
此乃要件 請即處理

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

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

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



(1)有關出售待售股份及轉讓待售貸款之非常重大出售事項 及 (2)股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第6至17頁。

本公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓舉行股東特別大會，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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論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。

二零二四年六月二十一日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 - 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 - 項目公司之估值報告	IV-1
附錄五 - 餘下集團之管理層討論及分析	V-1
附錄六 - 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」及「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「銀行同意及貸款延長」	指	現有項目公司銀行貸款之貸款人就因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動以及按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月之同意
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)，並為本公司間接持有約57.09%權益之上市附屬公司
「其士」	指	其士國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：25)
「其士股東」	指	Lofty Ideal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其士之間接全資附屬公司，並為買方已發行股份50%之持有人
「本公司」	指	宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司
「可資比較地塊」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「可資比較土地交易」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義

釋義

「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款
「完成日期」	指	具有「董事會函件－買賣協議－完成」一節所界定之涵義
「完成付款」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「條件」	指	具有「董事會函件－買賣協議－先決條件」一節所界定之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應付賣方之代價(可予調整)，即初步代價及進一步代價
「按金」	指	具有「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「現有獲准許總樓面面積」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「現有項目公司銀行貸款」	指	香港第三方銀行向項目公司(作為借款人)授出之貸款及銀行融資，以(其中包括)就收購該物業進行融資
「現有宏安地產銀行貸款」	指	香港第三方銀行向本公司(作為借款人)授出之貸款及銀行融資，以(其中包括)就收購該物業進行融資
「進一步代價」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義

釋義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步代價」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	(a)倘並未於二零二四年六月十九日或之前取得銀行同意及貸款延長，則為二零二四年七月十日；或(b)倘於二零二四年六月十九日或之前取得銀行同意及貸款延長，則為二零二四年七月三十一日(或賣方、買方及本公司可能不時書面同意之有關較後日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理人」	指	宏安資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「規劃申請批准」	指	城市規劃委員會於二零二四年二月根據香港法例第131章《城市規劃條例》第16條批准項目公司就建議輕微放寬該物業若干區域容積率限制提交之申請
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	涉及項目公司完成重建該物業之項目，有關詳情載於「董事會函件－有關目標公司、該物業及該項目之資料」一節

釋義

「項目公司」	指	樂傲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及該物業之唯一註冊、合法及實益擁有人
「該物業」	指	在香港土地註冊處登記為油塘內地段第30號及油塘內地段第31號之各塊或各幅土地，連同其上之宅院、豎設物及建築物(現稱香港九龍四山街18及20號油塘工業大廈4座)，有關詳情載於「董事會函件－有關目標公司、該物業及該項目之資料」一節
「買方」	指	Divine Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司及其士各自間接擁有50%權益之合資企業
「贖回金額」	指	於最後實際可行日期，現有項目公司銀行貸款的未償還金額約322,500,000港元
「餘下集團」	指	緊隨完成出售事項後之本集團
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司訂立日期為二零二四年三月二十八日之買賣協議，內容有關出售事項
「待售貸款」	指	項目公司於完成時結欠賣方之貸款，包括所有本金及其應計利息(如有)，於最後實際可行日期為約724,600,000港元
「待售股份」	指	100股目標公司已發行普通股，相當於賣方於完成前合法及實益擁有之目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	Top List Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項

釋義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	具有「董事會函件－買賣協議－訂約方」一節所界定之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「目標公司」	指	Beam Up Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方於完成前之直接全資附屬公司及項目公司之直接控股公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「宏安」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安地產股東」	指	新鴻企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為買方已發行股份50%之持有人
「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，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，為由本公司擁有約72.02%權益之上市附屬公司
「%」	指	百分比



WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

執行董事：

鄧灝康先生(行政總裁)

程德韻女士

獨立非執行董事：

李永森先生

宋梓華先生

梁家棟博士測量師

陳浩華博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3201室

敬啟者：

**(1)有關出售待售股份及轉讓待售貸款之非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司與宏安於二零二四年三月二十八日聯合刊發之公佈，據此本公司及宏安董事會各自分別宣佈，於二零二四年三月二十八日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及本公司(作為賣方擔保人)與買方(本公司間接擁有50%權益之合資企業)訂立買賣協議，據此，(a)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(ii)項目公司於完成時結欠賣方之貸款(即待售貸款)，總代價約為797,080,516港元(可予調整)，並

董事會函件

受限於買賣協議條款；及(b)本公司同意擔保賣方妥善、適當及準時履行及遵守其於買賣協議項下的義務。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關買賣協議項下擬進行交易之進一步詳情；(b)該物業之物業估值報告；(c)根據上市規則須予披露之其他資料；及(d)股東特別大會通告，會上將提呈必要決議案，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

買賣協議

日期

二零二四年三月二十八日

訂約方

- (a) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (b) 買方，本公司間接擁有50%權益之合資企業(作為買方)；及
- (c) 本公司(作為賣方擔保人)。

買方為一間於二零二四年三月二十八日根據宏安地產股東(本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為宏安地產股東擔保人)、其士股東(其士之間接全資附屬公司)、其士(作為其士股東擔保人)與管理人(作為該項目之項目管理人)訂立日期為二零二四年三月二十八日之股東協議條款而成立之合資企業，其股份分別由宏安地產股東及其士股東直接持有50%及50%。因此，買方由本公司間接擁有50%權益及其士間接擁有50%權益。

買方為單一目的公司，旨在擁有及開發該項目以供銷售，該項目在本公司一般及日常業務過程中具有收益性質。有關本公司與其士之間成立買方為合資企業的安排乃按公平基準及正常商業條款作出。此外，股東協議載有條款，規定買方作為合資企業，未經本公司及其士一致同意，不得(a)變更其業務性質或範圍；或(b)進行任何非公平交易。

因此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，根據股東協議條款成立買方為合資企業本身並不構成本公司之須予公佈交易，故獲豁免遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

董事會函件

據本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其士及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據買賣協議，(a)賣方有條件同意向買方出售待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及轉讓待售貸款(相當於項目公司於完成時結欠賣方之全部貸款)，且不附帶任何產權負擔；及(b)本公司同意擔保賣方妥善、適當及準時履行及遵守其於買賣協議項下的義務。

代價

待售股份及待售貸款之代價應包括以下各項：

- (a) **初步代價**：797,080,516港元，即以下各項之總和：(i)該物業之協定價值，乃按該項目現時獲准許之總樓面面積291,757平方呎(「**現有獲准許總樓面面積**」)及協定之每平方呎價格2,732港元計算得出；及(ii)目標集團之備考資產淨值，可按常規完成賬目予以調整(「**初步代價**」)；及
- (b) **進一步代價**：於最後實際可行日期約53,000,000港元，其於計算時根據(i)該項目之超額總樓面面積，即根據建築事務監督將批准的該項目首份一般建築圖則所准許的該項目實際總樓面面積減去(A)按規劃申請批准批出之相關土地所規定之政府物業總樓面面積與(B)現有獲准許總樓面面積之總和；及(ii)上述協定之每平方呎價格(「**進一步代價**」)。買賣協議下進一步代價之價值並無限制，而在任何情況下，其不會為負數。預期項目公司將於二零二四年六月向建築事務監督提交首份一般建築圖則，作為建築事務監督批准該項目之超額總樓面面積之申請。

董事會函件

代價乃賣方與買方經公平磋商得出，並產生自以下各項：(a)現有獲准許總樓面面積；及(b)上述協定之每平方呎價格2,732港元，乃經計及(i)本公司目前可得五宗最近期可資比較的九龍住宅發展土地交易(包括兩宗於啟德之交易、兩宗於油麻地之交易及一宗於大角咀之交易)，日期為二零二二年九月至二零二四年三月，每平方呎價格介乎約5,400港元至約8,600港元(「可資比較土地交易」)；及(ii)將由買方支付有關該物業地契修改之預期土地補價，有關補價將由地政總署根據該物業修改地契前之土地價值與其修改地契後之土地價值差額評估得出，當中計及該物業之特定屬性，例如可允許總樓面面積、用途等後釐定。

可資比較土地交易包括下列各項：

交易日期	可資比較地塊之地點	獲准許概約總樓面面積 (平方呎)	概約代價 (百萬港元)	每平方呎概約價格 (港元)
二零二三年九月	啟德	992,300	5,350	5,400
二零二三年九月	大角咀	81,000	697	8,600
二零二三年一月	油麻地	17,400	118	6,800
二零二二年十二月	啟德	1,417,900	8,703	6,100
二零二二年九月	油麻地	23,226	145	6,200

可資比較土地交易獲篩選及釐定為可與出售事項比較乃基於以下因素(其中包括)：(a)就位置而言，可資比較地塊所涉及之地塊(「可資比較地塊」)及該物業均位於九龍；(b)就土地用途而言，可資比較地塊及該物業均用於住宅開發；及(c)就交易時間而言，可資比較土地交易乃自買賣協議日期起1.5年內訂立。

根據地政總署頒佈的地價計算標準費率，上述土地補價預計約為1,068,500,000港元。根據初步代價及該物業的估計土地補價總和，估計每平方呎價格約為6,400港元，其屬可資比較土地交易每平方呎相若價格範圍內。

誠如本通函附錄四所載估值報告所披露，該物業的估值約為1,820,000,000港元，乃基於本集團已完成並取得上述城市規劃申請及上述建議住宅／商業發展的批地修改申請的所有相關批准並悉數結清香港政府就該等申請所收取的所有土地補價後計算得出。因此，經上述估值扣

董事會函件

除土地補價約1,068,500,000港元後，該物業的成本約為751,500,000港元，低於初步代價金額。

鑑於上文所述，董事會認為出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

代價已／應按以下列方式償付及支付：

- (a) 買方已於簽署買賣協議後向賣方支付一筆金額為39,854,026港元之按金(「**按金**」)(相當於該物業之協定價值的5%，乃按現有獲准許總樓面面積及上述協定之每平方呎價格計算得出)，作為初步代價之按金及部分付款；
- (b) 買方須於完成時按以下方式支付相當於初步代價(扣除按金後)餘額(該餘額以下稱為「**完成付款**」)之款項：
 - (i) 倘於完成日期前十四(14)個營業日內，現有項目公司銀行貸款之貸款人尚未同意因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動，及並無按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，且亦無按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資，
 - (A) 買方須直接向現有項目公司銀行貸款之貸款人支付相當於贖回金額之款項；
 - (B) 買方須向賣方或賣方之律師事務所支付相當於完成付款餘額(即於完成付款中扣除贖回金額後之餘額)之款項；或
 - (ii) 倘於完成日期前十四(14)個營業日內，現有項目公司銀行貸款之貸款人同意因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動，及按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，或按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資，則買方須向賣方或賣方之律師事務所支付完成付款；

董事會函件

- (c) 買方或賣方須於協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內向賣方或買方(視情況而定)支付有關上述常規完成賬目調整之款項；及
- (d) 買方應於地政總署批准修改相關土地批給的申請之日起十(10)個營業日內向賣方支付相當於進一步代價的金額，以允許根據規劃申請批准重建該物業。

除按金須以支票支付外，代價應以銀行本票、支票、即時可用資金匯款至相關銀行賬戶或買方與賣方可能書面同意之其他方式支付。

先決條件

完成須待以下條件(「**條件**」)於完成日期或之前獲達成(及／或由買方豁免)後方可作實：

- (a) 項目公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條提供並給予該物業有效業權；
- (b) 賣方於任何重大方面均並無違反買賣協議所載之任何保證及承諾而會對買賣協議項下擬進行之交易造成重大影響；
- (c) 賣方及／或本公司於任何重大方面均並無違反買賣協議所載之任何相關完成前承諾、契諾或協議(如有)；
- (d) 宏安及本公司均已就買賣協議項下擬進行之出售事項取得其各自股東之批准，並已遵守上市規則項下有關出售事項之所有適用規定；
- (e) 其士及其聯營公司已遵守聯交所可能規定之上市規則項下所有適用規定，以完成買賣協議項下擬進行之交易；
- (f) 賣方已向買方編製及交付備考完成賬目；
- (g) 現有宏安地產銀行貸款已悉數償還，且就現有宏安地產銀行貸款制定之所有擔保安排均已免除及／或解除；

董事會函件

- (h) 已完成重組(i)由項目公司欠目標公司之貸款及債務；(ii)由項目公司及目標公司任何一方欠賣方之貸款及債務；及(iii)由項目公司及目標公司任何一方(作為一方)欠賣方、本公司及／或宏安任何聯營公司(作為另一方)之貸款及債務，因此除待售貸款外，於完成時概無尚未償還該等貸款及債務；
- (i) 該物業之待售股份或待售貸款概無產權負擔(就現有項目公司銀行貸款制定之擔保安排除外)，惟倘不遲於完成日期前十四(14)個營業日，現有項目公司銀行貸款之貸款人尚未同意因買賣協議項下擬進行之交易而導致項目公司控制權之建議變動，及並無按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，且亦無按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資則除外；
- (j) 目標集團及／或該物業之財務狀況並無重大不利變動；
- (k) 概無就任何項目公司、目標公司、賣方或本公司提呈破產或清算或清盤申請，及其均概無與其債權人達成任何和解或安排或訂立安排計劃，且概無就其任何資產或承諾委任臨時清盤人、接管人或管理人；及
- (l) 目標公司及賣方各自於完成前三(3)個營業日內向買方提交信譽良好證明及現任董事證明副本。

買方可於完成日期或之前隨時以書面形式豁免上文所載之第(a)至(c)及第(f)至(l)項條件。上文所載第(d)及(e)項條件不可獲豁免。倘聯交所於完成前並無要求其士及其聯營公司遵守上市規則項下之合規規定以完成買賣協議項下擬進行之交易，則上述第(e)項條件將被視為於完成日期或之前已達成。

如上述第(e)項條件已獲達成或被視為已獲達成，倘任何條件(先前並未獲豁免，除上述第(d)項條件不可獲豁免外)於最後截止日期或之前尚未獲達成，買方可選擇終止買賣協議，據此，賣方及買方於買賣協議項下之所有權利及義務將於緊隨終止後立即失效，按金應立即退還予買方，且無論如何應於終止後五(5)個營業日內退還予買方。

於最後實際可行日期，上文所載條件(b)、(c)、(e)、(i)、(j)及(k)已獲達成。

董事會函件

完成

完成須於賣方律師事務所香港辦事處(或賣方與買方書面同意之其他地點)進行,日期為下文較後者:(i)賣方向買方發出通知,告知買方符合上述第(d)項條件之日後十(10)個營業日屆滿之日;(ii)買方向賣方發出通知,告知賣方(A)聯交所要求其士及/或其聯營公司於完成買賣協議項下擬進行之交易前採取任何行動以遵守上市規則項下之任何規定,及(B)倘出現該要求,則滿足上述第(e)項條件之日後十(10)個營業日屆滿之日;或(iii)所有條件均獲滿足或被買方豁免後十(10)個營業日屆滿之日(惟受限於上文所載第(d)及(e)項條件不可被豁免)(於任何情況下不得遲於最後截止日期)(「**完成日期**」)。

於完成後,目標公司將不再為本集團之附屬公司,其財務業績將不再綜合入賬至本集團之綜合財務報表。然而,本集團仍將透過買方間接持有目標公司之50%權益。

於完成時,該物業將按現狀透過目標公司及項目公司間接交付予買方。

有關目標公司、該物業及該項目之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,以持有物業為目的,除其於該物業之間接權益外,並無其他主要資產。目標公司於完成前為本公司之間接全資附屬公司,並直接持有項目公司,而項目公司為該物業之唯一註冊、合法及實益擁有人。

該物業之總地盤面積約為41,676平方呎,當中包括在香港土地註冊處登記為油塘內地段第30號及油塘內地段第31號之各塊或各幅土地,連同其上之宅院、豎設物及建築物(現稱香港九龍四山街18及20號油塘工業大廈4座)。本集團於二零二三年五月完成收購該物業,總成本約為940,600,000港元。

該項目涉及(a)由項目公司完成建設一個綜合住宅發展項目,其中包括根據相關批地規定於重建該項目後興建之兩座住宅樓宇、停車位、非住宅商業用途樓面及政府物業;及(b)項目公司隨後出售相關重建物業以獲取溢利。

董事會函件

目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度經審核財務資料之概要：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零二二年	二零二三年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	1,008.08	471.02
除稅後虧損淨額	1,008.08	471.02

目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為193,000,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經考慮初步代價及進一步代價以及目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核負債淨額及買方為本公司間接擁有50%權益之合資企業，估計於完成後，本集團總資產將減少約516,620,000港元。本集團之總負債將減少約322,940,000港元。本集團資產淨值估計將減少約193,680,000港元，為本集團總資產及總負債變動之淨影響。

本集團估計將不會因出售事項錄得收益或虧損，乃根據(i)目標集團於二零二四年三月三十一日未經審核綜合負債淨額約193,000,000港元；(ii)待售貸款約724,600,000港元減(x)初步代價約797,100,000港元、(y)進一步代價約53,000,000港元及(z)資產淨值調整約4,000,000港元；及(iii)贖回金額約322,500,000港元之總和計算得出。本公司確認，本公司與宏安集團於二零二四年三月二十八日聯合刊發之公佈中所提述之出售事項虧損約249,420,000港元現已被取代。自參考日期起249,420,000港元與零之間的差異乃由於上述249,420,000港元並無計及現已反映於本通函附錄三之所有備考調整所致。實際虧損須待本公司核數師審閱。

初步代價約797,080,000港元較目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核負債淨額超出約990,080,000港元。

為數約524,550,000港元之所得款項淨額(即初步代價及進一步代價扣除上述開支與贖回金額之總和)將用作本集團之一般營運資金以及與成立買方有關的資本承擔。

董事會函件

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

有關宏安集團、本公司及本集團之資料

宏安集團主要(a)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(b)透過本公司(本公司擁有75.00%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(c)透過位元堂(宏安集團擁有約72.02%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及零售；及(d)透過中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務，中國農產品為宏安之上市附屬公司，其由宏安間接持有約57.09%權益。宏安由鄧清河先生(宏安之主席、執行董事兼控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約42.80%權益。

本集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作投資回報及資本增值及資產管理之業務。本公司由宏安擁有75.00%權益，宏安則由鄧清河先生(連同其聯繫人)最終擁有約42.80%權益。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為根據股東協議之條款於二零二四年三月二十八日成立之合資企業，其成立之唯一目的旨在擁有及發展該項目以供銷售。買方由本公司間接擁有50%權益及由其士間接擁有50%權益。其士及其附屬公司之主要業務為建築工程、物業投資、物業發展及營運、醫療保健投資及汽車經銷及其他。

進行出售事項之理由及裨益

董事均認為，出售事項可讓本公司通過買方營運該項目，由於該項目將不再為全資擁有，此預期將會改善本公司之流動資金。因此，出售事項將使本公司重新分配資源用於未來投資機會、資金需要(包括將不再為全資擁有的該項目的資金需要)並尋求其他增長機會。

董事均認為出售事項及買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

上市規則涵義

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

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。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二零二四年七月十一日(星期四)營業時間結束時。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等之任何緊密聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

此外，除本通函所披露者外，及據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)並無任何股東訂立或受制於投票委託或其他協議或安排或約定；及(ii)於最後實際可行日期並無任何股東有責任或權利，使其暫時或永久將行使其持有之股份的投票權的控制權轉移予第三方(不論一般性或按個別事項)。

已獲得之投票承諾

鄧清河先生已不可撤回地向宏安承諾，將其實益持有及透過其全資擁有之實體所持有之全部宏安股份(即1,045,941,645股宏安股份，相當於在最後實際可行日期宏安已發行總股本約7.4%)投票支持將在宏安股東特別大會上提呈之決議案，而宏安已不可撤回地向本公司承諾，

董事會函件

將其直接或間接持有之全部股份(即11,400,000,000股股份，相當於本公司已發行總股本75%)投票支持將在本公司股東特別大會上提呈之決議案，惟須根據上市規則取得宏安股東之所須批准。

特別需要

倘閣下就參與股東週年大會有任何特別要求或特別需要，請於二零二四年七月四日或之前透過電郵pr@woproperties.com或電話(852) 2312 8288聯絡本公司。

推薦建議

就上文所載理由而言，董事認為出售事項及買賣協議條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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

二零二四年六月二十一日

1. 財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之各別年報(分別於第76至218頁、第87至249頁及第83至249頁)以及本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(於第25至68頁)中披露,其刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com),並可透過以下超連結直接查閱:

- (1) 本公司日期為二零二一年七月二十七日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第76至218頁):

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

- (2) 本公司日期為二零二二年七月二十二日之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第87至249頁):

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200592_c.pdf

- (3) 本公司日期為二零二三年七月二十七日之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第83至249頁):

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072701407_c.pdf

- (4) 本公司日期為二零二三年十二月二十一日之截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(第25至68頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1221/2023122100426_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即確認載列於本通函之本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有未償還銀行及其他貸款約4,852,200,000港元,其中銀行貸款合共約2,568,000,000港元由本集團物業、廠房及設備、投資物業以及若干自此產生之租金收入、持作出售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產及有關本集團若干附屬公司(從事物業投資及發展)全部權益之股份押記作抵押。於二零二四年四月三十日,本集團亦就借予合營企業之銀行融資不超過370,400,000港元向銀行提供擔保。此外,本集團於二零二四年四月三十日之租賃負債為約7,400,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

根據本集團若干銀行及其他借貸協議，本集團若干銀行及其他借貸將自本通函日期起計未來12個月內到期及須予償還。考慮到該點，董事計劃與相關貸款方就該等借款的再融資進行磋商及／或按需要獲得新的銀行融資。此外，董事已製定若干計劃及措施以緩解本集團的流動資金壓力，包括加快物業預售及銷售、加快收回未償還銷售款項、出售物業項目／資產以及獲得宏安集團之財務支援。

董事認為，本集團於本通函日期起計未來12個月內營運資金是否充足乃取決於：(i)成功獲得新銀行融資及／或對現有借款進行再融資；(ii)成功並及時實施加快發展中物業及已竣工物業預售及銷售的計劃，並加快收回尚欠銷售所得款項、(iii)根據本集團預期的金額及時間成功及時完成出售物業項目／資產；及(iv)來自宏安集團之持續財務支援。

經審慎週詳查詢後，董事認為，經考慮(i)本集團於借款到期時透過現有借款再融資及／或取得新銀行融資為其現有借款再融資的能力；(ii)本集團的內部資源、持續經營現金流入，及本集團可用的現有銀行融資；(iii)出售本集團物業項目／資產（包括出售事項之影響）之所得款項淨額；及(iv)來自宏安集團之持續財務支援後，本集團擁有充足的營運資金以滿足自本通函日期起計至少十二(12)個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二三年三月三十一日（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，董事確認，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事開發住宅及商用的銷售物業業務以及投資工商物業，以獲取投資回報及資本增值，亦有從事資產管理。餘下集團自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經

審核綜合財務報表之編製日期)以來之主要業務並無變動，且預計本集團的主要業務不會因完成出售事項而發生任何變動。

本集團自二零一九年開始實現輕資產業務模式，提供資產管理服務並不斷部署額外資源加強業務。本集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業，共同發展合適的物業，並由本集團擔任資產管理人以管理該等共同擁有的物業。於二零二三年九月三十日，本集團的發展組合包括11個商業及住宅項目，總樓面面積為約932,500平方呎。於該等11個項目中，其中六個項目隸屬於合營企業並由本集團擔任資產管理人。本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦積極進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

出售事項將使本集團能夠將其資源重新分配至未來的投資機會、資金需求(包括將不再全資擁有的該項目)以及尋求其他發展機會。本集團將繼續密切關注市場變化，尋找和評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

除物業發展業務外，本集團亦從事租賃業務。於二零二三年九月三十日，本集團的投資物業組合包括位於香港的工商單位，總賬面值為約150,800,000港元。

展望未來，本集團將繼續就其業務發展執行「穩健中尋求進取、不斷革新、至臻完美」的核心策略。本集團將繼續與經驗豐富的投資者合作，以擴展其資產管理業務，進一步拓展物業投資組合，提升本集團的收入。

下文載列目標集團之未經審核綜合財務資料，包括目標集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表及說明附註。

目標集團之未經審核綜合財務資料

以下為目標公司樂傲有限公司及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)於二零二二年、二零二三年及二零二四年之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表和說明附註(「**未經審核綜合財務資料**」)。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條及未經審核綜合財務資料附註2及3分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-7頁所載之目標集團之未經審核財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核綜合財務資料附註2及3所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
其他收入	162	3,396	979
行政開支	(1,170)	(3,867)	(1,908)
撇減發展中物業	—	—	(187,827)
除稅前虧損	(1,008)	(471)	(188,756)
所得稅	—	—	—
年內虧損及全面虧損總額	(1,008)	(471)	(188,756)

未經審核綜合財務狀況表

二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

	未經審核		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
發展中物業	736,359	898,481	850,125
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	5,273	13,253	4,312
現金及現金等價物	2,174	2,967	2,855
流動資產總值	7,447	16,220	7,167
流動負債			
其他應付款項及應計費用	(710)	(3,985)	(464)
計息銀行借款	(269,202)	(322,141)	(322,472)
結欠宏安地產集團款項	(474,916)	(590,068)	(724,605)
流動負債總額	(744,828)	(916,194)	(1,047,541)
流動負債淨值	(737,381)	(899,974)	(1,040,374)
淨負債	(1,022)	(1,493)	(190,249)
資產虧絀			
已發行股本	—*	—*	—*
累計虧損	(1,022)	(1,493)	(190,249)
總資產虧絀	(1,022)	(1,493)	(190,249)

* 少於500港元

未經審核綜合權益變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	總資產虧絀 千港元
於二零二一年四月一日	—*	(14)	(14)
年內虧損及全面虧損總額	—	(1,008)	(1,008)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	—*	(1,022)	(1,022)
年內虧損及全面虧損總額	—	(471)	(471)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	—*	(1,493)	(1,493)
年內虧損及全面虧損總額	—	(188,756)	(188,756)
於二零二四年三月三十一日	—*	(190,249)	(190,249)

* 少於500港元

未經審核綜合現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損	(1,008)	(471)	(188,756)
按以下調整：			
撇減發展中物業	-	-	187,827
利息收入	-	(4)	(18)
	(1,008)	(475)	(947)
發展中物業增加	(735,259)	(151,308)	(119,230)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	(5,273)	(7,980)	8,941
其他應付款項及應計款項 增加／(減少)	710	3,275	(3,521)
經營活動所用淨現金流量	(740,830)	(156,488)	(114,757)
投資活動所得現金流量			
已收利息	-	4	18
投資活動所得淨現金流量	-	4	18
融資活動所得現金流量			
新銀行借款	269,125	52,589	-
宏安地產集團墊款	474,902	115,152	134,537
已付利息	(1,023)	(10,464)	(19,910)
融資活動現金流量淨額	743,004	157,277	114,627
現金及現金等值物增加／(減少)			
淨額	2,174	793	(112)
年初現金及現金等值物	-	2,174	2,967
年末現金及現金等值物	2,174	2,967	2,855

未經審核綜合財務資料附註

二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

1. 一般事項

Beam Up Holdings Limited(「**目標公司**」)為一間於二零二一年十一月二十六日於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之董事認為，於二零二四年三月三十一日，Top List Holdings Limited(「**Top List**」)(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為目標公司之直接控股公司，Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**宏安地產**」)(一間於百慕達群島註冊成立並於香港聯交所(「**聯交所**」)主板上市之公司)為目標公司之間接控股公司，而Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)(一間於百慕達群島註冊成立並於聯交所主板上市之公司)為目標公司之最終控股公司。

於二零二一年十二月二十一日，目標公司向Famous Chief Limited(「**Famous Chief**」)(宏安地產之全資附屬公司)收購New Grand Limited(「**項目公司**」)之全部股權，代價為1港元(「**收購事項**」)。項目公司主要在香港從事物業開發。於完成收購事項後，項目公司成為目標公司之全資附屬公司。目標公司及項目公司於下文統稱為「**目標集團**」。

於二零二四年三月二十八日，Divine Glory International Limited(「**合資企業公司**」)(於英屬處女群島註冊成立之公司，由宏安地產及其士國際集團有限公司(「**其士**」)各自間接擁有50%權益)與Top List訂立買賣協議，據此，合資企業公司購買目標公司之全部已發行股份及項目公司結欠宏安地產及其附屬公司(「**宏安地產集團**」)之股東貸款，初步代價為797,080,516港元(須待調整)(「**出售事項**」)。於完成出售事項後，目標公司將由合資企業公司持有100%權益。

2. 呈列基準

由於(i)宏安地產同意向目標集團提供持續財務援助及充足資金，直至出售事項完成日期，以履行其到期負債，且不會要求目標集團償還結欠宏安地產集團的款項，直至目標集團有能力在不損害其財務狀況的情況下償還該等款項；及(ii)合資企業公司獲得宏安地產及其士的資本承諾，同意自出售事項完成日期提供持續財務援助及充足資金以履行其到期債務，因此，目標集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(「**未經審核綜合財務資料**」)已按持續經營準則編制。

3. 編製基準

目標公司及項目公司於收購事項前後均由宏安地產共同控制。因此，未經審核綜合財務報表應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如收購事項已於報告期初完成。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表包括目標集團目前組成所有公司自最早呈報日期起之業績。

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

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

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

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**本集團**」)緊隨向Divine Glory International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司及其士國際集團有限公司各自間接擁有50%權益)出售Beam Up Holdings Limited(「**目標公司**」)的全部已發行股本及樂傲有限公司(「**項目公司**」)(目標公司之附屬公司)(目標公司及項目公司於下文統稱為「**目標集團**」)結欠Top List Holdings Limited(本公司附屬公司)的貸款(「**出售事項**」)後之餘下集團之說明性未經審核備考綜合財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)。本集團於出售事項後之餘下集團以下統稱為「**餘下集團**」。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零二三年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事(「**董事**」)按照香港聯合交易所有限公司證券上市規定第4.29條編製，以說明出售事項所帶來之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃基於本集團於二零二三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之經刊發中期報告)，並根據當中附註所述之備考調整進行調整，猶如出售事項已於二零二三年九月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度年報)，並已按其附註所述之備考調整予以調整，猶如出售事項已於二零二二年四月一日完成。

有關與該等交易直接相關且實質可支持就出售事項之備考調整之敘述性說明於隨附之附註中概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其可能不擬說明倘出售事項已於相關結算日期或任何未來日期完成之情況下餘下集團之經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團日後之經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列之本集團財務資料、本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告公佈、本通函附錄二載列之目標集團未經審核財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團之公司各自之財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二三年 九月三十日 千港元 附註 1	千港元 附註 2	備考調整 千港元 附註 3	千港元 附註 5	千港元 附註 6	餘下集團 未經審核備考 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	92,489					92,489
投資物業	72,000					72,000
俱樂部會籍	17,780					17,780
發展中物業	2,135,674	(850,125)	(187,827)			1,097,722
於合營企業的投資	3,989,081					3,989,081
按公平值計入其他全面收益之債務投資	22,890					22,890
按公平值計入損益之金融資產	50,901					50,901
應收貸款及利息	17,808					17,808
按金及其他應收款項	156,308					156,308
遞延稅項資產	3,965					3,965
總非流動資產	6,558,896	(850,125)	(187,827)			5,520,944
流動資產						
發展中物業	2,858,499					2,858,499
持作出售物業	50,635					50,635
應收賬款	8,426					8,426
應收貸款及利息	7,276					7,276
預付款項、其他應收款項及其他資產	195,816	(4,312)				191,504
獲得合約之成本	12,006					12,006
可收回稅項	3,288					3,288
現金及銀行結餘	510,440	(2,855)		534,356	(3,100)	1,038,841
按公平值計入其他全面收益之債務投資	41,750					41,750
按公平值計入損益之金融資產	34,497					34,497
	3,722,633	(7,167)		534,356	(3,100)	4,246,722
出售公司之資產	79,098					79,098
總流動資產	3,801,731	(7,167)		534,356	(3,100)	4,325,820

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零二三年 九月三十日 千港元 附註 1	千港元 附註 2	備考調整 千港元 附註 3	千港元 附註 5	千港元 附註 6	餘下集團 未經審核備考 千港元
流動負債						
應付賬款	59,949					59,949
其他應付款項及應計費用	170,196	(464)				169,732
應付餘下集團之款項	-	(724,605)		724,605		-
合約負債	41,785					41,785
計息銀行及其他借貸	2,593,974	(322,472)				2,271,502
應付稅項	8,504					8,504
	<u>2,874,408</u>	<u>(1,047,541)</u>		<u>724,605</u>		<u>2,551,472</u>
出售公司之負債	19,250					19,250
總流動負債	<u>2,893,658</u>	<u>(1,047,541)</u>		<u>724,605</u>		<u>2,570,722</u>
流動資產淨值	<u>908,073</u>	<u>1,040,374</u>		<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>1,755,098</u>
總資產減流動負債	<u>7,466,969</u>	<u>190,249</u>	<u>(187,827)</u>	<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>7,276,042</u>
非流動負債						
其他應付款項及應計費用	2,492					2,492
按公平值計入損益之金融負債	592					592
計息銀行及其他借貸	2,060,990					2,060,990
遞延稅項負債	593					593
總非流動負債	<u>2,064,667</u>					<u>2,064,667</u>
資產淨值	<u>5,402,302</u>	<u>190,249</u>	<u>(187,827)</u>	<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>5,211,375</u>
權益						
母公司持有人應佔權益						
已發行股本	15,200					15,200
儲備	<u>5,382,218</u>	<u>190,249</u>	<u>(187,827)</u>	<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>5,191,291</u>
非控制權益	<u>5,397,418</u>	<u>190,249</u>	<u>(187,827)</u>	<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>5,206,491</u>
	<u>4,884</u>					<u>4,884</u>
權益總額	<u>5,402,302</u>	<u>190,249</u>	<u>(187,827)</u>	<u>(190,249)</u>	<u>(3,100)</u>	<u>5,211,375</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團之 未經審核備考 千港元
收入	1,991,840			1,991,840
銷售成本	<u>(1,662,233)</u>			<u>(1,662,233)</u>
毛利	329,607			329,607
其他收入及收益淨額	93,498	(3,396)		90,102
銷售及分銷費用	(179,493)			(179,493)
行政費用	(108,169)	3,867	(3,100)	(107,402)
其他費用	(20,974)			(20,974)
金融資產減值虧損淨額	(17,217)			(17,217)
融資成本	(126,760)			(126,760)
投資物業公平值收益淨額	11,880			11,880
按公平值計入損益之金融工具公平值收益淨額	3,010			3,010
發展中物業之撇減	(25,583)			(25,583)
持作出售物業之撇減	(58,688)			(58,688)
應佔合營企業之溢利及虧損	<u>316,775</u>			<u>316,775</u>
除稅前溢利	<u>217,886</u>	471	(3,100)	<u>215,257</u>
所得稅開支	<u>(7,032)</u>			<u>(7,032)</u>
年度溢利	<u><u>210,854</u></u>	471	(3,100)	<u><u>208,225</u></u>

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團之 未經審核備考 千港元
其他全面收益				
其後期間可重新分類至損益之其他全面收益：				
按公平值計入其他全面收益之債務投資：				
公平值變動	(35,881)			(35,881)
計入損益之收益／虧損之重新分類調整				
– 出售/贖回虧損淨額	20,974			20,974
– 減值虧損淨額	16,865			16,865
其後期間可重新分類至損益之其他全面收益淨額：	1,958			1,958
年度其他全面收益	1,958			1,958
年度全面收益總額	212,812	471	(3,100)	210,183
以下各方應佔溢利：				
母公司持有人	211,066	471	(3,100)	208,437
非控股權益	(212)			(212)
	210,854	471	(3,100)	208,225
以下各方應佔全面收益總額：				
母公司持有人	213,024	471	(3,100)	210,395
非控股權益	(212)			(212)
	212,812	471	(3,100)	210,183

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團之	
	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	未經審核備考 千港元
來自經營業務之現金流量						
除稅前溢利	217,886	471		(3,100)		215,257
已調整以下各項：						
融資成本	126,760					126,760
銀行存款之利息收入	(13,826)	4				(13,822)
應收貸款之利息收入	(170)					(170)
按公平值計入其他全面收益 的債務投資之利息收入	(18,230)					(18,230)
按公平值計入損益之金融 資產之利息收入	(5,180)					(5,180)
出售一間合營企業之收益	(14,551)					(14,551)
出售／贖回按公平值計入 其他全面收益的債務 投資之虧損	20,974					20,974
應佔合營企業之溢利及虧損	(316,775)					(316,775)
投資物業公平值收益淨額	(11,880)					(11,880)
按公平值計入損益之金融 資產的公平值收益淨額	(3,010)					(3,010)
金融資產之減值虧損淨額	17,217					17,217
自有資產折舊	1,564					1,564
使用權資產折舊	13,353					13,353
出售物業、廠房及設備項目 之收益	(2)					(2)
發展中物業之撇減	25,583					25,583
持作出售物業之撇減	58,688					58,688
	<u>98,401</u>	<u>475</u>		<u>(3,100)</u>		<u>95,776</u>

	本集團		備考調整			餘下集團之
	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	未經審核備考 千港元
持作出售物業減少	1,640,965					1,640,965
發展中物業增加	(1,060,200)	151,308				(908,892)
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少	55,339	7,980				63,319
應收賬款減少	1,883					1,883
獲得合約之成本增加	(3,287)					(3,287)
應收貸款及利息減少	14,159					14,159
應付賬款增加	53,559					53,559
合約負債減少	(464,388)					(464,388)
其他應付款項及應計費用增 加	13,344	(3,275)				10,069
經營業務所產生之現金	349,775	156,488		(3,100)		503,163
已付利得稅	(1,563)					(1,563)
與租賃負債相關之已付利息	(403)					(403)
經營業務所得現金流量淨額	347,809	156,488		(3,100)		501,197

	本集團	千港元 附註4	備考調整	千港元 附註6	千港元 附註7	餘下集團之
	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1		千港元 附註5			未經審核備考 千港元
來自投資業務之現金流量						
已收利息	31,403	(4)				31,399
添置投資物業	(20)					(20)
認購俱樂部會藉	(16,800)					(16,800)
購入物業、廠房及設備項目	(1,381)					(1,381)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項	9					9
購入按公平值計入其他全面收 益之債務投資	(14,849)					(14,849)
出售按公平值計入其他全面收 益之債務投資所得款項	19,836					19,836
購入按公平值計入損益之金融 資產	(18,483)					(18,483)
出售／贖回按公平值計入損益 之金融資產所得款項	57,210					57,210
出售附屬公司之所得款項	279,013		534,356			813,369
出售一間合營企業之所得款項	20,743					20,743
合營企業返還股本	8,847					8,847
合營企業償還貸款	526,310					526,310
墊付予合營企業之現金	(433,277)				(115,152)	(548,429)
已收合營企業股息	126,550					126,550
原到期日超過三個月之無抵押 定期存款增加	(258,060)					(258,060)
投資活動所得現金流量淨額	<u>327,051</u>	(4)	534,356		(115,152)	<u>746,251</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	餘下集團之 未經審核備考 千港元
來自融資活動之現金流量						
已付利息	(168,308)	10,464				(157,844)
租賃付款之本金部份	(10,342)					(10,342)
償還銀行借貸	(1,467,342)					(1,467,342)
新增銀行借貸	862,693	(52,589)				810,104
已付股息	(114,000)					(114,000)
應付餘下集團之款項增加	-	(115,152)			115,152	-
融資活動所用現金流量淨額	<u>(897,299)</u>	<u>(157,277)</u>			115,152	<u>(939,424)</u>
現金及現金等同項目之增 加/(減少)淨額	(222,439)	(793)	534,356	(3,100)		308,024
年初現金及現金等同項目	<u>833,529</u>	<u>(2,174)</u>				<u>831,355</u>
年終現金及現金等同項目	<u><u>611,090</u></u>	<u><u>(2,967)</u></u>	534,356	(3,100)		<u><u>1,139,379</u></u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團已刊發之截至二零二三年九月三十日止六個之中期報告)、本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本集團已刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報)。
- (2) 該調整反映終止確認目標集團於二零二四年三月三十一日之資產及負債，並假設出售事項已於二零二三年九月三十日發生。目標集團之資產及負債乃摘錄自目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)。
- (3) 該調整反映目標集團於截至二零二四年三月三十一日止年度將發展中物業之賬面值撇減至其可收回金額。
- (4) 該調整反映扣除目標集團於截至二零二三年三月三十一日止年度之業績及現金流量，並假設出售事項已於二零二二年四月一日發生。目標集團之業績及現金流量乃摘錄自目標集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表以及未經審核綜合現金流量表(載於本通函附錄二)。

- (5) 該調整反映來自出售事項之出售事項備考收益(假設出售事項已於二零二二年四月一日或二零二三年九月三十日完成(如適用))。出售事項之備考收益(基於目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核總綜合資產減未經審核總綜合負債(有關股東貸款之負債除外)(「資產淨值」))計算如下：

	附註	總計 千港元
該物業之協定價值	(i)	797,081
初步代價之調整	(i)	<u>(315,769)</u>
初步代價	(i)	481,312
進一步代價	(ii)	<u>53,044</u>
現金代價總額		534,356
減：目標集團之資產淨值	(i)	<u>(534,356)</u>
出售事項之備考收益		<u><u>—</u></u>

附註：

- (i) 目標集團之初步代價(「初步代價」)為發展中物業(「該物業」)之協定價值797,080,516港元(「協定價值」)及目標集團於完成出售事項後之資產淨值(不包括發展中物業賬面值)的總和。目標集團之資產淨值乃根據本通函附錄二所載於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表計算得出。初步代價及目標集團之資產淨值計算如下：

	總計 千港元
資產總值	857,292
減：負債總值	<u>(1,047,541)</u>
	(190,249)
加：股東貸款	<u>724,605</u>
出售集團之資產淨值	534,356
減：目標集團發展中物業於二零二四年三月三十一日之賬面值	(850,125)
加：該物業之協定價值	<u>797,081</u>
初步代價	<u><u>481,312</u></u>
以下列各項表示：	
該物業之協定價值	797,081
初步代價之調整(附註)	<u>(315,769)</u>
初步代價	<u><u>481,312</u></u>

附註：初步代價之調整可基於目標集團於完成出售事項後之最終資產淨值而有所改變。

- (ii) 進一步代價53,044,000港元(「進一步代價」)為項目公司完成重建該物業之項目(「該項目」)的預期超額總樓面面積乘以協定之每平方呎價格2,732港元。該項目之最終超額總樓面面積為根據建築事務監督批准的該項目首份一般建築圖則所准許的該項目實際總樓面面積減去(A)按城市規劃委員會於二零二四年二月批准本集團根據城市規劃條例第16條申請允許建議輕微放寬該物業若干區域之地積比率(「規劃申請」)之批准批出之相關土地所規定之政府物業總樓面面積與(B)現有獲准許總樓面面積291,757平方呎之總和。

根據隨附規劃申請之一般建築圖則，該項目之預期超額總樓面面積為19,416平方呎(惟須待建築事務監督批准後，方告作實)。因此最終超額總樓面面積及進一步代價之最終金額可基於建築事務監督對該項目最終總樓面面積之最終批准而有所改變。

- (6) 該調整指與出售事項相關之估計直接法律及專業費用約3,100,000港元。
- (7) 該調整反映截至二零二三年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後，目標集團不再為餘下集團之旗下公司，並成為餘下集團一間合營企業之附屬公司。
- (8) 預期上述備考調整不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生任何持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告

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



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成對Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**貴公司**」)之董事(「**董事**」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就向Divine Glory International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由 貴公司及其士國際集團有限公司各自間接擁有50%權益)出售Beam Up Holdings Limited(「**目標公司**」)之全部已發行股本及樂傲有限公司欠Top List Holdings Limited的貸款(「**出售事項**」)而刊發日期為二零二四年六月二十一日之通函(「**通函**」)的附錄三中A節所載於二零二三年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三中A節內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二三年九月三十日之財務狀況 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零二三年九月三十日及二零二二年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報及截至二零二三年九月三十日止六個月中期報告。

董事就未經審核備考財務資料之責任

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

吾等之獨立性及品質管理

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

本所應用香港質量管理準則第1號「企業進行財務報表之審核或審閱之質量管理或其他核證或相關服務工作」，其要求企業設計、實行及營運質量管理制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策或程序。

申報會計師之責任

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

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

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

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

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

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

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

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此致

Wang On Properties Limited

宏安地產有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二四年六月二十一日

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對種子項目於二零二四年三月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801, 8/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8字樓801室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港九龍四山街18-20號發展地盤的估值

吾等遵照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)(「**貴公司**」)的指示對項目公司持有的物業發展地盤(「**種子項目**」)進行估值，吾等確認，吾等已視察種子項目，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就種子項目於二零二四年三月三十一日(「**估值日期**」)的市值提供意見。

估值基準

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

業權

吾等已在所屬之土地註冊處對種子項目進行查冊。然而，吾等並未調查種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之註冊記錄有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

對作為發展用地的種子項目進行估值時，吾等採用市場法，假設種子項目均按現狀交付出售，並參照市場上類似物業的可資比較銷售交易。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

市場法為對發展土地進行估值時常用的方法，以相關可資比較交易作為賣地憑證予以參考，以得出市值。此方法依賴市場憑證，作為可推斷類似物業的最佳價值指標。於採用市場法進行估值時，吾等對各項可資比較交易之物業地點、交易時間等因素進行分析，並對交易價格進行必要調整。倘可資比較項目劣於種子項目，則作上調；倘可資比較項目優於種子項目，則作下調。

假設

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

種子項目的市值乃根據以下依據得出：擁有人已向政府當局完成所有必要的申請、辦理所有手續及繳付所有地價，以致種子項目於估值日期獲准發展為包含住宅、商業及社會福利部分的綜合住宅發展項目。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

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

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

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

種子項目最近於二零二四年四月十二日由下述簽署人視察。彼已視察種子項目之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量，亦無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實種子項目之以下事宜：

- 種子項目所在地區的總體環境及發展狀況；
- 種子項目的現有發展狀況及現有用途；
- 種子項目的佔用情況；
- 種子項目提供的設施；及
- 種子項目是否張貼有任何封閉令及收樓令。

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

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

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

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

本報告中的所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3201室

Wang On Properties Limited
(宏安地產有限公司)

董事會 台照

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

二零二四年六月二十一日

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

估值證書

項目公司為未來發展而持有的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下的市價 港元
香港九龍四山街18-20號	種子項目包括一個佔地約3,872.20平方米的發展地盤，其建有一幢總樓面面積約為12,579.04平方米的四層工業大廈。該大廈於一九七九年左右竣工。	種子項目目前是空置的。	1,820,000,000 請參閱下文的附註8
油塘內地段第30及31號	該項目計劃重建為兩座23層的住宅大樓，其設有一個3層的平台，配有商店、服務設施和長者護理中心，並設有兩層地庫，用作停車場和裝卸貨空間。擬發展項目的總樓面面積為30,074.69平方米，其中住宅單位、商店／服務／餐飯單位及長者護理中心分別佔25,036.99平方米、3,871.70平方米及1,166.00平方米。	種子項目的標的地塊大致呈長方形，整個地塊臨街以交通道路(包括四山街和崇耀街)為界。該地塊位於油塘工業區的中心位置，周圍環繞著工業大廈。為配合工業區的規劃意向，區內的工業建築有逐漸轉型為住宅區的趨勢，區內已出現多個住宅發展項目。除了零星的重建項目外，位於種子項目北面的油塘灣綜合發展區亦擬進行大規模的房屋發展項目。種子項目附近現有的商場為大本型及鯉魚門廣場，毗鄰港鐵油塘站，位於種子項目北面約0.5公里。	

於二零二四年三月
三十一日現況下的

物業	概況及年期	估用詳情	市值
	油塘內地段第30號根據批地條件第10928號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		港元
	油塘內地段第31號根據批地條件第10929號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	上述所有政府土地租契的租期已依法延長至二零四六年六月三十日。種子項目現時的每年總地租為304,038港元。		

附註：

1. 種子項目的登記業主為New Grant Limited或項目公司，其註冊摘要編號載列如下：

- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020701280027；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020015；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020021；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020030；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020045；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020072；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020093；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020103；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020117；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020138；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020141；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020157；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020161；
- 日期為二零二二年二月二十八日之註冊摘要編號22031701160032；
- 日期為二零二二年五月三十一日之註冊摘要編號22063001350047；
- 日期為二零二二年十月二十四日之註冊摘要編號22111101200048；
- 日期為二零二二年十一月三十日之註冊摘要編號22122001030059；
- 日期為二零二二年十二月二日之註冊摘要編號22122301170019；
- 日期為二零二二年十二月二日之註冊摘要編號22122301170026；
- 日期為二零二三年五月二十九日之註冊摘要編號23062001230046；
- 日期為二零二三年五月二十九日之註冊摘要編號23062001230065；及
- 日期為二零二三年五月三十一日之註冊摘要編號23062301360029。

2. 除地下低層B、D、F、H單位、地下低層C1、C2、C4及C5號停車位、地下中層N單位及地下高層C10號停車位外，種子項目於二零二二年一月十三日以大新銀行有限公司為受益人受抵押（註冊摘要編號為22020802020174）。
3. 種子項目地下低層B、D、F、H單位、地下低層C1、C2、C4及C5號停車位、地下中層N單位及地下高層C10號停車位於二零二三年九月二十九日以集友銀行有限公司為受益人受抵押（註冊摘要編號231100500610038）及於二零二三年九月二十九日以集友銀行有限公司為受益人轉讓出售收得款項及租金收得款項（註冊摘要編號231100500610042）。
4. 種子項目位於鯉魚門油塘茶果嶺分區規劃大綱核准圖第S/K15/27號的「住宅（戊組）」區域內，其住宅容積率上限為5.0，非住宅容積率上限為1.0。
5. 如上文附註4所述，種子項目受現行容積率限制所規限，貴集團已根據城市規劃條例第16條提出規劃申請（申請編號：A/K15/129），要求城市規劃委員會批准放寬種子項目的容積率限制。上述規劃申請所的發展參數如下：
 - 把種子項目的住宅總樓面面積及容積率分別放寬至23,233.2平方米及不多於6；及
 - 把種子項目的非住宅總樓面面積及容積率分別放寬至5,037.7平方米及不多於1.301。

根據城市規劃委員會於二零二四年二月十六日發出的信函，城市規劃委員會已批准根據城市規劃條例第16條提出的許可申請。該許可有效至二零二八年一月二十六日，並須滿足以下條件：

- 提交經修訂的環境評估，以解決潛在的空氣質素和噪音影響以及工業／住宅界面環境問題，並為擬發展項目實施其中確定的環境緩解措施，以達到環境保護署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 在擬發展項目的建築工程展開前，提交經修訂的土地污染評估，並實施評估所載的補救措施，以達到環境保護署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 就擬發展項目提交經修訂的交通影響評估，並實施評估所提出的交通緩解措施，以達到運輸署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 向運輸署署長或城市規劃委員會設計及提供擬發展項目的車輛通道、停車位、裝卸設施及迴旋處；及
- 依申請人的建議提供令社會福利署署長或城市規劃委員會滿意的長者日間中心。

6. 根據種子項目的政府土地租契(即油塘內地段第30號的批地條件第10928號及油塘內地段第31號的批地條件第10929號)的規定，該等地段須符合以下主要批地條件：
- 除工廠或倉庫或兩者、附屬辦公室以及對建築物的安全和安保至關重要的看守人或管理員可能需要的宿舍外，不得在標的地段上建造任何建築物；
 - 標的地段或其任何建築物或任何部分，不得用作工業或倉庫或兩者以外的任何用途，但不包括根據公眾衛生及市政條例或任何修訂該條例或取代該條例的成文法則宣佈為厭惡性行業的任何行業；
 - 在標的地段已建或將建的任何構築物，其任何部分不得高於香港主要水平基準面100呎；及
 - 須在標的地塊內提供停車空間。車輛(包括拖車上的貨櫃及其牽引車)的裝卸，按照每10,000平方呎或部分總樓面面積不少於一輛車的標準(不包括在地塊上建造的任何建築物的樓面面積)，或以每5,000平方呎或部分地塊面積不少於一輛車的標準(以提供較多空間的標準為準)。在提供的停車、上貨和卸貨空間中，一半用於停放私家車和輕型貨車，其餘空間用於停放貨車及其上貨和卸貨(其中至少有一輛貨車是裝在拖車上的貨櫃及其牽引車)。
7. 如上文附註6所述，在符合現行批地條件的情況下，如欲修改批地條件或發出新的政府土地契約(其條款及條件須與擬作住宅及商業用途的重建相符)，有關人士須向地政總署提出相關申請。根據現行的行政政策，地政總署在處理有關申請時，可能會收取地價及行政費用。
8. 吾等對種子項目的估值乃根據以下基礎而得出：
- 依照上文附註5所述的發展規範，種子項目的現有工業大廈可重新發展為總樓面面積達30,074.69平方米的住宅／商業發展項目；
 - 擁有人已完成所有申請，並從政府獲得有效批地，年期為50年，以進行上述重建；及
 - 與申請有效批地相關的所有必要的土地溢價款已全部結清。
9. 吾等採用市場法對種子項目進行估值時，已根據以下甄選標準識別並參考相關可資比較土地交易：
- 交易時間—過去12個月內
 - 物業位置—位於市區內，可透過大眾運輸鐵路方便抵達
 - 土地用途—城市規劃署劃作住宅用途的土地
 - 面積—不少於150平方米，足以實際上支持將其發展為中高層住宅樓宇

10. 鑑於上述甄選標準，吾等的估值中已考慮以下符合該等標準的可資比較土地交易。其樓面售價(即每平方米可開發建築面積的價格)已用作定量基準，供分析之用：

可資比較	1	2	3	4	5	6
交易日期	二零二三年 十一月二十一日	二零二三年 十一月八日	二零二三年 十月二十六日	二零二三年 九月十三日	二零二三年 四月二十八日	二零二三年 九月十三日
地點	秀華坊18號	鴨脷洲大街 21-23號	朝光街21-24號	大角咀道 177-191號	定富街45-63號	沐禮街(新九龍內 地段第6590號)
距離最近鐵路站的 距離	距離灣仔站400米	距離利東站300米	距離西營盤站 300米	距離奧運站750米	距離牛頭角站 500米	距離啟德站750米
城市規劃區	住宅(丙類)	住宅(甲類)2	住宅(甲類)6	住宅(甲類)1	住宅(甲類)	住宅(甲類)6
成交價(百萬港元)	136.10	137.122	254.00	697.00	452.50	5,350.00
佔地面積(平方米)	312	170	277	836	706	13,499
地積比率	5.00	8.89	9.68	9.00	9.00	6.83
可開發建築面積 (平方米)	1,560	1,511	2,681	7,524	6,354	92,198
樓面售價(港元/ 建築面積平方 米)	87,244	90,731	94,728	92,637	71,215	58,027
資料來源	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處
調整(%)	-30%	-25%	-30%	-25%	-15%	-10%
經調整樓面售價 (港元/建築面 積平方米)	61,071	68,048	66,310	69,478	60,533	52,224

上述可資比較交易之交易時間、地點、土地用途、規模等方面均符合上述甄選標準。吾等認為，均無排除符合甄選標準的交易，可資比較交易列表完整且詳盡，對該等交易的分析為種子項目的市場估值提供一般參考。

可資比較土地交易之調整乃按地點因素及時間因素構成。地點因素方面，位於距離中央商業地區較近之地塊價格高於距離中央商業地區較遠之地塊。以地點因素而言，可資比較項目1、2、3及4被認為優於種子項目，因此需要對該等項目進行下調，而可資比較項目5及6被認為與種子項目相若，因此毋需進行下調。時間因素方面，差餉物業估價署公佈之私人住宅物業市場價格指數呈下跌趨勢，反映香港住宅市場於過去12個月期間經歷低迷。由於所有可資比較土地交易均於估值日期前12個月前進行，因此需要對所有可資比較項目進行下調。

11. 基於上述分析，種子項目的市值計算如下：

所採納樓面售價(A) : 62,940港元 (附註a)

可開發建築面積(B) : 28,909平方米 (附註b)

市值(A × B) : 1,819,532,460港元

四捨五入至 : 1,820,000,000港元

附註：

- (a) 所採納樓面售價指經調整可資比較樓面售價之樣本平均值。
- (b) 可開發建築面積為種子項目重建工程的總建築面積30,075平方米，扣除種子項目重建工程中用作老人院之淨建築面積1,166平方米。

業務發展

完成後的物業發展項目組合

完成後，餘下集團預計將至少擁有以下發展土地項目的權益：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
鯽魚涌芬尼街3-9號	4,200	39,100	住宅及商業	2026	100%
鴨脷洲鴨脷洲大街17-23號、 平瀾街7-9號及新市街37- 39號	6,600	68,800	住宅及商業	2027	100%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	2024	70%
鴨脷洲大街120-130號	7,200	74,200	住宅及商業	2025	50%
鴨脷洲大街34及36號以及惠 風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	2025	50%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,300	住宅及商業	2025	50%

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
黃大仙飛鳳街31-41及45號	10,400	93,700	住宅及商業	2025	50%
牛頭角定業街12-16、18- 20、22及24號	5,200	46,300	住宅及商業	2025	50%
炮台山英皇道101及111號	12,400	131,600	住宅及商業	2026	50%
油塘四山街18-20號 (即該項目)	41,700	269,000	住宅及商業	2028	50%

根據上述情況，餘下集團將對11個發展土地項目擁有至少50%的控制權，並將在完成後對11個發展土地項目中的3個擁有完全控制權。於二零二三年九月三十日，餘下集團發展中物業的賬面值約為4,945.9百萬港元。

資產管理分部之業務模式

自二零一九年起，餘下集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業，共同開發合適的物業。通過與該等戰略夥伴組成合資企業及利用香港市場的資源及網絡，餘下集團擔任資產管理人，管理該等合資企業的物業開發、銷售和其他業務，亦代表資本夥伴管理資產。作為所投資資產的資產管理人，餘下集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及餘下集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的推廣費。此業務模式可讓餘下集團借助合營戰略夥伴的專業知識及資源來發展物業的同時，餘下集團亦能夠充分發揮其在物業投資和資產管理方面的知識及專長，創造持續的管理費收入，並可分享物業的經營利潤。

下文載列分別截至二零二三年九月三十日止六個月以及截至二零二三年、二零二二年及二零二一年三月三十一日止財政年度各年餘下集團之業務及表現。出售事項後，餘下集團將繼續經營現有業務。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃分別摘錄自本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表以及截至二零二三年、二零二二年及二零二一年三月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務報表。

1. 截至二零二三年九月三十日止六個月

財務業績

截至二零二三年九月三十日止六個月，餘下集團之收入及宏安擁有人應佔溢利分別約為286,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,260,800,000港元)及約為267,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約67,600,000港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月之溢利主要歸因於應佔合營企業業績及交付物業項目。

業務回顧

物業發展

此業務分類於報告期內確認的收入約為258,400,000港元，主要來自交付「The Met. Azure 蒼藍」項目及「LADDER Dundas」(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,300,000,000港元)。

「The Met. Azure 蒼藍」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)，於二零二一年八月推出。於二零二三年九月三十日，已售出319個單位。總銷售所得款項約為1,600,000,000港元。

於二零二二年七月，餘下集團開始發售自行開發的銀座式商業物業「LADDER Dundas」。19層高的「LADDER Dundas」位於九龍油尖旺區彌敦道575號，人流及消費力的匯聚處。於二零二三年九月三十日，所有單位及廣告位已售出。總銷售所得款項約為616,900,000港元。

餘下集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」項目踞於九龍核心地段，社區生活配套完善。此項目屬餘下集團事隔多年後首個市區重建商住項目，不但延續以往項目的優勢，更融入更多人性化設計，達致與社區新舊文化共融。於二零二三年九月三十日，187個單位中，105個單位已售出。總銷售所得款項約為572,100,000港元。

餘下集團於二零一八年收購位於香港薄扶林道86A-86D號之地盤。該項目名為「Mount Pokfulam」，提供七幢洋房，各自均有獨特的門牌號碼。每幢設有私人花園、私人車庫、連接地下低層至天台的升降機以及私人泳池。於本報告日期，該項目已取得預售同意書。餘下集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二三年五月，餘下集團已完成收購位於油塘四山街18-20號之地盤，總成本約為940,600,000港元。總地盤面積約為41,700平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

於二零二三年六月，餘下集團成功以412,000,000港元收購位於香港鰂魚涌芬尼街3-9號的地盤。總地盤面積約為4,200平方呎。該地盤計劃被重新發展為商住項目。

於二零二三年十一月，餘下集團透過強制出售方式完成整合市區重建計劃的業權。該項目位於鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號。地盤面積約為6,600平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二三年九月三十日，547個出售單位中，543個單位已售出，累計銷售所得款項為約7,100,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有40%權益。

於二零二一年十一月，餘下集團與APG Strategic Real Estate Pool(「APG」)的託管人成立一間新合資企業公司(「APG合資企業」)。本集團於APG合資企業擁有50%權益。於二零二三年九月三十日，APG合資企業總共持有6個項目，即鴨脷洲大街120-130號、大街34及36號、惠風街5、7及9號、黃大仙鳴鳳街26-48號、飛鳳街31-41及45號、牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號以及炮台山英皇道101及111號。於二零二三年九月三十日，位於鴨脷洲大街34及36號、惠風街5、7及9號之項目正進行上層結構工程，而其他項目處於地基工程階段。

於二零二三年九月三十日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	2023	70%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
鴨脷洲大街120-130號	7,200	74,200	住宅及商業	2025	50%
鴨脷洲大街34及36號以 及惠風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	2025	50%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,300	住宅及商業	2025	50%
黃大仙飛鳳街31-41及45 號	10,400	93,700	住宅及商業	2025	50%
牛頭角定業街12-16、18- 20、22及24號	5,200	46,300	住宅及商業	2025	50%
炮台山英皇道101及111 號	12,400	131,600	住宅及商業	2026	50%

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
鯽魚涌芬尼街3-9號	4,200	39,100	住宅及商業	2026	100%
鴨脷洲鴨脷洲大街17-23 號、平瀾街7-9號及新 市街37-39號	6,600	68,800	住宅及商業	2027	100%
油塘四山街18-20號	41,700	269,000	住宅及商業	2028	100%

餘下集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，餘下集團亦積極進行舊樓業權收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

物業投資

於二零二三年九月三十日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為150,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約147,000,000港元)。

餘下集團於期內的總租金收入(包括來自合營企業之貢獻)為約87,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約45,800,000港元)，增幅為約90%。總租金收入的增加主要由於新收購租賃物業。

於二零二一年九月，餘下集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」) 合夥成立合資企業(「**Jumbo合資企業**」)，Jumbo Holding完成股份認購後，餘下集團於其中擁有50%股權)，以收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(「**Jumbo物業**」)，代價為410,300,000港元。Jumbo物業提供合共509個停車位，位於鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上蓋的港鐵綜合發展項目(計劃將提供5,200個單位，約有

3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間)，預計當綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。於本報告日期，Jumbo物業已全部租出。

餘下集團亦與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「KKR」)合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山沙路599號的「銀湖•天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。餘下集團於各項目擁有50%權益。餘下集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二三年九月三十日，「銀湖•天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過97%。

除國際投資機構外，餘下集團亦與三名獨立第三方組成合營企業(「天生樓合資企業」)，本集團擁有其64%權益。該三名合夥人之最終實益擁有人均為資深投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業擁有新界屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓(「天生樓物業」)的全部權益。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界。於二零二三年九月三十日，天生樓物業已全部租出。於二零二三年九月三十日，15間店舖當中，3間店舖已售出，金額為約65,000,000港元。

於二零二三年九月，本公司兩間全資附屬公司與位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)一間全資附屬公司訂立買賣協議，以出售兩間物業控股公司之全部已發行股本及股東貸款，初步總代價為78,800,000港元。該等出售已分別於二零二三年十月二十五日及二零二三年十一月十五日完成。進一步詳情請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

資產管理

餘下集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業。通過利用香港市場的資源及網絡，餘下集團亦代表該等合資企業的部分資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，餘下集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及餘下集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的推廣費。

於二零二二年十二月，餘下集團與Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」) 成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括目前建於其上前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業將重新命名為「日新舍」，預計將會為市場提供720間房間。於二零二三年九月三十日，該物業現正進行翻新，計劃於二零二四年第一季度重開。

除管理於二零一九年與KKR共同投資的兩項商業處所投資(即「銀湖•天峰」及「The Parkside」)外，餘下集團亦擔任天生樓合資企業及Jumbo合資企業的資產管理人。在管資產的詳情請參閱本報告上文「物業投資」一節。

本集團亦於二零二二年十二月與APG合作，收購香港的住宅物業進行開發及再開發以供銷售。作為資產管理人，本集團參與地盤評估、收購、施工管理及銷售。

於本報告期，餘下集團錄得費用收入約26,200,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約9,100,000港元)。該增長主要由於新增的在管資產。

餘下集團利用資產管理的專業知識，藉此保障資產管理收入，並探索策略性擴大額外經常性收入的機會。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,467,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約7,327,300,000港元)，而流動比率則約為1.3倍(二零二三年三月三十一日：約1.5倍)。於二零二三年九月三十日，餘下集團之現金及銀行結餘約為510,400,000港元(二零二三年三月三十一日：約869,200,000港元)。

於二零二三年九月三十日之總銀行借貸約為4,127,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約3,999,100,000港元)。負債比率約為67%(二零二三年三月三十一日：約59.4%)，此乃經參考扣除現金及銀行結餘後之餘下集團銀行借貸總額以及宏安擁有人應佔權益計算。於二零二三年九月三十日，餘下集團賬面值分別約76,500,000港元、150,800,000港元及4,945,900,000港元(二零二三年三月三十一日：分別約78,100,000港元、147,000,000港元、4,187,600,000港元及持作出售物業約123,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業已作抵押，作為餘下集團一般銀行融資之擔保。

於二零二三年九月三十日，餘下集團之資本承擔約920,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,121,800,000港元)。此外，於二零二三年九月三十日，餘下集團分佔

合營企業的自有資本承擔約186,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約110,900,000港元)。於二零二三年九月三十日，餘下集團已就有關授予一家合營企業融資向銀行作出擔保最多700,800,000港元(二零二三年三月三十一日：450,800,000港元)及有關融資已動用426,500,000港元(二零二三年三月三十一日：250,300,000港元)。除本公佈所披露外，餘下集團於報告期末並無重大或然負債。

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

債務狀況及財務規劃

於二零二三年九月三十日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	2,066,489	1,961,685
第二年	1,369,729	2,037,447
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>691,261</u>	<u>—</u>
	4,127,479	3,999,132
須於以下時間償還之其他貸款		
一年內	<u>527,485</u>	206,230
	<u><u>4,654,964</u></u>	<u><u>4,205,362</u></u>

銀行貸款之實際年利率約為7.2厘(二零二三年三月三十一日：約4.9厘)，而其他貸款則按固定年利率介乎6.0厘至7.7厘(二零二三年三月三十一日：6.0厘)計息。

財務政策

餘下集團之財務政策包括分散融資來源。截至二零二三年九月三十日止六個月，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為餘下集團業務營運提供資金之一般資金來源。餘下集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

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

外匯

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

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司等，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於回顧期內，餘下集團並無持有任何其他重大投資、附屬公司、聯繫人及合營企業重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，餘下集團於香港共有149名(二零二三年三月三十一日：128名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強制性公積金作出定額供款。

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，目的為向對餘下集團之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行或非執行，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請僱員(不論全職或兼職)、調任員工、餘下集團任何成員公司所發行證券之任何持有人、向餘下集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢顧問、專業或其他服務之任何人士或實體或任何主要股東或由主要

股東控制之公司，或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計十年期間內維持有效。

前景

隨著去年疫情限制放寬及邊境重開，物業價格及交易量於今年年初均有所回升。儘管如此，市場情緒受加息及地緣局勢緊張所影響仍然低迷，月度交易量較下半年有所下降。

在最新《施政報告》中，行政長官提出放寬樓市「辣招」，包括新住宅之買家印花稅及新住宅印花稅將減半。物業原本在三年後轉售無需徵收特別印花稅，現已縮短至兩年。此外，合資格外來人才在港購置住宅物業將實行印花稅暫緩機制。同時亦提出修訂或新政策以吸引及挽留香港人才。所有該等措施均對物業市場產生積極影響。

政府亦為刺激本土及旅客消費而推出「你好香港」及「夜繽紛」活動。與此同時，餘下集團在商業投資方面進行各項市場推廣活動，以增加客流量及消費。

在當前不明朗因素下，國際及本土經濟仍有待鞏固及復甦。餘下集團將審慎對待業務發展及財務狀況。

可持續發展

餘下集團致力將可持續發展融入其營運各方面。本公司積極參與一系列企業社會責任活動，包括與本地大學合作，培育未來領導人才，為邁向可持續發展作出貢獻。

於二零二三年九月三十日，餘下集團已將約7,200,000,000港元的銀行融資轉換為可持續發展表現掛鈎貸款(即可持續發展表現掛鈎貸款)。此可持續發展表現掛鈎貸款與餘下集團的五年環境、社會及管治(即環境、社會及管治)路線圖直接相關，其中包括其在全球房地產可持續發展標準(即GRESB)評估中取得卓越成果的承諾。餘下集團於二零二三年《GRESB發展基準》中獲得四星評級，並在同行比較中排名第三。

此外，餘下集團今年榮獲多個獎項，當中包括「環境社會企業管治及基準學會：環境、社會及管治成就大獎2022/2023－傑出環境、社會及管治(上市公司)－金獎」、「InnoESG獎：二零二二年度ESG大獎－以人為本的ESG商譽」、「TVB環境、社會及管治大獎－ESG特別嘉許獎」及「香港中華基督教青年會：Y-care企業夥伴計劃2022/23－銅夥伴」。

該等獎項展現餘下集團對建立可持續未來的堅定承諾以及對環境和社會責任的積極態度。

2. 截至二零二三年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二三年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及宏安擁有人應佔溢利分別約為1,991,800,000港元(二零二二年：約38,900,000港元)及約為211,100,000港元(二零二二年：約285,100,000港元)。本年度溢利主要由於「蒼藍」項目竣工及應佔合營企業已確認溢利所致。

於報告年內，銷售及分銷開支約為179,500,000港元(二零二二年：約25,600,000港元)。該大幅增加主要由於確認蒼藍的銷售佣金所致。該項目已於年內交付。

年內應佔合營企業溢利約為316,800,000港元(二零二二年：約430,600,000港元)，差額主要由於報告年內確認兩個合營項目(即「maya曦臺」及「Altissimo泓碧」)的銷售減少所致。

業務回顧

物業發展

年內該業務分部確認收益約1,971,100,000港元(二零二二年：無)，乃主要由於交付「蒼藍」項目。

蒼藍項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)。作為「The Met.」系列的最新項目，其已於二零二一年八月推出市場。於本報告日期，所有住宅單位已售出，總銷售所得款項約為1,600,000,000港元。

餘下集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」項目位於九龍核心地段，社區生活配套完善。於二零二三年三月三十一日，98個出售單位中，96個單位已售出。總銷售所得款項約為516,400,000港元。預期有關單位將於二零二四年交付。

於二零二二年二月，餘下集團亦完成收購位於香港九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號地盤，總樓面面積約為46,300平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。地基工程正在進行。

於二零二二年二月，餘下集團透過強制出售方式取得位於九龍黃大仙飛鳳街34-41號地盤的全部所有權。其將與相鄰的飛鳳街45號及沙田坳道110號地盤共同重新發展為「The Met.」系列的一部分。總地盤面積及總樓面面積分別約為10,400平方呎及93,700平方呎。地基工程正在進行。

於二零二三年五月，餘下集團已完成收購位於油塘四山街18-20號之地盤，總成本約為940,600,000港元。總地盤面積約為41,700平方呎，計劃被重新發展為商住項目。於二零二三年六月，餘下集團成功以412,000,000港元收購位於香港鰂魚涌芬尼街3-9號的地盤。總地盤面積約為4,200平方呎。該地盤計劃被重新發展為商住項目。

餘下集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)合作發展位於新界油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」。於二零二三年三月三十一日，全部326個單位已售出，累計銷售所得款項約為4,300,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有50%股權，並負責項目管理。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於二零二三年三月三十一日，547個出售單位中已售出542個單位，累計銷售所得款項為約7,000,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有40%股權。

於二零二二年九月，本公司的全資附屬公司Sky Admiral Limited與APG合資企業的全資附屬公司天寶成有限公司訂立買賣協議，按初步代價約554,800,000港元出售星盟有限公司全部已發行股本及股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月一日的公佈及本公司日期為二零二二年九月二十三日的通函。此交易於二零二二年十月十四日完成。地盤毗鄰餘下集團於二零二一年十二月出售予APG合資企業的另一個項目(位於香

港鴨脷洲大街120-126號)。APG合資企業將重新發展該兩個地盤為商住多用途物業以供銷售。於二零二三年三月三十一日，地盤正進行地基工程。

於二零二三年三月三十一日，我們曾全資擁有的六個項目，即鴨脷洲大街120-126號、大街34及36號、惠風街5、7及9號、黃大仙鳴鳳街26-48號、飛鳳街31-41及45號、牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號以及鴨脷洲大街128-130號已出售予APG合資企業。

於二零二二年九月底，APG合資企業向本集團與旭輝之合營企業集團(「旭輝合資企業」)以約1,300,000,000港元收購位於香港炮台山英皇道101及111號的地盤。旭輝合資企業於二零二零年十月成立，分別由旭輝及本集團擁有60%及40%的權益。地盤總面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為商住項目。於二零二三年三月三十一日，該地盤正進行地基工程。

於二零二二年七月，餘下集團開始發售自行開發的銀座式商業物業「LADDER Dundas」。19層高的「LADDER Dundas」位於九龍油尖旺區彌敦道575號，人流及消費力的匯聚處。於二零二三年三月三十一日，19層已全部售出，銷售所得款項約為611,900,000港元。

於二零二三年六月二十七日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	2023	70%
鴨脷洲大街120-130號	7,200	74,200	住宅及商業	2025	50%
鴨脷洲大街34及36號以 及惠風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	2025	50%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,300	住宅及商業	2025	50%

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
黃大仙飛鳳街31-41及45號	10,400	93,700	住宅及商業	2025	50%
牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號	5,200	46,300	住宅及商業	2025	50%
炮台山英皇道101及111號	12,400	131,600	住宅及商業	2026	50%
鰂魚涌芬尼街3-9號	4,200	39,100	住宅及商業	2026	100%
油塘四山街18-20號	41,700	269,000	住宅及商業	2028	100%

餘下集團目前進行一個市區重建項目，已取得超過90%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，餘下集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總樓面面積約65,000平方呎。所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

餘下集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，餘下集團亦積極進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

物業投資

於二零二三年三月三十一日，餘下集團全資擁有之投資物業組合包括位於香港之商用單位，賬面總值約為147,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約135,100,000港元)。

餘下集團於財政年度的總租金收入(包括來自合營企業之貢獻)約為107,400,000港元(二零二二年:約91,600,000港元),增幅約為17.3%。總租金收入的增加主要由於免租期結束。

於二零二一年六月,餘下集團與三名獨立第三方成立一個新合營企業集團(即天生樓合資企業),其中餘下集團擁有64%股權。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(即天生樓物業),代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎,位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界,是交通十分便利的繁忙街道,鄰近社區發展完善。前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程,設有過境巴士總站等交通樞紐,行人天橋亦與大型購物中心相連,使天生樓物業增添更多活力,發展更為蓬勃。於本報告日期,天生樓物業已全部租出。

於二零二一年九月,餘下集團與獨立第三方Jumbo Holding合夥成立合資企業(即Jumbo合資企業,Jumbo Holding完成股份認購後,餘下集團於其中擁有50%股權),以代價410,300,000港元收購香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(即Jumbo物業)。Jumbo物業提供合共509個車位,鄰近各主要住宅樓宇及私人會所,距黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上蓋的港鐵綜合發展項目(計劃將提供5,200個單位,約有3,900,000平方呎的住宅樓面面積,以及510,000平方呎零售空間),預計當綜合發展分階段完成後,Jumbo物業可滿足龐大的車位需求。於二零二三年三月三十一日,Jumbo物業已全部租出。

本集團亦與KKR合作,擁有兩項商業處所,即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖•天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。餘下集團於各項目擁有50%權益。本集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二三年三月三十一日,銀湖•天峰已全部租出,The Parkside的出租率超過90%。

資產管理

餘下集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業。通過利用香港市場的資源及網絡,餘下集團亦代表資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，餘下集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及餘下集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的推廣費。

於本財政年度，餘下集團錄得費用收入約17,000,000港元(二零二二年：約30,800,000港元)。該減少主要由於收購費用減少所致。

於二零二二年十二月，餘下集團與知名美國持牌投資經理AG成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括目前建於其上名為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業之酒店大樓總建築面積約為285,000平方呎。該物業位於東九龍新蒲崗與啟德之間，位置便利，鑽石山港鐵站及啟德港鐵站均可步行到達。

除管理於二零一九年與KKR共同投資的兩項商業處所投資(即銀湖•天峰及The Parkside)外，餘下集團於二零二一年擔任新合資企業的資產管理人。該等合資企業為Parkville合資企業及Jumbo合資企業。

於二零二三年六月二十七日，在管理商業物業如下：

物業	概約地盤面積 (平方呎)	收購年份	餘下集團 應佔權益
The Parkside	35,300	2019	50%
銀湖•天峰	31,400	2019	50%
Parkville	10,900	2021	64%
珍寶閣	509個停車位	2021	50%
香港九龍貝爾特酒店	285,000 (概約建築面積)	2023	35%

餘下集團亦自二零二一年十二月起與APG的受託人合作，收購香港的住宅物業進行開發及重建以供銷售。作為資產管理人，餘下集團參與地盤評估、收購、施工管理及銷售。

餘下集團利用資產管理的專業知識，藉此保障資產管理收入，並策略性探索擴大額外經常性收入的機會。

餘下集團於合營企業擁有多項權益，該等合營企業主要從事物業投資及物業發展。為評估該等投資的可收回性，餘下集團已委聘獨立估值師評估相關資產的公平值。

經參考公平值，董事認為餘下集團於該等合營企業之權益已公平呈列，且毋須作出減值。

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,327,300,000港元(二零二二年：約7,829,900,000港元)，而流動比率則約為1.5倍(二零二二年：約2.0倍)。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行餘額約為869,200,000港元(二零二二年：約831,500,000港元)。

於二零二三年三月三十一日之總銀行借貸約為3,999,100,000港元(二零二二年：約4,359,200,000港元)。負債比率約為59.4%(二零二二年：約68.2%)，此乃經參考扣除現金及銀行餘額後之餘下集團銀行借貸總額以及宏安擁有人應佔權益計算。於二零二三年三月三十一日，餘下集團賬面值分別約78,100,000港元、147,000,000港元、4,187,600,000港元及123,500,000港元(二零二二年：分別約81,400,000港元、82,500,000港元、4,829,700,000港元及580,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為餘下集團一般銀行融資之擔保。

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約1,121,800,000港元(二零二二年：約2,072,900,000港元)。此外，餘下集團分佔合營企業的自有資本承擔約110,900,000港元(二零二二年：約43,300,000港元)。於二零二三年三月三十一日，餘下集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多450,800,000港元(二零二二年：450,800,000港元)及有關融資已動用250,300,000港元(二零二二年：360,900,000港元)。除餘下公佈所披露外，餘下集團於本年度末並無重大或然負債。

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

債務狀況及財務規劃

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,961,685	1,929,380
第二年	2,037,447	1,278,176
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	1,151,668
	<u>3,999,132</u>	<u>4,359,224</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	206,230	—
第二年	—	206,230
	<u>206,230</u>	<u>206,230</u>
	<u><u>4,205,362</u></u>	<u><u>4,565,454</u></u>

銀行貸款之實際年利率約為4.9厘(二零二二年三月三十一日：約2.1厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二二年三月三十一日：6.0厘)計息。

於本財政年度及截至本報告日期，餘下集團已將約4,600,000,000港元的銀行融資轉換為可持續發展表現掛鈎貸款(即可持續發展表現掛鈎貸款)。此可持續發展表現掛鈎貸款與餘下集團的五年環境、社會及管治路線圖直接相關，其中包括其在全球房地產可持續發展標準評估中取得卓越成果的承諾。餘下集團亦致力與租戶合作發展綠色租賃。

財務政策

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

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

外匯

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

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，餘下集團於香港共有128名(二零二二年：136名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強制性公積金(即強積金)作出定額供款。

本公司設有購股權計劃，目的為給予為本集團成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及回報。購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行或非執行，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請僱員(不論全職或兼職)、調任員工、餘下集團任何成員公司所發行證券之任何持有人、向餘下集團任何成員公司或任何主要股東或受主要股東控制之公司，或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計的十年期間內維持有效。自採納購股權計劃起，概無購股權獲授出。

前景

在地緣局勢緊張及加息的持續不確定性下，二零二二年對商業及全球經濟而言仍然充滿挑戰。隨著全球疫情限制放寬及中國內地重新開放邊境，二零二二年下半年已加快恢復正常。

於二零二三年第一季度，實際國內生產總值恢復按年增長2.7%，較上一季度減少4.1%。經季節性調整後按季比較，實際國內生產總值飆升5.3%。

在香港，政府持續推出不同措施及活動，例如消費券、「開心香港」活動等，以增加消費支出及訪港旅客人數。同時，餘下集團在商業投資方面推出新的營銷活動，以刺激客流量及消費。

餘下集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。於二零二三年三月三十一日，已售出超過90%的已推出單位。位於薄扶林道86A-86D號的豪宅項目預期於二零二三年下半年推出。隨著邊境重新開放及二零二三至二四年度財政預算案所制定的新政策及措施（如資本投資進入計劃），房屋銷售將得以提升。

年內，餘下集團與AG合作收購香港九龍貝爾特酒店。這標誌著餘下集團在款待住宿業務上的首個重大投資。此乃餘下集團利用其於物業投資及資產管理之知識及專長，同時產生可持續之管理費收入及分佔該物業之經營溢利之良機。

餘下集團將繼續探索新的投資機會，同時審慎監察市場變化。餘下集團亦將尋求與策略夥伴合作，以加強資產管理以及物業發展及物業投資業務。與此同時，業務營運及產品將融入更多環境、社會及管治的元素。

預期二零二三年仍然是警惕的一年。餘下集團將對業務發展及財務狀況採取審慎態度，旨在為持份者帶來穩定回報。

可持續發展

餘下集團相信可持續發展是其成功關鍵，堅持「關愛」並致力為公眾及下一代創造美好將來。

環境

餘下集團一直透過減少碳足跡及廢物棄置量促進可持續發展。我們與中華電力有限公司(「**中華電力**」)合作開發位於青衣的住宅項目「**薈藍**」，通過安裝全方位的綜合智能技術，提高能源效率，從而減少碳排放。餘下集團亦委聘中華電力為The Parkside進行能源審核。餘下集團將繼續探索有助減少碳排放及氣候風險的新措施。

社會

餘下集團深明回饋社區的重要性，我們支持的其中一個主要項目為青少年發展。自二零一八年起，餘下集團一直大力支持「**學校起動**」計劃基金會，支持多項促進學生學習、發展及福祉的計劃。

餘下集團亦贊助公益金「**百萬行**」，以支持家庭及兒童福利服務。年內，餘下集團的義工探訪低收入家庭，為弱勢社群帶來支持及正能量，並實踐餘下集團的理念。

管治

餘下集團致力維持高水平之企業管治常規。為確保所有業務均以高標準的道德、透明度、問責制及誠信經營，餘下集團已制定舉報、調查及處理可疑貪污案件的程序，以避免任何與貪污相關的不當行為。

3. 截至二零二二年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，餘下集團之收入及宏安擁有人應佔溢利分別約為38,900,000港元(二零二一年：約339,500,000港元(重列))及約為285,100,000港元(二零二一年：約466,700,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之交付以及應佔合營企業之溢利。

業務回顧

物業發展

年內該業務部門並無確認收益(二零二一年：約301,300,000港元)，乃由於年內只有兩個合營項目錄得銷售確認集團貢獻，在本集團綜合財務報表以應佔合營企業之業績入賬，而並非以收益入賬。該兩個合營項目的銷售確認份額約858,700,000港元(二零二一年：約3,343,800,000港元)。

於財政年度，該等兩個合營項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)的餘下庫存交付為餘下集團貢獻約243,700,000港元的純利。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃為本集團與旭輝控股合作發展。餘下集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

餘下集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已自二零二零年第四季度交付予買方。於二零二二年三月三十一日，547個出售單位中，528個單位已售出，累計銷售所得款項為約6,200,000,000港元。餘下集團於該發展項目擁有40%權益。

蒼藍項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)，為「The Met.」系列的最新項目，預售於二零二一年八月推出。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。項目受單身人士、分支家庭及年輕置業者歡迎和追捧。於二零二二年三月三十一日，320個出售單位中，280個單位已售出，合約銷售額約為1,400,000,000港元。該等單位預計將於二零二二年下半年交付。

於二零二二年二月，餘下集團亦完成收購位於香港九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號地盤，總樓面面積約為46,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。拆卸工作將於二零二二年第三季度開始。

於二零二二年二月，餘下集團透過強制出售方式取得位於九龍黃大仙飛鳳街34-41號地盤的全部所有權。其將與相鄰的飛鳳街45號及沙田坳道110號地盤共同重新發展為「The Met.」系列的一部分。總地盤面積及總樓面面積分別約為10,400平方呎及93,700平方呎。拆卸工作正在進行中。

於二零二一年九月，餘下集團成功透過強制出售方式收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作正在進行中。

於二零二一年六月，餘下集團已取得位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地盤的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作正在進行中。

於二零二一年一月，餘下集團成功透過強制出售方式完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行地基工作。該項目將被重新發展為「TheMet.」系列的一部分。預期將於二零二二年第三季度開始預售。

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

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

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

於二零二一年十一月八日，餘下集團與APG的託管人訂立認購及股東協議（即該交易）。於認購餘下集團股份後，新合資企業（即APG合資企業）將告成立，以於香港收購住宅物業，待發展及重新發展後以供銷售。餘下集團已認購APG合資企業50%的股權，最多資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為餘下集團擁有50%的實體入賬，以及以權益會計法於餘下集團綜合財務報表入賬。餘下集團認為與APG合作實屬良

機，可讓餘下集團發揮物業收購及項目管理的知識及專長，夥拍資深投資者擴大業務。該交易須待股東批准方告作實。詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月八日的公佈及日期為二零二一年十二月八日的通函。四個全資項目(即(i)鴨脷洲大街120-126號、(ii)鴨脷洲大街34及36號以及惠風街5、7及9號、(iii)黃大仙鳴鳳街26-48號及(iv)黃大仙飛鳳街31-41及45號)已於二零二二年三月前出售予APG合資企業。有關出售事項的更多詳情，分別載於本公司日期為二零二一年十一月八日及二零二一年十二月八日的公告及通函內。

於二零二二年二月，餘下集團的全資附屬公司City Arise Limited(「City Arise」)與APG合資企業訂立買賣協議，以初步代價約490,700,000港元出售祥諾有限公司(「祥諾」)的全部已發行股本及股東貸款。祥諾為餘下集團的全資附屬公司，亦為九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號地盤的唯一擁有人。於二零二二年四月十一日，City Arise與APG合資企業及韻盟有限公司(「韻盟」)(APG合資企業的全資附屬公司)訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，APG合資企業同意更替，而韻盟同意承擔APG合資企業在買賣協議中及其項下的所有權利及責任。詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日的公佈及日期為二零二二年四月二十日的通函。該交易已於二零二二年五月十一日完成。

於二零二二年六月二十七日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總		預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
		建築面積 (平方呎)	擬定用途		
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	2023	70%
寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	2022	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	2024	50%

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
鴨脷洲大街34及36號以 及惠風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	2025	50%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,000	住宅及商業	2025	50%
黃大仙飛鳳街31-41及45 號	10,400	93,700	住宅及商業	2025	50%
牛頭角定業街12-16、 18-20、22及24號	5,200	46,000	住宅及商業	2025	50%
炮台山英皇道101及111 號	12,400	129,400	住宅及商業	2026	40%

餘下集團目前進行多個市區重建項目，已取得超過80%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，餘下集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總樓面面積約334,000平方呎。所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

餘下集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，餘下集團亦積極進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。餘下集團一直有意推行輕資產管理模式。此業務模式的主要特點如下：(i)餘下集團將與合營企業共同發展合適的物業，而不是持有物業的多數股權並自行發展，通常只會持有合營企業的50%或少數權益；(ii)所得

經營溢利將入賬為應佔合營企業之溢利，而不是收益及直接成本；(iii)餘下集團將繼續擔任資產管理人，管理合營企業的物業發展及銷售和其他營運，故此將會確認資產管理費收入。

董事認為，新業務模式將使餘下集團能夠(i)藉著餘下集團在資產管理的專業知識產生資產管理費收入的新收入來源；(ii)借助合營夥伴的專業知識及資源來發展物業；及(iii)擴展資金來源及減低資金壓力，從而有效降低餘下集團的資產負債比率。

物業投資

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值為135,100,000港元(二零二一年三月三十一日：571,200,000港元)。

餘下集團於財政年度在物業投資分部下的總租金收入(包括來自合營企業)約為91,600,000港元(二零二一年：約80,400,000港元)，增幅約為13.9%。總租金收入的增加主要由於新收購租賃物業及免租期結束。

於二零二一年六月，餘下集團與三名獨立第三方成立一間新合營企業集團(即天生樓合資企業)，其中餘下集團擁有64%股權。其他三名合夥人為餘下集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為資深投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(即天生樓物業)，代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界，是交通十分便利的繁忙街道，鄰近社區發展完善。前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，使天生樓物業增添更多活力，發展更為蓬勃。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P.(即Jumbo Holding)合夥成立合資企業(即Jumbo合資企業，Jumbo Holding完成股份認購後，餘下集團於其中擁有50%股權)，以收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(即Jumbo物業)，代價為410,300,000港元。Jumbo Holding是一家在英屬處女群島成立的有

限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C.由美國知名持牌投資經理AG管理。此類投資基金並非單一目的之投資基金。Jumbo物業提供合共509個停車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上蓋的港鐵綜合發展項目（計劃將提供5,200個單位，約有3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間），預計當綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。

餘下集團亦與KKR合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖•天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。餘下集團於各項目擁有50%權益。餘下集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於二零二二年三月三十一日，「銀湖•天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過85%。

於二零二一年七月三十日，餘下集團已訂立臨時協議，出售位於香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室的控股公司的已發行股份及股東貸款，代價為515,000,000港元。該交易已於二零二一年十月二十五日完成。餘下集團認為此次出售將重新分配資源到未來的投資機會，從而尋求其他增長機會。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年七月三十日及二零二一年九月二十三日刊發的公佈及通函。

資產管理

餘下集團自二零一九年起開始提供資產管理服務，並不斷部署額外資源加強業務。董事會議決將提供資產管理服務重新定為主要業務之一，並作為一個全新經營分部申報。

餘下集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業。通過利用香港市場的額外資源及網絡以及餘下集團在建築管理及資產管理的專長，餘下集團亦代表該等合資企業的資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，餘下集團賺取資產管理費收入，包括資產管理費、收購費、翻新管理費、建築管理費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及

餘下集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的額外收費。該等資產管理費收入為餘下集團提供穩定的循環性收入，且於報告年度佔餘下集團收入約79.2%。

除管理於二零一九年與KKR共同投資的兩項商業處所投資(即銀湖•天峰及The Parkside)外，餘下集團於年內擔任新合資企業的資產管理人。該等合資企業為Parkville合資企業及Jumbo合資企業。

餘下集團亦於二零二一年十二月與APG合作，收購香港的住宅物業進行開發及再開發以供銷售。作為資產管理人，餘下集團參與地盤評估、收購、施工管理及銷售。

餘下集團於合營企業擁有多項權益，該等合營企業主要從事物業投資及物業發展。為評估該等投資的可收回性，餘下集團已委聘獨立估值師評估相關資產的公平值。

經參考公平值，董事認為餘下集團於該等合營企業之權益已公平呈列，且毋須作出減值。

於回顧年內，餘下集團錄得的資產管理費收入為約30,800,000港元(二零二一年：約24,700,000港元)。該增長主要由於添置新在管資產。

餘下集團利用資產管理的專業知識，藉此保障資產管理收入，並策略性探索擴大額外經常性收入的機會。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之總資產減流動負債約為7,829,900,000港元(二零二一年：約7,994,600,000港元)，而流動比率則約為2.0倍(二零二一年：約2.4倍)。於二零二二年三月三十一日，餘下集團之現金及現金等同項目約為831,500,000港元(二零二一年：約826,500,000港元)。

於二零二二年三月三十一日之總銀行借貸約為4,359,200,000港元(二零二一年：約4,696,900,000港元)。負債比率約為68.2%(二零二一年：約77.1%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額以及宏安擁有人應佔權益計算。於二零二二年三月三十一日，餘下集團賬面值分別約81,400,000港元、82,500,000港元、

4,829,700,000港元及580,000,000港元(二零二一年：約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為餘下集團一般銀行融資之擔保。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之資本承擔約2,072,900,000港元(二零二一年：約516,000,000港元)。此外，餘下集團分佔合營企業的自有資本承擔約43,300,000港元(二零二一年：約145,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，餘下集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多450,800,000港元(二零二一年：無)及有關融資已動用360,900,000港元(二零二一年：無)。除本公佈所披露外，餘下集團於二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。

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

債務狀況及財務規劃

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,929,380	1,953,857
第二年	1,278,176	1,036,292
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,151,668	1,706,787
	4,359,224	4,696,936
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	206,230	202,270
	4,565,454	4,899,206

銀行貸款之實際年利率約為2.1厘(二零二一年三月三十一日：約1.8厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二一年三月三十一日：6.0厘)計息。

財務政策

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

外匯

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

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，餘下集團於香港共有136名(二零二一年：136名)僱員。餘下集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，餘下集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。餘下集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就餘下集團的香港合資格僱員對強制性公積金(即強積金)作出定額供款。

本公司設有購股權計劃，目的為給予為本集團之合資格參與者獎勵及回報。購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行或非執行，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請僱員(不論全職或兼職)、調任員工、餘下集團任何成員公司所發行證券之任何持有人、向餘下集團任何成員公司或任何主要股東或受主要股東控制之公司，或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計的十年期間內維持有效。

前景

由於爆發疫情及歐洲政局動蕩，二零二一年是充滿挑戰的一年。香港的實際本地生產總值於二零二二年第一季度較去年收縮4.0%，經季節性調整後，按季收縮3.0%。本地生產總值的下降乃主要由於在第五波疫情的影響下，內需及外需表現疲軟。

為穩定社會及維持本地消費，香港政府於二零二二年上半年推出多項措施，如消費券、保就業計劃等。隨著社交距離措施的進一步放寬，各行各業均得到振興。

在物業市場方面，香港按揭保險有限公司將符合八成按揭比率抵押貸款的最高物業價值提高至12,000,000港元(若按揭比率逐步調整至五成，則符合條件的最高物業價值可達19,200,000港元)。其促進一級及二級市場的發展。預期香港的通脹壓力溫和，因此利率的增長速度亦溫和。隨著香港及中國內地邊境開放的積極進展，預計二零二二年物業市場將有穩定及積極的發展。

餘下集團於二零二一年八月推出薈藍預售。其表現卓越，首日推售的全部單位在同日均告售出。該項目在該區每平方呎的銷售價創下歷史新高。位於大角咀洋松街的新發展項目預期將於二零二二年第三季度進行預售。香港樓市具有彈性，餘下集團對該發展抱持謹慎樂觀態度。

餘下集團於財政年度投資兩項新商業項目，名為天生樓物業及Jumbo物業。該兩個項目均為與資深投資者合營而餘下集團均擔任資產經理。餘下集團將繼續尋求新投資機遇，以擴大經常性收入組合及獲取資本增值。

餘下集團亦將利用資產增值及物業開發方面的專業知識，專注於資產管理分部。餘下集團將繼續尋求與戰略夥伴合作，加強投資及資產管理分部。預期二零二二年仍然充滿挑戰。餘下集團將密切關注各種變化、風險及資產，繼續把握一切發展機會，力求為股東實現穩健的回報。

可持續發展

基於「穩健管治」、「可持續居所」、「人民繁榮」三大支柱，餘下集團承諾採取前瞻性行動，推進我們的管治實踐，設計及營運可持續居所，並共同努力確保人民及價值鏈的蓬勃發展。餘下集團於本年度亦展開了五年的環境、社會及管治路線圖。

年內，我們成立正式的環境、社會及管治委員會，帶頭推行五年環境、社會及管治路線圖。餘下集團亦參與GRESB(全球房地產可持續標準)年度評估，該評估為獲廣泛認可的房地產國際可持續發展框架。

餘下集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵餘下集團建立紙張循環再用及節能文化。餘下集團的物業發展，亦參與了綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，並委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。餘下集團亦於項目計劃及設計加入綠色元素，並於興建期間監察承建商於環保方面的表現。

在新型冠狀病毒疫情帶來持續的挑戰下，我們於物業、辦公室及建築地盤實施更嚴格的檢測及隔離指引，以保障顧客、租戶、僱員及工作夥伴的健康。餘下集團亦向其業務受影響的租戶提供租金減免及其他形式的援助。

餘下集團承諾為可持續的未來進行創新。

4. 截至二零二一年三月三十一日止年度

財務業績

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

業務回顧

物業發展

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

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

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

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

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

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

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

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

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

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總 建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下集團 應佔權益
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	2023	70%
寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	2022	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	2023	100%
大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
炮台山英皇道101及111號	12,400	129,400	住宅及商業	2025	40%

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

物業投資

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為4,696,900,000港元(二零二零年：約3,370,200,000港元)。負債比率約為77.1%(二零二零年：約53.9%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之餘下集團銀行借貸總額以及宏安擁有人應佔權益計算。於二零二

一年三月三十一日，本集團賬面值分別約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元(二零二零年：分別約87,900,000港元、633,100,000港元、3,448,400,000港元及660,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

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

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

債務狀況及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之計息債務狀況分析如下：

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

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

財務政策

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

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

外匯

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

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

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

前景

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

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

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

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

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

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

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

(b) 主要股東之權益

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

於股份之好倉

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

附註：

- (1) 宏安持有Wang On Enterprises (BVI) Limited(「WOE」)之全部已發行股本，而WOE則持有Earnest Spot Limited之全部已發行股本。Earnest Spot Limited直接持有11,400,000,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，WOE及宏安各自被視為於Earnest Spot Limited持有之上述所有股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第XV部而言)。
- (2) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過(i)其個人權益；(ii)其於宏安之配偶權益；(iii)其透過Caister Limited(由其控制之法團)擁有之公司權益；及(iv)作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創始人所持之權益而於宏安之已發行股本總數約42.80%中擁有權益。游育燕女士(鄧清河先生之配偶)亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧清河先生於宏安之權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安之已發行股本總數約42.80%中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持有之全部11,400,000,000股本公司股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第XV部而言)。
- (3) 該百分比根據按證券及期貨條例於最後實際可行日期遞交之相關披露表格披露。

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

3. 董事及緊密聯繫人於競爭業務中之權益

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

4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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

5. 董事之服務合約

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

6. 訴訟

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

7. 重大合約

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

- (a) 買賣協議；
- (b) 股東協議；
- (c) 本公司間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited(「**Twist Pioneer**」，作為賣方)與Walter Asset Management Limited(「**Walter Asset**」，作為買方)訂立日期為二零二四年三月十八日之轉讓協議，內容有關(其中包括)以約務更替之方式向Walter Asset轉讓Lexus Sharp International Limited及Twist Pioneer日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下所有Twist Pioneer之權利及義務，總代價為6,250,000美元，有關詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈；
- (d) 於二零二四年二月二日，本集團進行公開市場交易，出售由華南城控股有限公司發行之二零二四年十月九日到期之1,770,000美元11.95%優先票據(「**華南11.95%優先票據**」)及二零二四年四月十二日到期之11.50%優先票據，總代價約為770,000美元(不包括未付應計利息)，有關詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年二月二日之聯合公佈；
- (e) 本公司間接全資附屬公司Viva Action Limited(「**Viva Action**」，作為賣方)與位元堂間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」，作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議，內容有關(其中包括)出售及收購誠衛有限公司(「**誠衛**」)全部已發行股本、持有位於香港九龍荔枝角美孚新

邨的物業以及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款，總代價為43,800,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司、宏安及位元堂日期為二零二三年九月八日之聯合公佈及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函；

- (f) 本公司間接全資附屬公司Shining Sun Developments Limited(「**Shining Sun**」，作為賣方)與位元堂間接全資附屬公司Guidepost Investments(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議，內容有關(其中包括)出售及收購利晴有限公司(「**利晴**」)全部已發行股本以及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款，總代價為35,000,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司、宏安及位元堂日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函；
- (g) Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited(均為本公司之間接全資附屬公司，統稱「**宏安地產合資企業夥伴**」)與Penta Holding (BVI) L.P.、Penta Investment (BVI) L.P.及Fortune Harbour Investments Limited訂立日期為二零二二年十二月二十八日之股東協議，內容有關(其中包括)就一項位於香港九龍六合街之物業成立合資企業，承擔總額504,000,000港元由宏安地產合資企業夥伴承擔，有關詳情請參閱本公司及宏安日期為二零二二年十二月二十八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二三年二月十七日之通函；及
- (h) 本公司間接全資附屬公司Sky Admiral Limited(「**Sky Admiral**」，作為賣方)與天寶成有限公司(作為買方，為本公司擁有50%間接權益之合資企業)訂立日期為二零二二年九月一日之買賣協議，內容有關(其中包括)就一項位於香港鴨脷洲之物業發展項目出售星盟有限公司(「**星盟**」)全部已發行股本以及轉讓星盟結欠Sky Admiral之股東貸款，總代價為554,817,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司及宏安日期為二零二二年九月一日之聯合公佈以及本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

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

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起14日期間於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.woproperties.com可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載由安永會計師事務所就目標集團編製之財務資料；
- (c) 本通函附錄三所載由安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (d) 本通函附錄四所載由中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；及
- (e) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所述之同意書函件。

股東特別大會通告



WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

股東特別大會通告

茲通告Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函，本通告為當中一部分(「**通函**」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「**董事**」)作出其全權酌情認為就落實出售事項及買賣協議(定義見通函)及其項下擬進行之所有交易及使其生效及／或完成而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜。」

代表董事會

WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

公司秘書

張展華

香港，二零二四年六月二十一日

股東特別大會通告

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

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

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二四年七月八日(星期一)至二零二四年七月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(不論親身或委派受委代表)，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決(不論親身或委派受委代表)，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。