

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下全部Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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



WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

(1)WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司*)實際出售

其於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED 易易壹金融集團有限公司
之全部股權而致使可能發生須予披露及關連交易；

及

(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第8至22頁。

本公司謹訂於二零二零年八月二十六日(星期三)下午十二時三十分假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。

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

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

- (i) 各與會股東或代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.3度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 各與會股東或代表須在整個股東特別大會期間戴上外科口罩；及
- (iii) 股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例之相關條文。

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

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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一A — 宏安集團物業之估值報告.....	IA-1
附錄一B — 宏安地產集團物業之估值報告.....	IB-1
附錄一C — 位元堂集團(不包括中國農產品集團)物業之估值報告	IC-1
附錄一D — 中國農產品集團物業之估值報告	ID-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「公佈」	指	Caister、易易壹金融、位元堂及本公司於二零二零年五月四日聯合刊發之公佈，內容有關(其中包括)建議、計劃及位元堂出售事項而致使本公司可能發生須予披露及關連交易
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予之涵義
「授權」	指	就建議須獲取之一切必要授權、登記、備案、裁決、同意、許可及批准
「百慕達公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「百慕達法院」	指	百慕達最高法院
「百慕達法院規則」	指	百慕達法院一九八五年最高法院規則
「董事會」	指	本公司董事會
「Caister」	指	Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本於最後實際可行日期由鄧先生實益擁有
「註銷代價」	指	就一股計劃股份而言，相等於(i)八(8)股代價股份於有關日期之收市價；與(ii)計劃現金代價之總金額
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited(中國農產品交易有限公司)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)，為位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司

釋 義

「本公司」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「條件」	指	本通函「C.建議及購股權要約－建議及計劃之條件」一節所述之執行建議及計劃之條件
「代價股份」	指	Caister持有之股份，待計劃生效後，將按每股計劃股份獲轉讓八(8)股股份之基準轉讓予計劃股東，作為註銷代價之一部分
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「法院會議」	指	將在百慕達法院之指示下召集之計劃股東會議或其任何續會，會上將對計劃(無論是否作出修改)進行表決
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	除Caister及要約人一致行動人士以外之計劃股東
「股息調整」	指	已就計劃股份作出或派付之任何股息或其他分派之金額(易易壹金融可能宣派之截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息除外)，Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價中扣除該等金額之權利
「生效日期」	指	計劃根據百慕達公司法生效之日期
「易易壹金融」	指	Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)
「易易壹金融董事會」	指	易易壹金融董事會

釋 義

「易易壹金融集團」	指	易易壹金融及其附屬公司
「易易壹金融購股權」	指	根據易易壹金融購股權計劃不時授出之購股權。於最後實際可行日期，尚有可行使為17,800,000股易易壹金融股份之尚未行使易易壹金融購股權
「易易壹金融購股權持有人」	指	易易壹金融購股權之持有人
「易易壹金融股東特別大會」	指	將予召開以審議及(如適當)批准(其中包括)(i)向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及剔除所有計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多家全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份的易易壹金融股東特別大會(包括其任何續會)
「易易壹金融股份」	指	易易壹金融已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「易易壹金融購股權計劃」	指	於二零一二年八月二十一日採納之易易壹金融購股權計劃
「易易壹金融股東」	指	易易壹金融股份之持有人
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則第十四A章成立之本公司獨立董事委員會，以就位元堂出售事項向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，獲證監會發牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，獲委任以就位元堂出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除鄧先生、游女士、Caister、致力有限公司、Suntech Investments Limited(位元堂之間接全資附屬公司)、兆貿投資有限公司(易易壹金融之間接全資附屬公司)及金利豐證券有限公司(金利豐之同系附屬公司)(彼等於最後實際可行日期分別持有本公司已發行股本之0.16%、0.16%、28.39%、28.68%、2.43%、3.05%及0.00%)以外之股東
「位元堂獨立股東」	指	除Rich Time Strategy Limited(本公司之間接全資附屬公司，於最後實際可行日期實益及直接持有位元堂已發行股本約58.08%)以外之位元堂股東
「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為Caister就建議之財務顧問
「最後交易日」	指	二零二零年五月四日，即刊發公佈前最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年七月二十二日，即本通函刊發前確定其中所載若干資料之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄧先生」	指	於最後實際可行日期Caister之唯一董事及唯一股東鄧清河先生，為本公司及位元堂之執行董事

釋 義

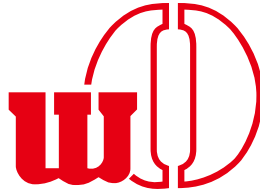
「游女士」	指	執行董事及鄧先生之配偶游育燕女士
「要約人一致行動人士」	指	與Caister一致行動或假定將與Caister一致行動之各方，包括鄧先生、游女士、致力有限公司、本集團、位元堂集團（包括Hearty Limited及Suntech Investments Limited）、易易壹金融集團（包括兆貿投資有限公司）及金利豐（包括金利豐證券有限公司）
「購股權要約」	指	將由Caister或Caister代表向易易壹金融購股權持有人提出的要約
「中國」	指	就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	由Caister透過計劃方式將易易壹金融私有化之建議
「記錄日期」	指	根據建議釐定資格之記錄日期
「有關當局」	指	有關政府及／或政府組織、監管組織、法院或機構
「計劃」	指	根據百慕達公司法第99條進行之安排計劃，涉及註銷所有計劃股份，以及同時向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司發行同等數目之新易易壹金融股份
「計劃現金代價」	指	每股計劃股份之現金0.3港元減股息調整額（如有），計劃股東將就根據計劃註銷彼等之計劃股份而作為部分註銷代價將收取之數額

「計劃股份」	指	除由Caister直接及／或通過一間或多間全資附屬公司間接持有之易易壹金融股份以外的易易壹金融股份。於最後實際可行日期，Caister並不直接及／或通過一間或多間全資附屬公司間接持有任何易易壹金融股份。誠如在本通函「C.建議及購股權要約－建議及計劃之先決條件」一節中先決條件(c)所提及，作為實施計劃之一部分，預期一股易易壹金融股份將被配發及發行予Caister或其指定的全資附屬公司，及緊隨註銷556,432,500股易易壹金融股份後，相同數目之新易易壹金融股份將被配發及發行予Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司。該等預計將予發行之556,432,501股易易壹金融股份將不會構成計劃股份的一部分
「計劃股東」	指	於記錄日期之計劃股份持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易，有關大會通告載於本通函
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「宏安集團」	指	本集團(除位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團外)

釋 義

「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為本公司擁有75%權益之上市非全資附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，為本公司擁有58.08%權益之上市附屬公司
「位元堂出售事項」	指	位元堂透過註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister向位元堂支付之註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份)，而可能按註銷代價向Caister實際出售其或其附屬公司持有之所有易易壹金融股份，並因而收購上述1,293,749,000股代價股份
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂獨立董事委員會」	指	根據上市規則第十四A章成立之位元堂獨立董事委員會，以就位元堂出售事項向位元堂獨立股東提供意見
「位元堂股東特別大會」	指	將予召開及舉行之位元堂股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易
「位元堂股份」	指	位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「位元堂股東」	指	位元堂股份之持有人
「%」	指	百分比

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士(主席)
游育燕女士(副主席)
陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

王津先生，BBS，MBE，太平紳士
蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

(1)WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司*)實際出售

其於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED 易易壹金融集團有限公司
之全部股權而致使可能發生須予披露及關連交易；

及

(2)股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述公佈。本通函旨在向閣下提供位元堂出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

* 僅供識別

B. 位元堂出售事項

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條以安排計劃方式將易易壹金融私有化。待條件(包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項)達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃將在生效日期生效及對易易壹金融及所有易易壹金融股東(包括位元堂)具有約束力。因此，建議(於落實時)將涉及位元堂透過註銷其所有易易壹金融股份從而換取Caister向位元堂支付註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份)，按註銷代價向Caister實際出售161,718,625股易易壹金融股份(相當於其於易易壹金融之全部股權及易易壹金融已發行總股本約29.06%)。Caister就上述1,293,749,000股代價股份之原收購成本約為297,600,000港元。公佈載述註銷代價乃經考慮易易壹金融股份及股份於聯交所所報之過往價格及參照近年來香港之其他私有化交易所採納之溢價後按商業基準釐定。

C. 建議及購股權要約

建議及計劃之條件

待以下條件於二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定之較遲日期，或在適用情況下根據百慕達法院可能指示之較遲日期)達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃方會生效並對易易壹金融及全體易易壹金融股東具有約束力，否則建議及計劃將告失效：

- (a) 計劃獲得佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東數目過半數且所持有易易壹金融股份價值不少於四分之三之計劃股東批准(以投票表決方式)；
- (b) 計劃獲得佔親身或透過委任代表在法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持易易壹金融股份所附票數不少於75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，但前提是反對批准計劃之決議案(以投票表決方式)之票數不多於全體無利害關係計劃股東持有之全部易易壹金融股份所附票數之10%；
- (c) 親身或透過委任代表出席易易壹金融股東特別大會並於會上投票之易易壹金融股東以不少於四分之三之大多數票數通過一項特別決議案，其中包括批准：(i)

向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及剔除所有計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份；

- (d) 百慕達法院批准計劃(不論有否修訂)及向百慕達公司註冊處提交百慕達法院命令副本以作登記；
- (e) 在必要情況下就上文條件(c)中提及的減少易易壹金融已發行股本遵守百慕達公司法第46(2)條項下之程序要求及條件(如有)；
- (f) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (g) 位元堂獨立股東於位元堂股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (h) 百慕達、香港及任何其他相關司法權區之有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (i) 直至及在計劃生效之時，所有授權仍充分有效及具有效用、並無作任何修訂，以及已遵守所有相關司法權區之所有必須遵守的法定或監管責任，且任何有關當局並無就建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項施加相關法律、規則、法規或守則明文訂明以外之規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (j) 如有要求，Caister已根據適用法律及法規取得任何有關當局或其他第三方可能要求對落實計劃而言屬必要之其他必要同意、批准、授權、許可、豁免或免除；
- (k) 概無任何司法權區之任何政府、政府之、準政府之、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，會導致建議或計劃或其根據其條款予以落實成為無效、不可強制執行、

董事會函件

非法或不可行(或對建議或計劃或其根據其條款予以落實施加任何重大及不利條件或責任)，但對Caister繼續落實建議或計劃之法律能力無重大不利影響之行動、程序、訴訟、調查或查詢除外；及

- (l) 自公佈日期以來，易易壹金融集團任何成員公司之業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景概無發生任何重大不利變動(以就易易壹金融集團整體而言或就建議而言屬重大者為限)。

撤銷易易壹金融股份之上市地位

倘建議獲通過及落實，則：

- (a) 計劃股東於生效日期持有之所有計劃股份將被註銷，以換取支付註銷代價(包括計劃現金代價及代價股份)；
- (b) 於生效日期，易易壹金融將向Caister或其指定的全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份，且易易壹金融的已發行股本將透過註銷及剔除所有計劃股份進行減資。緊隨上述減資後，易易壹金融的已發行股本將透過向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司按面值發行與所註銷計劃股份數目相同之易易壹金融股份(入賬列作繳足)的方式恢復至已發行股本原本金額。由於註銷計劃股份而令易易壹金融會計賬目上產生之儲備將用於繳足上述向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司所按面值發行新易易壹金融股份(入賬列作繳足)之股款；
- (c) 易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及
- (d) 易易壹金融將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所的上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

倘計劃並無獲批准或倘建議失效，易易壹金融股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

註銷代價

待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取註銷代價包括計劃現金代價(按每股計劃股份0.3港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份(由Caister持有))

董事會函件

之基準)。於生效日期及緊接計劃股份被註銷前，易易壹金融將向Caister或其指定全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份。

倘於最後實際可行日期後及生效日期前就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派(易易壹金融可能宣派之截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息除外)，則Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權要約價格中扣減一筆金額相等於有關股息或其他分派之權利。除易易壹金融可能會或可能不會宣派截至二零二零年三月三十一日止財政年度之任何股息外，易易壹金融董事會無意於要約期結束前宣派或派付任何中期股息或其他分派(定義見收購守則)。

註銷代價每股計劃股份0.924港元(經計及代價股份於最後交易日之收市價)較：

- (a) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.4%；
- (b) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.475港元溢價約94.5%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.1%；
- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.466港元溢價約98.3%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.3%；
- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股易易壹金融股份收市價0.750港元溢價23.2%；及
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.956港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團

董事會函件

經審核綜合資產淨值約1,088,305,000港元，除以於最後實際可行日期已發行易易壹金融股份總數556,432,500股計算)折讓約52.8%。

註銷代價不會增加

註銷代價(包括計劃現金代價及根據計劃每股計劃股份將獲轉讓之代價股份數目)將不會增加，且Caister不保留增加註銷代價的權利。

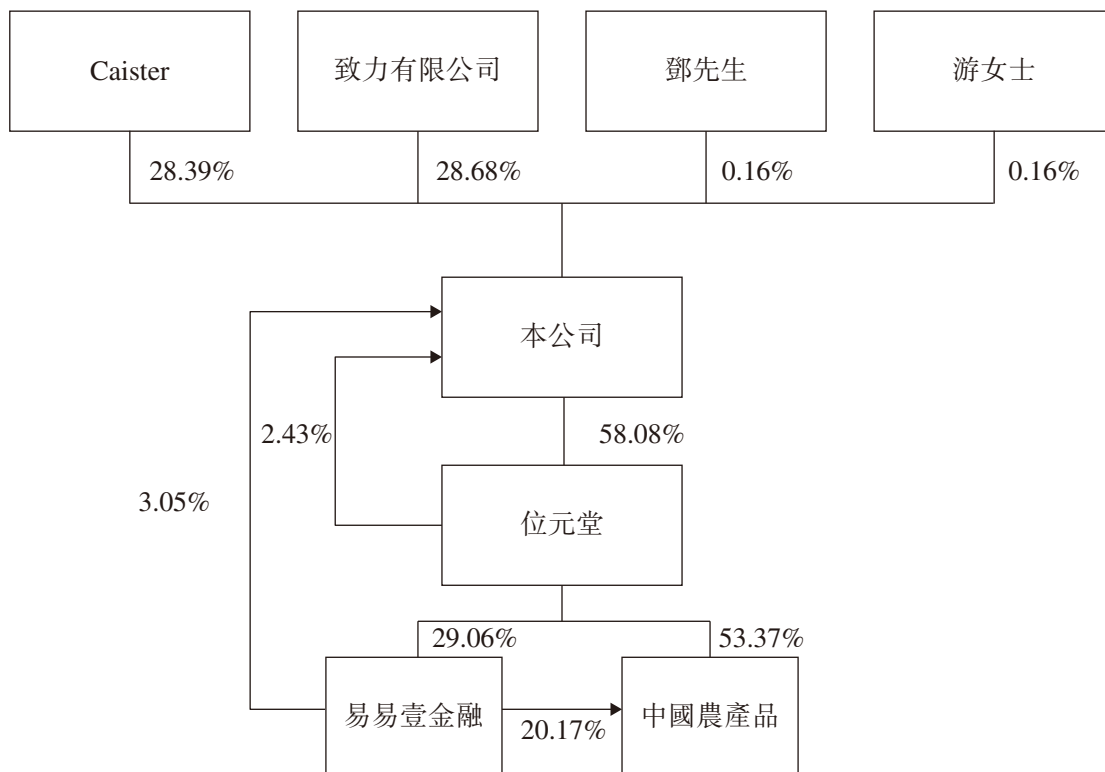
購股權要約

Caister已確認其將根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出(或促使他人代表其提出)一項適當要約。購股權要約將以計劃生效為前提。

易易壹金融、位元堂、本公司及中國農產品之股權架構

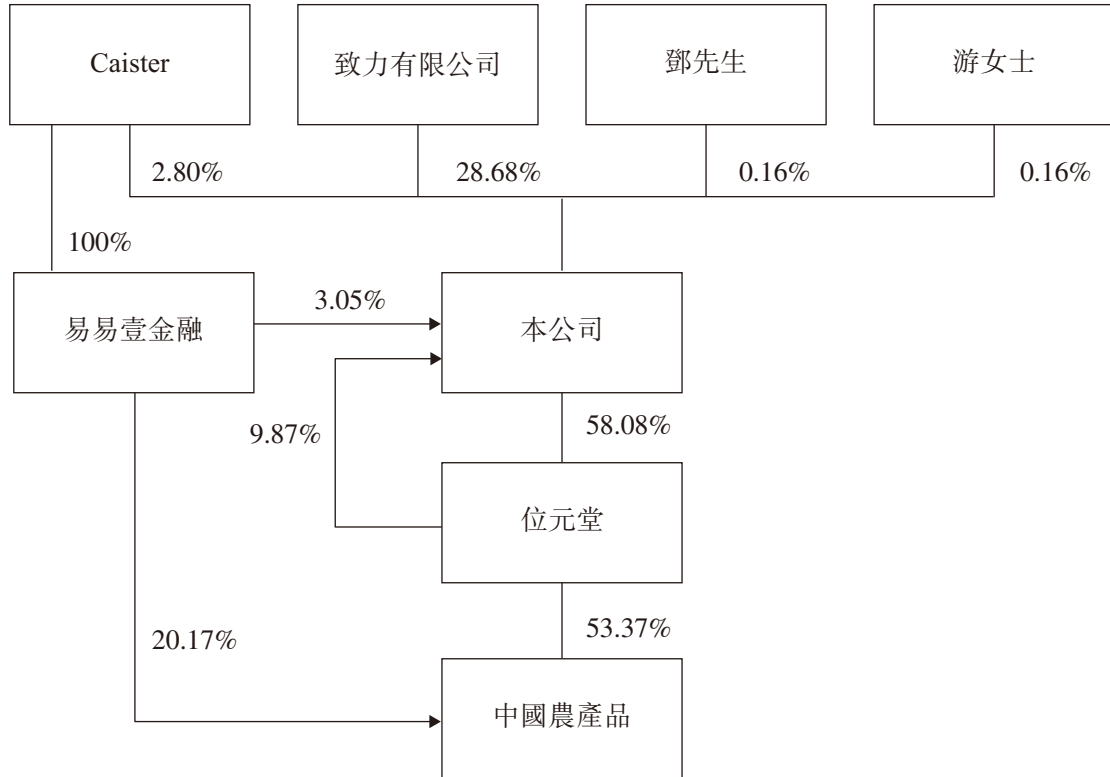
假設本公司、位元堂、易易壹金融及中國農產品之股權於最後實際可行日期至記錄日期期間並無發生變動，下文圖表闡釋易易壹金融、位元堂、本公司及中國農產品於最後實際可行日期及緊隨計劃完成後之簡要股權架構：

於最後實際可行日期：



董事會函件

緊隨計劃完成後：



董事會函件

附註：

- (i) Caister及要約人一致行動人士(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨建議完成後(假設本公司之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)直接持有股份之概要如下所示：

姓名／名稱	於最後實際 可行日期直接 持有之股份數目	佔於最後實際 可行日期本公司 已發行股本之 概約百分比	緊隨建議 完成後 直接持有之 股份數目	佔緊隨建議 完成後本公司 已發行股本之 概約百分比
Caister	4,938,375,306	28.39%	486,915,306	2.80%
致力有限公司*	4,989,928,827	28.68%	4,989,928,827	28.68%
鄧先生	28,026,339	0.16%	28,026,339	0.16%
游女士	28,026,300	0.16%	28,026,300	0.16%
Suntech Investments Limited(位元堂之間接 全資附屬公司，於最後 實際可行日期由本公司 間接持有約58.08%權益)	423,000,000	2.43%	432,475,200	2.49%
Hearty Limited(位元堂 之間接全資附屬公司， 於最後實際可行日期由 本公司間接持有 約58.08%權益)	—	—	1,284,273,800	7.38%
兆貿投資有限公司 (易易壹金融之間接 全資附屬公司)	531,000,000	3.05%	531,000,000	3.05%
金利豐證券有限公司 (金利豐之同系附屬 公司，而金利豐為 Caister之財務顧問)	540	0.00%	1,116	0.00%
總計	<u>10,938,357,312</u>	<u>62.87%</u>	<u>7,780,646,888</u>	<u>44.72%</u>

* 於最後實際可行日期，致力有限公司之全部已發行股本由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。

- (ii) 緊隨建議完成後，假設自最後實際可行日期以來本公司之已發行股本概無變動，則本公司將由Caister、致力有限公司、鄧先生、游女士、位元堂、易易壹金融及金利豐證券有限公司分別持有約2.80%、28.68%、0.16%、0.16%、9.87%、3.05%及0.00%，或合共持有44.72%。
- (iii) 上文圖表之持股比例已四捨五入至小數點後兩位，僅為方便說明。此外，若干全資中間控股公司未於上述圖表列示。

D. 位元堂出售事項所得款項用途及可能產生之財務影響

倘及於進行位元堂出售事項時，按位元堂於易易壹金融之最新持股量及計劃現金代價(經扣除專業費用)計算，位元堂預期將收到總所得款項淨額約46,000,000港元。位元堂擬將所得款項淨額用於撥付其一般營運資金需求。就位元堂預計收購之1,293,749,000股代價股份而言，位元堂計劃持有代價股份作為長期穩定的股息收入來源，符合其目前持有之股份投資策略。

倘位元堂按照計劃出售其(通過其附屬公司)持有之易易壹金融股份，則預期位元堂將(待審核後)確認一項虧損約160,900,000港元(扣除估算交易成本)，該虧損乃參考(i)上述出售易易壹金融股份之所得款項總額及註銷代價；與(ii)位元當於易易壹金融之投資於二零二零年三月三十一日之經審核賬面值(經計及易易壹金融應佔之經審核累計其他全面收益)之差額計算。

E. 進行位元堂出售事項之理由及裨益

誠如公佈所披露，於上一年度，由於爆發社會抗議運動及COVID-19大流行，易易壹金融集團於金融及經紀服務行業均經歷前所未有之重大挑戰，而其上市地位不再為其業務發展提供可行之資金來源。位元堂出售事項將為位元堂提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現其於易易壹金融集團之投資的機會。儘管預期位元堂將(須經審核)確認虧損約160,900,000港元，此乃經參考位元堂於易易壹金融之投資之經審核賬面值、估算交易成本及註銷代價0.924港元(按代價股份於最後交易日之收市價計算)較每股易易壹金融股份於120個交易日直至最後交易日(包括該日)在聯交所所報之平均收市價大幅溢價約90.1%至106.3%計算。此外，根據建議，位元堂可能受益於可能增加之股息收入。根據自二零零三年以來本公司之實際現金股息往績記錄，位元堂透過持有八(8)股股份所收取之股息收入遠高於持有一股計劃股份所收取者。就本公司而言，代價股份將於本公司財務報表內入賬列作庫存股份。就會計處理而言，該等庫存股份將自本公司股東權益總額扣除，而不會入賬列作本公司資產。概不會因本公司收購該等庫存股份而於損益表內確認收益或虧損。

因此，因此導致之位元堂向Caister收購代價股份將增加(i)每股盈利，此乃按股份加權平均數(如載於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報之財務報表附註所述之17,127,904股)盈利計算，並按扣減庫存股份數目增加調整；及(ii)每股賬面淨值，此乃按母公司擁有人應佔資產淨值對已發行股份總數計算，並按扣減所有庫存股份調整。

因此導致之位元堂向Caister收購代價股亦將本公司之派付之股息引入本集團，可由本集團代表本公司及股東使用。

鑑於上述，並考慮到獨立財務顧問之意見，尤其是本通函第25至49頁之獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議，董事(包括獨立非執行董事)認為，位元堂出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鄧先生(執行董事、位元堂之董事以及Caister之唯一股東及董事)、游女士(執行董事及鄧先生之配偶)及陳振康先生(執行董事、位元堂及易易壹金融各自之董事以及易易壹金融購股權持有人)均被視為於位元堂出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此已就批准位元堂出售事項及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

F. 有關CAISTER、本公司、位元堂及易易壹金融之資料

有關Caister之資料

Caister為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由鄧先生實益全資擁有。其主要從事其所擁有股份之投資控股。

有關本公司之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：1222)。本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75%權益之上市非全資附屬公司Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(股份代號：1243)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂集團從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司已發行17,397,520,047股股份。本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨建議完成後(假設本公司之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)之股權架構如下所示：

姓名／名稱	於最後實際 可行日期直接 持有之股份數目	佔於最後實際 可行日期本公司 已發行股本之 概約百分比	緊隨建議完成後 直接持有之 股份數目	佔緊隨建議 完成後本公司 已發行股本之 概約百分比
Caister及要約人一致行動人士				
Caister	4,938,375,306	28.39%	486,915,306	2.80%
致力有限公司*	4,989,928,827	28.68%	4,989,928,827	28.68%
鄧先生	28,026,339	0.16%	28,026,339	0.16%
游女士	28,026,300	0.16%	28,026,300	0.16%
Suntech Investments Limited (位元堂之間接全資附屬 公司，於最後實際可行日期 由本公司間接持有約58.08% 權益)				
	423,000,000	2.43%	432,475,200	2.49%
Hearty Limited (位元堂之間接 全資附屬公司，於最後實際 可行日期由本公司間接持有 約58.08%權益)				
	—	—	1,284,273,800	7.38%
兆貿投資有限公司 (易易壹金融 之間接全資附屬公司)				
	531,000,000	3.05%	531,000,000	3.05%
金利豐證券有限公司 (金利豐 之同系附屬公司，而金利豐 為Caister之財務顧問)				
	540	0.00%	1,116	0.00%
小計	10,938,357,312	62.87%	7,780,646,888	44.72%
獨立股東	6,459,162,735	37.13%	9,616,873,159	55.28%
總計	<u>17,397,520,047</u>	<u>100%</u>	<u>17,397,520,047</u>	<u>100%</u>

董事會函件

* 於最後實際可行日期，致力有限公司之全部已發行股本由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。

除上述股份外，本公司並無發行可轉換或交換為股份之任何購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

緊隨建議完成後，假設自最後實際可行日期以來本公司之已發行股本概無其他變動，則本公司之股權將由Caister、致力有限公司、鄧先生、游女士、位元堂、易易壹金融及金利豐證券有限公司分別持有約2.80%、28.68%、0.16%、0.16%、9.87%、3.05%及0.00%，或合共持有44.72%。

根據本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務資料，於二零二零年三月三十一日之經審核資產總值及本公司擁有人應佔權益分別約為19,088,800,000港元及5,862,800,000港元。根據本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之已刊發經審核綜合財務報表，本集團於除稅前及除稅後之經審核綜合純利如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
除稅前純利	585,819	1,065,191
除稅後純利	439,702	893,391

有關位元堂之資料

位元堂為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：897)。於最後實際可行日期，位元堂之股權由本公司間接持有約58.08%。位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

有關易易壹金融之資料

易易壹金融為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：221)。於最後實際可行日期，易易壹金融之股權由位元堂間接持有約29.06%。易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

根據易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務資料，易易壹金融於二零二零年三月三十一日止年度之經審核資產總值及資產淨值分別約為1,480,300,000港元及1,088,300,000港元。根據易易壹金融截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之已刊發經審核綜合財務報表，易易壹金融集團於除稅前及除稅後之經審核綜合純利如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前純利	45,987	75,007
除稅後純利	41,461	70,379

G. 上市規則之涵義

由於Caister之全部已發行股本由鄧先生(彼為本公司之控股股東及董事)實益擁有，彼為本公司之關連人士，因而根據上市規則第十四A章，位元堂出售事項(即位元堂根據計劃出售其附屬公司所持有之易易壹金融股份以及因此導致之位元堂透過其附屬公司收購上述1,293,749,000股代價股份)如繼續進行，將構成本公司之關連交易。基於適用之規模測試結果，根據上市規則第十四章，位元堂出售事項如繼續進行，亦將構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則之要求，位元堂出售事項將須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

H. 股東特別大會及股份過戶登記手續

股東特別大會將於二零二零年八月二十六日(星期三)舉行，旨在為獨立股東提供考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行交易之機會。根據上市規則之要求，在股東特別大會上之投票將以表決方式進行。

董事會函件

本公司將於二零二零年八月十八日(星期二)至二零二零年八月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份之過戶。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二零年八月二十日(星期四)營業時間結束。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附代表委任表格按所印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格應視為已撤銷論。

股東特別大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。於最後實際可行日期，Caister及要約人一致行動人士合共持有本公司已發行股本總額約62.87%且控制有關投票權，並被視為於位元堂出售事項中擁有重大權益。因此，Caister及要約人一致行動人士將於股東特別大會上就批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

I. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事王津先生及蕭錦秋先生組成)，以考慮位元堂出售事項，並就位元堂出售事項之條款是否屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上進行投票提供意見。領智企業融資有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

J. 推薦建議

經考慮本函件所載之理由並計及載於本通函第23至24頁之獨立董事委員會函件所載之獨立董事委員會之觀點後，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，位元堂出售事項之條款屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

K. 其他資料

謹請閣下垂注載於第23至24頁之獨立董事委員會函件、載於第25至49頁之獨立財務顧問函件及本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

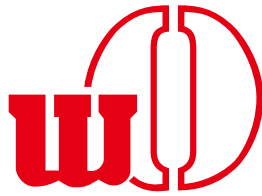
主席
鄧清河
謹啟

二零二零年七月二十四日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其致獨立股東有關位元堂出售事項及其項下擬進行交易之推薦建議。



WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

敬啟者：

WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司*)實際出售

其於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司
之全部股權而致使可能發生須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零二零年七月二十四日刊發致股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮位元堂出售事項，其詳情載於通函。領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情(連同獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由)載於通函第25至49頁之「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮獨立財務顧問於其函件中所述之意見及其就此考慮之主要因素及理由，吾等認為，儘管位元堂出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。吾等亦認為位元堂出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關位元堂出售事項及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

Wang On Group Limited

(宏安集團有限公司)*

獨立非執行董事

王津先生及蕭錦秋先生

謹啟

二零二零年七月二十四日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為領智企業融資有限公司函件全文，當中載列致獨立董事委員會及獨立股東有關位元堂出售事項及其項下擬進行之交易的意見，乃為載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司*)實際出售
其於EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司
之全部股權而致使可能發生須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就位元堂出售事項及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「貴公司」)於二零二零年七月二十四日向股東刊發之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成其中一部分。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。

於最後實際可行日期，位元堂為 貴公司之非全資附屬公司， 貴公司持有位元堂全部已發行股本約58.08%，而位元堂持有易易壹金融全部已發行股本約29.06%。

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條以安排計劃方式將易易壹金融私有化。待條件(包括(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項)達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃將在生效日期生效及對易易壹金融及所有易易壹金融股東(包括位元堂)具有約束力。因此，建議(於落實時)將涉及位元堂透過註銷161,718,625股易易壹金融股份(相當於其於易易壹金融之全部持

獨立財務顧問函件

股量及易易壹金融已發行總股本約29.06%)從而換取Caister向位元堂支付註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份),按註銷代價向Caister實際出售其所有上述易易壹金融股份。Caister就上述1,293,749,000股代價股份之原收購成本約為297,600,000港元。公佈載述註銷代價乃經考慮易易壹金融股份及股份於聯交所所報之過往價格及參照近年來香港之其他私有化交易所採納之溢價後按商業基準釐定。

由於Caister之全部已發行股本由鄧先生(彼為 貴公司之控股股東及董事)實益擁有,彼為 貴公司之關連人士,因而根據上市規則第十四A章,位元堂出售事項如繼續進行,將構成 貴公司之關連交易。基於適用之規模測試結果,根據上市規則第十四章,位元堂出售事項如繼續進行,亦將構成 貴公司之須予披露交易。因此,根據上市規則之要求,位元堂出售事項將須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事王津先生及蕭錦秋先生組成)已告成立,以就位元堂出售事項及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見,且吾等(領智企業融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問以就(i)位元堂出售事項乃是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行,位元堂出售事項之條款是否屬正常商業條款,及就獨立股東而言是否屬公平合理,且位元堂出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益;及(ii)獨立股東應如何就批准位元堂出售事項及其項下擬進行之交易之相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期,吾等於過去兩年內與 貴公司或任何其他人士之間概無任何可被合理視為影響吾等之獨立性之關係、權益或其他已提供之服務。鑒於吾等之獨立角色及是次委聘向 貴公司收取之一般專業費用,吾等認為其不會影響吾等在本函件內得出吾等意見之獨立性。

除就位元堂出售事項及其項下擬進行之交易而獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付之一般專業費用外,概無存有吾等自 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益之安排。因此,吾等認為,根據上市規則第13.84條,吾等屬獨立人士。

吾等意見之基準及假設

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明之準確性以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及作出之聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有資料及聲明以及 貴公司及董事向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在所有方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份。向吾等提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或董事向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對董事所提供資料進行獨立核證，亦無對 貴公司之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。董事願就通函所載資料(包括遵照上市規則規定提供之資料詳情)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，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始達致，亦無遺漏任何其他事實，足以令致通函內所載之任何陳述或通函產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮位元堂出售事項及其項下擬進行之交易。除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就位元堂出售事項及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 位元堂出售事項之背景及理由

有關 貴集團之資料

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：1222)。貴集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75%權益之上市非全資附屬公司Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(股份代號：1243)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂集團從事醫藥及保健食品產品的製造及／或零售；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

貴集團過往財務表現

吾等已載列 貴集團截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度之主要財務資料，有關資料摘錄自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(「宏安之年度報告」)。

綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	3,440,723	4,009,075
毛利	1,610,988	1,718,114
貴公司年度溢利	439,702	893,391

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
非流動資產	11,204,983	7,000,686
流動資產	7,883,861	9,417,168
非流動負債	4,925,461	3,501,835
流動負債	5,121,716	4,910,493
資產淨值	9,041,667	8,005,526
貴公司擁有人應佔權益	5,862,807	5,891,046

如上文所示，貴集團之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之約4,009,080,000港元減少至截至二零二零年三月三十一日止年度之約3,440,720,000港元，減少約14.18%。吾等獲悉，有關收益減少乃主要由於物業銷售有所減少。吾等亦獲悉，截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團錄得年度溢利約439,700,000港元，較過往年度同期（即截至二零一九年三月三十一日止年度之年度溢利約893,390,000港元）有所減少。誠如宏安之年度報告所披露，溢利減少乃主要由於（其中包括）其他費用及融資成本、金融工具公平值虧損及自有投資物業有所增加所致。

有關位元堂集團之資料

位元堂為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：897）。於最後實際可行日期，位元堂之股權由貴公司間接持有約58.08%。位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品（包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品）；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

位元堂集團之過往財務表現

吾等已載列位元堂集團截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度之主要財務資料，有關資料摘錄自位元堂截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告（「位元堂之年度報告」）。

綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	620,741	751,443
毛利	281,576	301,528
位元堂之年度溢利	93,417	74,246

綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
非流動資產	4,634,436	2,105,354
流動資產	3,095,747	1,349,316
非流動負債	1,863,134	625,236
流動負債	2,515,775	381,345
資產淨值	3,351,274	2,448,089
位元堂擁有人應佔權益	2,300,061	2,444,118

如上文所示，位元堂集團之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之約751,440,000港元減少至截至二零二零年三月三十一日止年度之約620,740,000港元，減少約17.39%。吾等獲悉，有關收益減少乃主要由於中西醫藥及保健食品產品收入有所減少。吾等亦從位元堂之年度報告獲悉，截至二零二零年三月三十一日止年度，位元堂集團錄得年度溢利約93,420,000港元，較過往年度同期（即截至二零一九年三月三十一日止年度之年度溢利約74,250,000港元）有所增加，溢利增加乃主要由於（其中包括）有關議價收購暫定收益之其他收入及收益、出售物業、廠房及設備之收益及出售／贖回按公平值計量之金融資產之收益有所增加所致。

獨立財務顧問函件

有關易易壹金融集團之資料

易易壹金融為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：221)。於最後實際可行日期，易易壹金融之股權由位元堂間接持有約29.06%。易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

易易壹金融集團之過往財務表現

吾等已載列易易壹金融集團截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度之主要財務資料，有關資料摘錄自易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(「易易壹金融之年度報告」)。

綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	113,393	130,761
毛利	113,222	130,135
易易壹金融之年度溢利	41,461	70,379

綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
非流動資產	408,460	496,524
流動資產	1,071,837	1,161,301
非流動負債	2,043	70,000
流動負債	389,949	473,671
資產淨值	1,088,305	1,114,154

如上文所示，易易壹金融集團之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度之約130,760,000港元減少至截至二零二零年三月三十一日止年度之約113,390,000港元，減少約13.28%。易易壹金融集團之毛利由截至二零一九年三月三十一日止年度之約130,140,000港元減少約13.00%至截至二零二零年三月三十一日止年度之

約113,220,000港元。誠如易易壹金融之年度報告所載，有關收益減少乃主要由於銷售物業存貨有所減少所致。吾等亦獲悉，截至二零二零年三月三十一日止年度，易易壹金融集團錄得易易壹金融擁有人應佔年度溢利約41,460,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度易易壹金融擁有人應佔年度溢利約70,380,000港元減少41.10%，此乃主要由於(其中包括)易易壹金融截至二零一九年三月三十一日止財政年度錄得出售附屬公司之一次性收益及易易壹金融集團截至二零二零年三月三十一日止年度之收益略微下降所致。

有關Caister之資料

Caister為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由鄧先生實益全資擁有。其主要從事其所擁有股份之投資控股。

於最後實際可行日期，Caister於4,938,375,306股股份中擁有權益，約佔 貴公司已發行股本之28.39%。

進行位元堂出售事項之理由及裨益以及位元堂出售事項所得款項用途

誠如董事會函件所載，於上一年度，由於爆發社會抗議運動及COVID-19大流行以及易易壹金融集團之上市地位不再為其業務發展提供可行之資金來源，易易壹金融集團於金融及經紀服務行業經歷前所未有之重大挑戰。位元堂出售事項將為位元堂提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現彼等於易易壹金融集團之投資的機會。儘管預期位元堂將(須經審核)確認虧損約160,900,000港元，此乃經參考位元堂於易易壹金融之投資之經審核賬面值、估算交易成本及註銷代價0.924港元(按代價股份於最後交易日之收市價計算)較每股易易壹金融股份於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之平均收市價大幅溢價約90.1%至106.3%計算。此外，根據建議，位元堂可能受益於可能增加之股息收入。根據自二零零三年以來 貴公司及易易壹金融之實際現金股息往績記錄，位元堂透過持有八(8)股股份所收取之股息收入遠高於持有一股計劃股份所收取者。

吾等從董事會函件進一步注意到，就 貴公司而言，代價股份將於 貴公司財務報表內入賬列作庫存股份。就會計處理而言，該等庫存股份將自 貴公司股東權

益總額扣除，而不會入賬列作 貴公司資產。概不會因 貴公司收購該等庫存股份而於損益表內確認收益或虧損。

根據上述庫存股份之會計處理，吾等已參考香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，並獲悉「倘實體重新收購其自身權益工具，則該等工具將自權益扣除。概不會就購買、出售、發行或註銷實體自身權益工具而於損益內確認收益或虧損」。因此，吾等認同上述庫存股份之會計處理。

因此，因此導致之位元堂自Caister收購代價股份將增加每股盈利（「**每股盈利**」）及每股賬面淨值（「**每股賬面淨值**」），並將 貴公司派付之股息引入 貴集團，可由 貴集團代表 貴公司及股東使用。

於最後實際可行日期，位元堂集團持有161,718,625股易易壹金融股份，佔易易壹金融已發行股本總額約29.06%。於位元堂出售事項完成後，位元堂將收到（其中包括）1,293,749,000股代價股份，連同位元堂集團目前於最後實際可行日期持有之現有423,000,000股股份，位元堂將持有合共1,716,749,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額約9.87%。該等1,716,749,000股股份將於 貴公司財務報表內按庫存股份處理（「**經調整庫存股份**」）。

根據香港會計準則第33號有關「每股盈利」，當中載列「基本每股盈利按照歸屬於母公司普通股股東的利潤或虧損，除以期內發行在外之普通股加權平均數計算」。經參照宏安之年度報告，已發行股份之加權平均數為17,550,904,000股股份，經計及庫存股份之加權平均數423,000,000股股份（「**現有庫存股份**」），用於計算基本及攤薄每股盈利之股份加權平均數為17,127,904,000股股份。因此，於位元堂出售事項完成前，宏安於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得每股盈利1.61港仙（按股東應佔純利約275.81百萬港元計算）。

於位元堂出售事項完成後及計及經調整庫存股份數目，股份之加權平均數將增至15,834,154,609股股份，故截至二零二零年三月三十一日止年度之每股盈利將由

1.61港仙增加約8.07%至1.74港仙(按股東應佔純利約275.81百萬港元計算)。

另一方面，緊接位元堂出售事項完成前及經計及現有庫存股份423,000,000股股份，按於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核權益約5,862,810,000港元及16,974,520,047股股份(即已發行股份總數17,397,520,047股－現有庫存股份)計算， 貴公司將錄得每股賬面淨值約0.35港元。於位元堂出售事項完成後及經計及經調整庫存股份，按於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核權益約5,862,810,000港元及15,680,771,047股股份(即已發行股份總數17,397,520,047股－經調整庫存股份)，於二零二零年三月三十一日之每股賬面淨值將由約0.35港元增加約5.71%至約0.37港元。

經考慮庫存股份之會計處理及財務影響，儘管庫存股份將自 貴公司股東權益總額扣除及將不會入賬列作 貴公司資產，藉由位元堂集團按每股計劃股份收取8股代價股份作為註銷代價之一部分，每股盈利及每股賬面淨值(按上文計算)將於位元堂出售事項完成後分別增加約8.07%及5.71%。因此，吾等認為註銷代價符合 貴公司及股東之整體利益。

對易易壹金融之分析

易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

從易易壹金融過往年報獲悉，截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止財政年度，易易壹金融分別錄得年度大幅虧損約164,610,000港元及175,300,000港元。誠如上文「易易壹金融集團之過往財務表現」一段所載，截至二零一九年三月三十一日止財政年度，易易壹金融集團錄得易易壹金融擁有人應佔年度溢利約70,380,000港元。然而，從易易壹金融截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年報獲悉，倘排除出售附屬公司之收益約72,690,000港元(視為易易壹金融之一次性交易)，易易壹金融將處於虧損狀態。因此，經計及上述者，除截至二零二零年三月三十一日止財政年度外，易易壹金融集團已連續於過往三個財政年度處於

獨立財務顧問函件

虧損狀態。儘管易易壹金融於截至二零二零年三月三十一日止財政年度錄得溢利約41,460,000港元，但鑒於香港競爭環境激烈，易易壹金融未來能否維持盈利尚未可知。

下表載列易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止財政年度各業務分類之收益貢獻。

分類	收益 千港元	對易易壹 金融集團 之貢獻 %
提供融資業務	94,926	83.71
提供經紀服務業務	14,872	13.12
物業發展業務	3,595	3.17
總計	113,393	100.00

從易易壹金融之年度報告獲悉，由於截至二零一九年三月三十一日止財政年度出售其位於中國江西省撫州之物業發展項目，易易壹金融集團來自物業發展業務之收益大幅下降。隨著其物業發展業務之收益大幅下降，易易壹金融集團目前最大的收益來源為提供融資業務，截至二零二零年三月三十一日止財政年度貢獻約94,930,000港元(約佔易易壹金融集團收益之83.71%)。誠如 貴公司所告知，易易壹金融集團目前手頭並無物業發展項目。

從易易壹金融之年度報告進一步獲悉，易易壹金融提供之融資業務包括於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款。儘管爆發COVID-19、香港持續社會動盪及中美貿易戰導致市場不穩定，但易易壹金融於二零二零年財政年度之借貸業務收益僅較二零一九年錄得小幅下降。

儘管如此，一連串挑戰(包括激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰以及持續的中美貿易戰)繼續為貸款融資業務帶來不明朗因素。根據香港消費者委員會於二零一九年九月二十六日就保障消費權益－改革放債法規和營商手法而發表的研究，香港非銀行放債人數目由二零零九年之779人大幅增加至二零一八年之2,153人，於二零

零九年至二零一八年之複合年增長率為10.7%。截至二零二零年一月，香港非銀行放債人數目為2,324人，表明香港借貸業務之競爭尤為激烈，易易壹金融能否在潛在市場脫穎而出尚未可知。

尤其是，預期最近數月香港社會抗議運動及COVID-19大流行將進一步對易易壹金融之業務帶來前所未有之重大挑戰。

對位元堂之分析

位元堂主要從事生產及銷售中西醫藥產品（「位元堂醫藥業務」）並從事物業投資。從位元堂之年度報告獲悉，位元堂集團之大部分收益來自(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品（包括以「位元堂」品牌名稱銷售之中藥產品）；及(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品。

誠如位元堂之年度報告所載，(i)截至二零二零年三月三十一日止年度，生產及銷售中藥及保健食品產品之收益約為467,380,000港元，而該分類錄得虧損約180,130,000港元；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止年度，生產及銷售西藥及保健食品產品之收益約為100,310,000港元，而該分類錄得虧損約34,600,000港元。

誠如董事所告知，位元堂有關中西醫藥及保健食品產品之銷售渠道主要為位元堂位於香港、澳門及中國之自營零售店、獨立零售店及電商渠道等。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，位元堂醫藥業務收益之約73.37%來自香港，約5.12%來自澳門、約18.06%來自中國及約0.43%來自其他地區。

自二零一九年六月香港爆發社會抗議運動以來，訪港遊客人數大幅減少，已嚴重影響香港零售業。於二零二零年一月前後爆發COVID-19大流行的同時，香港衛生署已(i)對從外地抵港人士實施強制檢疫安排；及(ii)根據《預防及控制疾病（禁止羣

組聚集)規例》(香港法例第599G章)禁止羣組聚集。同時，香港亦已暫停高鐵列車服務及關閉若干連接中國的口岸，以對中國實施旅遊限制。來自中國的航班已大幅減少，亦已暫緩向中國人士批發個人遊簽證。

上述事件對香港零售業產生不利影響。根據香港政府於二零二零年六月一日刊發的「零售業銷貨額按月統計調查報告(二零二零年三月)」，與二零一九年同期比較，二零二零年首季的零售業總銷貨價值的臨時估計下跌35.0%，而與二零一九年同期比較，零售業總銷貨數量的臨時估計則下跌36.9%。(i)二零二零年三月與二零一九年三月比較；及(ii)二零二零年首季與二零一九年首季比較，中藥的銷貨價值分別臨時下跌51.7%及33.5%。

此外，根據香港政府於二零二零年五月十五日刊發的「二零二零年第一季度經濟報告」，COVID-19的威脅對本地廣泛的經濟活動以及區內供應鏈構成嚴重干擾，香港的經濟衰退在二零二零年第一季度加劇。隨著疫情在二零二零年三月演變成在全球大流行，對經濟的影響變得更為嚴重。本地生產總值按年實質大幅收縮8.9%，是有紀錄以來最大的單季跌幅，比一九九七至九八年的亞洲金融危機之後的情況更差。

為應對香港及中國不確定經濟環境中即將浮現之潛在挑戰，位元堂須維持足夠的現金水平及營運資金。誠如董事會函件所載，倘及於進行位元堂出售事項時，按位元堂於易易壹金融之最新持股量及計劃現金代價(經扣除專業費)計算，位元堂預期將收到計劃現金代價總所得款項淨額約46,000,000港元。位元堂擬將所得款項淨額用於撥付其一般營運資金需求，故位元堂之流動資金及營運資金將有所鞏固。就位元堂預計收購之1,293,749,000股代價股份而言，位元堂計劃持有代價股份作為長期穩定的股息收入來源，符合其目前持有之股份投資策略。

因此導致之位元堂收購代價股份

誠如董事會函件所載，待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取註銷代價包括計劃現金代價(按每股計劃股份0.30港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份(由Caister持有)之基準)。

從公開記錄獲悉，自二零零三年以來 貴公司長期向股東分派股息，而根據公

獨立財務顧問函件

開記錄，易易壹金融自二零零三年以來僅向其股東分派四次股息。下表概述 貴公司最近五年之股息派付收益率。

財政年度	每股股息	股息率 (附註)
二零二零年	0.0060港元	8.70%
二零一九年	0.0094港元	13.62%
二零一八年	0.0060港元	8.70%
二零一七年	0.0060港元	8.70%
二零一六年	0.0060港元	8.70%

附註：股息率按每股股息除以股份於最後實際可行日期之收市價計算。

上文所述之 貴公司穩健之往績記錄及良好之股息分派前景指，待計劃生效後，位元堂可能較持有一股計劃股份收取額外股息收入。根據上表，吾等得知，於過往五年， 貴公司每年至少分派股息每股0.0060港元，儘管香港自二零一九年下半年以來營商環境欠佳，但 貴公司仍可分派截至二零二零年三月三十一日止財政年度之股息。假設計劃生效，位元堂將持有1,293,749,000股代價股份，該股數將令位元堂每年收取現金股息約7,760,000港元(按股息率每股0.0060港元計算)，從而可於香港零售業前景不明朗之情況下切實增強位元堂集團之現金流。

此外，根據易易壹金融之年度報告及宏安之年度報告，易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股資產淨值約為1.96港元，而 貴公司擁有人於二零二零年三月三十一日應佔之資產淨值約為0.34港元。根據建議，除計劃現金代價約48,515,587.50港元外，位元堂將獲得 貴公司八(8)股股份，相當於 貴公司資產淨值總額(每八(8)股約2.72港元)，而每股計劃股份之資產淨值約為1.96港元。

誠如董事進一步告知，董事會亦認為，位元堂出售事項將為位元堂提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現其於易易壹金融集團之投資的機會。誠如下文「易易壹金融股份之交易流動性」一段所說明，易易壹金融股份相對較低之流動性或意味

著潛在投資者在回顧期間缺乏投資易易壹金融股份之興趣且難以在不對易易壹金融股份價格構成下調壓力之情況下，於短時間內在公開市場上大量出售易易壹金融股份或難以覓得一名或一組投資者認購易易壹金融股份。

經考慮上述因素後，尤其是，其中包括(i)最近數月香港社會抗議運動及持續存在的COVID-19大流行，將進一步對易易壹金融和位元堂業務帶來前所未有之重大挑戰；(ii)鑒於 貴公司於股息分派方面擁有穩健的往績記錄，因此與根據建議持有計劃股份相比，位元堂可能受益於獲得額外之股息收入；(iii)位元堂出售事項將加強位元堂的財務狀況及現金流量；及(iv)位元堂出售事項將為位元堂提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現其於易易壹金融集團之投資的機會，吾等認為位元堂出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 建議之主要條款

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條以安排計劃方式將易易壹金融私有化。待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取註銷代價包括計劃現金代價（按每股計劃股份0.30港元計算）及代價股份（按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份（由Caister持有）之基準）。

有關建議之主要條款的更多詳情，請參閱董事會函件中「建議及購股權要約」一節。

註銷代價每股計劃股份0.924港元（經計及股份於最後交易日之收市價）（即計劃現金代價0.30港元 + 八(8)股代價股份之總價（8 x 每股0.078港元））較：

- (a) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.38%；
- (b) 易易壹金融股份按於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.475港元溢價約94.53%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.19%；

獨立財務顧問函件

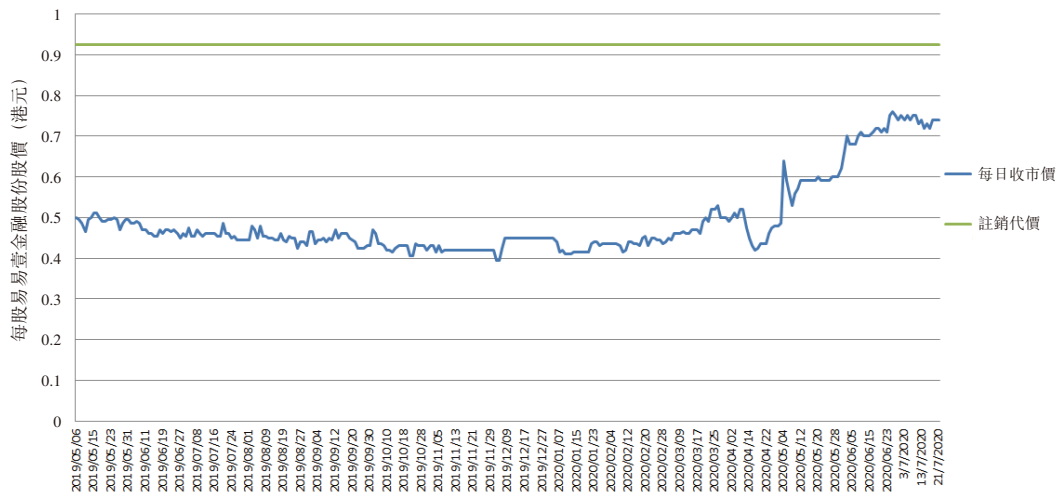
- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股0.466港元溢價約98.28%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.37%；
- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股易易壹金融股份收市價0.75港元溢價約23.20%；及
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.96港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融集團經審核綜合資產淨值約1,088,310,000港元，除以於最後實際可行日期已發行556,432,500股易易壹金融股份計算)折讓約52.86%。

為評估註銷代價每股計劃股份0.924港元之公平性及合理性，吾等已考慮(i)易易壹金融股份之過往價格表現；及(ii)易易壹金融股份之交易流動性。

易易壹金融股份之過往價格表現

下圖顯示自二零一九年五月六日(即公佈日期前一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)期間(包括首尾兩日)(「回顧期間」)股份於聯交所所報之每日收市價變動詳情。吾等認為取樣週期足夠，因其為在進行易易壹金融股份過往收市價之分析時，可提供易易壹金融股份近期價格表現整體概覽之合理週期。

易易壹金融股份之股價



資料來源： 聯交所網站

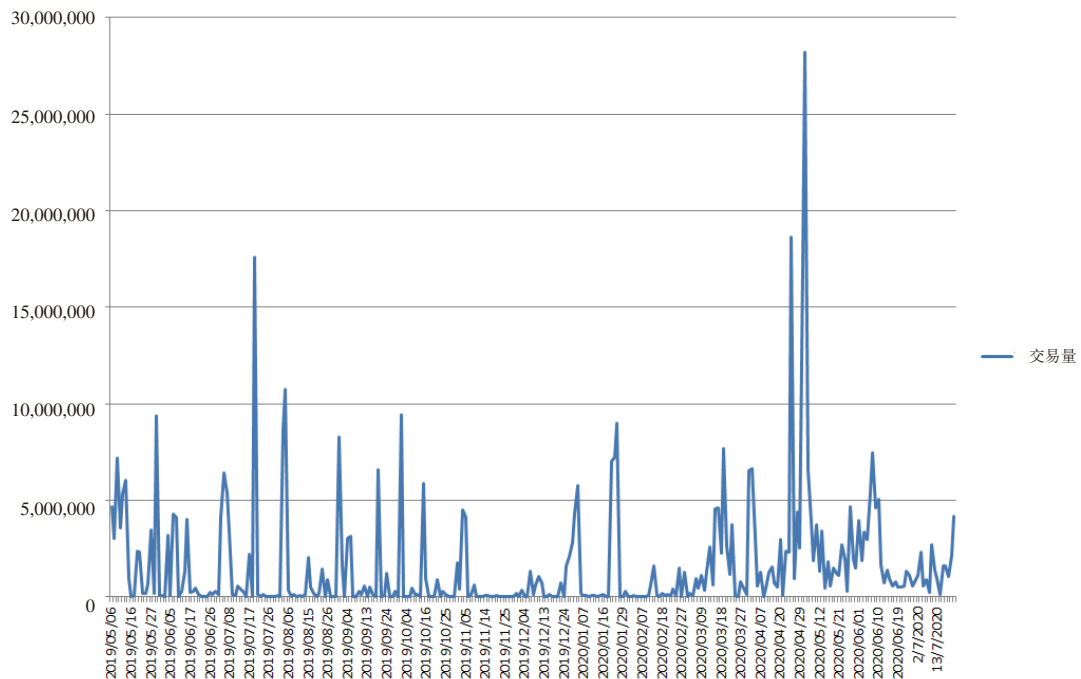
誠如上圖所述，吾等注意到易易壹金融股份之每日收市價介乎每股易易壹金融股份0.395港元至每股股份0.76港元，而於回顧期間每日平均收市價約為每股0.492港元。於回顧期間，易易壹金融於二零二零年六月二十六日錄得其最高價0.760港元，並於二零一九年十二月三日及二零一九年十二月四日錄得其最低價0.395港元。

吾等亦從上圖注意到，於整個回顧期間，註銷代價每股計劃股份0.924港元高於易易壹金融股份之收市價。註銷代價每股計劃股份0.924港元較最低價0.395港元、最高價0.760港元及平均價約0.492港元分別溢價約133.92%、21.58%及87.74%。

易易壹金融股份之交易流動性

下圖載列於回顧期間易易壹金融股份之每日交易量：

易易壹金融股份之交易量



資料來源： 聯交所網站

獨立財務顧問函件

下表載列於回顧期間易易壹金融股份之每月交易量以及有關每月交易量佔已發行易易壹金融股份之百分比：

月份／期間	該月／期間 總交易量 (易易壹金融 股份數目)	於該月交易 天數(日數)	該月／期間 平均日交易量 (易易壹金融 股份數目) (附註1)	於最後 實際可行 日期平均日 交易量佔 已發行易易壹 金融股份 總數之 百分比(%) (附註2)
二零一九年				
五月(自二零一九年 五月六日起)	49,816,541	19	2,621,923	0.471%
六月	19,203,258	19	1,010,698	0.182%
七月	41,092,317	22	1,867,833	0.336%
八月	33,666,953	22	1,530,316	0.275%
九月	17,806,977	21	847,951	0.152%
十月	20,256,714	21	964,605	0.173%
十一月	10,404,542	21	495,454	0.089%
十二月	11,855,270	20	592,764	0.107%
二零二零年				
一月	34,333,895	20	1,716,695	0.309%
二月	6,272,986	20	313,649	0.056%
三月	35,833,561	22	1,628,798	0.293%
四月	56,994,791	19	2,999,726	0.539%
五月	85,865,566	20	4,293,278	0.772%
六月	46,382,025	21	2,208,668	0.397%
七月(直至最後實際可行 日期)	23,037,651	15	1,535,843	0.276%
			最高	0.772%
			最低	0.056%
			平均	0.293%

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 平均日交易量按月份／期間總交易量除以該月／期間交易天數計算。

2. 按556,432,500股易易壹金融股份(即於最後實際可行日期易易壹金融已發行股份總數)計算得出。

回顧期間易易壹金融股份於聯交所之平均日交易量介乎約313,649股易易壹金融股份至4,293,278股易易壹金融股份，分別約佔易易壹金融於最後實際可行日期已發行股本總額的0.056%至0.772%。吾等注意到回顧期間易易壹金融股份的交易量較為疏落，平均日成交量約為1,631,864股易易壹金融股份，佔易易壹金融於最後實際可行日期已發行股本總額的約0.293%。

經考慮上文「易易壹金融股份之交易流動性」一段的上述分析後，吾等認為易易壹金融股份相對較低之流動性或意味著潛在投資者在回顧期間缺乏投資易易壹金融股份之興趣且難以在不對易易壹金融股份價格構成下調壓力之情況下，於短時間內在公開市場上大量出售易易壹金融股份或難以覓得一名或一組投資者認購易易壹金融股份。

可資比較分析

為進一步評估註銷代價每股計劃股份0.924港元是否公平合理，吾等曾考慮市賬率(「市賬率」)、市盈率(「市盈率」)及股息率(即分析公司通常所採納者)。鑒於易易壹金融於截至二零二零年三月三十一日止年度並無派息，故股息率分析並不適用於評估易易壹金融。

根據註銷代價每股計劃股份0.924港元及於最後實際可行日期的已發行股份總數556,432,500股計算，易易壹金融價值約為514,140,000港元。因此，根據易易壹金融於二零二零年三月三十一日的資產淨值約1,088,310,000港元計算，註銷代價隱含的易易壹金融市賬率約為0.47倍(「隱含市賬率」)。然而，根據易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度的溢利約41,460,000港元計算，貴公司的市盈率約為12.40倍(「隱含市盈率」)。

吾等已嘗試識別(i)於聯交所上市及現時進行買賣；及(ii)主要從事與香港易易壹金融集團業務相同或類似(即提供融資／借貸業務貢獻彼等各自最近財政年度收益的50%以上)但不包括持牌銀行的可資比較公司。就此，按照上述標準，根據吾等對

獨立財務顧問函件

聯交所網站所作研究，已識別出6間可資比較公司（「可資比較公司」）。經計及可資比較公司主要從事與易易壹金融集團相同或類似的業務，及根據吾等的甄選標準組成詳盡清單，吾等認為可資比較公司乃與評估註銷代價公平性及合理性相關的公平及代表性樣本。吾等分析之詳情載列如下：

公司名稱(股份代號)	業務	市值 (百萬港元) (概約)	資產淨值 (百萬港元) (概約)	市賬率 (附註1) (百萬港元) (概約)	年度溢利 (百萬港元) (概約)	市盈率 (附註1及2) (百萬港元) (概約)
興證國際金融集團 有限公司(6058)	主要從事提供金融服務，包括但不限於從事向客戶提供保證金融資及有抵押或無抵押貸款。	1,220.00	3,839.64	0.32	—	—
環球信貸集團 有限公司(1669)	主要於香港從事提供物業按揭貸款及私人貸款的貸款業務。	236.00	786.38	0.30	62.50	3.78
天成國際集團控股 有限公司(109)	主要從事金融業務，包括買賣證券、投資控股及提供金融服務。	602.50	2,763.57	0.22	54.12	11.13
皓文控股 有限公司(8019)	主要於中國從事生產及買賣生物質燃料。其亦於香港從事放債業務及銷售生物降解食物容器及消費品適用之用完即棄工業包裝業務。	30.05	348.75	0.09	—	—
香港信貸集團 有限公司(1273)	主要從事提供物業按揭貸款的放債業務。產品及服務主要包括第一按揭、第二按揭、按揭貸款轉讓、預先批核貸款價值、購房貸款、交易前貸款及居者有其屋計劃項下物業之第二按揭貸款。	157.70	614.43	0.26	55.50	2.84

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	業務	市值	資產淨值	市賬率	年度溢利	市盈率
		(百萬港元) (概約)	(百萬港元) (概約)	(附註1) (百萬港元) (概約)	(百萬港元) (概約)	(附註1及2) (百萬港元) (概約)
靄華押業信貸控股有限公司(1319)	主要從事有抵押融資業務。其業務主要包括發放典當貸款及按揭抵押貸款。其亦透過其附屬公司從事放債業務。	599.04	895.32	0.67	107.38	5.58
		最低		0.67		11.13
		最高		0.09		2.84
		平均		0.31		5.83
易易壹金融(221)		514,140,000港元 (按註銷代價 計算)	1,088.31港元	0.47	41.46港元	12.40

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市賬率及市盈率乃按各自可資比較公司截至最後實際可行日期的市值除以各自可資比較公司的資產淨值及純利(摘錄自各自最近期刊發財務報表)計算。
2. 由於兩間可資比較公司(興證國際金融集團有限公司(6058)及皓文控股有限公司(8019))於彼等之各自年份錄得虧損，故並未就此兩間可資比較公司釐定市盈率。市盈率分析僅考慮於彼等之各自年份錄得溢利之可資比較公司。

誠如上表所述，可資比較公司之市賬率介乎約0.09倍至約0.67倍，平均值約0.31倍。隱含市賬率約0.47倍高於可資比較公司之市賬率平均值，並處於可資比較公司之市賬率範圍內。

就市盈率而言，可資比較公司之市盈率介乎約2.84倍至約11.13倍，平均值約5.83倍。隱含市盈率約12.40倍高於所有可資比較公司之市盈率，表明註銷代價較市場可資比較公司溢價。

經計及(i)隱含市賬率高於可資比較公司之平均值；(ii)隱含市賬率處於可資比較

公司之市賬率範圍內；及(iii)隱含市盈率較所有可資比較公司溢價，吾等認為註銷代價屬公平合理。

III. 位元堂出售事項可能產生之財務影響

倘位元堂按照計劃出售其(通過其附屬公司)持有之易易壹金融股份，則預期位元堂將(待審核後)確認一項虧損約160,900,000港元(扣除估算交易成本)，該虧損乃參考(i)上述出售易易壹金融股份之所得款項總額及註銷代價；與(ii)位元堂於易易壹金融之投資於二零二零年三月三十一日之經審核賬面值(經計及易易壹金融應佔之經審核累計其他全面收益)之差額計算。

於位元堂出售事項完成後，位元堂將收到(其中包括)1,293,749,000股代價股份。就 貴公司而言，代價股份將於 貴公司財務報表內入賬列作庫存股份。該等庫存股份將自 貴公司股東權益總額扣除及將不會入賬列作 貴公司資產。

經考慮易易壹金融股份之過往價格表現及交易流動性(載列於上文「易易壹金融股份之過往價格表現」及「易易壹金融股份之交易流動性」段落)，註銷代價每股計劃股份0.924港元較易易壹金融股份於整個回顧期間之過往價格存在溢價且難以於短期內在公開市場出售大量易易壹金融股份而不會給易易壹金融股份價格造成下行壓力或物色一名投資者或投資者群體收購易易壹金融股份。

儘管位元堂出售事項將確認虧損約160,900,000港元(須經審核)及導致 貴公司股東權益總額減少，但位元堂出售事項為 貴集團變現易易壹金融股份提供可行途徑。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，包括但不限於：

- (a) 藉由位元堂集團按每股計劃股份收取8股代價股份作為註銷代價之一部分，每股盈利及每股賬面淨值將於位元堂出售事項完成後增加；

獨立財務顧問函件

- (b) 註銷代價每股計劃股份0.924港元較易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.38%；
- (c) 註銷代價每股計劃股份0.924港元於整個回顧期間均高於易易壹金融股份之收市價；
- (d) 隨著香港近期社會抗議運動及COVID-19大流行爆發，易易壹金融相關業務環境競爭激烈，或將繼續對易易壹金融集團的前景帶來不確定性；
- (e) 易易壹金融股份相對較低之流動性或意味著潛在投資者在回顧期間缺乏投資易易壹金融股份之興趣且難以在不對易易壹金融股份價格構成下調壓力之情況下，於短時間內在公開市場上大量出售易易壹金融股份或難以覓得一名或一組投資者認購易易壹金融股份；
- (f) 隱含市賬率高於可資比較公司之平均值及處於可資比較公司之市賬率範圍內；
- (g) 隱含市盈率高於所有可資比較公司溢價；
- (h) 除計劃現金代價約48,515,587.50港元外，位元堂將獲得 貴公司八(8)股股份，相當於 貴公司擁有人於 貴公司應佔之資產淨值總額(每八(8)股股份約2.72港元)，而每股計劃股份之資產淨值約為1.96港元；
- (i) 位元堂之零售業務受香港社會抗議運動及COVID-19大流行爆發之不利影響，根據建議，位元堂可能受益於可能增加之股息收入。由於 貴公司在向股東分派股息方面擁有長期穩定之往績記錄，位元堂透過持有八(8)股股份所收取之股息收入遠高於持有一股計劃股份所收取者；及
- (j) 儘管位元堂出售事項將確認虧損約160,900,000港元(須經審核)及導致 貴公司股東權益總額減少，但位元堂出售事項為位元堂集團變現易易壹金融股份提供可行途徑，

儘管位元堂出售事項及其項下擬進行之交易並非在 貴集團日常及一般業務過程中進行，屬正常商業條款，吾等認為(i)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易之條款就獨立股東而言屬公平合

獨立財務顧問函件

理；及(ii)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易符合 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投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准位元堂出售事項及其項下擬進行之交易。

此 致

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

領智企業融資有限公司

陳彥樺

董事

蘇景瑋

董事

謹啟

二零二零年七月二十四日

陳彥樺女士為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾11年經驗。

蘇景瑋先生為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾9年經驗。

* 僅供識別

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安集團指定物業權益的估值發出的估值報告，乃編製以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
業務及財務服務估值師

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法定代表人）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）*之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，就Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）*（下文稱為「宏安」）及其附屬公司（下文連同宏安統稱為「宏安集團」）於香港及中華人民共和國（下文稱為「中國」）內地持有

之若干指定房地產(在本報告中與「物業」一詞相同)進行協定程序估值，吾等確認吾等已遵循協定程序，作出吾等認為有助吾等工作之有關必要查詢及調查，並且於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)對物業進行獨立估值，供指示方內部管理層參考。吾等了解本報告將納入宏安通函(即本文件)供其股東參考。

吾等了解，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之結果及結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交予指示方。

按市值基準之物業估值

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，經考慮各項物業之固有特徵(即物業是否可不受限制地於市場轉讓)，吾等根據市值基準提供各項物業估值。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

- 各項物業之合法權益人擁有其相關物業權益之絕對業權；
- 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及

- 各項物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值。

此外，除另有指明外，吾等對第二類物業之估值乃進一步假設於估值日期，

- 物業已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
- 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途不受限制地於市場上出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何土地出讓金。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

按絕對業權基準對物業市值進行估值之公認方法有三種，分別為市場法、成本法及收益法。

就呈列之目的而言，物業分為兩類，第一類為宏安集團於香港持作投資之物業，第二類為宏安集團於中國持作投資之物業。就評估第一類物業空置部分而言，吾等已採納銷售比較法。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據，以透過涉及比較之過程得出估計價值。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的類似物業所須支付之金額。

就評估第一類物業租賃部分及第二類第11至18及20至21號物業而言，吾等已採納收入法之投資法(或由於復歸權益及回報率乃由市場衍生，故有時稱為市場法其中一項方法)，計及現有租賃協議之應收目前租金及物業權益之復歸收入潛力。吾等對有關物業之估值結論受租賃協議所規限。吾等亦已考慮升級物業之估計翻修成本(如有)。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬相若的物業所須支付之金額。

經考慮第19號物業的一般及內在特性後，吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃程序性估值方法並應用成本法評估類似於無法按照市場基準確定價值之物業之特定用途物業。

特定用途物業乃指因樓宇的特定性質及設計、構造、規模、位置或其他因素而產生的獨特性，除作為業務的一部份出售（即佔用物業的業務）外，鮮有在公開市場出售的若干種類物業。例如：因營運或業務原因而建於遠離主要商業中心的特定地區的標準物業；其規模就該地區而言過大的物業；樓宇在該地區並無市場的物業；與業主的業務直接相關的樓宇及地盤工程項目，除擬收購有關業務的公司外，對其他人士幾乎毫無價值；及因有關樓宇的構造、排列、規模或規格而並無市場（指售予單一業主自用而繼續作現有用途）的物業。經考慮該物業的內在及一般特性後，吾等認為，該物業屬於私營界別之特定用途物業。

就無法按銷售比較法確定市值之特定用途物業而言，折舊重置成本法被視為最恰當的方法。基本理論是物業價值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本，即所估物業的折舊重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。

使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。

吾等對該物業之估值乃假設經適當考慮所用資產總值及營運性質後有關業務（該物業構成其中一部分）須擁有充足盈利潛力。

吾等有必要聲明，吾等對該物業之估值意見未必表明在公開市場零散出售該物業之土地使用權或若干樓宇可能變現之金額。

就評估位於香港新界且政府租契已於一九九七年六月三十日前到期之第一類第1、2、4、5及8號物業而言，吾等考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中國政府發表之聯合聲明附件三

中關於香港及新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)之條文。根據上述文件及條例，有關租契已延長至二零四七年六月三十日而無須補土地出讓金，而且已自續期日起按物業應課差餉租值之百分之三收取年租。

除另有指明外，吾等並無按可能另有發展之基準進行估值，而對可能另有發展選項及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範圍。

可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採納吾等獲得或從相關當局或公共領域獲取之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、按揭、未付土地出讓金、閒置土地罰款或所欠款項，或無考慮影響銷售各物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於估值時，吾等假設各物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

就位於中國之第二類物業而言，吾等獲宏安集團告知，其須承擔潛在責任，包括按增值額30%至60%(累進稅率)減去可扣減金額5%至35%計算之土地增值稅、5%增值稅、城市維護建設稅及教育費附加合計12%增值稅、0.05%印花稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關第二類物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務意見而定。出售第二類物業可能產生潛在稅項責任。

隨著世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣稱新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為「全球大流行」，吾等發現本地房地產市場普遍受到影響，導致交易活動及流動性水平相對較低。用於比較以於估值日期作出可取估值意見之市場憑證短缺。因此，呈報吾等對該等物業之估值面臨國際

估值準則所載列於市場動盪時之估值不確定性。因此，與通常情況相比，估值缺乏確定性及應更為謹慎行事。為免生疑問，此估值不確定性條文並不意味著估值不可加以依賴。相反，此旨在確保透明度，即在當前特殊情況下，估值較正常情況下缺乏確定性。此條文作為預先警告，並不會導致估值無效。鑒於COVID-19可能日後對本地房地產市場造成未知影響及難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議應當經常審閱本報告所載估值。

吾等注意到，於香港土地註冊處登記之若干建築命令為第一類若干物業之公共部分或與該等物業直接相關，而該等已於各受影響物業附註呈報。根據吾等於估值日期可得資料，有關建築命令對所呈報物業之估值造成之影響甚微。倘並非如此，其將嚴重影響所呈報之估值。物業有關各方謹請對有關命令進行盡職審查，吾等概不承擔任何責任。

除另有指明外，於本文件之最後實際可行日期，吾等無法識別物業之任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

業權確立

指示方或宏安集團指定人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業之合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，不受限制及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付土地出讓金或完成餘下手續，宏安集團有權佔用或使用該等物業。吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有當局獲得各項物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已於香港土地註冊處對第一類物業進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或查明是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定物業之業權及報告物業登記之任何產權負擔(如有)。吾等對此概不負責及承擔法律責任。

吾等已獲提供第二類物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之第二類物業文件正本，以核實法定業權或核實吾等獲提供之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本文件)所列明之規定，並僅依賴指示方就物業法定業權提供之文件副本及中國法律意見副本。吾等了解到中國法律意見由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

於本報告中，吾等假設物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其各項物業之業權。倘情況並非如此，則重大影響吾等於本報告之調查結果及結論。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

物業視察及調查

誠如開展估值前所協定，基於新型冠狀病毒(COVID-19)現時在中國及香港爆發以及香港特區政府的旅行及健康建議，吾等並無對物業進行任何現場視察。然而，吾等已盡力於適當時候對第一類物業進行外部視察。有關視察乃由吳紅梅測量師、田琪女士(準測量師)及葉俊宏先生(準測量師)於二零二零年六月進行。吾等已視察外部，及在可能情況下，吾等已就此獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等僅依賴宏安集團提供的文件，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、

蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告不應用作對該等物業之建築物測量。倘指示方或擁有物業權益之任何人士擬確定該等物業之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設文件所示面積及吾等可得文件所示正式圖則以及指示方及宏安集團提供予吾等之資料乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量之專業人士，因此，吾等未能核實或確定獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就該等估值而言，吾等已假設有關調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該等物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之估值或會減少。

資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等附本已用作參考且未向相關部門及／或機關作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供之副本中可能未出現之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或宏安集團指定人員所提供文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴宏安集團指定人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及建築面積、須繳付的費用、租賃計劃、安置通知以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等之協定估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及宏安集團指定人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均收錄在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外，宏安集團並無其他物業權益。

吾等不會就宏安集團指定人員或指示方並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得宏安集團指定人員或指示方確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾

等之分析及估值乃按宏安集團或指示方就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑宏安集團指定人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，貨幣金額以港元(「港元」)為單位。就位於中國之該等物業進行估值時，所採納之匯率為估值日期之現行匯率，即1.0862港元兌人民幣(「人民幣」)1.00元，而於估值日期至最後實際可行日期，匯率並無重大波動。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，宏安集團持有之物業之現況下(假設並無任何產權負擔)歸屬於宏安集團市值(供內部管理層參考)為**壹億肆仟肆佰玖拾壹萬港元正(144,910,000港元)**。

規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果及估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供宏安股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方有關見解(如適

用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及宏安須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

本報告乃根據上市規則第五章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。有關估值乃由合資格進行該等估值之估值師(見尾註)以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據及文件，而該等數據及文件將根據香港法例由其向吾等提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入宏安的資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值意見而定，而吾等於該等物業、宏安集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

此 致

香港九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
執行董事

何誠謙 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
董事

參與估值師：

田琪 *B.Sc. M.Sc.*
葉俊宏 *B.Sc. M.Sc.*
謹啟

二零二零年七月二十四日

附註：

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門、台灣、中國內地、英國、法國、泰國、越南、新加坡、馬來西亞、馬達加斯加、圭亞那、薩摩亞及關島進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

* 僅供識別

估值概要

第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值 金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
1.	香港 九龍 深水埗 黃竹街33號7樓	4,000,000	100%	4,000,000
2.	香港 九龍 深水埗 大南街253號8樓	3,700,000	100%	3,700,000
3.	香港 銅鑼灣 謝斐道 524號5樓	11,000,000	100%	11,000,000
4.	香港 新界 荃灣 眾安街89號 F座5樓	4,900,000	100%	4,900,000
5.	香港新界 馬會道北174號 1樓1室 連平台(亦稱 1樓A室)	4,900,000	100%	4,900,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值 金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
6.	香港 灣仔 駱克道399號 金禧大廈2樓	8,200,000	100%	8,200,000
7.	香港 灣仔 駱克道240號 6樓A室	7,400,000	100%	7,400,000
8.	香港 新界 上水石湖墟 新樂街1號 後座1樓	5,600,000	100%	5,600,000
9.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道 463號6樓 連內牆	6,200,000	100%	6,200,000
10.	香港 九龍 油麻地 南京街3號 懷高大廈3樓	5,300,000	100%	5,300,000
第一類小計：		<u>61,200,000</u> 港元		<u>61,200,000</u> 港元

第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值 金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
11.	中國 廣東省深圳市 羅湖區黃貝嶺 鳳凰路 鳳凰綜合樓一層03室 黃貝嶺市場 郵政編碼：518000	17,100,000	50%	8,550,000
12.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 景貝南 49棟市場101 荷花市場 郵政編碼：518000	37,400,000	50%	18,700,000
13.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗肉菜市場01室 文錦市場 郵政編碼：518000	10,800,000	50%	5,400,000
14.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波肉菜市場二層 碧波市場 郵政編碼：518000	14,600,000	50%	7,300,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值 金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
15.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 洪湖二街 洪湖肉菜市場 綜合樓01層 洪湖市場 郵政編碼：518000	9,700,000	50%	4,850,000
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 圓嶺五街路 圓嶺肉菜市場101 圓嶺市場 郵政編碼：518000	6,100,000	50%	3,050,000
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 沙頭肉菜市場 綜合樓一層 新沙市場 郵政編碼：518000	16,200,000	50%	8,100,000
18.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角井頭東街 沙井頭市場綜合樓第一層 田東市場 郵政編碼：518000	25,100,000	50%	12,550,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值 金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
19.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山道南側 鹽田市場綜合樓101、105及202 鹽田市場 郵政編碼：518000	720,000	50%	360,000
20.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 沙鹽路7號之二 工商環衛商住樓第一層 田心市場 郵政編碼：518000	11,200,000	50%	5,600,000
21.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場綜合樓 裙樓01層 西麗市場 郵政編碼：518000	18,500,000	50%	9,250,000
第二類小計：		167,420,000港元		83,710,000港元
總計：		228,620,000港元		144,910,000港元

物業詳情及估值

第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
1.	香港 九龍 深水埗 黃竹街33號7樓	該物業包括位於一九五九年落成之一幢八層高唐樓七樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。	4,000,000港元 (100%權益)
	新九龍內地段第2309號餘段(「該地段」)之份數8份之1份	根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為631平方呎(「平方呎」)(58.6平方米)(「平方米」)。	(請參閱附註5)	
		該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。		
		該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。		
		該地段應付之現時年度地租相等於應課差餉租值之3%。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零六年十一月六日，代價為690,000.00港元，並於二零零六年十二月七日以註冊摘要編號06120700490139在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年十月二十一日並於一九五九年十一月十四日以註冊摘要編號304686在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。

4. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
5. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租總額為15,900港元(含15,900港元)。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

		於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額		
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
2.	香港 九龍 深水埗 大南街253號8樓 新九龍內地段第19號 餘段(「該地段」)之份 數9份之1份	該物業包括位於一九六零年落成之一幢九層高唐樓八樓之住宅單位。 根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為593平方呎(55.1平方米)。 該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。 該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。 該地段應付之現時年度地租相等於該地段當時應課差餉租值之3%。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 (請參閱附註10)	3,700,000港元 (100%權益)

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零七年一月十二日，代價為830,000.00港元，並於二零零七年二月九日以註冊摘要編號07020900380260在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六一年二月十七日並於一九六一年二月二十三日以註冊摘要編號334512在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00307/K/09之命令(有關樓宇公共區域及外牆)所規限，該命令日期為二零零九年十月二十三日並於二零零九年十一月二十七日以註冊摘要編號09112700760138在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據日期為二零一零年八月二十七日之建築物條例第28(3)條發出編號DR00442/K/10之取代命令所規限，並於二零一零年十月二十六日以註冊摘要編號10102600650179在土地註冊處登記，參見註冊摘要編號11020700520095及11042101400263。

6. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00616/K/10之取代命令所規限，該命令日期為二零一零年十二月十七日並於二零一一年四月二十一日以註冊摘要編號11042101400263在土地註冊處登記。
7. 該物業受與建築事務監督發出與編號D00307/K/09之命令及編號DR00616/K/10/TD之命令有關之完工通知信函所規限，該完工通知信函日期為二零一三年三月二十日並於二零一三年四月十九日以註冊摘要編號13041901240039在土地註冊處登記。
8. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條及第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-041/0001」之兩項不同通知所規限，該等通知日期為二零一九年七月五日並於二零二零年一月二日以註冊摘要編號20010201150013及20010201150020在土地註冊處登記。
9. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
10. 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為11,200港元(含11,200港元)。
11. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

		於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額		
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
3.	香港 銅鑼灣 謝斐道 524號5樓	該物業包括位於一九六一年落成之一幢九層高唐樓五樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。	11,000,000港元 (100%權益)
	海旁地段第52號F段 第3分段及其延伸部份 (「該地段」)之份數18 份之1份	根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為725平方呎(67.4平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。	(請參閱附註7)	
		該地段受政府租契所規限，期限由一八四三年六月二十五日起為期999年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年七月三十日，代價為1,950,000.00港元，並於二零零七年八月二十八日以註冊摘要編號07082801280200在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契連圖則所規限，該公契連圖則日期為一九六三年九月十六日並於一九六三年十月七日以註冊摘要編號412190在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220239在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220249在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為18,800港元(含18,800港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為10,700,000港元，乃供參考。

				於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
4.	香港 新界 荃灣 翠安街89號 F座5樓 丈量約份第449約地段 第2013號餘段(「該地 段」)之份數66份之1份	該物業包括位於一九五八年落成之一幢六層高唐樓五樓之住宅單位。 根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為647平方呎(60.1平方米)。 該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。 該地段受政府新批編號3504所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 (請參閱附註4)	4,900,000港元 (100%權益)

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年九月十日，代價為1,250,000.00港元，並於二零零七年十月四日以註冊摘要編號07100400560076在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年七月十四日並於一九五九年七月十日以註冊摘要編號68754在荃灣土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/001468/10/NT之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限(該命令連圖則日期為二零一零年六月三十日並於二零一零年八月九日以註冊摘要編號10080901360098在土地註冊處登記)，並受完工通知信函(命令編號「CRT/RT/001468/10/NT」)所規限(該完工通知信函日期為二零一八年四月四日並於二零一八年四月三十日以註冊摘要編號18043000670236在土地註冊處登記)。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為18,500港元(含18,500港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

		於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額		
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
5.	香港 新界 馬會道北174號 1樓1室 連平台(亦稱 1樓A室)	該物業包括位於一九七三年落成之一幢三層高唐樓一樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為593.10平方呎(55.1平方米)，平台為74.11平方呎(6.89平方米)。	誠如指示方及宏安委派人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有多份租約而該物業餘下部分空置。	4,900,000港元 (100%權益)
	丈量約份第91約地段 第3831號(「該地段」) 之份數70份之1份	該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。 該地段受政府新批編號9166所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。	(請參閱附註5)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司新兆投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月二日，代價為1,420,000.00港元，並於二零零八年六月三十日以註冊摘要編號08063000570087在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受承諾所規限，該承諾日期為一九七二年七月二十五日並於一九七二年八月五日以註冊摘要編號171561在北區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七三年六月一日並於一九七三年六月二十五日以註冊摘要編號175124在北區土地註冊處登記。
- 該物業受修正契所規限，該修正契日期為一九七七年八月二十四日並於一九七七年九月八日以註冊摘要編號187126在北區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為11,600港元(含11,600港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

				於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
6.	香港 灣仔 駱克道399號 金禧大廈2樓	該物業包括位於一九六四年落成之一幢十五層高(連閣樓)樓宇二樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安委派人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。	8,200,000港元 (100%權益)
	海旁地段第435號B 段、C段及D段(「該等 地段」)之份數117份之 1份	該物業可出售面積約為653.37平方呎(60.7平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該等地段受政府租契所規限，期限由一九二七年七月一日起為期99年，可續契99年。	(請參閱附註3)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月十日，代價為2,880,000.00港元，並於二零零八年七月四日以註冊摘要編號08070400520135在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六五年七月十六日並於一九六五年八月十八日以註冊摘要編號498672在市區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為28,000港元(含28,000港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為8,000,000港元，乃供參考。

				於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
7.	香港 灣仔 駱克道240號 6樓A室	該物業包括位於一九六七年落成之一幢十二層高樓宇六樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。	7,400,000港元 (100%權益)
	內地段第5224號餘段及內地段第5225號餘段(「該等地段」)之份數24份之1份	該物業可出售面積約為588.79平方呎(54.7平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該等地段受政府租契所規限，期限由一九二九年五月二十五日起為期99年，可續契99年。	(請參閱附註5)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年十月二十日，代價為2,501,099.00港元，並於二零零八年十一月十一日以註冊摘要編號08111101230291在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受一九六七年第7號驅逐令(備註：業主與租客(修訂命令)修訂命令(註冊摘要編號422163))所規限，該驅逐令日期為一九六七年一月三十一日並於一九六七年二月十八日以註冊摘要編號570319在市區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六七年九月二十五日並於一九六七年十一月二十三日以註冊摘要編號603925在市區土地註冊處登記。
- 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之兩項不同符合消防安全令(即公用區域)所規限，該等符合消防安全令日期為二零一六年八月十一日並於二零一六年九月十五日以註冊摘要編號16091500790036及16091500790042在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為12,600港元(含12,600港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為7,200,000港元，乃供參考。

				於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
8.	香港 新界 上水石湖墟 新樂街1號 後座1樓 丈量約份第91約地段 第3813號(「該地段」) 之份數12份之1份	該物業包括位於一九六五年落成之一幢四層高(連閣樓)唐樓一樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為699.66平方呎(65.0平方米)。 該物業位於住宅區。 該地段受政府新批編號9098所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。 (請參閱附註5)	5,600,000港元 (100%權益)

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年八月二十九日，代價為1,980,000.00港元，並於二零零八年九月十一日以註冊摘要編號08091100630055在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六六年十二月二十九日並於一九六七年一月二十七日以註冊摘要編號159686在北區土地註冊處登記。
- 該物業受Ip Man Wah Kiu(又名Yip Man Wah Kiu)之法定聲明及Yap Lewin Theodore Prickerly(又名Lewin T. P. Yap)之法定聲明所規限，該等法定聲明日期均為二零零零年四月五日並於二零零零年五月十二日分別以註冊摘要編號478431及478432在北區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/06-07/0001/13」之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限，該命令連圖則日期為二零一七年十二月十三日並於二零一九年六月十九日以註冊摘要編號19061900910386在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為10,000港元(含10,000港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,500,000港元，乃供參考。

				於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
9.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道 463號6樓 連內牆 內地段第7152號餘段 (「該地段」)份數42份 之1份	該物業包括位於一九六六年落成之一幢十五層高工業樓宇六樓之住宅單位。 該物業總建築面積及可出售面積約為527.44平方呎(49平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該地段受政府租契所規限，期限由一九二九年四月十五日起為期99年，可續契99年。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 (請參閱附註5)	6,200,000港元 (100%權益)

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年九月三十日，代價為2,350,000.00港元，並於二零零八年十月二十三日以註冊摘要編號0002300540126在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受以Wu Hon Kuen、Wu Kwong Kui、Wu Hong Wing及Wong Liu Chi Kwan為受益人之互利及互授通道權契約連圖則所規限，該互利及互授通道權契約連圖則日期為一九六七年十月三十日並於一九六七年十二月十五日以註冊摘要編號606404在市區土地註冊處登記。
- 該物業受Walter. S. W. Hon之聲明所規限，該聲明日期為一九八七年五月十四日並於一九八八年二月二十三日以註冊摘要編號3626452在市區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九八八年六月四日並於一九八八年七月五日以註冊摘要編號3751412在市區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為25,400港元(含25,400港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為6,100,000港元，乃供參考。

		於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額		
序號	物業	描述及年期	估用詳情	
10.	香港 九龍 油麻地 南京街3號 懷高大廈3樓	該物業包括位於一九七零年落成之一幢十層高樓宇三樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。	5,300,000港元 (100%權益) (請參閱附註5)
	九龍內地地段第1301號A段第3及4分段餘段(「該等地段」)之份數20份之1份	該物業位於混合住宅及商業區。 該等地段受政府租契所規限，期限由一九一六年七月十日起為期75年，可續契75年。自一九九一年七月十日起，政府租契項下之新地租為每年1,674港元。	(請參閱附註5)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司運英投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日，代價為1,580,000.00港元，並於二零零九年八月五日以註冊摘要編號09080500530029在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七零年六月十七日並於一九七零年七月三日以註冊摘要編號745915在市區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26A(1)條發出編號INVO00059/K/11/S2之命令連圖則(有關2樓向南京街之懸臂式平板簷篷(CSC))所規限，該命令連圖則日期為二零一二年二月十七日並於二零一二年三月二十二日以註冊摘要編號12032201690010在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSN/14-09/0001/11之命令(僅有關公共部分)所規限，該命令日期為二零一五年三月二十四日並於二零一五年五月十八日以註冊摘要編號15051801750016在土地註冊處登記。
- 該物業受以Ng Kai Shing為受益人及代價為5,200,000.00港元之臨時買賣協議及買賣協議所規限，該等協議日期分別為二零二零年三月二十日及二零二零年四月七日，並分別於二零二零年四月二十日及二零二零年四月二十一日以註冊摘要編號20042000160015及20042100340012在土地註冊處登記。於最後實際可行日期(定義見本通函)，土地註冊處並無相關轉讓登記記錄。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有3份各項租約，月租為15,000港元(含15,000港元)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,200,000港元，乃供參考。

第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
11.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝嶺 鳳凰路 鳳凰綜合樓一層03室 黃貝嶺市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九八六年左右落成之一幢五層高商業樓宇一樓03室名為黃貝嶺市場的街市，總建築面積為461.17平方米(「平方米」)。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年一月十五日止為期50年，作黃貝嶺街市用途，且該物業指定作商業用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	8,550,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321048號副本，該物業(總建築面積461.17平方米)合法權益人為深圳市集貿市場有限公司(「深圳集貿」，一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一六年十一月十五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市黃貝分店為二零零五年十一月一日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有26份各項租賃協議，月租總額約為人民幣159,424元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣(「人民幣」)7,900,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
12.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 景貝南 49棟市場101 荷花市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九八九年左右落成之一幢二層高商業樓宇一樓101室名為荷花市場的街市，總建築面積為2,097.94平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零三四年六月十七日止為期50年，作商業及住宅用途，且該物業指定作商業用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團委派人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	18,700,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321046號副本，該物業(總建築面積2,097.94平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月十日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市荷花分店為二零零五年十一月一日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有78份各項租賃協議，月租總額為人民幣354,841元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣17,250,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
13.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗肉菜市場01室 文錦市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢七層高樓宇一樓01室名為文錦市場的街市，總建築面積為899.74平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零二八年十月十五日止為期40年，作市場／街市用途，且該物業指定作街市用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。 (請參閱下文附註3)	5,400,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年五月二十六日之不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0088571號副本，該物業(總建築面積899.74平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市文錦分店為二零零五年十一月二十五日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣136,363元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,000,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
14.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波肉菜市場二層 碧波市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九二年左右落成之一幢六層高綜合樓二樓名為碧波市場的街市，總建築面積為1,718.63平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年十月二十七日止為期50年，作住宅及市場用途，且該物業指定作市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	7,300,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之不動產權證深房地字第2000321049號副本，該物業(總建築面積1,718.63平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月九日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市碧波分店為二零零五年十一月三十日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有17份各項租賃協議，月租總額為人民幣132,217.10元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣6,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
15.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 洪湖二街 洪湖肉菜市場 綜合樓01層 洪湖市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九七年左右落成之一幢五層高綜合樓一樓名為洪湖市場的街市，總建築面積為1,133.20平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零四四年七月十四日止為期50年，作街市及住宅／街市用途，且該物業指定作街市用途。	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	4,850,000港元 (50%權益)
(請參閱下文附註1)				

附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年四月二十二日之不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0088975號副本，該物業(總建築面積約1,133.20平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年六月二十七日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市洪湖分店為二零零五年十一月二十九日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有3份各項租賃協議，月租總額為人民幣73,443元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣4,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 園嶺五街路 園嶺肉菜市場101 園嶺市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九八七年左右落成之一幢四層高綜合樓一樓名為圓嶺市場的街市，總建築面積為1,998.33平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零二四年六月十七日止為期40年，作肉菜市場用途，且該物業指定作街市用途。	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。 (請參閱下文附註3及4)	3,050,000港元 (50%權益)
(請參閱下文附註1)				

附註：

- 根據深圳市房地產權登記中心發出之日期為二零一一年九月八日之不動產權證深房地字第3000667349號副本，該物業(總建築面積1,998.33平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十八日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市園嶺分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資公司(港資)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年四月至二零二零年七月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.87百萬元，已計入估值內。估計重新開業時間為二零二零年八月十八日。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，園嶺市場已搬遷至臨時地點營業，而園嶺市場之臨時地點訂有42份各項租賃協議，月租總額為人民幣205,021元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣2,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

宏安集團
於二零二零年
五月三十一日應佔
之現況下估值金額

序號	物業	描述	佔用詳情	估值金額
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 沙頭肉菜市場 綜合樓一層 新沙市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為新沙市場的街市，總建築面積為1,387.40平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零四三年十月二十八日止為期50年，作肉菜市場及住宅用途，且該物業指定作街市用途。	誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。 (請參閱下文附註3及4)	8,100,000港元 (50%權益)
		(請參閱下文附註1)		

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年十二月十四日之不動產權證深房地字第3000442244號副本，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市新沙分店為二零零六年四月十七日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣114,380元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年六月至二零二零年八月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.46百萬元，已計入估值內，而該物業之估計重新開業時間為二零二零年八月。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣7,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
18.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 井頭東街 沙井頭市場 綜合樓第一層 田東市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九三年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為田東市場的街市，總建築面為1,721.03平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限自一九九零年三月二十二日至二零四零年三月三十一日為期50年，作農產品市場用途，且該物業指定作農產品市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行城市更新。 (請參閱下文附註3及4)	12,550,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之不動產權證深房地字第7000038374號副本，該物業(總建築面積1,721.03平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零二零年三月五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市田東分店為二零零五年十一月四日成立之合資公司(港資)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且於最後實際可行日期，深圳集貿與深圳市易達成投資有限公司(「深圳易達成」)訂立多份安置補償協議。吾等獲告知，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元。由於上述為估值日期後事項，吾等並無於吾等之估值中計及安置補償協議之影響。

4. 誠如宏安告知及確認，於估值日期，田東市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。田東市場之臨時地點訂有63份各項租賃協議，月租總額為人民幣219,605元(不含水、電及衛生費)。
5. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
 - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內。深圳集貿與深圳易達成訂立多份安置補償協議，而深圳集貿已自願選擇物業所有權作為安置補償措施。根據各安置補償協議，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣11,600,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
19.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山道南側 鹽田市場綜合樓 101、105及202 鹽田市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢七層高綜合樓三個不同單位名為鹽田市場的街市，總建築面積為1,360.22平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限自一九八三年八月十日至二零二三年八月九日為期40年，作商業、辦公單身及宿舍用途，且該物業指定作商業用途。	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行拆除及城市更新。 (請參閱下文附註3及4)	360,000港元 (50%權益)

(請參閱下文附註1)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期均為二零零六年七月六日之三份不動產權證深房地字第7000038137號、第7000038136號及第7000038138號副本，該物業(總建築面積1,360.22平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月二十九日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市鹽田分店為二零零五年十二月九日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安集團所提供並由深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告副本，該物業因結構問題而被建議拆除。誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，鹽田市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；

- (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；
 - (iv) 根據深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告，該物業被建議拆除。誠如深圳集貿確認，該物業自二零一六年一月起尚未使用；及
 - (v) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣330,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
20.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 沙鹽路7號之二 工商環衛商住樓 第一層 田心市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢二層高綜合樓一樓名為田心市場的街市，總建築面積為671.50平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限自一九八八年四月十九日至二零三八年四月十八日為期50年，作住宅用途，且該物業指定作市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。 (請參閱下文附註3至5)	5,600,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之不動產權證深房地字第7000038375號副本，該物業(總建築面積671.50平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市田心9號店為二零零六年四月十八日成立之合資公司(港資)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年七月至二零二零年九月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.06百萬元，已計入估值內，而估計重新開業時間為二零二零年十月。
- 誠如宏安告知及確認，田心市場已搬遷至臨時地點營業，而該臨時地點內之田心市場訂有26份各項租賃協議，月租總額為人民幣98,080元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；

- (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
 - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,050,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應佔 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
21.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場綜合樓 裙樓01層 西麗市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為西麗市場的街市，總建築面積為2,013.51平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限自一九九三年六月十五日至二零四三年六月十四日為期50年，作商業用途，且該物業指定作商業用途。	誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有各項街市租賃協議及該物業之一部分空置。 (請參閱下文附註3至5)	9,250,000港元 (50%權益)

(請參閱下文附註1)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十四日之不動產權證深房地字第4000276613號副本，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十五日之企業法人營業執照副本，深圳集貿惠民街市西麗分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資公司(港資)。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有32份各項租賃協議，月租總額為人民幣96,248元(不含水、電及衛生費)，而該物業之775.51平方米空置。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年八月至二零二零年十月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.68百萬元，已計入估值內。
- 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、沒收、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及

- (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。概無訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無於安置日期予以公佈。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣8,500,000元(四捨五入)，乃供參考。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安集團所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* («宏安») 的指示，對宏安或其附屬公司(統稱「宏安集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

估值方法

就評估宏安集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作投資或自用之物業而言，宏安集團現時無意出售該等物業。因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

劉詩詠MHKISAAPI RPS(GP)
董事
謹啟

二零二零年七月二十四日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	宏安集團		宏安集團
	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：宏安集團持作投資之物業權益			
1. 新界 沙田 馬鞅徑9、11、13、15號 恆勝苑2座及3號和4號汽車停車位	98,000,000	100%	98,000,000

估值證書

宏安集團持作投資之物業權益

1號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍徑9、11、13、 15號 恆勝苑2座及3號和4號 汽車停車位 沙田市地段第102號及 第103號之份數112份 之27份。	該標的物業為一九八三年左右落成之二 層高鋼筋混凝土獨立別墅。 該別墅建築面積約為3,663平方呎。該 別墅佔地面積約為6,931平方呎。 該標的物業乃分別按政府新批第11474 號及第11475號持有，期限自一八九八 年七月一日起為期99年。吾等進行估值 時考慮到上述租契已延長至二零四七年 六月三十日而無須補地價，而且自續期 日起按該物業應課差餉租值之百分之三 收取年租。	該物業訂有一份租 約，期限自二零一九 年十一月十五日起為 期3年，並於二零二二 年十一月十四日屆 滿，月租為100,000港 元(不包括差餉及管理 費)。	98,000,000

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安集團之全資附屬公司金峰有限公司，參閱日期為二零零四年一月五日之註冊摘要編號ST1353241。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受就全數金額以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710128。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為98,000,000港元。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安地產集團所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)*(「宏安地產」)的指示，對宏安地產或其附屬公司(統稱「宏安地產集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

估值方法

就評估宏安地產集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估宏安地產集團持有之發展中待售的第二類物業權益而言，吾等採用比較法對其進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

就評估宏安地產集團持作自用及持作出售的第三及第四類物業權益而言，吾等採用比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安地產所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安地產提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安地產確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安地產集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，宏安地產集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場

32樓3202室

Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*

董事會 台照

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

劉詩詠 *MHKISA API RPS(GP)*

董事

謹啟

二零二零年七月二十四日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：宏安地產集團持作投資之物業權益			
1. 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	66,800,000	100%	66,800,000
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈 8樓	21,000,000	100%	21,000,000
3. 香港 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	530,000,000	100%	530,000,000
4. 九龍 加連威老道12號 加連威大廈 後座5樓	9,000,000	100%	9,000,000
5. 九龍 加連威老道12號 加連威大廈 前座6樓	11,000,000	100%	11,000,000
6. 九龍 加連威老道14號 3樓B室	9,000,000	100%	9,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
7. 香港 九龍 四山街22號 美塘工業大廈 3樓A及B室；4樓A及B室； 天台A及B部分， 地下汽車停車位L2、L3、L6號	126,000,000	100%	126,000,000
8. 九龍 馬頭角道47、51、53及55號 安寧大廈 地下D舖位	62,100,000	100%	62,100,000
9. 新界 沙田 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰 商用區域(包括商用停車區域)、 商業公用區域及設施以及幼兒園	740,000,000	50%	370,000,000
10. 新界 將軍澳 唐俊街18號 The Parkside之商業處所及 54個汽車停車位	862,000,000	50%	431,000,000
11. 新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心多個單位(參閱附註3)	172,500,000	40%	69,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第二類：宏安地產集團持有之發展中物業權益			
12. 九龍 油塘 四山街13及15號 地下及1樓76個住宅單位、 地下及1樓商用區域、 68個汽車停車位及7個摩托車停車位	1,770,000,000	50%	885,000,000
13. 新界 沙田 馬鞍山 白石 耀沙路 120個住宅單位、177個汽車停車位及 6個摩托車停車位	3,200,000,000	40%	1,280,000,000
14. 香港 薄扶林道86A、86B、86C、86D號	1,070,000,000	70%	749,000,000
15. 新界 青衣 寮肚路及亨美街交界	968,000,000	100%	968,000,000
16. 九龍 洋松街50、52、54、56、60及 62號以及菩提街6及8號	637,000,000	100%	637,000,000
17. 九龍 鳴鳳街26、26A、28、30、32及 32A號、34及36號、38號、40號、 42號、44號、46號、48號	670,000,000	100%	670,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第三類：宏安地產集團持作自用之物業權益			
18. 新界 沙田馬鞍徑8/12號 綠怡小築C座	67,000,000	100%	67,000,000
第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益			
19. 九龍 彌敦道575及575A號	660,000,000	100%	660,000,000
20. 新界 沙田 大埔公路－大圍段7838號 薈薈 12個住宅汽車停車位及 3個摩托車停車位	26,000,000	100%	26,000,000
21. 新界 沙田 馬鞍山 薈朗 3個住宅汽車停車位及 5個住宅摩托車停車位	5,650,000	60%	3,390,000
22. 新界 沙田 馬鞍山 恆光街 薈晴 20個住宅汽車停車位及 4個住宅摩托車停車位	32,680,000	60%	19,608,000
總計：			
11,715,730,000			7,669,898,000

估值證書

宏安地產集團持作投資之物業權益

1號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢二層高商業樓宇(金禧花園)地下之商舖單位。 該物業之建築面積約為62.6平方米(674平方呎)。	該物業訂有一份租約，期限為3年，自二零一七年十月二日起至二零二零年十月一日屆滿，月租為149,500港元(不包括差餉及管理費)。	66,800,000
沙田市地段第199號之份數12000份之15份	該物業乃按政府新批第11871號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司朗寶有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額及其利息，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290034。
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290049。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為41,000,000港元。

估值證書

2號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 石排灣道40號 金山電腦大廈 8樓	該物業包括位於一九八一年左右落成之一幢十七層高工業樓宇八樓整層之工業用空間。	該物業訂有一份租約，期限為2年，自二零一九年五月十六日起至二零二一年五月十五日屆滿，月租為46,760港元(不包括差餉及管理費)。	21,000,000
香港仔內地段第395號 之份數42份之2份	該物業之可出售面積約為274.6平方米(2,956平方呎)。 該物業乃按賣地條件第11161號持有，期限自一九七八年一月十七日起為期75年，可續契75年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司有邦有限公司，參閱日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110402090020。
2. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
3. 該區為成熟住宅／工業區。周邊發展物業主要包括工業樓宇及住宅屋邨。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為21,000,000港元。

估值證書

3號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	該物業包括位於一九八零年左右 落成之一幢三十五層高鋼筋混 凝土辦公樓宇三十樓之辦公室。 該物業可出售面積約為17,754平方 呎。 該物業乃按賣地條件第UB11233 號持有，期限自一九七八年八月 四日起為期75年，可續契75年， 整個地段地租為每年1,000港元。	該物業訂有一份租賃協 議，期限為3年，於二零 二三年三月三十一日屆 滿，月租為1,147,384港元 (不包括差餉及管理費)。	530,000,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17020902540425 1。
 - b. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17020902540430。
3. 根據中區分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要為甲級辦公樓宇，毗鄰港鐵金鐘站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為530,000,000港元。

估值證書

4號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道12號 加連威大廈 後座5樓	該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢十層高鋼筋混凝土住宅樓宇五樓之一個住宅單位。	該物業訂有一份租約，期限為2年，自二零一八年十月十七日起至二零二零年十月十六日屆滿，月租為32,000港元(不包括差餉及管理費)。	9,000,000
九龍內地段第8517號 之份數25份之1份	該物業可出售面積約為662平方呎。 該物業乃按重批條件第7630號持有，期限自一八八八年六月二十四日起為期150年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一六年七月十九日之註冊摘要編號16081700630062。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBZ/U56/1050/01之命令所規限，參閱日期為二零二零年十二月十七日之註冊摘要編號UB8951877。(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為51,500港元。)
- 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
- 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

估值證書

5號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道12號 加連威大廈 前座6樓	該物業包括位於一九六五年左右 落成之一幢十層高鋼筋混凝土住 宅樓宇五樓之住宅單位。	該物業訂有一份租約，期 限為3年，自二零一七年 十月十日起至二零二零年 十月九日屆滿，月租為 28,800港元(不包括差餉及 管理費)。	11,000,000
九龍內地段第8517號 之份數25份之1份	該物業可出售面積約為662平方 呎。	該物業乃按重批條件第7630號 持有，期限自一八八八年六月 二十四日起為期150年。	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一七年三月二十八日之註冊摘要編號17042400760149。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為11,000,000港元。

估值證書

6號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道14號 3樓B室	該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢九層高鋼筋混凝土住宅樓宇三樓之住宅單位。	該物業訂有一份租約，期限為2年，於二零二二年三月二十二日屆滿，月租為28,000港元(不包括差餉及管理費)。	9,000,000
九龍內地段第7284號 之份數20份之1份	該物業可出售面積約為662平方呎。 該物業乃按重批條件第6021號持有，期限自一八八八年六月二十四日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一七年八月二十四日之註冊摘要編號17091901210042。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

估值證書

7號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 九龍 四山街22號 美塘工業大廈 3樓A及B室； 4樓A及B室；天台A 及B部分，地下汽車 停車位L2、L3、L6號 油塘內地段第25號之 份數770份之235份	該物業為一九七七年左右落成之 七層高鋼筋混凝土工業樓宇。 該物業總建築面積面積約為36,494 平方呎。 該物業乃按政府新批第11475號持 有，期限自一八九八年七月一日 起為期99年。吾等進行估值時考 慮到上述租契已延長至二零四七 年六月三十日而無須補地價，而 且自續期日起按該物業應課差餉 租值之百分之三收取年租。	該物業訂有多份租約，月 租總額為271,500港元(不 包括差餉及管理費)。	126,000,000

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Top Supreme Limited，參閱日期為二零一八年一月九日之註冊摘要編號18020701620015。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSI/03-48/0012/11之命令所規限，參閱日期為二零一三年三月二十五日之註冊摘要編號13082700620287。
 - 天台A部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0001/06之命令所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260319。
 - 天台B部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0002/06之通知所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260327。
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400118。
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400128。

(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為18,000港元。)
- 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
- 該區為傳統工業區，區內已建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為126,000,000港元。

估值證書

8號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 馬頭角道47、51、53 及55號 安寧大廈 地下D舖位	該物業為位於一九八一年左右落成之一幢十四層高鋼筋混凝土綜合樓宇地下之商舖單位。 該物業可出售面積約為2,300平方呎。	該物業訂有一份租約，期限為2年，於二零二二年一月十三日屆滿，月租為70,000港元(不包括差餉及管理費)。	62,100,000
九龍內地段第1465號 餘段及九龍內地段第 1465號A至C段餘段之 份數220份之60份	該物業乃按政府租契持有，期限由一九二二年三月二十日起為期75年，可續契75年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司富絡有限公司，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19072301320031。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040800950089。
 - 租金轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040901300058。
- 根據馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/25號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨；該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為62,100,000港元。

估值證書

9號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰 商用區域(包括商用停車區域)、商業公用區域及設施以及幼兒園 沙田市地段第530號之份數95,844份之2,115份	該物業包括位於兩層高商業樓內1樓之商業單位、2樓之20個私家車停車位、2樓之幼兒園及商業公用區域及設施，周邊為合共7幢38至46層高住宅樓。該物業於二零零九年落成。 該物業之商業單位及幼兒園之可出售總建築面積約為2,914.53平方米(31,372平方呎)。 該物業乃按政府新批第20139號持有，期限自二零零五年十月六日起為期50年，每年按該物業應課差餉租值之3%收取地租。	該物業之商業單位、幼兒園及停車位訂有多份租約，月租總額為3,097,768港元(不包括差餉及管理費)。	740,000,000 宏安地產集團 應佔50% 價值： 370,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司偉愉有限公司，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。
- 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「其他指定用途」地帶。
- 該物業位於馬鞍山西沙路南側，港鐵(烏溪沙)站對面。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人及公共屋邨。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為740,000,000港元。

估值證書

10號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 將軍澳 唐俊街18號 The Parkside之商業處 所及54個汽車停車位	該物業包括1樓及地下之商業處 所，地庫之合共49個汽車停車位 及5個摩托車停車位。該物業於二 零一五年落成。	該物業可出租總建築面積 為2,338.07平方米(25,167 平方呎)之部分商業處所 及全部汽車停車位訂有多 份個別租約，期限於二零 二零年七月三十一日至二 零三零年六月三十日之間 屆滿，基本月租總額為 2,418,808港元(不包括差餉 及管理費)。	862,000,000
將軍澳市地段119號之 份數41,588份之4,879 份	根據已批准的建築圖則，該物 業商業處所之總建築面積約為 4,122.9平方米(44,378.9平方呎)。 該物業乃按政府新批第21353號持 有，期限自二零一二年二月二日 起為期50年，每年按該物業應課 差餉租值之3%收取地租。	商業處所總建築面積為 736.6平方米(7,929平方呎) 之餘下部分屬空置。	宏安地產集團應佔 50%價值： 431,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司Hermitage Investments Limited，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。
- 根據將軍澳分區計劃大綱圖第S/TKO/26號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該物業位於將軍澳將軍澳唐俊街西側，毗鄰港鐵(將軍澳)站。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為862,000,000港元。

估值證書

11號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心多個 單位(附註3)	該物業包括位於各樓層之12個工業單位及位於1樓之三個汽車停車位。該物業於二零一五年落成。	該物業訂有多份租約，最後一份於二零二五年一月三十一日屆滿，月租總額為192,200港元(不包括差餉及管理費)。	172,500,000
荃灣市地段第124號之 份數13735份之3,001 份	該物業總建築面積及可出售面積約為3,149.67平方米(33,903平方呎)及2,346.15平方米(25,254平方呎)。		宏安地產集團應佔 40%價值： 69,000,000港元
	該物業乃按政府新批第21353號持有，期限自二零一二年二月二日起為期50年，每年按該物業應課差餉租值之3%收取地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司健諾有限公司，參閱日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380130。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380149登記。
- 多個單位包括地下1號工作室、20樓1號工作室、22樓4號工作室、25樓1至4號工作室、27樓1至4號工作室、28樓1至4號工作室、29樓1至4號工作室、地下C1號貨櫃車停車位、地下L1至L8號卡車停車位、1樓V1至V2、V4、V6至V8號客貨車停車位。
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「工業」地帶。
- 該物業位於荃灣德士古道西側。該區主要為工業區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為249,600,000港元。

該集團持有之發展中物業權益

估值證書

12號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 油塘 四山街13及15號 地下及1樓76個住宅單位、地下及1樓商用區域、68個汽車停車位及7個摩托車停車位 油塘內地段第41號A段	該物業包括總地盤面積約41,080平方呎(3,816.43平方米)之一幅土地。 根據宏安地產提供之開發時間表，該物業計劃發展成兩座二十七層高住宅樓宇，總建築面積約305,028.56平方呎(28,337.84平方米)。其於二零二零年落成。 未出售住宅單位可出售總建築面積為5,432平方米(58,470平方呎)，商用區域可出售面積為3,807.6平方米(40,985平方呎)。 該物業乃按交換條件第20307號持有，期限自二零一七年八月十六日起為期50年。	該物業正在建設中及可供出售。	1,770,000,000 宏安地產集團 應佔50% 價值： 885,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之附屬公司同明有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年八月十六日之註冊摘要編號17091102470219。
 - 佔用許可證第KN14/2020號，參閱日期為二零二零年五月十九日之註冊摘要編號20052702280019。
- 根據茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，建築成本總額約為999,000,000港元，已用於該物業之建築成本為811,000,000港元。
- 於估值日期，248個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為2,781,278,000港元，76個住宅單位尚未售出，可出售總面積約為58,470平方呎(5,432平方米)。
- 該區為傳統工業區，當中近期建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。

估值證書

13號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 白石 耀沙路 120個住宅單位、177 個汽車停車位及6個摩 托車停車位 沙田市地段第601號	該物業包括總地盤面積約70,504平方呎(6,550平方米)之一幅土地。 該物業計劃發展住宅區，可出售 總面積約為357,805.00平方呎。計 劃於二零二零年竣工。 未出售住宅單位可出售總建築面 積為148,015平方呎(13,750.93平 方米)。 該物業乃按政府新批第22025號持 有，期限自二零一五年一月九日 起為期50年。	該物業正在建設中及可供 出售。	3,200,000,000 宏安地產集團 應佔40% 價值： 1,280,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司鋒尚有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年十一月二十八日之註冊摘要編號17120402360229。
- 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，建築成本總額為999,300,000港元，已用於該物業之建築成本為811,300,000港元。
- 於估值日期，427個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為3,686,443,000港元。
- 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

估值證書

14號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 薄扶林道86A、86B、 86C、86D號	該物業包括總地盤面積約28,514平方呎(2,649平方米)之一幅土地。	該物業正在建設中。	1,070,000,000
內地段第8755號	該物業計劃發展成8幢獨立別墅， 可出售總面積約為28,503平方呎。 計劃於二零二一年竣工。		宏安地產集團 應佔70% 價值： 749,000,000港元
	該物業乃按政府租契持有，期限 自一九九一年十一月二十五日起 至二零三三年五月七日。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為該集團擁有70%權益之附屬公司榮特有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之法定押記所規限，參閱日期為二零一八年七月十七日之註冊摘要編號18072302230037。
- 根據半山區西部分區計劃大綱圖第S/H11/15號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,740,000,000港元，建築成本總額約為330,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為14,000,000港元。
- 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及房屋。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九六零年代至一九九零年代之間建成。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為1,060,000,000港元(整個地盤基準)。

估值證書

15號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 青衣 寮肚路及亨美街交界	該物業包括總地盤面積約14,376平方呎(1,335.6平方米)之一幅土地。	該物業正在建設中。	968,000,000
青衣市地段第192號	該物業計劃發展成綜合樓宇，總建築面積約為89,881.00平方呎。計劃於二零二二年竣工。		
	該物業乃按政府新批第22619號持有，期限自二零一八年五月十日起為期50年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司力惠有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債券證所規限，參閱日期為二零一九年四月十五日之註冊摘要編號19042902240185。
- 根據青衣分區計劃大綱圖第S/TY/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,600,000,000港元，建築成本總額約為365,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為53,000,000港元。
- 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為950,000,000港元。

估值證書

16號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 洋松街50、52、54、 56、58、60及62號以 及菩提街6及8號多個 單位(附註1)	該物業包括總地盤面積約635.29平 方米之一幅土地。 該物業計劃發展成一幢23層高商 業／住宅樓宇。 該物業乃按政府租契持有，期限 自一九二九年八月二十八日起為 期75年，可續契75年。	該物業之一部分訂有若干 租約及授權，月租總額為 163,350港元(包括差餉及 管理費)及最後屆滿日期為 二零二零年九月三十日。 該物業之一部分空置。	宏安地產集團 應佔之地盤價值為 637,000,000港元。

附註：

1. A. 洋松街50號地下至4樓(九龍內地段第4303號D段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1001」之取代通知

B. 洋松街52號地下至4樓(九龍內地段第4303號餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1010」之取代通知
- c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1002」之取代通知

C. 洋松街54號地下(連閣樓)至5樓連天台座(九龍內地段第2241號D段餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知
- c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知

D. 洋松街56號地下、1至6樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限(洋松街56號1至6樓及8樓)
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0002/11」之取代通知
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

E. 洋松街58號地下、1至5樓、7樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
- c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

F. 洋松街60號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

G. 洋松街62號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

H. 菩提街6號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
- c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

I. 菩提街8號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001203/11/K」之取代命令。
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020

2. 該物業之建議發展方案如下：

地盤面積	:	635.290平方米
地盤分類	:	乙類
准許容積率	:	住宅 7.5 非住宅 1.5
非住宅准許建築面積	:	952,935平方米
住宅准許建築面積	:	4,764.675平方米

3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。
5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為680,000,000港元。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為635,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

估值證書

17號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 鳴鳳街26、26A、 28、30、32及32A 號、34及36號、38 號、40號、42號、44 號、46號、48號多個 單位(附註1)	該物業包括總地盤面積約894.579平方米之一幅土地。 該物業計劃發展成一幢25層高商業／住宅樓宇。 該物業乃按政府租契持有，期限自一九八八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業之一部分訂有若干租約及授權，月租總額為331,500港元(包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二一年七月十五日。 該物業之一部分空置。	宏安地產集團 應佔之地盤價值為 670,000,000港元。

附註：

1. A. 鳴鳳街26、26A、28、30、32及32A號鳳凰邨乾豐大廈地下A號舖(鳴鳳街32號)、1樓A至C室及F室(包括附屬平台)、2樓A至F室、3樓A至F室、4樓A至F室、5樓A至F室、6樓A至F室及7樓A至F室(新九龍內地段第4556號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- B. 鳴鳳街34及36號鳳凰大廈地下A及B室、1樓B室、2樓A及B室、3樓A及B室、4樓A及B室以及5樓A及B室(新九龍內地段第4556號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- C. 九龍鳴鳳街38號2至5樓(包括天台)、鳴鳳街40號1至5樓及天台、鳴鳳街42號地下(包括樓梯下方的空間(如有))至5樓及天台、鳴鳳街44號1樓(包括平台)至5樓(包括天台)、鳴鳳街46號1樓(包括平台)至5樓及天台、鳴鳳街48號1樓至5樓及天台(新九龍內地段第4470號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB051203-042/0032」之取代通知。
- c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

2. 該物業之建議發展方案如下：

地盤面積	:	894.579平方米
地盤分類	:	甲類
准許容積率	:	住宅7.5 非住宅0.9375
非住宅准許建築面積	:	838.679平方米
住宅准許建築面積	:	6,709.335平方米

3. 根據慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖第S/K11/29號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。
5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為860,000,000港元。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為694,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

第三類：該集團持作自用之物業權益

估值證書

18號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞅徑8/12號 綠怡小築C座	該物業為一九八五年左右落成之 二層高鋼筋混凝土獨立別墅。 該別墅可出售面積約為2,485平方 呎。	該物業訂有一份租約，期 限為3年，於二零二二年三 月三十一日屆滿，月租為 80,000港元(不包括差餉及 管理費)。	67,000,000
沙田市地段第195號之 份數245份之31份	該物業乃按政府新批第11475號持 有，期限自一八九八年七月一日 起為期99年。吾等進行估值時考 慮到上述租契已延長至二零四七 年六月三十日而無須補地價，而 且自續期日起按該物業應課差餉 租值之百分之三收取年租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司智洋國際有限公司，參閱日期為二零一一年一月五日之註冊摘要編號11012700350069。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受就全數金額以中國信託商業銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年三月二十九日之註冊摘要編號18041001700018。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為67,000,000港元。

第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益

估值證書

19號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道 575及575A號	該物業為一幢十九層高商業樓宇，總建築面積面積約為2,345.78平方米(25,250平方呎)。	該物業之一部分訂有多份租約，月租總額為1,185,980港元(不包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二三年三月四日。該物業之一部分空置。	660,000,000
九龍內地段第9425號及第9443號	該物業乃按重批條件第9020號及第9024號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Vincent Investment Limited，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078。
 - b. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之應收款項轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040801710137。
 - c. 佔用許可證第KN6/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年二月十三日之註冊摘要編號18030202250067。
3. 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為660,000,000港元。

估值證書

20號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大埔公路一大圍段 7838號 薈薈 12個住宅汽車停車位 及3個摩托車停車位 (附註4)	該物業包括位於二零一八年落成 之發展項目薈薈之12個汽車停車 位及3個摩托車停車位。 該物業乃按政府新批第22040號持 有，期限自二零一五年二月三日 起為期50年。	該物業可供出售。	26,000,000

沙田市地段第587號

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Ever World Limited。
2. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 佔用許可證第NT94/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年十二月三十一日之註冊摘要編號19011802020337。
4. 未售出停車位為R6、R7、R8、R9、R10、R12、R15、R19、R26、R27、R28、R29、M1、M2及M3。
5. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括不同年份之私人及公共住宅屋邨。

估值證書

21號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 薈朗	該物業包括位於二零一八年落成 之發展項目(薈朗)地庫之3個汽車 停車位及5個摩托車停車位。	該物業可供出售。	5,650,000
3個住宅汽車停車位及 5個住宅摩托車停車位 (附註4)	該物業乃按政府新批第21863號 持有，期限自二零一四年七月 二十五日起為期50年。		宏安地產集團 應佔60%價值： 3,390,000港元
沙田市地段第599號			

附註：

1. 該物業之登記擁有人為該集團擁有60%權益之附屬公司高和投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 佔用許可證第NT81/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十二月二十一日之註冊摘要編號1801022240067。
4. 未售出之汽車停車位為R11、R15、R25、M1、M2、M3、M6及M7。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為5,650,000港元(僅若干單位)。

估值證書

22號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 恆光街 薈晴	該物業包括位於二零一八年落成 之發展項目(薈晴)地庫之20個汽 車停車位及4個摩托車停車位。	該物業可供出售。	32,680,000
20個住宅汽車停車位 及4個住宅摩托車停 車位(附註4)	該物業乃按政府新批第21890號持 有，期限自二零一四年九月十一 日起為期50年。		宏安地產集團 應佔60% 價值： 19,608,000港元

沙田市地段第598號

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有60%權益之附屬公司龍勝投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 佔用許可證第NT75/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十一月十六日之註冊摘要編號17121802180019。
4. 未售出的汽車停車位為R3、R5、R8、R9、R10、R11、R12、R15、R16、R17、R20、R21、R22、R23、R25、R26、R27、R28、R29、R30、M1、M2、M3及M5。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對位元堂集團（不包括中國農產品集團）所持有物業的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited（位元堂藥業控股有限公司*）（「位元堂」）的指示，對位元堂或其附屬公司（統稱「位元堂集團」）持有之物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

業權

就位於香港之物業而言，吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

就位於中國之物業而言，吾等獲提供該等物業業權之法定文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權及確認吾等獲提供之副本可能未列示之任何修訂。吾等亦依賴於中國法律顧問（即廣東卓盈律師事務所）就中國相關法律法規向位元堂提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

估值方法

就評估位元堂集團持作投資的第一類第1至5號物業之物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估位元堂集團持作自用的第二類第6至13號物業之物業權益而言，吾等採納比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

就第12號物業而言，根據香港科技园公司（「**出租人**」）與位元堂有限公司訂立之租賃協議（「**該租約**」），出租人同意向承租人租賃該物業之標的地塊（即元朗市地段第313號M段第1分段伸延部分及其增批部分（「**該地段**」），租賃期限於二零四七年六月二十七日屆滿。租賃協議將於出租人在限定期限內履行概該租約所述全部積極性契諾後由訂約雙方簽立。於上述租賃期限，該物業限用作符合質量管理規範(GMP)及國際醫藥品稽查協約組織(PIC/S)標準使用流程的中西藥生產中心。

誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：

- (i) 租約剩餘期限之貼現地價（承租人於租期開始時支付之名義地價）之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十（「**讓與價值A**」）；或

- (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十（「讓與價值B」）。

於就該物業市值得出結論時，吾等已考慮上述隨附於位元堂於該物業之租賃權益之讓與條件。

於評估該物業之讓與價值A時，吾等已計及該物業樓宇及建築物之性質及規模，並參考於估值日期現行招標建築價格。該物業之折舊重置成本乃經扣除於該物業首份入伙紙日期至估值日期期間按每年5%之折舊率計算之累計折舊後達致。

於評估該物業之市值時，就釐定其讓與價值B而言，吾等已透過假設按其現狀並在可即時佔用情況下出售該物業權益及參考香港可得之可資比較銷售交易，於該物業權益估值時採用直接比較法。此方法依賴廣泛接受之市價作為價值之最佳指標，並預先假定市場上之近期交易證據可推斷類似物業之價值，惟當中須計入多項變數。

就第13號物業而言，經考慮樓宇及建築物之一般及內在特性後，吾等已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，該方法應用成本法評估委估物業等特定用途物業。使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。此方法的基本理論為所估物業的市值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。該等物業的估值乃於充分考慮所用資產總值及營運性質後，假設該等物業經過充分的業務盈利潛力測試。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

由於該等物業乃由位元堂集團根據中國政府授予的長期土地使用權持有，吾等假設位元堂集團擁有權不受限制及不受干擾地於整個未屆滿土地使用權期限內使用該等物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴位元堂所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲位元堂提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲位元堂確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載之所有規定。

誠如位元堂集團告知，出售位於香港之該等物業（尤其是持作出售之該等物業）將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，位元堂集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

吾等已獲位元堂集團告知，其有關位於中國之物業之潛在稅項責任包括按累進稅率介乎9%至30%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之公司利得稅。於中國變現該等物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務意見而定。誠如位元堂集團確認，由於位元堂集團並無出售該物業之計劃，亦無考慮任何有關計劃，故因按相等於估值金額之代價出售該等物業而承擔相關稅項責任之可能性極低。

該等物業之所有市值均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
Wang On Group Limited(宏安集團有限公司*)
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
劉詩詠MHKISA API RPS(GP)
董事
謹啟

二零二零年七月二十四日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值概要

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：位元堂集團持作投資之物業權益			
1. 九龍 彌敦道581及581A號 地下及閣樓	243,600,000	100%	243,600,000
2. 九龍 瑞和街23-33號 光星大廈 地下B舖	32,700,000	100%	32,700,000
3. 九龍 寶靈街14號 寶靈大樓 地下	30,100,000	100%	30,100,000
4. 新界 荃灣 沙咀道237號及川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖連閣樓	45,300,000	100%	45,300,000
5. 九龍 高輝道13號 寶城工業大廈(前稱油塘工業大廈) 11樓廠房、部分天台及 地下7號汽車停車位	85,800,000	100%	85,800,000

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第二類：位元堂集團持作自用之物業權益			
6. 九龍 彌敦道738-740A號 利華大廈 地下C舖及閣樓C室	60,500,000	100%	60,500,000
7. 香港 東勝道10號 朗盈商業大廈 地下A舖	32,200,000	100%	32,200,000
8. 新界 沙田 大圍道66、68、70及72號 地下B舖及部分天井	60,400,000	100%	60,400,000
9. 九龍 荔枝角道108及110號 位元樓 地下及閣樓、外牆包括儲物室	43,100,000	100%	43,100,000
10. 九龍 欽州街60A號 地下及閣樓	29,400,000	100%	29,400,000

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
11. 香港 利園山道61、63、65、67、71及 73號，波斯富街108、110、112、 116、118及120號 寶榮大廈 地下AB舖	184,600,000	100%	184,600,000
12. 新界 元朗 元朗工業邨 宏利街9號	380,000,000	100%	380,000,000
13 中國 廣東省 深圳市 華布路以東、啟達路以南 工業廠房，1#宿舍及2#宿舍	104,000,000	100%	104,000,000
總計：	<u>1,331,700,000</u>		<u>1,331,700,000</u>

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

第一類：該集團持作投資之物業權益

1號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道581及581A號 地下及閣樓	該物業包括位於一九七零年左右 落成之一幢六層高綜合樓宇地下 之商舖單位連閣樓。	該物業現有租約為期3年， 於二零二一年八月二十日 屆滿，月租為380,000港元 (不包括差餉及管理費)。	243,600,000
九龍內地段第9099號 餘段之份數20份之10 份	該物業之可出售面積約為163.97平 方米(1,765平方呎)，另加閣樓約 111.76平方米(1,203平方呎)及天 井約27.03平方米(291平方呎)。 該物業乃按重批條件第8458號 持有，期限自一八八七年十二月 二十五日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司益暉投資有限公司，參閱日期為二零零六年一月二十六日之註冊摘要編號06022300790118。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為243,600,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

2號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 瑞和街23-33號 光星大廈 地下B舖	該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢八層高綜合樓宇地下之商舖單位。 該物業之可出售面積約為41.99平方米(452平方呎)。	該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月二十四日屆滿，月租為80,000港元(不包括差餉及管理費)。	32,700,000
觀塘內地段第457號及 第458號之份數60份之 1份	該物業乃按賣地條件第8098及8099號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司裕訊投資有限公司，參閱日期為二零零五年六月二十八日之註冊摘要編號05071500540022。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據觀塘分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅／商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,700,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

3號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 寶靈街14號 寶靈大樓 地下	該物業包括位於一九六六年左右落成之一幢九層高綜合樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月三十一日屆滿，月租為110,000港元(不包括差餉及管理費)，並續契3年，於二零二三年七月三十一日屆滿，月租為116,800港元(不包括差餉及管理費)。	30,100,000
九龍內地段第7933號 餘段之份數40份之1份	該物業之可出售面積約為36.04平方米(388平方呎)，另加天井約3.44平方米(37平方呎)。	該物業乃按續期條件第6524號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。	

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司信洋投資有限公司，參閱日期為二零一三年四月二日之註冊摘要編號13042900710229。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據觀塘(南部)分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟商業／住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇。該物業毗鄰港鐵佐敦站出口，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為30,100,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

4號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 荃灣 沙咀道237號及 川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖 連閣樓	該物業包括位於一九六七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位。 該物業之可出售面積約為54.07平方米(582平方呎)，另加閣樓約32.89平方米(354平方呎)。	該物業現有租約為期3年，於二零二二年五月三十一日屆滿，月租為120,000港元(不包括差餉及管理費)。	45,300,000
荃灣市地段第54號之份數21份之2份	該物業乃按政府新批第4462號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司森寶投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日之註冊摘要編號09071402150131。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出編號WCBZ/S202667/01/NT-F02之通知所規限，參閱日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBF/F02-291/0002/08之命令所規限，參閱日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00186/NT/14之命令所規限，參閱日期為二零一四年八月十二日之註冊摘要編號14082801010094。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00071/NT/15之命令所規限，參閱日期為二零一五年五月六日之註冊摘要編號15052201130068(備註：有關1樓獲批准之簷篷)。
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號「UBSBTS3/SU/0120/16/NT」之命令所規限，參閱日期為二零一六年九月二十九日之註冊摘要編號18061100470114。
 - (誠如位元堂告知，撤銷該命令之成本約為210,000港元。)
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨，該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為45,300,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

5號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 高輝道13號 寶城工業大廈 (前稱油塘工業大廈) 11樓廠房、部分天台 及地下7號汽車停車位 油塘內地段第7號之份 數480份之24份	該物業包括位於一九七六年左右落成之一幢十二層高工業樓宇11樓之工業單位，另加天台以及一個地下汽車停車位。 該物業之可出售面積約為1,820.88平方米(19,600平方呎)，另加天台約1,806.95平方米(19,450平方呎)。 該物業乃按賣地條件第9525號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業之一部分訂有租賃協議及授權，最後屆滿日期為二零二三年四月十四日，月租為80,000港元(包括差餉及管理費)及該物業之一部分空置。	85,800,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司維富投資有限公司，參閱日期為一九九二年十二月十八日之註冊摘要編號UB5543464。
2. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「商業」地帶。
3. 該區為傳統工業區，其中已建有私人住宅屋邨。步行可到達港鐵油塘站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為85,800,000港元。

估值證書

第二類：該集團持作自用之物業權益

6號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道738-740A號 利華大廈 地下C舖及閣樓C室	該物業包括位於一九六三年左右落成之一幢十四層高綜合樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二三年一月二十七日屆滿，月租為133,000港元(不包括差餉及管理費)。	60,500,000
九龍內地段第2150號 餘段及九龍內地段第 2157號B段餘段之份 數54份之2份	該物業之可出售面積約為69.40平方米(747平方呎)，另加閣樓約40.04平方米(431平方呎)及天井7.15平方米(77平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限由一九二八年十月十五日(有關KIL 2150 RP)及一九二八年十二月三日(有關KIL 2517sB RP)起為期75年，可續契75年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司廣均發展有限公司，參閱日期為二零零八年一月二十八日之註冊摘要編號08021800680026。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
- 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,500,000港元。

估值證書

7號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 東勝道10號 朗盈商業大廈 地下A舖	該物業包括位於一九九一年左右落成之一幢二十三層高商業樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二二年三月三十一日屆滿，月租為92,000港元(不包括差餉及管理費)。	32,200,000
香港仔內地段第86號 餘段及D段餘段之份 數914份之28份	該物業之可出售面積約為40.32平方米(434平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限由一九一八年七月二十九日起為期75年，可續契75年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司昇迅有限公司，參閱日期為二零零九年七月二日之註冊摘要編號09071402150100。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、住宅及商業樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,200,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

8號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大圍道66、68、70及 72號 地下B舖及部分天井 丈量約份第180約地段 第951號之份數21份之 2份	該物業包括位於一九七四年左右落成之一幢五層高唐樓地下之商舖單位。 該物業之可出售面積約為60.85平方米(655平方呎)，另加天井經修訂可出售面積約1.95平方米(21平方呎)。 該物業乃按政府新批第ST10665號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業現有租約為期3年，於二零二二年二月二十二日屆滿，月租為186,500港元(不包括差餉及管理費)。	60,400,000

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司卓怡投資有限公司，參閱日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111701180061。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,400,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

9號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 荔枝角道108及110號 位元樓 地下及閣樓、外牆包 括儲物室	該物業包括位於一九六三年左右 落成之一幢十一層高綜合樓宇地 下之商舖單位連閣樓及儲物室。 該物業之可出售面積約為130.71平 方米(1,407平方呎)，另加天井約 8.45平方米(91平方呎)、閣樓約 65.68平方米(707平方呎)及儲物 室約8.027平方米(89平方呎)。 該物業乃按重批條件第11422號持 有，期限自一九零五年十二月五 日起為期150年。	該物業現有租約為期3年， 於二零二二年十二月十四 日屆滿，月租為75,833港 元(不包括差餉及管理費)。	43,100,000

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司德美投資有限公司，參閱日期為二零一一年八月十五日之註冊摘要編號11090902110071。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保獲授一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
- 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為43,100,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

10號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 欽州街60A號 地下及閣樓	該物業包括位於一九五七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位及閣樓。	該物業現有租約為期3年，於二零二一年十月三日屆滿，月租為92,000港元（不包括差餉及管理費）。	29,400,000
新九龍內地段 第1056號C段之份數 6份之1份	該物業之可出售面積約為55.37平方米(596平方呎)，另加閣樓約19.23平方米(207平方呎)及天井約17.28平方米(186平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限為75年，可續契24年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司港威龍有限公司，參閱日期為二零零九年十一月三十日之註冊摘要編號09121101880053。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資（部分）之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。
 - 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540052。
 - 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540063。（恢復成本約為100,000港元）。
- 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/37號，該物業被劃為「住宅（甲類）」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及唐樓，該物業臨街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為29,400,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

11號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 利園山道61、63、 65、67、71及73號， 波斯富街108、110、 112、116、118及120 號 寶榮大廈 地下AB舖 內地段第29號Z段之 份數197份之2份其中 份數1643份之1187份	該物業包括位於一九六七年左右 落成之一幢十四層高唐樓地下之 商舖單位。 該物業之可出售總面積約為111.85 平方米(1,204平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限 由一八六零年六月二十五日起為 期982年。	該物業現有租約為期三 年，於二零二一年四月 二十四日屆滿，月租為 500,000港元(不包括差餉 及管理費)。	184,600,000

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司東華投資有限公司，參閱日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890021。
 - 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890032。
- 根據銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
- 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於銅鑼灣大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為184,600,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

12號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 元朗 元朗工業邨 宏利街9號	該物業包括面積8,545.56平方米之一幅土地，位於元朗工業邨內。其已開發二零一五年落成之五層高工作室／倉庫樓宇（連配套辦公室）。	該物業由擁有人佔用。	380,000,000
元朗市地段第313號M 段第1分段伸延部分及其增批部分	該物業之總建築面積為21,274.662平方米。各樓層之層高及疊加荷載載列如下：		
		建築面積 (平方米)	
	地下	4,397.320	
	1樓	4,114.364	
	2樓	4,098.603	
	3樓	4,091.432	
	4樓	4,111.710	
	天台	461.233	
	元朗工業邨為位於元朗區之工業邨。其位於元朗市北部，南生圍對面。		
	該物業由香港科技園公司從政府取得，於二零四七年六月二十七日屆滿，每年按物業應課差餉租值之3%收取地租。		

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

附註：

1. 該物業之登記擁有人為香港科技園公司(前稱香港工業邨公司) (「出租人」)，透過元朗市地段第313號之政府新批編號3102持有。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 與位元堂有限公司(位元堂集團之間接全資附屬公司)訂立的租契，從二零一三年二月二十二日至二零四七年六月二十七日，參閱日期為二零二二年二月十日之註冊摘要編號20030301880020。
3. 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/23號，該物業被劃為「其他指定用途(工業邨)」地帶。
4. 誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：
 - (i) 租約剩餘期限之貼現地價(承租人於租期開始時支付之名義地價)之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十(「讓與價值A」)；或
 - (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十(「讓與價值B」)。吾等認為該物業之市值為讓與價值A及讓與價值B二者之較低者。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為389,000,000港元。

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

估值證書

			於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
13號物業	描述及年期	佔用詳情	
中國 深圳市 華布路以東、啟達路 以南 工業廠房，1#宿舍及 2#宿舍 地段編號： G12204-0252	該等物業佔據總面積11,026.83平方米之一幅土地。 該等物業位於深圳東北部坪山區。該等物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為商業及住宅區。 標的地塊建有二零零四年落成之一幢六層高工業樓宇及兩幢六層高宿舍，建築面積如下：	該物業由擁有人佔用。	104,000,000

附錄一 C 位元堂集團（不包括中國農產品集團）物業之估值報告

- iii. 該等物業並無用作按揭或任何產權負擔之抵押。
 - iv. 冠尊(深圳)商貿發展有限公司擁有該物業之合法、有效及完整土地使用權及房屋所有權，並獲許可於該物業之未屆滿土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
3. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為人民幣95,500,000元。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對中國農產品集團所持有的該等物業的估值發出的函件及估值證書全文，乃編製以供載入通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「該公司」)或其附屬公司(統稱「該集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(「未出售物業」)進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就有關物業權益於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件作為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，理清此估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

就持作出售之物業及9號物業而言，吾等已使用直接比較法評估該等物業，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按實際銷售實現之價格及／或可資比較物業之索價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。

就持作投資之物業而言，吾等已按照吾等所獲文件顯示撥充資本的淨收入基準評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，而在適當時候亦會考慮日後的租金收入潛力。

就發展中物業而言，吾等已評估土地市值及建設所產生的費用，並經參考竣工後之售價，並亦已考慮未付建築成本及其他補貼以達致市值。

估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及國際估值準則(二零二零年版)所載的所有規定。

估值假設

除另有說明外，吾等於估值過程中乃假設：

- a. 該等物業或其構成部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；
- b. 該等物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付所有應付土地出讓金；
- c. 該等物業擁有人擁有該等物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受限制及干預地使用、佔用或轉讓該等物業；
- d. 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- e. 該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- f. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供多份物業權益的文件副本。然而，吾等尚未檢查任何文件正本，以核實物業權益的現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二零七月就物業權益的業權效力所提供的資料。

限制條件

本公司的陳志濠先生(產業測量學士)及劉婧女士(地理信息系統碩士)已於二零一九年十一月對該等物業進行現場視察。吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件所示地盤面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴該集團所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他相關事項以鑒定該等物業。

吾等並無理由懷疑吾等所獲該集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲該集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益的任何質押、抵押或欠款，或可能出現而影響銷售的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無會影響其價值的產權承擔、限制及繁重支銷。

所報告之市值僅適用於作為唯一權益的整個建築群或發展項目，假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

聲明

茲聲明吾等為就標的物業估值所委派的「外聘估值師」。

根據香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，「外聘估值師為連同其任何聯繫人與當事人、代當事人行事的代理人或是次委派的標的並無重大聯繫的估值師。」

備註

就位於中國之物業而言，吾等獲該集團告知，潛在稅項責任包括按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售該等物業可能產生潛在稅項責任。

物業／資產交易及／或評估市場受COVID-19疫情爆發產生的不確定因素所影響。當前市況日益變化。於估值日期，吾等認為市場不確定性導致估值存在重大不確定性。本估值僅為估值日期當時之價值。於本報告所評估的價值可能會於相對較短時間內出現重大及意外變動（包括估值師於估值日期尚無法合理知悉的因素而導致的變動）。吾等概不會就其後價值變動所引致的任何虧損承擔任何責任。鑒於估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

吾等以人民幣為單位對物業作出估值。

吾等隨函附奉估值概要及物業詳情及估值意見。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

HKIS、AAPI、MRICS、RPS(GP)、MBA(HKU)

聯席董事
陳晞

MRICS、MSc (Real Estate)、BEcon

謹啟

二零二零年七月二十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

* 僅供識別

估值概要

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
1. 中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 迎賓大道東側 徐州農副產品中心批發市場	368,000,000	51%	187,680,000
2. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 玉林宏進農副產品批發市場一期	428,000,000	65%	278,200,000
3. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側龍表河西北側 玉林宏進農副產品批發市場二期	162,000,000	100%	162,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
4. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 青菱鄉 青菱街特一號 武漢白沙洲農副產品大市場	1,428,000,000	100%	1,428,000,000
5. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 老城區 洛吉快速通道西側 洛陽宏進農副產品國際物流中心	874,000,000	100%	874,000,000
6. 中華人民共和國 河南省 開封市 開杞公路南側及西林公墓東側 河南宏進農副產品國際物流中心	263,000,000	100%	263,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
7. 中華人民共和國 遼寧省 盤錦市 盤山縣 胡家鎮 西胡村 盤錦宏進農副產品國際商貿城	125,000,000	100%	125,000,000
8. 中華人民共和國 河南省 濮陽市 112街道033街坊濮陽宏進農副產品 國際物流中心	129,000,000	75%	96,750,000
9. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清浦區 北環路南側及海南路東側 淮安宏進農副產品國際物流中心	146,000,000	100%	146,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
10. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 欽州市 金海灣西大街北側(南北高速出入口) 中國－東盟(欽州)農產品大市場	485,000,000	100%	485,000,000
總計：	<u>4,408,000,000</u>		<u>4,045,630,000</u>

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
1. 中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 迎賓大道東側 徐州農副產品中心 批發市場	該物業包括建於地盤面積約193,673.91平方米(2,084,689平方呎)之一幅土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層高的樓宇及構築物組成。 該物業擁有多種結構、簷篷、倉庫及辦公室，總建築面積約107,633.35平方米(1,158,556平方呎)，於二零一一年前後竣工及作相關用途。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五七年十一月二十七日屆滿，作倉庫及物流用途。	於估值日期，該物業主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。 該物業總建築面積約103,373.17平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣38,421,018元，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。	368,000,000 (人民幣 叁億陸仟捌 佰萬元正) 該集團 應佔51%權益： 人民幣 187,680,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－徐土國讓(合)字(2007)104號，該物業總地盤面積約193,673.50平方米之土地使用權已授予該公司擁有51%之附屬公司徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	應符合機場安全高度限制
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	232,408.20平方米

根據國土資源局發出日期為二零零八年五月二十六之國有土地使用權證徐土國用(2008)第12888號，徐州源洋已獲授地盤面積約為193,673.91平方米之物業之土地使用權，為期五十年，作倉庫及物流用途。

2. 根據房屋所有權證－徐房權證雲龍字第56520號，該物業總建築面積約6,746.94平方米之部分房屋所有權已歸屬於徐州源洋。
3. 根據徐州市發展和改革委員會發佈的正式公告－徐發改外經200826號，該物業發展建議已獲當地政府批准。徐州源洋獲准於一幅地盤面積約為193,673.91平方米之土地上建設總建築面積約為91,000.00平方米之該物業。批准之建設期自二零零八年一月起及至二零一零年一月止，為期兩年。
4. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。
5. 總建築面積約6,746.94平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將該按揭計入估值。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 物業由徐州源洋合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

徐州源洋有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
2. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 玉林宏進農副產品 批發市場一期	該物業包括建於總地盤面積約273,884.07平方米(2,948,063平方呎)之五幅相連土地上之批發市場之未出售部份，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約39,988.64平方米(430,434平方呎)之已竣工樓宇及簷篷，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總規劃建築面積約50,289.24平方米(541,309平方呎)之在建工程，預期將於二零二零年十二月前竣工。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。	於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營而餘下部分正在建設中及留待日後開發。	428,000,000 (人民幣 肆億貳仟捌佰 萬元正) 該集團 應佔65%權益： 人民幣 278,200,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－玉國讓字(2007)第7號，該物業總地盤面積約273,884.06平方米之土地使用權已授予該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過45%
樓宇高度限制	不高於6層(24米)
綠地率	不低於4.5%
最高總建築面積	410,826.09平方米

2. 根據玉林市人民政府於二零零七年發出之五份國有土地使用權證－玉國用(2007)第A807、A808、A809、A913及A914號，該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進已獲授總地盤面積為273,884.07平方米之五幅土地之土地使用權，土地使用期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。
3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約21,512.23平方米之部分房屋所有權已歸屬予玉林宏進。
4. 根據各項合作協議，總建築面積約50,289.24平方米之在建工程預期將於二零二零年十二月前竣工。竣工後，該等物業之訂約售價為人民幣296,474,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣139,643,186元，而於估值日期已產生之開發成本約為人民幣65,000,000元。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價及開發成本。

5. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由玉林宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

玉林宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iv. 至少500間商舖須由玉林宏進租賃或經營，不得在市場上銷售或出售；及
 - v. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
3. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側龍表河 西北側 玉林宏進農副產品 批發市場二期	該物業包括一個批發市場之未出售部份，主要由建於地盤上面積約141,529.79平方米(1,523,414平方呎)之樓宇及構築物組成。 該物業包括多項結構及簷篷，總建築面積約21,049.60平方米(226,576平方呎)，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總規劃建築面積約70,442.00平方米(758,231平方呎)之在建工程，預期將於二零二三年十二月前竣工。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。	於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營，而餘下部分正在建設中及留待日後開發。	162,000,000 (人民幣 壹億陸仟貳佰 萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 162,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同—玉土出(2011)第006號，該物業總地盤面積約141,607.27平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司玉林宏進物流發展有限公司(「玉林宏進物流」)，詳情如下：

受限項目

參數

容積率	不超過2.5
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	主樓不高於120米，其他樓宇不高於24米
綠地率	不低於15%

最高總建築面積

354,000.00平方米

2. 根據日期為二零一一年五月十七日之兩份國有土地使用權證－玉國用(2011)第01000449號及第01000452號，該公司全資附屬公司玉林宏進物流已獲授總地盤面積約為141,529.79平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。

3. 根據各項合作協議，總建築面積約70,442.00平方米之在建工程預期將於二零二三年十二月前竣工。竣工後，該等物業之訂約售價為人民幣276,248,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣209,000,000元。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價及開發成本。

4. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。

5. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由玉林宏進物流合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 玉林宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及

- iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
4. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 青菱鄉 青菱街特一號 武漢白沙洲農副產品 大市場	該物業包括建於總地盤面積約 313,869.86平方米(3,378,467平方 呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市 場，主要由多幢一層至兩層樓宇 及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 172,625.42平方米(1,858,124平方 呎)之已竣工樓宇及簷篷，於二 零一一年前後竣工，作零售、批 發、儲存、辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期 限將於二零四六年十二月二十日 及二零五四年七月六日屆滿，作 商業、批發及零售用途。	於估值日期，該物 業主要由擁有人作 為農產品及副產品 批發市場經營。 該物業總建築面積 約153,974.31平方 米之部分訂有多項 租賃協議(「租賃 協議」)，年租金 總收入約為人民幣 97,784,777元，而餘 下部分目前空置或 由擁有人佔用。	1,428,000,000 (人民幣 拾肆億貳仟捌 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 1,428,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同WCG-2006-042號，該物業總地盤面積約268,882.24平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)，詳情如下：

受限項目

參數

容積率
上蓋面積
樓宇高度限制
綠地率

不超過0.55
不超過30%
根據具體圖則
根據有關條例

最高總建築面積

147,885.23平方米

2. 根據國有土地使用權合同WH-2014-B096號，武漢白沙洲已獲授總地盤面積約為44,987.62平方米之物業之土地使用權，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過0.24
最高總建築面積	10,656.5平方米

3. 根據日期為二零一一年十二月十四日之國有土地使用權證洪國用(2011)第35號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約268,882.24平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零四六年十二月二十日屆滿，作批發及零售用途。

根據日期為二零一四年八月二十五日之國有土地使用權證武國用(2014)第225號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約44,987.62平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年七月六日屆滿，作商業用途。

4. 根據41份不動產權證，該物業總建築面積約135,368.52平方米之部分房屋所有權已歸屬予武漢白沙洲。

5. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。

6. 總建築面積約134,706.78平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。

7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由武漢白沙洲合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

武漢白沙洲有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及

- iv. 除附註7所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
5. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 老城區 洛吉快速通道西側 洛陽宏進農副產品 國際物流中心	該物業包括建於總地盤面積約255,655.60平方米(2,751,854平方呎)之一幅土地上之批發市場之未出售部份，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約208,130.66平方米(2,240,300平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一五年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。	於估值日期，該物業主要作為農產品及副產品批發市場經營。 該物業之部分訂有多項租賃協議，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。	874,000,000 (人民幣 捌億柒仟肆佰萬 元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 874,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同—豫(洛)出讓(2012年)第042號，該物業總地盤面積約133,408.49平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不超過20%
最高總建築面積	186,771.90平方米

2. 根據國有土地使用權合同－豫(洛)出讓(2013年)第080號，該物業總地盤面積約為122,247.07平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽利寶置業有限公司(「洛陽利寶」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不超過20%
最高總建築面積	171,145.90平方米

3. 根據國有土地使用權證－豫(2012)洛陽市不動產權第10658482號，洛陽宏進已獲授地盤面積約255,655.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。
4. 根據多份不動產權證，該物業總建築面積約136,850.02平方米之部分房屋所有權已歸屬予洛陽宏進。
5. 誠如該公司告知，總建築面積約87,183.57平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
6. 總建築面積約12,831.08平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由洛陽宏進及洛陽利寶分別合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
洛陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iv. 除附註6所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
6. 中華人民共和國 河南省 開封市 開杞公路南側及西林 公墓東側 河南宏進農副產品 國際物流中心	該物業包括建於總地盤面積約405,576.87平方米(4,365,593平方呎)之五幅相連土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約107,354.48平方米(1,155,554平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一四年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。	該物業主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。 該物業之部分訂有多項租賃協議，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。	263,000,000 (人民幣 貳億陸仟叁 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 263,000,000元

附註：

- 根據五份國有土地使用權合同一豫(汴)出讓(2013年)第0345至0349號，該物業總地盤面積約為408,080.1平方米之土地使用權已授予該公司間接全資附屬公司開封宏進農副產品批發市場有限公司(「開封宏進」)，詳情如下：

受限項目

參數

容積率

不超過1.2

上蓋面積

不超過45%

樓宇高度限制

不高於24米及應符合機場安全高度限制

綠地率

不低於20%

最高總建築面積

489,696.12平方米

2. 根據四份國有土地使用權證—汴房地產權證第252098、252099、252100及252101號及不動產權證—豫(2019)開封市不動產權第0002374號開封宏進已獲授總地盤面積約405,576.87平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。
3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約42,153.17平方米之部分房屋所有權已歸屬予開封宏進。

誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所之法律意見所述，總建築面積約61,770.62平方米之物業正在申請相關產權證明，開封宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，開封宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。
4. 誠如該公司告知，總建築面積約9,686.91平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
5. 總地盤面積約93,708.10平方米之標的土地受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由開封宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由開封宏進償清；
 - iii. 開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

開封宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
7. 中華人民共和國 遼寧省 盤錦市 盤山縣 胡家鎮 西胡村 盤錦宏進農副產品 國際商貿城	該物業包括建於總地盤面積約 159,774.00平方米(1,719,793平方 呎)之三幅相連土地上之批發市場 之未出售部分，主要由多幢一層 至兩層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 50,841.11平方米(547,249平方呎) 之樓宇及簷篷，於二零一六年前 後竣工，作零售、批發、儲存、 辦公室及廠房用途。	該物業已竣工部分 主要由擁有人作為 農產品及副產品批 發市場經營。 該物業之部分訂有 多項租賃協議，而 餘下部分目前空置 或由擁有人佔用。	125,000,000 (人民幣 壹億貳仟伍 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 125,000,000元
	該物業之土地使用權已授出，作 商業用途之土地使用權於二零 五四年三月十九日屆滿，作住宅 用途之土地使用權於二零八四年 三月十九日屆滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014002及2111222014003，總地盤面積約120,061平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司盤錦宏進農副產品批發市場有限公司(「盤錦宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過60%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於15%
最高總建築面積	180,091.50平方米

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014004，總地盤面積約39,713平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	介乎1.0至2.0(包括兩者)
上蓋面積	不超過35%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於30%
最高總建築面積	79,426.00平方米

3. 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約159,774.00平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

國有土地使用權證— 盤山國用(2014)第號	土地使用權屆滿日	許可用途	概約土地面積 (平方米)
000015	二零五四年三月十九日	商業服務	78,816.00
000016	二零五四年三月十九日	商業服務	41,245.00
000017	二零八四年三月十九日	住宅	31,770.00
	二零五四年三月十九日	商業	7,943.00
總計：			159,774.00

4. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約48,050.05平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。
5. 根據預售許可證，總建築面積39,437.71平方米之物業已獲准預售。
6. 誠如該公司告知，總建築面積約45,125.83平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由盤錦宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由盤錦宏進償清；

盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

盤錦宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iii. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
8. 中華人民共和國 河南省 濮陽市 112街道033街坊 濮陽宏進農副產品 國際物流中心	該物業包括總地盤面積約 87,344.23平方米(940,166平方呎) 之一幅土地之農業批發市場之未 出售部分。 該物業包括多幢總建築面積約 23,651.19平方米(254,579平方呎) 之樓宇及簷篷，於二零二零年前 後竣工，作零售、批發、儲存、 辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期 限將於二零五七年三月七日屆 滿，作商業用途。	該物業已竣工部分 主要由擁有人作為 農產品及副產品批 發市場經營，而餘 下部分仍屬空置及 留待日後開發。	129,000,000 (人民幣 壹億貳仟玖佰萬 元正) 該集團 應佔75%權益： 人民幣 96,750,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號GF-2008-2601，總地盤面積約87,344.23平方米之該物業土地使用權已授予該公司擁有75%權益之附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(「濮陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不低於30%及不高於50%
樓宇高度限制	不高於30米
綠地率	不低於10%
最高總建築面積	104,813.08平方米

- 根據國有土地使用權證－濮陽市不動產權第0003857號，濮陽宏進已獲授總地盤面積約87,344.23平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五七年三月七日屆滿，作商業用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一六年十一月三日以人民幣23,651.19元之土地出讓金總額獲得。
- 根據多份房屋所有權證，總建築面積約23,651.19平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。

4. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。
5. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由濮陽宏進合法持有；
 - ii. 濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

濮陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由濮陽宏進償清；及
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

			於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
物業	描述及年期	估用詳情	
9. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清浦區 北環路北側及海南路 東側淮安宏進 農副產品國際物流 中心	該物業包括建於總地盤面積約 101,630.60平方米(1,093,943平方 呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場 之未出售部分，主要由多幢一層 至兩層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 16,417.58平方米(176,717平方呎) 之樓宇，於二零一六年前後竣 工，作零售、批發、儲存、辦公 室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出， 期限將最遲於二零五四年十月 二十三日屆滿，作批發及零售用 途。	該公司誠如所提供 之資料，該物業已 竣工部分乃作為農 產品及副產品批發 市場經營，而餘下 部分仍屬空置及留 待日後開發。	146,000,000 (人民幣 壹億肆仟陸佰萬 元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 146,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「**淮安宏進**」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	100米
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	63,813.60平方米

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0447，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	58,143.12平方米

3. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第11012號，該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「淮安宏進」)已獲授總地盤面積約53,178.00平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元之土地出讓金總額獲得。

4. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第17295號，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元之土地出讓金總額獲得。

5. 根據多份預售許可證，總建築面積18,046.86平方米之該物業已獲准預售。

6. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約112.18平方米之房屋所有權已歸屬予淮安宏進。

誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見所述，總建築面積約13,955.37平方米之物業正在申請相關產權證明，且淮安宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，淮安宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

7. 誠如該公司告知，總建築面積約13,181.25平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。

8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由淮安宏進合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已由淮安宏進償清；
- iii. 淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

淮安宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及

- iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
10. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 欽州市 金海灣西大街北側 (南北高速出入口) 中國－東盟(欽州) 農產品大市場	該物業包括建於總地盤面積約266,630.15平方米(2,869,983平方呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至兩層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約152,497.29平方米(1,641,467平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一五年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五一年十一月十三日及二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。	於估值日期，該物業主要作為農產品及副產品批發市場經營。	485,000,000 (人民幣 肆億捌仟伍 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 485,000,000元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權合同－欽市土出字(2011)47號及欽市土出字(2012)45號，該物業總地盤面積約為266,630.15平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司欽州宏進農副產品批發市場有限公司(「欽州宏進」)，作批發及零售用途(農產品市場)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不高於24米
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	399,945.23平方米

2. 根據國有土地使用權證－欽國用(2011)第A1932號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約149,814.97平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。
3. 根據國有土地使用權證－欽國用(2013)第A1215號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約116,815.18平方米之土地使用權，期限將於二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。誠如該公司告知，標的土地於二零一二年十月三十日以人民幣17,050,000元之土地出讓金獲得。
4. 根據國有土地使用權證－欽國用(2016)第A0347號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約28,194.01平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。據告知，登記於第A0347號之地盤面積已載於第A1932號。
5. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約為135,873.25平方米之部分房屋所有權已歸屬予欽州宏進。
6. 據告知，該物業由該公司持作銷售。
7. 總面積約129,160.53平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由欽州宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由欽州宏進償清；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

欽州宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iii. 除附註7所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司 全部已發行 股本之 概約百分比 (附註f) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄧先生	28,026,339	28,026,300 (附註a)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	57.39
游女士	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	57.39

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。

- (b) 鄧先生被當作於Caister擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生為Caister之唯一董事及唯一股東。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,397,520,047股股份之百分比。

於本公司相聯法團易易壹金融之購股權相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使		相關股份數目	估易易壹 金融全部 已發行股本 之概約 百分比
			購股權數目	行使期		(附註) %
陳振康先生	二零一八年 二月二十三日	0.48	4,600,000	二零一八年 二月二十三日至 二零二五年 二月二十二日	4,600,000	0.83

附註：該百分比指股份數目佔易易壹金融於最後實際可行日期全部已發行股本556,432,500股股份之百分比。

(b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註5) %
Caister(附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	28.39
致力有限公司(附註2)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	28.68
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益 — 受託人	4,989,928,827	28.68
David Henry Christopher Hill先生(附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	28.68
Rebecca Ann Hill女士 (附註4)	家族權益	4,989,928,827	28.68

附註：

- (1) Caister由鄧先生(執行董事及Caister之唯一董事)實益全資擁有。鄧先生亦為致力有限公司之董事。
- (2) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA為鄧氏家族信託之受託人。Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。

- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生配偶，因此被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,397,520,047股股份之百分比。

3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

董事總經理陳振康先生目前為易易壹金融之主席及董事總經理，該公司自二零一五年十一月起主要從事融資業務，與本集團之融資業務重疊，並因此可能與本集團之融資業務構成直接或間接競爭。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期審閱本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團之融資業務現時並會繼續在獨立於易易壹金融成員公司所經營業務的情況下獨立公平營運。

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

5. 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二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

7. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之專家之資格：

名稱	資格
領智企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師
永利行評估顧問有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

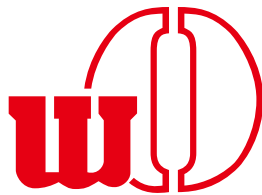
於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。

- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

股東特別大會通告

茲通告Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「本公司」)謹訂於二零二零年八月二十六日(星期三)下午十二時三十分假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「位元堂」，本公司之上市附屬公司)實際出售位元堂或其附屬公司持有之Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)股本中161,718,625股每股面值0.01港元之普通股(「易易壹金融股份」)，或相當於位元堂於易易壹金融全部股權之任何有關數目之易易壹金融股份，方式是註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister Limited(i)向位元堂轉讓本公司股本中八(8)股每股面值0.01港元之普通股(「股份」)；及(ii)按每股易易壹金融股份0.3港元向位元堂支付款項(以及因此導致之位元堂收購股份)(「位元堂出售事項」)，以及其項下擬進行之所有交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出其認為就落實位元堂出售事項及其項下擬進行之交易及使其生效而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件。」

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

公司秘書

麥婉明

香港，二零二零年七月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號宏天廣場
32樓3202室

附註：

1. 本公司將於二零二零年八月十八日(星期二)至二零二零年八月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份(「股份」)之過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地填妥及經簽署之過戶表格，最遲須於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東(「股東」)，均有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
3. 委任受委代表之文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經高級職員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二零年八月二十日(星期四)營業時間結束。
5. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(不論親身或委派受委代表)，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決(不論親身或委派受委代表)，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
6. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

* 僅供識別