

歷史、發展及重組

歷史及業務發展

母公司集團於一九八七年三月由鄧清河先生以宏安機電工程公司之名稱創辦，為一間獨資經營公司，提供建築相關裝修及建築服務。宏安於一九九五年在主板上市。於上市時，宏安及其附屬公司主要從事提供建築相關裝修服務、建築服務及項目管理。

自宏安於一九九五年上市以來，鄧清河先生一直擔任主席及執行董事。彼一直積極推動母公司集團增長，任職母公司集團期間累積了豐富的企業管理、物業投資及發展經驗。在其領導下，集團成立管理層團隊，經營本集團的物業業務。鄧清河先生為執行董事鄧灝康先生之父親。

物業發展

於二零零四年，本集團收購沙田嶺路一幅租賃土地及元朗多幅空置土地以作發展，藉此展開物業發展業務，而物業發展業務其時被視作母公司集團的其中一個主要業務分部。本集團的首個高檔住宅物業發展項目為位於新界元朗的首譽，總實用面積約為41,000平方呎。該項目於二零零六年開始預售，於二零零七年五月完成發展。於二零零八年底，本集團於新界沙田嶺路的第二個高檔住宅物業項目(即戈林)投入預售。

近年來，本集團所採納的業務策略更加注重發展中小型住宅單位，以滿足對該等物業不斷增加的需求，並開始打造「The Met.」品牌名稱及在該品牌下發展一系列精品住宅物業。於二零一一年及二零一二年，本集團展開預售兩個城市重建住宅物業項目，分別位於紅磡(即薈點)及西營盤(即薈臻)。於二零一三年底完成薈點項目後，本集團於截至二零一四年三月三十一日止財政年度就該項目銷售物業所得收入確認收益。類似的，薈臻項目於二零一四年底完成後，本集團亦就該項目銷售物業錄得收益。

於二零一三年一月，本集團開始預售其位於旺角彌敦道724-726號的首個商用物業項目。於二零一四年二月，本集團開始預售位於九龍長沙灣的另一個住宅物業項目(即薈悅)。

截至最後實際可行日期，本集團於九龍及新界擁有五個住宅及／或商用物業發展項目，預期總建築面積預期約為760,000平方呎，預計將於二零一七年至二零一九年期間竣工。本集團持有該五個項目其中三個的全部權益，及餘下兩個項目的主要權益。

歷史、發展及重組

為延續我們「The Met」系列物業發展項目的佳績，我們三個現有項目集中發展中小型住宅單位。該三個項目全部位於新界，兩個在馬鞍山及一個在大埔公路。為進一步拓展本集團的業務營運，向目標客戶提供更多選擇，我們現時亦計劃在油塘開發一個中至大面積公寓項目。就商業分部而言，我們亦即將推出一個項目，預計於二零一七年竣工，其設計為銀座式商廈，設有餐廳及零售空間。

物業投資

本集團物業投資分部集中於香港物業市場的商用物業，可追溯至一九九七年我們首次收購屯門龍門居的店舖及街市，以作投資用途。自此，我們投資多項物業，作為物業投資業務的一部分，以賺取穩定經常性收入及資金升值。於最後實際可行日期，我們持有(i)八項持作投資物業，包括七項商用物業及一個工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十一月三十日估值；及(ii)五項持有已收購的待出售物業，包括四項商用物業及一塊土地，總值934.8百萬港元，由物業估值師於二零一五年十一月三十日估值。

我們業務發展的主要里程碑

下表載列本集團業務發展的若干主要里程碑：

年份	主要里程碑
一九九七年	本集團收購屯門龍門居的店舖及街市以作投資用途，藉此開始其物業投資業務
二零零四年	本集團收購沙田嶺路一塊租賃土地及位於元朗的多塊閒置土地，首度開始其物業發展業務
二零零六年	本集團的首個位於元朗的高檔住宅發展項目「首譽」開始預售
二零零八年	本集團位於沙田嶺路的第二個高檔住宅發展項目(即戈林)開始預售
二零一一年	位於紅磡的城市重建住宅物業項目「薈點」開始預售
二零一二年	位於西營盤的城市重建住宅物業項目「薈臻」開始預售
二零一三年	本集團位於旺角彌敦道724-726號的首個商用物業項目開始預售

歷史、發展及重組

年份	主要里程碑
二零一四年	位於九龍長沙灣的住宅物業項目蒼悅開始預售 兩間非全資附屬公司(由本集團持有60%股權)成功投得位於馬鞍山的兩塊相鄰政府土地，預期總建築面積約315,000平方呎
二零一五年	本集團成功投得位於大埔公路另一塊政府土地，預期總建築面積約148,000平方呎

公司歷史

本公司

本公司於二零一五年十一月十九日根據百慕達法律註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股面值0.01港元的股份，100,000股股份已於二零一五年十二月二日配發及發行予其首名股東Woe。本公司主要從事投資控股。

本公司之主要附屬公司

一般而言，本集團的主要經營附屬公司以具體項目／物業為基準，即我們使用個別項目公司以作控股、發展及／或銷售項目及投資物業。我們的主要附屬公司由本公司間接擁有的兩間投資控股公司(即East Run及More Action，為本公司的間接全資附屬公司)直接／間接持有。

下文簡要概述於往績記錄期從事(或先前從事)我們商住物業發展及工商物業投資業務的主要附屬公司的若干公司資料。

歷史、發展及重組

從事物業發展業務之主要附屬公司

名稱	註冊成立日期	本集團應佔股權百分比
信行	二零零九年三月三十日	100%
迅強(附註1)	二零零九年三月十八日	100%
同明	二零零九年一月九日	100%
培盛	二零一零年四月二十日	100%
永聖	二零零七年九月十二日	100%
高和	二零一一年五月十三日	60%(附註3)
龍勝	二零零七年十一月一日	60%(附註4)
悅勝	二零一零年七月六日	100%
世強(附註2)	二零一零年七月二十八日	100%
永宜	二零零一年十月十九日	100%

附註1：於最後實際可行日期，迅強所持有的位於九龍彌敦道724號及726號的物業發展項目已竣工，該公司的主要業務活動為持有兩個未售的待出售商用單位，以及一個將於二零一六年二月完成交易的已訂約出售商用單位。

附註2：世強投資於一項發展項目所持的全部權益，已於二零一一年九月二十六日轉讓予悅勝。於往績記錄期至最後實際可行日期，世強一直並無業務。

附註3：於最後實際可行日期，高和由錦華長勝有限公司持有40%。除其於高和之股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司為獨立第三方。高和為本集團擁有60%權益之附屬公司，主要從事我們位於新界馬鞍山馬錦街的發展項目的控股投資。

附註4：於最後實際可行日期，龍勝由錦華穩勝有限公司持有40%。除其於龍勝之股權外，於最後實際可行日期，錦華穩勝有限公司為獨立第三方。龍勝為本集團擁有60%權益之附屬公司，主要從事我們位於新界馬鞍山恒光街的發展項目的控股投資。

歷史、發展及重組

從事物業投資業務之主要附屬公司

名稱	註冊成立日期	本集團應佔股權百分比
安興投資	二零零五年三月二十四日	100%
合暉	二零零五年三月七日	100%
友邦	二零零九年三月十八日	100%
輝運	二零零八年一月十七日	100%
兆騰	二零零七年十一月二十三日	100%
港威龍(附註1)	二零零九年七月十日	100%
凱鋒	二零零七年十一月一日	100%
朗寶	二零零四年九月八日	100%
萬臨	二零一三年十一月二十二日	100%
利樂	二零一一年一月十一日	100%
新嘉	二零零七年五月十四日	100%
東華	二零零九年一月十六日	100%
光暉	二零零五年一月二十六日	100%
森寶(附註1)	二零零七年十月四日	100%
Wang To	一九九四年五月二十六日	100%
威富利	二零零九年三月三十日	100%
華域(附註2)	二零零九年三月二十五日	100%

附註1：港威龍及森寶已於二零一五年十一月十三日訂約出售予位元堂藥業控股有限公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited，而位元堂藥業控股有限公司乃於主板上市公司(股份代號:897)，於最後實際可行日期由母公司集團持有約22.08%。

附註2：華域已於二零一五年十二月一日訂約出售，該交易將訂於二零一六年二月十五日完成。

投資控股及其他附屬公司

除上述主要附屬公司外，我們亦透過East Run及More Action持有：(i)宏安服務、宏安秘書及宏安企業，為本集團[編纂]後提供管理、秘書及企業服務；(ii)綽泓持有，於本集團日常業務過程中使用的設備；(iii)宏安資產管理將為本集團的物業發展項目提供管理服務；及(iv)若干於香港及英屬維爾京群島註冊成立的並無營業的附屬公司。

更多有關本公司的附屬公司詳情載於本[編纂]「附錄一—會計師報告」。

歷史、發展及重組

主要收購事項及出售事項

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已完成以下主要收購事項及出售事項：

- (a) 於二零一二年六月十四日，本公司的全資附屬公司合暉(為賣方)與一名獨立第三方萬麗佳有限公司(為買方)訂立臨時買賣協議，以出售位於香港新界元朗青山公路170號地下(丈量約份第120約地段第3705號A份段)的物業，總代價為82.8百萬港元，已於二零一二年十月二十五日完成。代價82.8百萬港元乃由訂約方經公平磋商釐定，當中參考鄰近地點相似物業的現行市價。我們認為該出售套現於該物業的投資，對本集團有利，亦能改善本集團的流動資金及整體財務狀況。代價82.8百萬港元佔本集團於二零一二年三月三十一日的總資產約3.3%。
- (b) 於二零一二年七月二十日，本公司之全資附屬公司威富利(為賣方)與獨立第三方Ku Sing Man(為買方)訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下23號舖之物業，總代價為50.3百萬港元，交易已於二零一二年十一月三十日完成。代價50.3百萬港元乃經訂約各方參考相近位置類似物業的當前市價而公平磋商釐訂。我們認為，該出售將有利本集團套現其物業投資，亦可改善本集團的現金流及整體財務狀況。代價50.3百萬港元相當於本集團於二零一二年三月三十一日資產總值約2.0%。
- (c) 於二零一二年十一月二十日，荃灣地產有限公司及獨立第三方Riviera Entertainment Limited以本公司之全資附屬公司華域為受益人簽立要約接納書，確認本集團成功收購位於荃灣海濱花園之商場，代價為508.0百萬港元，交易已於二零一三年七月二日完成。代價508.0百萬港元為華域於招標中所作出的最後投標價。經考慮相近位置類似物業的當前市價，董事認為，代價誠屬公平合理。我們認為，該收購將有助增強及擴大本集團的物業投資組合，並為本集團帶來額外穩定租金收入。代價508.0百萬港元相當於本集團於二零一三年三月三十一日資產總值約13.3%。
- (d) 於二零一三年十一月三十日，本公司之全資附屬公司凱鋒(為賣方)與獨立第三方成貿有限公司(為買方)訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分之物業，總代價為60.0百萬港元，交易已於二零一四年四月八日完成。代價60.0百萬港元乃經訂約各方參考相近位置

歷史、發展及重組

類似物業的當前市價而公平磋商釐訂。我們認為，該出售將有利本集團套現其物業投資，亦可改善本集團的現金流及整體財務狀況。代價60.0百萬港元相當於本集團於二零一三年三月三十一日資產總值約1.6%。

- (e) 於二零一四年十一月七日，本公司全資附屬公司東華(為買方)與獨立第三方興盛貿易有限公司(為賣方)訂立一份臨時買賣協議，以收購位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號、波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB號舖的物業，總代價為210百萬港元，已於二零一五年二月十六日完成交易。代價210百萬港元乃經訂約方公平磋商後釐定，其中參考類似地點的相似物業的現行市價及現行租金。我們看好香港商用物業的長期前景，因此認為該收購事項將加強本集團物業組合及／或收入基礎。代價210.0百萬港元佔本集團於二零一四年三月三十一日的總資產約5.1%。
- (f) 於二零一五年八月十二日，本公司全資附屬公司East Run(為賣方)與獨立第三方龍發有限公司(為買方)及宏安(為擔保人)訂立臨時買賣協議，以出售其於誼堅的全部權益及轉讓相關股東貸款，總代價為158.0百萬港元，而誼堅持有位於香港九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖的物業，已於二零一五年十一月十一日完成交易。代價158.0百萬港元乃由訂約方經公平磋商後釐定，其中參考於償還誼堅擁有的現有按揭貸款後誼堅的資產淨值及類似地點的相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過間接變現本集團於物業的投資而為其帶來裨益，同時加強本集團的流動資金及整體財務狀況。代價158.0百萬港元佔本集團於二零一五年三月三十一日的總資產約2.7%。
- (g) 於二零一五年十一月十三日，本公司的全資附屬公司East Run(為賣方)與位元堂藥業控股有限公司(母公司集團目前擁有其22.08%權益)的全資附屬公司Guidepost Investments Limited(為買方)訂立有條件買賣協議，以出售兩間全資附屬公司森寶及港威龍，該等公司分別持有位於新界荃灣沙咀道237號，川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓的物業及位於九龍欽州街60A號地下連閣樓的店舖，總代價為70.0百萬港元(可進一步上調或下調20%以內，須參考有關物業於完成日期的估值，估值由訂約方共同委任的獨立估值師負責)，已於二零

歷史、發展及重組

一五年十二月二十三日完成。代價70.0百萬港元乃由訂約方經公平磋商釐定，當中參考鄰近地點相似物業的現行市價。我們認為該出售套現於該等物業的投資，對本集團有利，亦能改善本集團的流動資金及整體財務狀況。代價70.0百萬港元佔本集團於二零一五年九月三十日的總資產約1.3%。

- (h) 於二零一五年十二月一日，本公司全資附屬公司East Run(為賣方)與獨立第三方進鷹有限公司(為買方)及宏安(為擔保人)訂立買賣協議，以出售其於Level Success的全部權益及轉讓相關股東貸款，總代價為823.0百萬港元，而Level Success持有位於新界荃灣名為「海濱廣場」的物業，預期將於二零一六年二月十五日前完成交易。代價823.0百萬港元乃經訂約方公平磋商後釐定，其中參考類似地點的相似物業的資產淨值(不包括現有按揭貸款及股東貸款)及現行市價。我們認為該出售事項將通過間接變現本集團於物業的投資而為其帶來裨益，同時改善本集團的流動資金及整體財務狀況。代價823.0百萬港元佔本集團於二零一五年九月三十日的總資產約15.1%。

分拆

經考慮(其中包括)我們的商住物業發展及工商物業投資業務已成長至可保證獨立在聯交所[編纂]的規模，宏安根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交分拆建議，聯交所已確認，宏安可按建議進行分拆。本公司將於適當時候就分拆遵守第15項應用指引下的規定及上市規則的適用規定。

歷史、發展及重組

宏安董事會認為，分拆將有利宏安及本公司，原因如下：

- (i) 分拆將商住物業發展及工商物業投資業務整體實質地由宏安其他業務分離，致使投資者及出資者可獨立評估宏安及本公司各自業務之策略、功能開拓、風險及回報，作出準確投資決策；
- (ii) 分拆將為投資者提供投資任何一種或全部業務模式的機會，因而釋放宏安及本公司業務的價值，從而更佳地反映各公司的真實市價；
- (iii) 作為獨立上市實體，本公司將擁有本身獨立管理架構，專注於物業業務，宏安管理層將得以專注於其保留業務；
- (iv) 宏安及本公司的管理層團隊可採用彼等認為較適合兩個不同業務的不同業務策略及模式，基於該等業務性質有別，有關業務策略及模式未必一致；
- (v) 分拆將為本公司提供獨立集團平台，從而讓其能籌集未來擴展業務所需資金而毋須依賴宏安；亦將有助宏安及本公司更有效地針對各自的目標投資者基礎，以更具競爭力基礎提高集資以及改善資本分配，從而推動各公司增長；及
- (vi) 宏安擬於完成分拆後保留本公司不超過[編纂]%股權。因此，宏安將透過收取本公司之股息分派，繼續受惠於物業發展業務及香港投資的任何潛在利好因素。

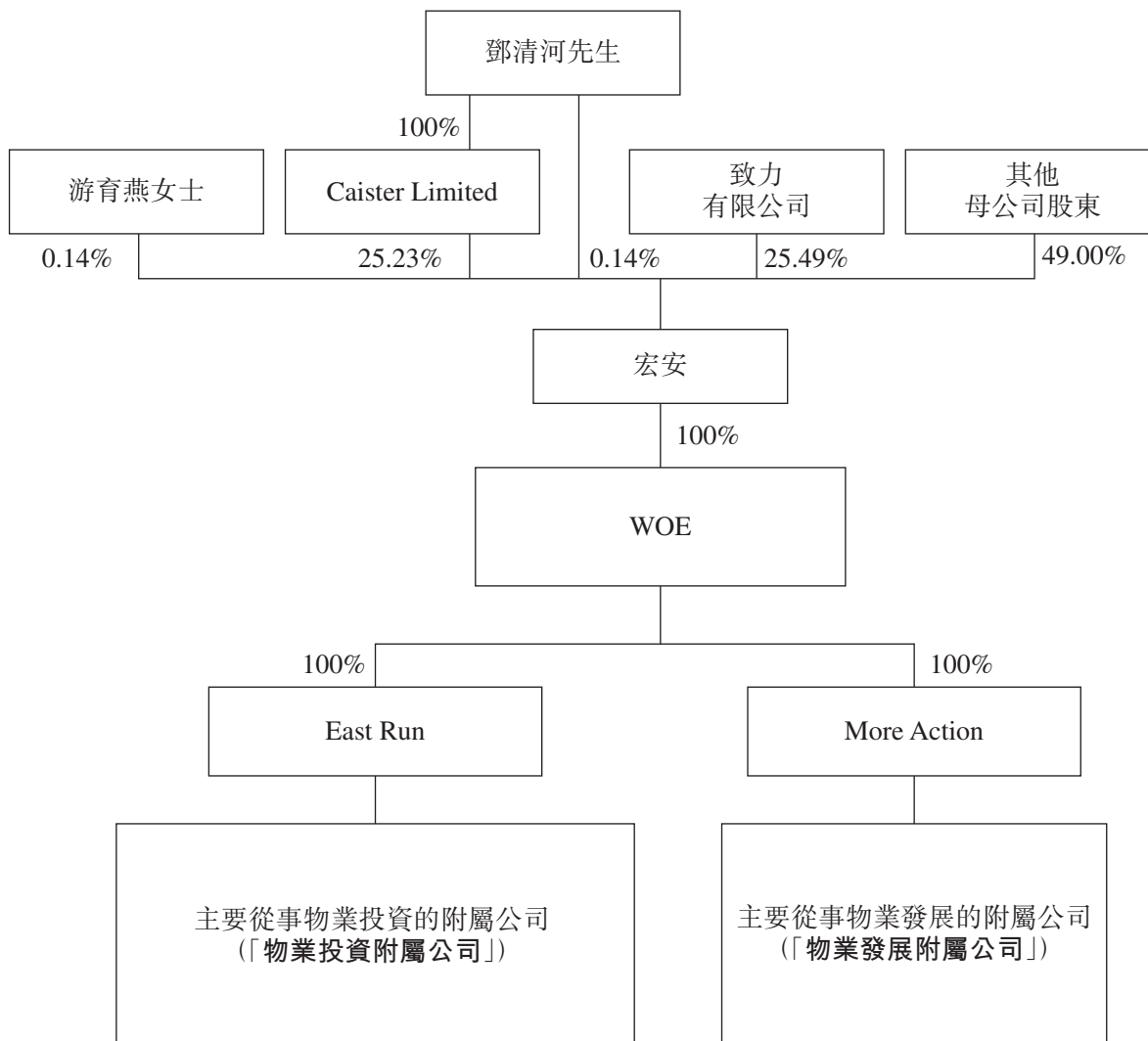
根據上市規則第15項應用指引的規定，宏安將充分顧及其股東的利益，通過以[編纂]方式，向合資格母公司股東提供[編纂]。[編纂]詳情載於本[編纂][[編纂]的架構及條件一[編纂]」一節。

歷史、發展及重組

重組

本集團的企業架構

下圖展示本集團於緊接重組前的簡化企業架構：



附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業管理項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧清河先生創辦的鄧氏家族信託（「鄧氏家族信託」，於二零零五年一月二十六日設立）之受託人全資擁有，而鄧清河先生為鄧氏家族信託下的委任人及鄧清河先生的家族成員為合資格受益人。

歷史、發展及重組

重組

為籌備[編纂]，本集團進行重組，據此，本公司成為East Run及More Action之控股公司，該等公司為本集團主要附屬公司之直接／間接控股公司。重組主要涉及以下步驟：

收購及出售附屬公司以籌備[編纂]

為籌備[編纂]，我們(i)於二零一五年五月二十二日就本集團的物業投資業務收購佳陽全部股權，並(ii)於二零一五年六月二十六日收購宏安資產管理，該公司為本集團物業發展項目提供管理服務。

為籌備[編纂]及精簡本集團的股權架構，我們分別於二零一五年六月三十日、二零一五年十一月十八日及二零一五年十二月一日出售仁隆、晉盛及Source Millennium、天佳及WEH等多間附屬公司的全部股權，於最後實際可行日期，該等公司並無(直接或透過其持有的附屬公司)從事任何業務營運或因其他原因停業。

於二零一五年十二月七日，East Run向餘下母公司集團轉讓於金鋒的全部已發行股本，該公司為物業控股附屬公司，持有位於新界沙田的住宅物業，該物業將獲宏安保留作為其執行董事之一的宿舍。更多詳情，請參閱本[編纂]「與控股股東的關係」一節。

中介控股實體註冊成立

於二零一五年十一月十八日，Earnest Spot根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為Woe，Earnest Spot已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予Woe。

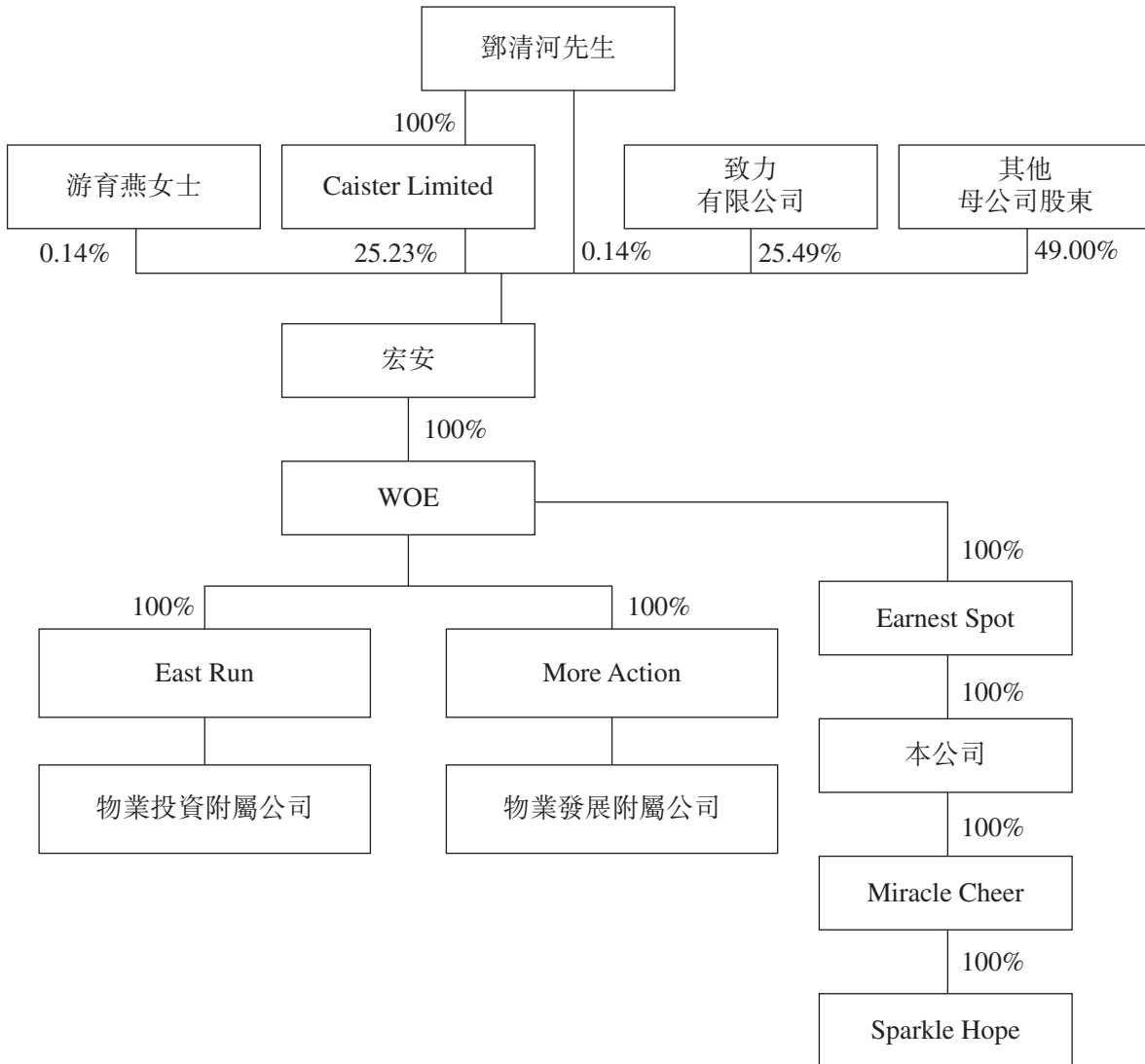
於二零一五年十一月十八日，Miracle Cheer根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為Woe，Miracle Cheer已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予Woe。

於二零一五年十一月十八日，Sparkle Hope根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為Woe，Sparkle Hope已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予Woe。

於●，Miracle Cheer向Woe收購Sparkle Hope之全部已發行股本，代價為1.00港元。緊隨上述轉讓完成後，本公司向Woe收購Miracle Cheer之全部已發行股本，代價為1.00港元。同日及於本公司收購Miracle Cheer後，Earnest Spot向Woe收購本公司之全部已發行股本，代價為1.00港元。

歷史、發展及重組

下圖展示本集團於中介控股實體註冊成立後的股權及企業架構：



附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業管理項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧氏家族信託之受託人全資擁有，而鄧清河先生為鄧氏家族信託下的委任人及鄧清河先生的家族成員為合資格受益人。

歷史、發展及重組

重組投資控股實體以籌備分拆

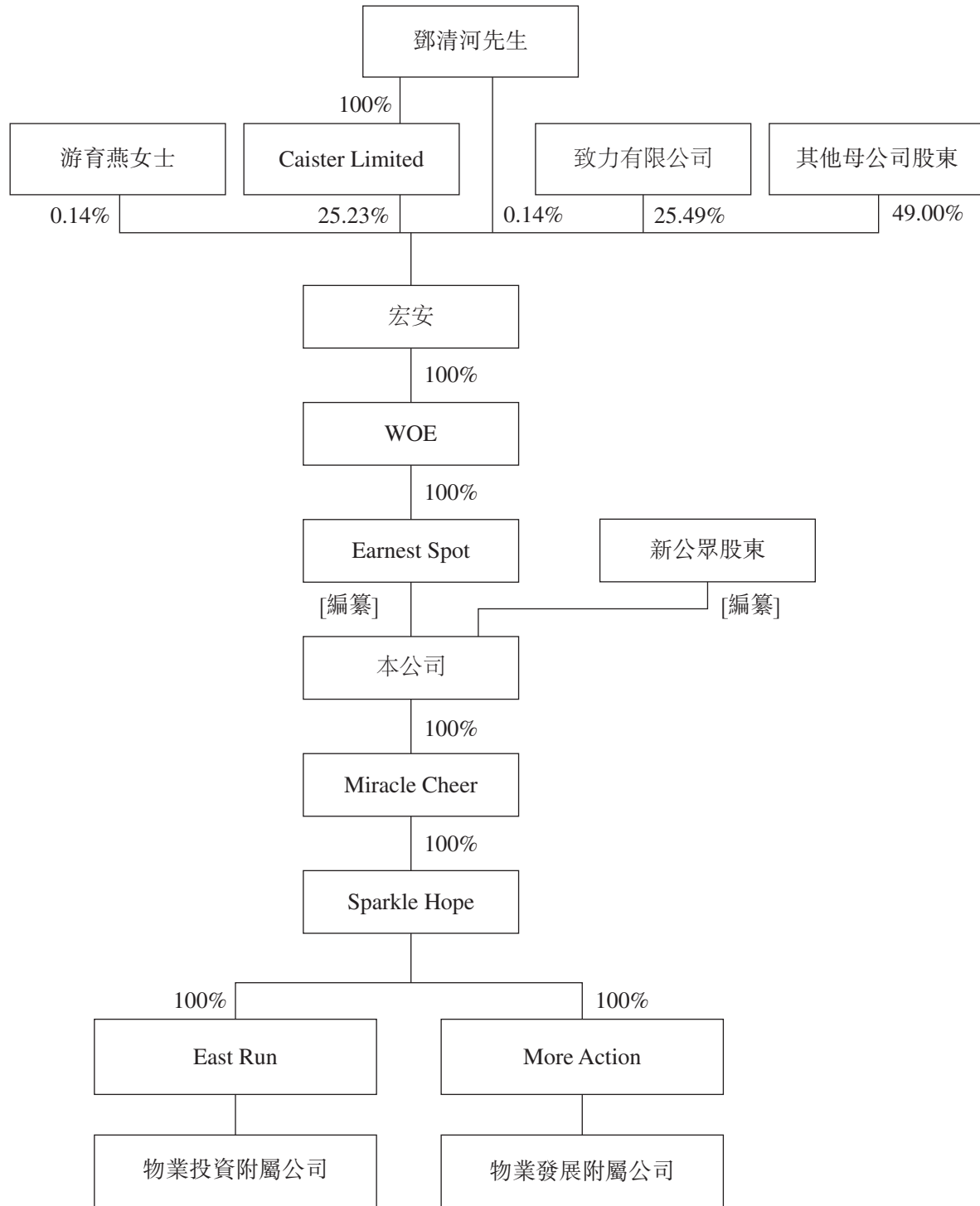
於●，Sparkle Hope向Woe收購：(i) East Run及More Action之全部已發行股本，代價為1,929,665,000港元，相當於East Run及More Action於二零一五年九月三十日之綜合資產淨值總額；及(ii) East Run及More Action結欠Woe之股東貸款，按入賬價值之總額分別為334,926,000港元及1,415,610,000港元。

鑑於上述收購事項，Sparkle Hope將結欠Woe一筆等同於上文第(i)及(ii)分段所述代價總額之款項(「收購後貸款」)。於●，Woe訂立轉讓契據以將收購後貸款轉讓予Earnest Spot，代價為Earnest Spot向Woe發行其已發行股本中一股入賬列為繳足的股份。緊隨Woe上述轉讓後，Earnest Spot將收購後貸款轉讓予本公司，代價為1.00港元。

於●，本公司透過增設4,990,000,000股額外股份，將法定股本由100,000港元(由10,000,000股每股面值0.01港元之股份組成)增加至50,000,000港元(由5,000,000,000股股份組成)。

歷史、發展及重組

本集團於緊隨重組、資本化發行及[編纂]後的股權架構(惟並無計及根據[編纂]將發行的任何股份)載列如下：



歷史、發展及重組

附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業管理項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧清河先生創辦之鄧氏家族信託之受託人全資擁有。