於首次確認時之賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及隨後計量

符合下列條件之金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產旨在為收取合約現金流為目的的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息。

攤銷成本及利息收入

利息收入以攤銷成本作隨後計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入是透過將實際利率用於金融資產賬面總值來計算，惟隨後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就隨後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期初開始的金融資產賬面總值來確認。

金融資產減值根據香港財務報告準則第9號的減值評估

目標公司A就根據香港財務報告準則第9號作減值的金融資產(包括按金、其他應收款項、應收一間關聯公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自首次確認後的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約的事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃根據目標公司A過往信貸虧損經驗，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

目標公司A評估相等於12個月的預期信貸虧損的虧損撥備，除非當信貸風險自首次確認後顯著上升，則目標公司A確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估是基於自首次確認後發生違約的可能性或風險大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

在評估自首次確認後信貸風險是否大幅增加時，目標公司A將於報告日金融工具發生違約的風險與於首次確認日金融工具發生違約的風險進行比較。在進行此評估時，目標公司A考慮合理且可靠的定量和定性資料，包括無需過多的成本或努力即可獲得的歷史經驗以及前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期大幅惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的大幅惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期大幅惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天時，目標公司A均假設自首次確認後信貸風險已大幅增加，除非目標公司A有合理且可靠的資料證明並非如此。

目標公司A定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並適當修改標準來確保該等標準能在金額逾期前識別其信貸風險有否大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司A認為，當內部制訂機制或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標公司A)還款(未計及目標公司A所持任何抵押品)時，違約事件隨即發生。

無論上述情況如何，目標公司A認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非目標公司A有合理且可靠的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值之金融資產

當一宗或多宗違約事件對該金融資產的預計未來現金流產生不利影響時，該金融資產即為信貸減值。證明該金融資產信貸減值包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 註銷政策

當有資料顯示對方處於嚴重財務困難及無實際償還可能時，如對方已被清算，或已進行破產程序，或交易應收款項逾期一年以上，則目標公司A註銷該金融資產。經考慮適當的法律意見後，遭註銷的金融資產可能仍須按目標公司A追討程序強制執行。該註銷便構成取消確認事項。任何隨後收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於歷史數據(經前瞻性資料調整)評估。預期信貸虧損的估算乃反映一個無偏頗和概率加權的金額，即根據各個發生違約風險加權而確定的。

一般而言，預期信貸虧損按目標公司A根據合約應付的所有合約現金流與目標公司A預計應收的所有現金流之間的差額估計，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

目標公司A通過調整所有金融工具的賬面值在損益中確認減值收益或虧損。

取消確認金融資產

目標公司A僅在金融資產的現金流的合同權利到期或將金融資產及其所有權的絕大部分風險和報酬轉讓給另一實體時才終止確認該金融資產。

取消確認以攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收和應收代價之和的差額計入當期損益。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明目標公司A的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。目標公司A所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債按攤銷成本計量

金融負債包括其他應付款項、應付一間關聯公司及一個股東款項以及借款，隨後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

目標公司A之金融負債會於及只會於有關合約所指定之目標公司A責任遭免除、註銷或屆滿時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價間之差額於損益確認。

撥備

當目標公司A因過往事件而承擔現時責任(法定或推定)，而目標公司A可能需要履行該責任，且能夠對所涉及金額作可靠估計時，即確認撥備。

確認為撥備的款額為於各報告期末履行現時責任所需的最佳估計代價，當中計及有關責任的風險及不確定性。當撥備以履行現時責任的估計現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量的現值(而金錢時間價值對其構成的影響屬重大)。

或然負債

或然負債指因過往事件而產生的現時責任，但因為將來需要撥出包含經濟利益的資源履行責任的機會不大，或不能對所涉及金額作足夠可靠的計量而未有確認。

倘目標公司A對某項責任負有連帶責任，預計將由其他方履行的該部分責任被視為或然負債，且不在歷史財務資料中確認。

目標公司A持續評估以確定撥出包含經濟利益的資源的機率有否變大。如過往視作或然負債處理的項目可能需要撥出包含經濟利益的資源，則在機率有變的各個報告期間內在歷史財務資料中確認撥備，除非在極其罕見的情況下無法作出可靠估計。

4. 不確定性估計之主要來源

於應用目標公司A之會計政策(如附註3所述)時,目標公司A董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃以持續基準被審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間,則於該期間確認,或倘修訂會影響目前及未來期間,則會於審閱及未來期間確認。

以下是有關未來的主要假設,以及各報告期末估計不確定性的其他主要來源,並可能會在下一財政年度內對資產的賬面值進行重大調整的重大風險。

投資物業之公允價值

投資物業根據獨立專業評估師進行的估值以公允價值列賬。公允價值的釐定涉及市場條件的若干假設(載於附註13)。

目標公司A管理層依靠評估報告行使判斷,並對評估方法能夠反映當前的市場狀況感到滿意。儘管目標公司A認為目標公司A投資物業的估值為最佳估計,但新型冠狀病毒疫情導致市場波動性更大,這取決於新型冠狀病毒疫情的發展和演變情況,從而導致了截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的估值更大程度的不確定性。對這些假設性的更改,包括由於宏觀經濟環境變化,許多國家實施的旅行限制,國際貿易緊張局勢地緣政治的複雜性增加,政策方向和/或抵押要求的變化所導致的任何意外情況之潛在風險,或其他意外情況而導致目標公司A投資物業之公允價值發生變化,並對損益及其他全面收益表中報告的收益或虧損金額作出相應的調整。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日,目標公司A投資物業的賬面值分別為2,700,000,000港元、1,550,800,000港元及1,356,900,000港元。

附註13提供了有關確定投資物業之公允價值時使用的估值方法,輸入數據和主要假設的詳細信息。

5. 收入資料

目標公司A從事物業投資。於往績期間確認的收入如下:

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
車位租賃收入	3,600,000	3,600,000	3,600,000

6. 其他收入

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
銀行利息收入	80,597	728	–
接獲的保險索償(附註)	–	–	2,739,708
雜項收入	84,000	153,000	682,454
	<u>164,597</u>	<u>153,728</u>	<u>3,422,162</u>

附註：

該金額指目標公司A就其所持投資物業內的玻璃面板出現破損申索已獲得的保險索償。

7. 融資成本

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
銀行透支利息開支	35,427	8,653,073	–
銀行貸款利息開支	60,477,317	74,736,268	–
其他貸款利息開支	–	13,019,178	144,000,000
其他	–	–	474,713
	<u>60,512,744</u>	<u>96,408,519</u>	<u>144,474,713</u>

8. 所得稅支出

由於目標公司A於往績期間並無估計應課稅溢利，故並無於歷史財務資料撥備香港利得稅。

年度所得稅支出與根據損益表及其他全面收益表的除稅前溢利(虧損)可對賬如下：

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
除稅前溢利(虧損)	<u>618,426,413</u>	<u>(1,266,993,786)</u>	<u>(340,069,774)</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	102,040,358	(209,053,975)	(56,111,513)
不可扣稅開支之稅務影響	–	189,958,624	32,341,650
非課稅收入之稅項影響	(112,390,510)	–	–
未確認稅務虧損之稅項影響	10,350,152	19,095,351	23,769,863
年度所得稅支出	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

由於無法預測未來溢利，概無就目標公司A截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的未動用稅項虧損為411,064,000港元、561,083,000港元及705,143,000港元確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

9. 年度溢利(虧損)

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)：			
董事酬金(附註10)	-	-	-
核數師酬金	32,000	32,000	32,000
廠房及設備之折舊	2,401	1,570	1,309
僱員成本(附註)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：於往績期間，目標公司A的僱員成本由目標公司A的一間關聯公司承擔。

10. 董事及最高行政人員酬金

目標公司A於往績期間並無就董事及最高行政人員向目標公司A所提供之服務向董事及最高行政人員支付或應付酬金。

於往績期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

11. 股息

目標公司A並無就往績期間宣派或派付任何股息。

12. 廠房及設備

	辦公室設備 港元
成本值	
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年十二月三十一日	56,628
註銷	<u>(5,098)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>51,530</u>
折舊	
於二零二零年一月一日	51,348
年度計提	<u>2,401</u>
於二零二零年十二月三十一日	53,749
年度計提	<u>1,570</u>
於二零二一年十二月三十一日	55,319
年度計提	1,309
註銷時對銷	<u>(5,098)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>51,530</u>
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>2,879</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>1,309</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>-</u>

辦公室設備以直線法按每年20%計算折舊。

13. 投資物業

目標公司A根據經營租賃以每月應付租金出租車位。目標公司A與承租方於二零一六年五月二十六日訂立為期一個月的租賃，租賃按月自動重續。雙方均有權隨時向對方發出一個月的書面通知而終止租賃。如果承租方行使延期選擇權，該租賃合約均包含市場審查條款。

租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租方在租賃期末購買該物業的選擇權。

港元

公允價值	
於二零二零年一月一日	2,014,200,000
購置	4,645,391
公允價值增加	<u>681,154,609</u>
於二零二零年十二月三十一日	2,700,000,000
購置	2,064,385
公允價值減少	<u>(1,151,264,385)</u>
於二零二一年十二月三十一日	1,550,800,000
購置	2,110,000
公允價值減少	<u>(196,010,000)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>1,356,900,000</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，目標公司A投資物業之公允價值由與目標公司A並無關連的估值師—高力國際物業顧問(香港)有限公司進行的估值基礎而達致。

目標公司A投資物業於二零二一年及二零二二年十二月三十一日之公允價值乃由與目標公司A無任何關連之評估師捷利行測量師有限公司分別於各個日期進行估值。

在估計物業之公允價值時，物業的最高和最佳用途是其當前用途。某些投資物業之公允價值已調整，以排除預付或應計經營租賃收入，以避免重複計算。

下表提供有關根據公允價值計量的輸入參數的可觀察程度如何釐定投資物業之公允價值(特別是所使用的估值方法及參數),及根據公允價值計量所劃分之公允價值級別水平(第一至三級)的資料。

貴公司所持有 投資物業	公允價值 級別	估值方法及 主要參數	重要無法觀察 參數	無法觀察參數與公 允價值之關係
位於香港之 商用單位 及車位	第三級	投資法(租期復歸 法) 主要參數為: (1) 租期收益率; (2) 復歸收益率;及 (3) 個別單位的市 場單位租金	於二零二零年、二零二一年及二零二二年,租期收益率(考慮到可比較物業及調整以反映保證及將予收取的租期收入的確定性所產生的收益率)分別為2.8%至3.3%、4.5%及4.5%。 於二零二零年、二零二一年及二零二二年,復歸收益率(考慮到可比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值)分別為2.8%至3.3%、4.5%及4.5%。 於二零二零年、二零二一年及二零二二年,市場單位租金與直接市場可比較物相比較,並考慮到地點和其他個別因素,如道路正面和設施。平均市場單位租金分別約每月每平方呎46至79港元、3,700港元及3,600港元。	租期收益率的增加會導致公允價值下降,反之亦然。 復歸收益率的增加會導致公允價值下降,反之亦然。 市場單位租金的增加會導致公允價值增加,反之亦然。

14. 按金、預付賬款及其他應收款項

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
其他應收款項	-	-	1,825,873
按金	653,854	653,854	653,934
預付賬款	4,754,128	514,096	480,115
	<u>5,407,982</u>	<u>1,167,950</u>	<u>2,959,922</u>

減值評估詳情載於附註22。

15. 應收(付)一間關聯公司款項

	截至十二月三十一日止年度 未償還最高金額						
	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
應收一間關聯公司款項							
Camstar Capital Limited	-	-	3,262,026	-	不適用	3,262,026	3,262,026
				二零二零年 港元		二零二一年 港元	二零二二年 港元
應付一間關聯公司款項							
Camstar Capital Limited				-		-	4,538,035

汪世忠先生(目標公司A董事)於關聯公司擁有控股權益。

應收(付)一間關聯公司款項為無抵押、無利息及按要求收回/按要求償還。

16. 已抵押銀行存款/銀行結餘及現金

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，按市場利率計息的銀行結餘的年利息分別介乎0.01%至0.1%、0.01%至0.1%及0.01%至0.1%。

已抵押銀行存款指為確保目標公司A獲授銀行融資而須存放在銀行的存款。已抵押銀行存款將於償還相關銀行貸款後獲解除。於二零二零年十二月三十一日，已抵押銀行存款的年利率為1.67%。

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
與有抵押銀行貸款有關的已抵押 銀行存款，流動	13,171,869	-	-

銀行結餘及已抵押銀行存款的減值評估詳情載於附註22。

17. 應計費用及其他應付款項

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
利息開支	527,665	13,019,178	147,019,178
應計費用	197,170	112,000	1,831,536
其他應付款項	3,532,468	2,139,315	4,241,726
可退回租金按金	300,000	300,000	300,000
裝修應付款項	10,283,160	7,437,470	7,043,160
	14,840,463	23,007,963	160,435,600

18. 應付一個股東款項

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
股東名稱			
Claude Associates Limited	115,535,783	112,053,167	112,053,167

應付一個股東款項為無抵押、無利息及按要求償還。

19. 借款

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
銀行透支	49,917,680	-	-
有抵押銀行貸款	656,435,000	-	-
有抵押其他貸款	-	800,000,000	800,000,000
	<u>706,352,680</u>	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>

於二零二零年十二月三十一日的銀行透支及銀行貸款為浮息銀行借款，年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加9%。於二零二零年十一月十二日，目標公司A與銀行簽訂第三份補充協議，待償貸款將於二零二一年三月二十六日到期。在到期日，目標公司並無償還待償銀行透支及銀行貸款且並無與銀行訂立延期協議。因此，於二零二一年三月二十六日，待償銀行透支及銀行貸款被拖欠。銀行透支及銀行貸款已於二零二一年十一月悉數償還。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的其他貸款均為定息借款，年利率為18%。貸款到期日為二零二二年五月二十七日。截至本報告日期並無償還其他貸款。貸款根據日期為二零二一年十一月二十六日的融資協議被拖欠，貸方有權強制執行抵押品，接管目標公司A的投資物業以及日期為二零二一年十一月二十六日的股權抵押當中的兩股目標公司A的普通股。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司A的銀行貸款以下列各項作為抵押：

- (a) 賬面值為2,700,000,000港元的投資物業；
- (b) 13,171,869港元的已抵押銀行存款；及
- (c) 目標公司A董事汪世忠先生提供的個人擔保。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司A的其他貸款以下列各項作為抵押：

- (a) 於二零二一年及二零二二年賬面值分別為1,550,800,000港元及1,356,900,000港元的投資物業；
- (b) 股東擁有的目標公司A全部已發行股份；及
- (c) 目標公司A董事汪世忠先生提供的無限個人擔保。

於二零二二年一月及二月，目標公司A向第三方作出投資物業二按及三按，以確保目標公司A的關聯公司獲授貸款。投資物業已作抵押，由其他貸款的貸款人接管。

20. 股本

	股份數目	金額 港元
普通股		
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月 三十一日	<u>2</u>	<u>2</u>

21. 資本風險管理

目標公司A管理其資本以確保目標公司A之實體將可持續經營，並為唯一股東帶來最大回報，以支持目標公司A之穩定及增長，同時加強目標公司A的財務管理能力。目標公司A之整體策略與往績期間保持不變。

目標公司A的資本結構由債務組成，其中包括借款和目標公司A擁有人應佔權益(包括股本及保留溢利)。

目標公司A管理層定期審閱資本結構，並管理其資本結構以確保最佳的資本結構和股東回報，同時考慮到目標公司A未來的資本需求、預計經營現金流和預計資本支出。

22. 金融工具

22a. 金融工具類別

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
金融資產			
按攤銷成本計量	<u>21,872,451</u>	<u>6,652,471</u>	<u>2,483,659</u>
金融負債			
按攤銷成本計量	<u>836,531,756</u>	<u>934,949,130</u>	<u>1,075,195,266</u>

22b. 財務風險管理目標及政策

目標公司A之主要金融工具包括按金、其他應收款項、應收一間關聯公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、其他應付款項、應付一間關聯公司及一個股東款項以及借款。該等金融工具詳情於各附註披露。該等金融工具有關之風險包括市場風險(外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。下文載列如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

市場風險*(i) 外幣風險*

目標公司A的現金及現金等值以目標公司A功能貨幣以外的美元(「美元」)計值，目標公司A因此面臨外幣風險。由於港元與美元掛鈎，目標公司A管理層認為目標公司A面臨美元的外幣風險極低，因此並無呈列美元的外幣敏感度分析。

(ii) 利率風險

目標公司A分別就附註16及19所披露的定息已抵押銀行存款及其他貸款面臨公允價值利率風險。

目標公司A亦就附註16及19所披露的浮息銀行結餘及銀行借款面臨現金流利率風險。目標公司A目前並無對沖政策。然而，目標公司A管理層會密切留意利率走勢，並將在有需要時考慮增加的對沖利率風險。

敏感度分析

由於目標公司A董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故銀行結餘不計入敏感度分析。

以下的敏感度分析乃根據浮息銀行借款的利率風險釐定。編製分析乃假設各報告期末未償還的金融工具全年未償還。在向主要管理人員內部報告利率風險時，使用浮息銀行借款增加或減少25個基點，代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升／下降25個基點而其他所有變數維持不變，目標公司A於截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將分別減少／增加約1,765,882港元。

信貸風險及減值評估

目標公司A面臨的信貸風險來自交易對象之違約而導致的潛在虧損。目標公司A的最大風險以在其財務狀況表的金融資產的眼面值列示。

按金及其他應收款項

目標公司A董事根據歷史結算記錄、過往經驗以及合理且支持前瞻性信息的定量和定性信息，對其他應收款項及按金的預期信貸虧損進行定期單獨評估。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，目標公司A評估按金及其他應收款項的預期信貸虧損為不重大，故並無確認減值虧損。

應收一間關聯公司款項

餘額中目標公司A的信貸風險被關聯公司持有的相關資產所減低。目標公司A董事認為，自初始確認後該等金額的信貸風險並無顯著增加，目標公司A按12個月預期信貸虧損計提減值準備。截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司A評估預期信貸虧損為不重大，故並無確認減值撥備。

已抵押銀行存款及銀行結餘

已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，因為對家是由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

就此而言，目標公司A董事認為，目標公司A的銀行結餘及已抵押銀行存款的信貸風險得以減輕，以及目標公司A已評定信貸風險並不重大，因此並無確認虧損撥備。

目標公司A的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	其他金融資產
低風險	交易對家擁有較低風險違約和沒有任何過期欠賬記錄	12個月的預期信貸虧損
待觀察	債務人間中繳交逾期欠賬款項但通常於到期後支付	12個月的預期信貸虧損
懷疑	於首次確認後因應內部或外部資訊令信貸風險急劇增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值
虧損	有證據指出該資產之信貸已減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
註銷	有證據指出該債務人處於嚴重的財政困難及目標公司A並無實際期望收回	撇銷金額

下表詳細說明有關目標公司A金融資產於預期信貸虧損評估下的信貸風險：

	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或全期預期 信貸虧損	二零二零年 賬面值 港元	二零二一年 賬面值 港元	二零二二年 賬面值 港元
按攤銷成本列賬之金融資產						
其他應收款項	不適用	低風險(附註3)	12個月預期信貸虧損	-	-	1,825,873
按金	不適用	低風險(附註1)	12個月預期信貸虧損	653,854	653,854	653,934
應收一間關聯公司款項	不適用	低風險(附註1)	12個月預期信貸虧損	-	3,262,026	-
已抵押銀行存款	AA	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	13,171,869	-	-
銀行結餘	AA	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	8,045,631	2,735,494	2,755
				<u>8,045,631</u>	<u>2,735,494</u>	<u>2,755</u>

附註：

- 就按金及及應收一間關聯公司款項而言，當該等金融資產的違約風險較低，且發行人在短期內履行其合約現金流責任的能力較強時，管理層認為該等金融資產屬於低風險。

就按金及及應收一間關聯公司款項而言，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。

2. 目標公司A所有已抵押銀行存款及銀行結餘均被視為低信貸風險，故此於年內確認之虧損撥備僅限於12個月預期信貸虧損。管理層認為上述金融資產屬於「低信貸風險」，因為該等金融資產已被至少一間主要的外部信貸機構評估為投資級信貸評級。
3. 就其他應收款項而言，管理層按合理及具證據支持的前瞻性資料的定量及定性資料，對其他應收款項的可收回性進行定期個別評估。管理層認為自初始確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加且目標公司A根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標公司A評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此確認虧損撥備為零。

內部信貸評級

作為目標公司A信貸風險管理的一部分，目標公司A對其他應收款項的減值進行個別評估。於二零二二年十二月三十一日，賬面總值為1,825,873港元的重大結餘其他應收款項已進行單獨評估，於二零二二年十二月三十一日並無確認撥備。

流動性風險

在管理流動性風險時，目標公司A監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值水平，為目標公司A之業務營運提供資金並減輕現金流波動之影響。管理層監控銀行借款之使用情況及確保遵守貸款契約。

下表載列目標公司A金融負債的剩餘合約到期日的詳情。該表乃根據按目標公司A可能被要求付款之最早日期計算的金融負債的未貼現現金流作出。非衍生金融負債的到期日乃基於協定還款日期。該表包括利息及本金現金流。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額根據報告期末的利率曲線計算。

流動性風險表

	加權平均 實際利率 %	按要求	3個月			未折現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
		償還或 少於1個月 港元	1至3個月 港元	至1年 港元	1至5年 港元		
二零二零年							
其他應付款項	-	14,643,293	-	-	-	14,643,293	14,643,293
應付一間股東款項	-	115,535,783	-	-	-	115,535,783	115,535,783
銀行透支	9.11%	54,465,180	-	-	-	54,465,180	49,917,680
銀行貸款	9.11%	716,236,229	-	-	-	716,236,229	656,435,000
		<u>900,880,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>900,880,485</u>	<u>836,531,756</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求 償還或 少於1個月 港元	1至3個月 港元	3個月 至1年 港元	1至5年 港元	未折現現金 流總額 港元	賬面值 港元
二零二一年							
其他應付款項	-	22,895,963	-	-	-	22,895,963	22,895,963
應付一個股東款項	-	112,053,167	-	-	-	112,053,167	112,053,167
其他貸款	18%	-	-	858,400,000	-	858,400,000	800,000,000
		<u>134,949,130</u>	<u>-</u>	<u>858,400,000</u>	<u>-</u>	<u>993,349,130</u>	<u>934,949,130</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求 償還或 少於1個月 港元	1至3個月 港元	3個月 至1年 港元	1至5年 港元	未折現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零二二年							
其他應付款項	-	158,604,064	-	-	-	158,604,064	158,604,064
應付一間 關聯公司款項	-	4,538,035	-	-	-	4,538,035	4,538,035
應付一個股東款項	-	112,053,167	-	-	-	112,053,167	112,053,167
其他貸款	18%	858,400,000	-	-	-	858,400,000	800,000,000
		<u>1,133,595,266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,133,595,266</u>	<u>1,075,195,266</u>

倘浮動利率的變動有別於報告期末釐定的利率估計，則上述浮息銀行貸款的金額可能會有所變動。

22c. 金融工具之公允價值計量

金融資產及金融負債之公允價值根據貼現現金流分析的公認定價模型釐定。

目標公司A董事認為，於財務報表按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

23. 關聯方交易

除與財務狀況表所披露的關聯方的結餘詳情以及歷史財務資料其他地方所披露的其他詳情外，目標公司A於往績期間並無與關聯方訂立交易。

24. 融資活動產生之負債對賬

下表詳述目標公司A因融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量曾在或未來現金流量將在目標公司A的現金流動表中分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 港元	應付一個 股東款項 港元	應付一間 關聯公司 款項 港元	已抵押 其他貸款 港元	已抵押 銀行貸款及 銀行透支 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	754,137	-	-	-	836,435,000	837,189,137
融資成本	60,512,744	-	-	-	-	60,512,744
融資現金流	(60,739,216)	115,535,783	-	-	(130,082,320)	(75,285,753)
於二零二零年十二月三十一日	527,665	115,535,783	-	-	706,352,680	822,416,128
融資成本	96,408,519	-	-	-	-	96,408,519
融資現金流	(83,917,006)	(3,482,616)	-	800,000,000	(706,352,680)	6,247,698
於二零二一年十二月三十一日	13,019,178	112,053,167	-	800,000,000	-	925,072,345
融資成本	144,000,000	-	-	-	-	144,000,000
融資現金流	(10,000,000)	-	4,538,035	-	-	(5,461,965)
於二零二二年十二月三十一日	147,019,178	112,053,167	4,538,035	800,000,000	-	1,063,610,380

25. 資本承擔

	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
就以下事項已訂約但尚未 於財務報表撥備的資本開支：			
— 投資物業的裝修工程	8,412,610	1,899,610	2,892,610

26. 或然負債

於二零二一年五月十七日，目標公司A(「被告」)與原告就原告向被告提供金額為910,000,000港元的優先債務融資訂立條款書(「條款書」)。倘若被告無法或選擇不簽立條款書所述的文件及或繼續進行交易，被告有責任向原告償還所有暫墊費用及分手費。於二零二二年八月十日，目標公司A以被告身份接獲傳訊令狀，指其須就條款書向原告支付分手費2,500,000港元，而目標公司A須向原告律師支付法律費用139,824.22美元(相當於1,091,000港元)。目標公司A的管理層認為，原告並無履行條款書內所述的服務及不應支付分手費。經考慮法律意見後，認為待決訴訟仍在初步階段，故法律申索不大可能有結果，因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無在損益中確認任何撥備。

27. 期後事項

根據買賣協議，投資物業的二按及三按(見附註19所述)將在 貴公司對目標公司A全部已發行股本的建議非常重大收購事項完成後免除及解除。

28. 期後財務報表

目標公司A概無就往績期間結束後的任何期間編製經審核財務報表。

下文列載目標公司A截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度(「報告期間」)的管理層討論及分析，其依據為本通函附錄二所載目標公司A的財務資料。

業務回顧

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司，並由Claude Associates全資擁有。目標公司A的主要業務為物業A的物業投資，該物業目前處於承按人持有狀態。

財務回顧

收入

於報告期間，目標公司A的收入主要來自出租物業A的車位。目標公司A於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的收入為3,600,000港元。

其他收入

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，目標公司A的其他收入分別為164,597港元、153,728港元及3,422,162港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的增長主要歸因於約2.7百萬港元的保險索償。

行政開支

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，目標公司A的行政開支分別為5,980,049港元、23,074,610港元及6,607,223港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的增長主要由於延長銀行貸款的法律費用及安排費用約11.3百萬港元，以及再融資的法律及專業費用約3.2百萬港元。

財務成本

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，目標公司A產生的財務成本分別為60,512,744港元、96,408,519港元及144,474,713港元。

所得稅開支

於報告期間，目標公司A並無產生任何所得稅開支。

投資物業之公允價值變化

目標公司A於二零二零年十二月三十一日錄得物業A之公允價值增加約681百萬港元。隨著COVID-19的爆發及香港經濟的快速下滑，物業A之公允價值

在二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日分別減少約1,151百萬港元及196百萬港元。

目標公司A所有人應佔年度溢利／虧損及全面收益／開支總額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司A錄得其擁有人應佔溢利及全面收益總額為618百萬港元。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，目標公司A錄得虧損及全面開支總額分別為1,267百萬港元及340百萬港元。

投資物業

物業A於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之公允價值分別為2,700,000,000港元、1,550,800,000港元及1,356,900,000港元。公允價值乃由獨立合資格專業估值師進行，其持有認可及相關專業資格且對被評估投資物業的地點和類別有充足經驗。物業A已抵押以擔保目標公司A及目標公司A的一間關聯公司獲授的貸款。

按金、預付款項及其他應收款項

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司A之按金、預付款項及其他應收款項分別為5,407,982港元、1,167,950港元及2,959,922港元。

已抵押銀行存款、銀行結餘及現金

目標公司A於二零二零年十二月三十一日之已抵押銀行存款為13,171,869港元，而於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之銀行結餘及現金分別為8,046,728港元、2,736,591港元及3,852港元。目標公司A所有現金及銀行結餘均以港元計值。

流動資金及財務資源

目標公司A於報告期間陷於不利的財務狀況。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，流動負債淨額分別約810百萬港元、928百萬港元及1,074百萬港元。

目標公司A於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之借款分別約706百萬港元、800百萬港元及800百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日，所有借款均以港元計值、按浮動利率計息及以物業A、已抵押銀行存款及汪世忠先生提供之個人擔保作抵押。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，所有借款均以港元計值、按固定利率計息及以物業A、目標公司A全部已發行股份及汪世忠先生提供之無上限個人擔保作抵押。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，706百萬港元之借款已經償還並透過新借款800百萬港元重新融資。新借款於二零二二年五月二十七日期到期，目標公司A已違約。截至最後實際可行日期並無償還借款。

目標公司A於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之應付利息分別約0.5百萬港元、13百萬港元及147百萬港元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，應付一間關聯公司及一名目標公司A股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

資產負債比率及計算基準

資產負債比率乃以淨債務除以總權益計算。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司A之資產負債比率分別為43%、144%及324%。

資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標公司A之已訂約但尚未撥備之資本承擔分別約8百萬港元、2百萬港元及3百萬港元。

或然負債

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司A並無重大或然負債。

於二零二二年八月十日，某公司對目標公司A提起法律訴訟，要求就一份提供優先債務融資的條款書，向該公司支付2,500,000港元的分手費，並負責向該公司的律師支付139,824.22美元(相當於1,091,000港元)的法律費用。目標公司A管理層指出，該公司並無履行條款書內所述的服務及不應支付分手費。經考慮法律意見後，認為待決訴訟仍在初步階段，故截至二零二二年十二月三十一日止年度，法律申索不大可能有結果。

重大投資、重大收購及出售

目標公司A於報告期間並無任何重大投資、重大收購及出售。

僱員

於報告期間，概無僱員直接受聘於目標公司A。

亞證地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)，包括勵群投資有限公司(指的是「目標公司A」)，(以下稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料

就一間本公司間接非全資附屬公司金宇控股有限公司(「買方」)擬定收購勵群投資有限公司(「目標公司A」)全部已發行股本一事，買方於二零二三年二月二十七日與莊舜而女士、Nice Zone Limited及蒼聯管理有限公司(統稱「貸款人」)、Claude Associates Limited、汪世忠先生(「汪先生」)及目標公司A訂立買賣協議(「買賣協議」)(「收購事項」)，據此，買方將會向貸款人(作為管有承按人)購入目標公司A的全部已發行股本，而貸款人(作為管有承按人)會將向Claude Associates Limited借出的112,053,167港元貸款轉讓予買方，總代價為3港元。根據買賣協議，買方須訂立貸款協議，據此向目標公司A提供貸款1,000,000,000港元，及有關款項須轉匯予貸款人(或按其指示處理)。本公司董事(「董事」)已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段編製經擴大集團之未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況以及本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如收購事項已分別於二零二二年十二月三十一日及二零二二年一月一日發生。

經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二二年十二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動表及相關附註(以下統稱為「未經審核備考財務資料」)乃根據(i)本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及本集團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動表(摘錄自本集團已刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報)；(ii)目標公司A於二零二二年十二月三十一日的財務狀況表、目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益表及現金流動表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。(i)與收購事項直接有關；及(ii)具有事實支持之建議收購事項之備考調整敘述性說明於隨附附註內概述。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料未必旨在預測倘收購事項已於二零二二年一月一日或二零二二年十二月三十一日或任何未來期間或任何未來日期完成，經擴大集團的財務表現及現金流量或財務狀況之情況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應連同本通函附錄一所載本集團之財務資料及本通函附錄二所載目標公司A之歷史財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

備考綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	備考調整					經擴大集團之備考	
	本集團	目標公司A				總計	
	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2	附註3A	附註3B	附註4	附註5	
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,071	-	-	-	-	-	1,071
投資物業	1,297,022	1,356,900	(356,958)	-	4,655	235,403	2,537,022
於附屬公司之投資	-	-	-	-	-	-	-
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-
應收貸款	78,024	-	-	-	-	-	78,024
透過損益按公允價值處理之 金融資產	43,079	-	-	-	-	-	43,079
透過其他全面收益按公允價值 處理之股本工具	29,600	-	-	-	-	-	29,600
俱樂部會籍	4,261	-	-	-	-	-	4,261
	<u>1,453,057</u>	<u>1,356,900</u>	<u>(356,958)</u>	<u>-</u>	<u>4,655</u>	<u>235,403</u>	<u>2,693,057</u>
流動資產							
交易及其他應收款項、 按金及預付賬款	26,752	2,960	-	-	-	-	29,712
應收貸款	76,705	-	-	-	-	-	76,705
透過損益按公允價值處理之 金融資產	35,147	-	-	-	-	-	35,147
可取回所得稅	1,785	-	-	-	-	-	1,785
現金及現金等值	147,668	4	-	-	(4,655)	-	143,017
	<u>288,057</u>	<u>2,964</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,655)</u>	<u>-</u>	<u>286,366</u>
總資產	<u><u>1,741,114</u></u>	<u><u>1,359,864</u></u>	<u><u>(356,958)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>235,403</u></u>	<u><u>2,979,423</u></u>

	備考調整						經擴大 集團之備考
	本集團	目標公司A				總計	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3A	千港元 附註3B	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
權益							
股本	681,899	-	-	-	-	-	681,899
儲備	872,206	282,837	(1,244,905)	962,068	-	235,403	1,107,609
總權益	<u>1,554,105</u>	<u>282,837</u>	<u>(1,244,905)</u>	<u>962,068</u>	<u>-</u>	<u>235,403</u>	<u>1,789,508</u>
負債							
非流動負債							
遞延稅項負債	161,040	-	-	-	-	-	161,040
流動負債							
應付款項及應計費用	25,380	160,436	-	(157,530)	-	-	28,286
應付一間關聯公司款項	-	4,538	-	(4,538)	-	-	-
應付一名股東款項	-	112,053	(112,053)	-	-	-	-
借款	-	800,000	-	(800,000)	-	-	-
其他應付款項	-	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
應付所得稅	589	-	-	-	-	-	589
	<u>25,969</u>	<u>1,077,027</u>	<u>887,947</u>	<u>(962,068)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,028,875</u>
總負債	<u>187,009</u>	<u>1,077,027</u>	<u>887,947</u>	<u>(962,068)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,189,915</u>
總權益及負債	<u>1,741,114</u>	<u>1,359,864</u>	<u>(356,958)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>235,403</u>	<u>2,979,423</u>

附註：

1. 該金額摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務報表。
2. 該金額指目標公司A截至二零二二年十二月三十一日的已確認資產及負債(假設收購事項於二零二二年十二月三十一日已經發生)。目標公司A的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標公司A之會計師報告。
- 3A. 目標公司A主要在香港持有商業單位及泊車位。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則第3號(修訂本)「企業合併」(「香港財務報告準則第3號」)，收購目標公司A(「收購事項」)不被視為業務合併，而應按藉收購實體來收購資產入賬。根據香港財務報告準則第3號，代價應於收購事項完成時按個別可識別資產及負債之相對公允價值分配至個別可識別資產及負債，且該交易不會產生商譽。對投資物業的調整356,958,000港元(即1,356,900,000港元(根據會計師報告，由目標公司A的估值師進行的估值)與999,942,000港元(即就收購而轉讓的代價1,000,000,000港元(「付款總額」)之公允價值)的差額，扣除其他可識別淨資產賬面值58,000港元(即貿易及其他應收款項、按金及預付款項2,960,000港元以及現金及現金等價物4,000港元，扣除與物業A的營運直接關連的應付賬款及應計費用2,906,000港元)。

該調整指按代價3港元收購(i)目標公司A全部已發行股本及(ii)目標公司A應付一名股東款項轉讓予買方的112,053,000港元及於完成收購事項後撤銷有關款項(假設收購事項於二零二二年十二月三十一日已經發生)。

其他應付款項的調整指收購事項完成後買方應付的付款總額。

- 3B. 假設收購事項於二零二二年十二月三十一日已經發生，該調整指按照將於買賣協議項下的收購事項完成時訂立的更替契據，對銷截至二零二二年十二月三十一日的應付款項及應計費用157,530,000港元、應付一間關聯公司款項4,538,000港元及目標公司A借款800,000,000港元。目標公司A結欠的此等款項將於收購事項完成時由汪先生替代承擔。
4. 該調整指收購事項應佔估計交易成本約4,655,000港元，及該款項已確認為投資物業的收購成本。
5. 該調整指根據由Norton Appraisals Holdings Limited(「估值師」)釐訂的目標公司A的投資物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元與收購成本1,004,597,000港元之間的差異所計量之公允價值變動。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註6	備考調整		經擴大集團 之備考總計 千港元
		目標公司A 千港元 附註7	千港元 附註8	
收入	38,379	3,600	–	41,979
其他收入	12,728	3,422	–	16,150
其他(虧損)收益	(549)	–	–	(549)
租金及差餉	(1,381)	(1,850)	–	(3,231)
樓宇管理費	(6,959)	(416)	–	(7,375)
僱員成本(包括董事酬金)	(13,084)	–	–	(13,084)
折舊及攤銷	(198)	(1)	–	(199)
維修及保養	(5,870)	(524)	–	(6,394)
其他開支	(8,879)	(3,816)	–	(12,695)
未計入預期信貸虧損模型之 減值，沖銷淨額和投資物業 及金融工具之公允價值變動 的經營溢利(虧損)	14,187	415	–	14,602
來自投資物業之公允價值變動 之虧損	(27,457)	(196,010)	431,413	207,946
預期信貸虧損模型之減值， 沖銷淨額	(22,691)	–	–	(22,691)
透過損益按公允價值處理之 金融資產之公允價值淨減少	(8,325)	–	–	(8,325)
議價購買附屬公司收益	–	–	–	–
財務成本	–	(144,475)	–	(144,475)
除稅前虧損	(44,286)	(340,070)	431,413	47,057
所得稅抵扣	585	–	–	585
本年度虧損	<u>(43,701)</u>	<u>(340,070)</u>	<u>431,413</u>	<u>47,642</u>

附註：

6. 該金額摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
7. 該金額指將目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現合併入賬(假設收購事項於二零二二年一月一日已經發生)。目標公司A的財務表現摘錄自本通函附錄二所載目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度之會計師報告。
8. 該調整指計量目標公司A之投資物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值而得出之公允價值變動，其中包括(i)在目標公司A損益表所記錄的投資物業公允價值減少之撥回196,010,000港元及(ii)確認投資物業公允價值變動235,403,000港元，即假設收購事項已於二零二二年一月一日發生，由估值師釐定的投資物業截至二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元與截至二零二二年一月一日的收購成本1,004,597,000港元的差額。

未經審核綜合現金流動表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註9	目標公司A 千港元 附註10	備考調整			經擴大 集團備考 總額 千港元
			千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	
營運業務						
除稅前虧損	(44,286)	(340,070)	431,413	-	-	47,057
調整：						
物業、廠房及設備之折舊	198	1	-	-	-	199
淨匯兌虧損(收益)	549	-	-	-	-	549
預期信貸虧損模型之 減值虧損，沖銷淨額	22,691	-	-	-	-	22,691
投資物業公允價值變動之 虧損(收益)	27,457	196,010	(431,413)	-	-	(207,946)
銀行利息收入	(1,616)	-	-	-	-	(1,616)
貸款利息收入	(8,967)	-	-	-	-	(8,967)
貸款利息開支	-	144,475	-	-	-	144,475
透過損益按公允價值處理之 金融資產之公允價值淨減少	8,325	-	-	-	-	8,325
來自其他應收款項的利息收入	(245)	-	-	-	-	(245)
來自透過損益按公允價值處理 之金融資產之股息收入	(347)	-	-	-	-	(347)
撥回應計費用及其他應付款項	-	(598)	-	-	-	(598)
營運資金變動前之營運現金流	3,759	(182)	-	-	-	3,577
交易及其他應收款項、預付賬款 及按金減少(增加)	8,706	(1,792)	-	-	-	6,914
應付款項及應計費用增加	3,225	10,594	-	-	-	13,819
來自營運業務之現金流	15,690	8,620	-	-	-	24,310
已付中國企業所得稅	(21)	-	-	-	-	(21)
已退回香港所得稅	1,925	-	-	-	-	1,925
來自營運業務之現金淨值	17,594	8,620	-	-	-	26,214

	備考調整					經擴大 集團備考
	本集團 千港元 附註9	目標公司A 千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	總額 千港元
投資業務						
購買一間附屬公司	-	-	-	(1,000,000)	(4,655)	(1,004,655)
給予貸款	2,439	-	-	-	-	2,439
已收來自透過損益按公允價值 處理之金融資產之利息	1,068	-	-	-	-	1,068
已收貸款利息	9,719	-	-	-	-	9,719
已收銀行利息	1,616	-	-	-	-	1,616
已收來自其他應收款項的利息	245	-	-	-	-	245
添置投資物業	-	(9,153)	-	-	-	(9,153)
來自一間關聯公司還款	-	3,262	-	-	-	3,262
來自(用於)投資業務之現金淨值	15,087	(5,891)	-	(1,000,000)	(4,655)	(995,459)
融資業務						
已付利息	-	(10,000)	-	-	-	(10,000)
來自一間關聯公司的墊款	-	4,538	-	-	-	4,538
用於融資業務之現金淨值	-	(5,462)	-	-	-	(5,462)
現金及現金等值						
增加(減少)淨額	32,681	(2,733)	-	(1,000,000)	(4,655)	(974,707)
於年初之現金及現金等值	119,853	2,737	-	-	-	122,590
外匯兌換率改變之影響	(4,866)	-	-	-	-	(4,866)
於年末之現金及現金等值(虧絀)	147,668	4	-	(1,000,000)	(4,655)	(856,983)

附註：

9. 該金額乃摘錄本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
10. 該金額指目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的已確認現金流之影響(假設收購事項於二零二二年一月一日已經發生)。目標公司之現金流乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司A之會計師報告。
11. 該調整指計量目標公司A之投資物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值而得出之公允價值變動，其中包括(i)在目標公司A損益表所記錄的投資物業公允價值減少之撥回196,010,000港元及(ii)確認投資物業公允價值變動235,403,000港元，即假設收購事項已於二零二二年一月一日發生，由估值師釐定的投資物業截至二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元與截至二零二二年一月一日的收購成本1,004,597,000港元的差額。
12. 該調整指按買賣協議以付款總額為代價的收購事項。於二零二三年五月十七日，本集團已取得其他借款融資1,000,000,000港元而其他借款的償還日期為提取其他借款日期後的兩年。由於取得融資並非直接歸屬收購事項，按照上市規則第4.29(6)(b)條，此項目並無在上述備考調整中反映出來。
13. 該調整指收購事項應佔估計交易成本約4,655,000港元及該款項已確認為投資物業的收購成本。
14. 本通函所載截至二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、綜合損益表不構成本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之法定全年綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露的該等法定財務報表的相關進一步資料如下：本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已就該等財務報表作出報告。截至二零二二年十二月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見；當中並無提述核數師以強調方式提請注意的任何事項；亦無載有根據公司條例第406(2)，407(2)或(3)條作出的陳述。
15. 概無對截至二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流動表作出調整以反映本集團及目標公司A於二零二二年十二月三十一日之後之任何交易結果或訂立之其他交易。

申報會計師就未經審核備考財務資料出具的會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製的未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致亞證地產有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就亞證地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的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於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二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、截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流動表及相關附註，載列於由 貴公司所刊發日期為二零二三年六月十日之通函(「通函」)第105頁至第113頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第105頁至第113頁陳述。

該未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明有關建議收購勵群投資有限公司全部已發行股本的非常重大收購事項對 貴集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況及截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零二二年十二月三十一日及二零二二年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，而該財務報表之核數師報告經已刊發。

董事對未經審核備考財務資料應負的責任

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管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「事務所在對財務報表執行審計或審閱或其他鑒證或相關服務時質量管理標準」，其要求事務所設計、實施及操作一套質量管理系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二二年十二月三十一日或二零二二年一月一日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二三年六月十日

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就物業A截至二零二三年三月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：香港新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層(上層地庫)、地下(不包括1號至20號舖)、一樓、二樓、三樓及四樓的商業單位、地下1號展廳及2號展廳，以及地庫二層(下層地庫)的91個泊車位(「該物業」)

根據亞證地產有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)給予我們的指示，對位於香港特別行政區(以下稱為「香港」)的該物業進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向閣下提供我們對該物業截至二零二三年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)之估值意見的公眾文件。

我們之估值乃基於市場價值作出，即由香港測量師學會定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，及雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

於估值該物業時，我們假設業主對該物業擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該物業，惟須支付之年度地租及所有必要之應付地價已全數繳付。

我們之估值乃假設業主於公開市場上以該物業的現況出售該物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營企業、管理協議或任何影響該項物業權益價值之類似安排。此外，我們於估值時並無考慮有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強制出售情況。我們已獲得物業權益業權文件的摘要，但尚未審查原文件。

於估值 貴集團將收購以作投資的香港物業權益時，我們已按全面租賃基準採納投資法，計入現時租金(如有)及租約的潛在復歸收入，或在適用情況下，參照可於有關市場獲得之可供比較的銷售憑證採用直接比較法。

我們的高級估值經理潘毅先生及王明坤先生已於二零二二年九月二十九日視察該物業，潘毅先生在雷丁大學取得投資碩士學位，而王明坤先生則為是次估值的負責人。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及官方地盤平面圖所示之面積為準確。估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

我們在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃概況、擬進行裝修工程、地盤及建築面積等事宜及辨別該物業之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之規定編製。

除另有所指外，於我們之估值所列全部金額均以港元為單位。

隨函附奉我們之估值報告。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈9樓
亞證地產有限公司

列位董事 台照

代表

Norton Appraisals Holdings Limited

董事

王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*

謹啟

二零二三年六月十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於估值香港及中國的物業方面擁有逾三十二年的經驗。

估值報告

貴集團將於香港收購以作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況之市值 (港元)	
香港新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層(上層地庫)、地下(不包括1號至20號舖)、一樓、二樓、三樓及四樓的商業單位、地下1號展廳及2號展廳,以及地庫二層(下層地庫)的91個泊車位	海天豪苑為位於荃灣區核心地帶的住宅發展項目,四周為各種辦公室、酒店、零售及住宅發展項目。由物業步行至荃灣港鐵站需時約10分鐘。 海天豪苑(「該發展項目」)包括在一座五層高購物商場上興建的一棟21層高的住宅樓宇,連同兩層地庫,在地庫二層可容納合共91個泊車位(「協和廣場」),大約於二零零二年落成。 該物業包括協和廣場的各種商業單位、地下2個展廳及91個泊車位(不包括地下1號至20號舖),購物商場的翻新工程大約於二零一八年完成。該物業的面積分佈詳情載列如下:	該物業的零售部分目前空置,而停車場部分的租賃協議期限由二零一八年五月二十六日至二零一八年六月三十日,此後按月自動續約,月租為295,000港元,包括政府差餉、地租及物業稅,但不包括每月7,000港元的電費及5,000港元的管理費。	1,270,000,000	(100% 權益)
荃灣市鎮地段第369號餘段之391005份中之157799份(「該地段」)				
	樓層	單位	建築面積 (平方呎)	實用面積 (平方呎)
	B1	B01	22,885	12,587
	G/F	G01-G15	19,405	10,673
	1/F	101-125	33,795	18,587
	2/F	201-224	39,789	21,884
	3/F	301-309	25,806	14,193*
	4/F	401-404	21,858	12,022
	B2	91個泊車位	-	-
	總計:		<u>163,538</u>	<u>89,946</u>

* 不包括11,266平方呎平台

該地段乃根據新批地契第7076號持有,年期自一九九九年六月二十二日起為期50年,而該地段的應付地租為該地段每年應課差餉租值的3%。

附註:

- (i) 根據日期為二零零三年三月三十一日之契約備忘錄第TW1533479號,該物業(不包括地下1號及2號展廳)之登記業主為勵群投資有限公司。
- (ii) 根據日期為二零一三年二月十九日之契約備忘錄第13031801710126號,該物業1號及2號展廳之登記業主為勵群投資有限公司。

- (iii) 以 Wooco Secretarial Services Limited 為受益人之全額按揭，見日期為二零二一年十一月二十九日之契約備忘錄第 21121001010043 號。
- (iv) 以 Wooco Secretarial Services Limited 為受益人之銷售及租金所得款項轉讓，見日期為二零二一年十一月二十九日之契約備忘錄第 21121001010050 號。
- (v) 以 AP Diamond Limited 為受益人之全額第二按揭，見日期為二零二二年一月十九日之契約備忘錄第 22012801690033 號。
- (vi) 以 AP Diamond Limited 為受益人之銷售及租金所得款項轉讓，見日期為二零二二年一月十九日之契約備忘錄第 22012801690042 號。
- (vii) 以 Join View Development Limited 為受益人之全額第三按揭，見日期為二零二二年二月七日之契約備忘錄第 22021701190077 號。
- (viii) 以 Join View Development Limited 為受益人之銷售及租金所得款項轉讓，見日期為二零二二年二月七日之契約備忘錄第 22021701190084 號。
- (ix) 押記備忘錄(註：由戴德梁行物業管理有限公司(前稱 DTZ Debenham Tie Leung Property Management Limited 及 DTZ Cushman & Wakefield Property Management Limited)擬備)，見日期為二零二二年六月十四日之契約備忘錄第 22061601540162 號。
- (x) 該物業根據在二零二二年二月十八日刊憲的荃灣分區計劃大綱圖第 S/TW/35 號劃為「住宅(甲類) 13」地帶。
- (xi) 我們在估值過程中已考慮截至估值日期的建議改善及加建成本約 60,000,000 港元，據知，上述建議改善及加建工程的準備及施工期預期為完成收購該物業起計 9 個月。
- (xii) 我們對該物業進行估值時已參考多個具備與該物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內店舖／商場單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方呎 50 港元至 120 港元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、層數、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約 4.25% 至 4.75% 資本化，以達致該物業的資本價值。
- (xiii) 日期為二零二二年十二月六日的絕對押記令蓋印副本(香港特別行政區高等法院原訟法庭建築及仲裁訴訟二零一七年第 58 號)，註冊摘要編號 22121600080013，原訴訟各方為端圖建築顧問有限公司(「原告」— 判定債權人)與勵群投資有限公司(「被告」— 判定債務人)，反申索各方為勵群投資有限公司(「原告」— 判定債務人)與端圖建築顧問有限公司(第一被告— 判定債權人)和區敏儀(第二被告— 判定債權人)。

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就物業B截至二零二三年三月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：位於中國深圳及北京的物業

根據亞證地產有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)以及天安中國投資有限公司(「天安」)給予我們的指示，對 貴集團於中華人民共和國(以下稱為「中國」)(誠如隨附估值概要特別所述者)持有的物業(以下稱為「該等物業」)進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業截至二零二三年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)之估值意見的公眾文件。

我們之估值為我們基於「市場價值」對該等物業發表之估值意見，我們將市場價值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，及雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，物業在估價日預計可交換的金額」。

於估值該等物業時，我們假設業主對該等物業擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該等物業，惟須支付之年度土地使用費及所有必要之應付地價已全數繳付。

我們之估值乃假設業主於公開市場上出售該等物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、管理協議或任何影響該等物業價值之類似安排。

於估值過程中，我們已依賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問，北京盈科(上海)律師事務所(「中國法律顧問」)就中國各個物業的業權所給予的意見。

於估值 貴集團所持以作投資的中國物業權益時，我們已按全面租賃基準採納投資法，計入現時租金(如有)及租約的潛在復歸收入，或在適用情況下，參照可於有關市場獲得之可供比較的銷售憑證採用直接比較法。

我們的高級估值經理潘毅先生及王明坤先生已分別於二零二三年二月十一日及二零二三年二月十日就北京物業及深圳物業於中國視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部，潘毅先生在雷丁大學取得投資碩士學位，而王明坤先生則為深圳物業的估值的負責人。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及官方地盤平面圖所示之面積為準確。估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

我們在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及建築面積等事宜及辨別該等物業之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該等物業權益並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定編製。

除另有所指外，於我們之估值所列全部金額均以港元為單位。我們在估值中採用之匯率為約1港元兌人民幣0.88元，與估值日期之匯率相若。

隨函附奉我們之估值概要及估值報告。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈9樓
亞證地產有限公司

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
天安中國投資有限公司

列位董事 台照

列位董事 台照

代表

Norton Appraisals Holdings Limited

董事

王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*

謹啟

二零二三年六月十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於估值香港及中國的物業方面擁有逾三十二年的經驗。

估值概要

物業	截至	貴集團	截至
	二零二三年 三月 三十一日 現況下的 市值 (港元)		二零二三年 三月 三十一日 貴集團應佔 現況下的 市值 (港元)
貴集團於中國持作投資之物業權益			
1	中國深圳市南山區西麗高爾夫球場內聚寧山莊(1區)1座B102室	100%	17,160,000
17,160,000			17,160,000
2	中國北京市朝陽區建國門外大街4號銀泰中心A座15樓1802及1809室	100%	28,750,000
28,750,000			28,750,000
3	中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場7樓B712室	100%	4,070,000
4,070,000			4,070,000
4	中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場5樓A505室	100%	8,660,000
8,660,000			8,660,000
5	中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場9樓B902室	100%	無商業價值
無商業價值			無商業價值
總計：	58,640,000		58,640,000

估值報告

貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
1 中國深圳市南山區西麗高爾夫球場內聚寧山莊(1區)1座B102室	<p>聚寧山莊(1區)包括一個約於二零零零年落成的住宅發展項目，當中有多個住宅單位／排屋／別墅、泊車位及配套設施(「該發展項目」)。</p> <p>該發展項目位於深圳市南山區西麗鎮。該項目附近為一個豪華住宅區，周圍有大學／學校、郊野公園及動物園。從該物業到深圳市中心大約需要30分鐘車程。</p> <p>該物業包括聚寧山莊(1區)1座的一個住宅單位。該物業的建築面積約1,844.52平方呎(172.87平方米)。</p> <p>該發展項目已獲授土地使用權，年期於二零七一年三月十三日屆滿，為期70年，作住宅用途。</p>	<p>該物業根據一份於二零二三年十一月三十日屆滿的租約出租，月租人民幣22,500元(包括管理費及空調費)。</p>	<p>17,160,000 (貴集團應佔100%權益： 17,160,000)</p>

附註：

- (i) 根據房地產權證深房地字第4000562827號，該物業(建築面積為172.87平方米)的所有權已歸屬深圳隆運諮詢服務有限公司(「深圳隆運」)，為 貴公司的全資附屬公司。此外，該物業只可出售予深圳西麗高爾夫球場的會員。
- (ii) 根據日期為二零一六年七月六日之營業執照第91440300597753207L號，深圳隆運已於二零一二年七月二十四日成立為有限責任公司。
- (iii) 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 深圳隆運擁有該物業的法律所有權；
- (b) 深圳隆運有權以轉讓、抵押或出租方式轉讓該物業的土地使用權。

- (iv) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方米人民幣100元至人民幣130元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約1.75%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零二三年
			三月三十一日 現況下的市值 (港元)
2 中國北京市朝陽區建國門外大街4號銀泰中心A座15樓1802及1809室	<p>銀泰中心(「該發展項目」)包括1棟63層的住宅樓宇及2棟42層的辦公樓，於二零零八年竣工。</p> <p>該發展項目位於北京朝陽區，為北京的中央商務區，周圍有高樓住宅和外國使館。其為北京人口最多的地區。從該物業到北京首都機場大約需要30分鐘車程。</p> <p>該物業包括A座15樓的兩個住宅單位。該物業的總建築面積約2,913平方呎(270.6平方米)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零零四年八月三十一日起至二零七四年八月三十日止，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業根據兩份租約出租，最遲於二零二四年十一月四日屆滿，月租合共人民幣52,000元(包括管理費及空調費)。	28,750,000 (貴集團應佔100%權益： 28,750,000)

附註：

- (i) 根據北京市住房和城鄉建設委員會所發出日期為二零一一年七月九日的房地產權證京房權證朝字第1016660號，建國門外大街2號A座15樓1802室(建築面積為137.4平方米)的所有權已歸屬萬利海外有限公司(「萬利海外」)，為 貴公司的全資附屬公司。
- (ii) 根據北京市住房和城鄉建設委員會所發出日期為二零一一年七月九日的房地產權證京房權證朝字第1016661號，建國門外大街2號A座15樓1809室(建築面積為133.2平方米)的所有權已歸屬萬利海外。
- (iii) 根據日期為二零一一年二月二十八日的公司註冊證書第167149號，萬利海外於英屬維京群島註冊成立為一間國際商業公司。

- (iv) 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 萬利海外擁有該物業的法律所有權；
 - (b) 萬利海外有權以轉讓、抵押或出租方式轉讓該物業的土地使用權。
- (v) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方米人民幣180元至人民幣240元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約2.75%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
3 中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場7樓B712室	<p data-bbox="528 374 979 502">王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括一棟5層的公寓樓及一棟5層的辦公樓，建於一座4層的綜合購物商場之上，附設泊車位，於一九九六年落成。</p> <p data-bbox="528 544 979 746">該發展項目位於北京東城區，涵蓋了整個北京城市核心的東半部，擁有大量的文物及歷史遺跡。王府井大部分為步行街，四周為新開發的購物中心和傳統食品攤位。從該物業到北京首都機場大約需要30分鐘車程。</p> <p data-bbox="528 789 979 885">該物業包括位於該發展項目公寓樓7層的一個住宅單位。該物業的建築面積約560平方呎(52.03平方米)。</p> <p data-bbox="528 927 979 1023">該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年十二月二十四日屆滿，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業根據一份於二零二三年十一月十四日屆滿的租約出租，月租人民幣6,600元(包括管理費)。	4,070,000 (貴集團 應佔100% 權益： 4,070,000)

附註：

- (i) 根據北京市建設委員會發出的房地產權證京房權證市東涉外字第0310498號，該物業(建築面積為52.03平方米)的所有權已歸屬東龍投資有限公司(「東龍投資」)，為 貴公司的全資附屬公司。
- (ii) 根據北京市人民政府發出的土地使用權證京房權證京市東涉外國用(2007出)第6014214號，該物業的土地使用權已授予東龍投資作住宅用途。
- (iii) 根據日期為二零零六年七月二十一日之公司註冊證書第110248號，東龍投資於英屬維京群島註冊成立為一間國際商業公司。

- (iv) 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 東龍投資擁有該物業的法律所有權；
 - (b) 東龍投資有權以轉讓、抵押或出租方式轉讓該物業的土地使用權。
- (v) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方米人民幣115元至人民幣150元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約2.25%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至
			二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
4	<p>中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場5樓A505室</p> <p>王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括一棟5層的公寓樓及一棟5層的辦公樓，建於一座4層的綜合購物商場之上，附設泊車位，於一九九六年落成。</p> <p>該發展項目位於北京東城區，涵蓋了整個北京城市核心的東半部，擁有大量的文物和歷史遺跡。王府井大部分為步行街，四周為新開發的購物中心和傳統食品攤位。從該物業到北京首都機場大約需要30分鐘車程。</p> <p>該物業包括位於該發展項目辦公樓5層的一個辦公單位。該物業的建築面積約2,226平方呎(206.76平方米)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年十二月二十四日屆滿，為期40年，作辦公室用途。</p>	該物業目前空置。	8,660,000 (貴集團應佔100%權益： 8,660,000)

附註：

- (i) 根據北京市建設委員會發出的房地產權證京房權證京房權證市東涉外字第0310497號，該物業(建築面積為206.76平方米)的所有權已歸屬榮陽房地產有限公司(「榮陽房地產」)，為貴公司的全資附屬公司。
- (ii) 根據北京市人民政府發出的土地使用權證京市東涉外國用(2007出)第6014213號，該物業的土地使用權已授予榮陽房地產作辦公室用途。
- (iii) 根據日期為二零零六年八月四日的公司註冊證書第109165號，榮陽房地產於英屬維京群島註冊成立為一間國際商業公司。

- (iv) 我們已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 榮陽房地產擁有該物業的法律所有權；
 - (b) 榮陽房地產有權以轉讓、抵押或出租方式轉讓該物業的土地使用權。
- (v) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方米人民幣90元至人民幣150元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約4%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至
			二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
5 中國北京市東城區王府井大街王府井世紀廣場9樓B902室	<p>王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括一棟5層的公寓樓及一棟5層的辦公樓，建於一座4層的綜合購物商場之上，附設泊車位，於一九九六年落成。</p> <p>該發展項目位於北京東城區，涵蓋了整個北京城市核心的東半部，擁有大量的文物和歷史遺跡。王府井大部分為步行街，四周為新開發的購物中心和傳統食品攤位。從該物業到北京首都機場大約需要30分鐘車程。</p> <p>該物業包括位於該發展項目公寓樓9層的一個住宅單位。該物業的建築面積約970平方呎(90.1平方米)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年十二月二十四日屆滿，為期70年，作住宅用途。</p>	<p>該物業空置至二零二三年三月一日開始租賃直至二零二五年二月二十八日，月租人民幣8,000元(包括管理費)。</p>	<p>無商業價值(貴集團應佔100%權益：無商業價值)</p>

附註：

- (i) 根據世紀實業有限公司(「世紀實業」)與朗欣投資有限公司(「朗欣投資」)(貴公司的全資附屬公司)所訂立日期為一九九七年六月十八日的買賣協議(「該協議」)，朗欣投資同意以代價280,752美元購買該物業。
- (ii) 我們已獲提供由貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據該協議訂明的條款及條件，雙方應在朗欣投資全數支付代價280,752美元後申請登記物業房地產權的轉讓；

- (b) 誠如朗欣投資所通知，由於世紀實業先前將物業抵押予第三方且尚未解除，故無法辦理上述轉讓登記申請；及
 - (c) 朗欣投資目前不持有物業的房屋所有權，故無法透過轉讓或按揭等方式轉讓物業的土地使用權。
- (iii) 於估值過程中，我們認為該物業並無商業價值，原因為該物業於估值日期並無法律所有權轉讓予朗欣投資。

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就物業C截至二零二三年三月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：位於香港的物業

根據亞證地產有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)以及聯合集團有限公司(「聯合集團」)給予我們的指示，對位於香港特別行政區(以下簡稱「香港」)(誠如隨附估值概要特別所述者)持有的物業(以下稱為「該等物業」)進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業截至二零二三年三月三十一日(以下稱為「估值日期」)之估值意見的公眾文件。

我們之估值乃基於市場價值作出，即由香港測量師學會定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，及雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

於估值該等物業時，我們假設業主對該等物業擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該物業，惟須支付之年度地租及所有必要之應付地價已全數繳付。

我們之估值乃假設業主於公開市場上以該等物業的現況出售該等物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營企業、管理協議或任何影響該等物業權益價值之類似安排。此外，我們於估值時並無考慮有關或影響出售該等物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強制出售情況。我們已獲得物業權益業權文件的摘要，但尚未審查原文件。

於估值第一類於香港持作投資之物業權益時，我們已按全面租賃基準採納投資法，計入現時租金(如有)及租約的潛在復歸收入，或在適用情況下，參照可於有關市場獲得之可供比較的銷售憑證採用直接比較法。

於估值第二類於香港持作業主自用之物業權益時，我們已採納直接比較法，參照可於有關市場獲得之可供比較的交易。

我們的高級估值經理潘毅先生及王明坤先生已於二零二二年十二月二十三日於香港視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部，潘毅先生在雷丁大學取得投資碩士學位，而王明坤先生則為是次估值的負責人。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及官方地盤平面圖所示之面積為準確。估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

我們在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及建築面積等事宜及辨別該等物業之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之規定編製。

除另有所指外，於我們之估值所列全部金額均以港元為單位。

隨函附奉我們之估值概要及估值報告。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈9樓
亞證地產有限公司

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合集團有限公司

列位董事 台照

列位董事 台照

代表

Norton Appraisals Holdings Limited

董事

王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*

謹啟

二零二三年六月十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於估值香港及中國的物業方面擁有逾三十二年的經驗。

估值概要

物業	截至 二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	截至 二零二三年 三月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值 (港元)
第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業權益			
1 九龍九龍灣宏光道1號 億京中心A座33樓全層 及P24號泊車位	148,100,000	100%	148,100,000
2 九龍九龍城科發道2號 懿薈21樓B室及3樓C56號 泊車位	40,000,000	100%	40,000,000
3 新界將軍澳唐賢街9號 天晉1座45樓C室(包括平台) 及R151及R152號泊車位	48,700,000	100%	48,700,000
4 香港鴨脷洲海怡路22號 海怡半島22座(美華閣) 5樓F室	10,400,000	100%	10,400,000
第一類總計：	<u>247,200,000</u>		<u>247,200,000</u>
第二類－ 貴集團於香港持作業主自用物業權益			
5 九龍九龍灣宏光道1號 億京中心2樓P57號泊車位	1,800,000	100%	1,800,000
第二類總計：	<u>1,800,000</u>		<u>1,800,000</u>
全部總計：	<u>249,000,000</u>		<u>249,000,000</u>

估值報告

第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	截至 二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)	
1	<p>九龍九龍灣宏光道1號億京中心A座33樓全層及P24號泊車位</p> <p>新九龍內地段第5925號餘段之若干份數 (「該地段」)</p>	<p>億京中心(「該發展項目」)為一個雙子塔式的辦公發展項目，位於九龍灣區的主要工商業區。從該物業到九龍灣港鐵站大約需要5分鐘車程。</p> <p>該物業包括一幢於二零零九年落成的30層高商業大廈33樓的全部5個辦公室單位及2樓的1個泊車位。</p> <p>該物業的建築面積(不包括泊車位)約13,851平方呎。(1,286.79平方米)。</p> <p>該地段乃根據賣地條件第11579號持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已按法定權利續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該地段每年應付的地租為該地段不時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業根據三份租約出租，最遲於二零二四年二月六日屆滿，月租合共306,110港元。</p>	<p>148,100,000 (貴集團應佔100%權益： 148,100,000)</p>

附註：

- (i) 根據日期為二零零九年十月二十日之契約備忘錄第09111701090011號，天權發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)為33樓全層及該發展項目2樓P24號泊車位之登記業主。
- (ii) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內辦公室單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方呎18港元至25港元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約2.5%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至
			二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
2 九龍九龍城科發道2號懿蒼21樓B室及3樓C56號泊車位 九龍內地段第4022號餘段之88108份中之1888份 (「該地段」)	懿蒼為一個高端住宅項目，位於九龍城的傳統住宅區。從該物業到土瓜灣港鐵站大約需要步行15分鐘。 該物業包括一幢於二零一零年落成的29層高住宅大廈21樓的1個住宅單位及3樓的1個泊車位。 該住宅單位的實用面積約1,762平方呎(163.69平方米)。 該地段乃根據賣地條件第UB3807號持有，年期自一八三八年六月二十日起為期75年，可再續期75年，並已按法定權利續期至二零四七年六月三十日。 該地段的應付地租為每年210港元。	該物業根據一份租約出租，租期兩年，於二零二四年四月三十日屆滿，月租68,000港元。	40,000,000 (貴集團應佔100%權益： 40,000,000)

附註：

- (i) 根據日期為二零一一年五月十三日之契約備忘錄第11060200490064號，該物業之登記業主為耀啟投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (ii) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的平均單位租金率介乎每平方呎33港元至41港元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約2.75%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至	
			二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)	
3	<p>新界將軍澳唐賢街9號天晉1座45樓C室(包括平台)及R151及R152號車位</p> <p>將軍澳市地段第72號之5008804份中之1968份 (「該地段」)</p>	<p>天晉為一個大型公共運輸導向發展項目及建於地下鐵路站之上，包括住宅、酒店、服務式公寓、零售、娛樂及公共設施，位於主要住宅區內。</p> <p>該物業包括於二零一二年落成的大型住宅發展項目的一幢38層高住宅大廈45樓的1個住宅單位及兩個泊車位。</p> <p>住宅單位的實用面積約1,713平方呎(159.14平方米)。平台面積約570平方呎(52.95平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契第20379號持有，年期自二零零七年五月十八日起為期50年。</p> <p>在新批地契第1號一般條件規限下，該地段的應付地租相等於該地段不時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>48,700,000 (貴集團應佔100%權益： 48,700,000)</p>

附註：

- (i) 根據日期為二零一三年一月二十二日之契約備忘錄第13021501470054號，該物業之登記業主為耀啟投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (ii) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的單位租金率介乎每平方呎36港元至44港元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約2%資本化，以達致物業的資本價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	截至
			二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
4 香港鴨脷洲 海怡路22號 海怡半島22座 (美華閣)5樓F室 鴨脷洲內地段 第121號餘段之 168000份中 之20份 (「該地段」)	海怡半島為香港仔的一個大型私人屋苑，位於鴨脷洲的西端，為該區的私人及公共屋苑中人口最多的屋苑。從該物業到海怡半島港鐵站大約需要步行5分鐘。 該物業包括於一九九四年落成的大型住宅發展項目的一幢37層高住宅大廈5樓的1個住宅單位。 該物業的實用面積約886平方呎(82.31平方米)。 該地段乃根據換地條件第UB11998號持有，年期自一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日屆滿。 該地段每年應付的地租為該地段不時的應課差餉租值的3%。	該物業根據一份租約出租，租期兩年，於二零二三年一月十五日屆滿，月租28,000港元。	10,400,000 (貴集團應佔100%權益： 10,400,000)

附註：

- (i) 根據日期為一九九五年二月二十八日之契約備忘錄第UB625615號，該物業之登記業主為耀啟投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (ii) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的租賃可比較物業。區內住宅單位的該等可比較物業的單位租金率介乎每平方呎32港元至37港元。已對該等可比較物業的單位租金率作出適當調整，以反映包括但不限於地點、面積、樓齡及樓宇質素等因素，其後按市場收益率約3.25%資本化，以達致物業的資本價值。

第二類－ 貴集團於香港持作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	截至 二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 (港元)
5 九龍九龍灣宏光道1號億京中心2樓P57號泊車位	億京中心(「該發展項目」)為一個雙子塔式的辦公發展項目，位於九龍灣區的主要工商業區。從該物業到九龍灣港鐵站大約需要5分鐘車程。	該物業目前為業主自用。	1,800,000 (貴集團應佔100%權益： 1,800,000)
新九龍內地段第5925號餘段之若干份數(「該地段」)	該物業包括一幢於二零零九年落成的30層高商業大廈2樓的1個泊車位。 該地段乃根據賣地條件第11579號持有，年期自一八七八年七月一日起為期99年，並已按法定權利續期至二零四七年六月三十日。 該地段每年應付的地租為該地段不時的應課差餉租值的3%。		

附註：

- (i) 根據日期為二零一零年八月十二日之契約備忘錄第10082000250089號，天權發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)為該發展項目2樓P57號泊車位之登記業主。
- (ii) 我們進行物業估值時，已參考多個具備與物業相若的類似特徵的出售可比較物業。區內的該等可比較物業的單價介乎每個工業車位1,800,000港元至1,900,000港元。已對該等可比較物業的單價作出適當調整，以反映包括但不限於地點、樓齡及樓宇質素等因素，以達致關鍵假設。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或虛假成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，概無本公司之董事及最高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)之股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關係文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，下列董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之各公司董事：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為天安之執行董事，而楊麗琛女士為天安之獨立非執行董事。就證券及期貨條例而言，天安透過其附屬公司被視為於930,376,898股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約74.98%；及
- (b) 勞景祐先生為聯合集團有限公司(「**聯合集團**」)之執行董事，而楊麗琛女士為聯合集團之獨立非執行董事。聯合集團透過其附屬公司於天安之已發行股份總數中擁有約55.72%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於930,376,898股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約74.98%，故擁有天安所持有之股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司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分部條文須予披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 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或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

4. 董事在構成競爭業務中之利益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事(並非獨立非執行董事)及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)被視為於本集團任何競爭業務中擁有利益：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務；及
- (b) 勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團能獨立於該等公司業務、基於各自利益來經營其業務。

5. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)(i)收購或出售；或(ii)租用；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉有關本集團任何成員公司的任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司緊接本通函發出前兩年內訂立重大或可能重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 進盛投資有限公司(「進盛」)與本公司訂立日期為二零二一年八月二日的買賣協議，內容有關進盛向另一間公司(「BVI Holdco」，由本公司全資擁有)收購其合法及實益擁有的目標公司(「目標公司」)的所有普通股，以及BVI Holdco向進盛轉讓目標公司應付BVI Holdco的任何股東貸款，代價為1,080,000,000港元；
- (b) 亞證財務有限公司(「亞證財務」)(作為貸款人，為本公司之直接全資附屬公司)與蒼聯發展有限公司(「蒼聯」)(作為借款人)及劉幼祥先生(「劉先生」)(作為擔保人)訂立日期為二零二一年十一月二十六日的第二份補充貸款協議，據此，亞證財務同意(其中包括)按當中所載條款及在所載條件之規限下將總金額為45,000,000港元的貸款(「亞證財務貸款」)的還款日期由二零二一年十一月二十六日延長至二零二二年十一月二十五日；及
- (c) 亞證財務、蒼聯及劉先生訂立日期為二零二二年十一月二十二日的第三份補充貸款協議，據此，亞證財務同意(其中包括)按當中所載條款及在所載條件之規限下將亞證財務貸款的還款日期由二零二二年十一月二十五日延長至二零二三年十一月二十四日。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列於本通函或曾於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
北京盈科(上海)律師事務所	中國法律顧問

上述專家各自之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，以供載入本通函內。上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所示形式及涵義，於本通函轉載其函件、報告及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上列各專家：

- (a) 並無於二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)後，於本集團任何成員公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有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)。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈9樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (c) 本公司之公司秘書為陳僊熒女士，彼是香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會的資深會員，彼亦是公共會計師公會的資深會計師，英國財務會計師公會的資深會計師及澳洲管理會計師公會的註冊管理會計師。

11. 展示文件

以下文件之文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止期間將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiasec.com.hk>)：

- (a) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (b) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行編製有關目標公司A之財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行編製有關經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 估值師編製有關物業A之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 估值師編製有關物業B之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 估值師編製有關物業C之物業估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (h) 北京盈科(上海)律師事務所編製日期為二零二三年六月十日之法律意見；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節提述之書面同意；
- (j) 買賣協議A；
- (k) 買賣協議B；及
- (l) 買賣協議C。



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

茲通告亞證地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層4號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

動議：

1. (a) 批准、追認及確認由金宇控股有限公司(「買方A」)、莊舜而女士(「莊女士」)、Nice Zone Limited(「Nice Zone」)、蒼聯管理有限公司(「蒼聯管理」，連同莊女士及Nice Zone統稱「貸款人」、Claude Associates Limited(「Claude Associates」、汪世忠先生及勵群投資有限公司(「目標公司A」)訂立日期為二零二三年二月二十七日的買賣協議(「買賣協議A」)及其項下擬進行的交易(「交易A」)，並根據買賣協議A所載的條款及在其條件規限下，包括但不限於：
 - (i) 買方A須向貸款人(作為管有承按人)購買目標公司A的全部已發行股份；
 - (ii) 目標公司A現時及日後可能欠下Claude Associates的款項(已根據轉讓契據轉讓予擔保代理)須由貸款人以管有承按人身份轉讓予買方A；及
 - (iii) 買方A須於完成時向目標公司A提供總額為1,000,000,000港元的有抵押貸款(買賣協議A的詳情載於本公司日期為二零二三年六月十日的通函，其註有「A」字樣的買賣協議A副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以供識別)；及
- (b) 授權本公司之行政總裁(「行政總裁」)代表本公司簽訂一切有關文件並採取一切彼可能認為有關或相關交易A及其擬進行事項屬恰當或可取的有關行動或事宜。

股東特別大會通告

2. (a) 批准、追認及確認由進盛投資有限公司(「買方B」)與丹楓(中國)有限公司(「賣方B」)訂立日期為二零二三年二月二十七日的買賣協議(「買賣協議B」)及其項下擬進行的交易(「交易B」)，並根據買賣協議B所載的條款及在其條件規限下，包括但不限於：

- (i) 買方B須向賣方B購買Spring Victory Holdings Limited(「目標公司B」)的全部已發行股本；及
- (ii) 目標公司B於重組完成後日後可能欠下賣方B的款項須由賣方B轉讓予買方B

(買賣協議B的詳情載於本公司日期為二零二三年六月十日的通函，其註有「B」字樣的買賣協議B副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以供識別)；及

- (b) 授權行政總裁代表本公司簽訂一切有關文件並採取一切彼可能認為有關或相關交易B及其擬進行事項屬恰當或可取的有關行動或事宜。

3. (a) 批准、追認及確認由聯合地產發展有限公司(「買方C」)與簡易環球企業有限公司(「賣方C」)訂立日期為二零二三年二月二十七日的買賣協議(「買賣協議C」)及其項下擬進行的交易(「交易C」)，並根據買賣協議C所載的條款及在其條件規限下，包括但不限於：

- (i) 買方C須向賣方C購買雄佑投資有限公司(「雄佑」)的全部已發行股本及穎宏控股有限公司(「穎宏」)的全部已發行股本；及
- (ii) 雄佑及穎宏日後可能欠下賣方C的款項須由賣方C轉讓予買方C

(買賣協議C的詳情載於本公司日期為二零二三年六月十日的通函，其註有「C」字樣的買賣協議C副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以供識別)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權行政總裁代表本公司簽訂一切有關文件並採取一切彼可能認為有關或相關交易C及其擬進行事項屬恰當或可取的有關行動或事宜。

承董事會命
亞證地產有限公司
公司秘書
陳僖熒

香港，二零二三年六月十日

註冊辦事處：
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
9樓

股東特別大會通告

附註：

1. 本股東特別大會通告所載之所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。
2. 凡有權出席股東特別大會並於股東特別大會上投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
3. 隨附股東特別大會代表委任表格乙份。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於股東特別大會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席股東特別大會，該表格將被視作撤回。
4. 代表委任表格連同任何其他據以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件由公證人核證後的核證副本，須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 如任何本公司之普通股(「股份」)為聯名登記持有人持有，該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在股東特別大會上就該股份表決，一如其為唯一有資格人士；但如有多於一名該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席股東特別大會，則上述出席人士中，其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。
6. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月二十七日(星期二)至二零二三年六月三十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，須於二零二三年六月二十六日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。