
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，請諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的全部宏基資本有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

(1) 非常重大出售事項
以新出售事項方式出售物業的新框架協議
及
(2) 非常重大收購事項
授出新期權
及
股東特別大會通告

除文義另有要求外，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。董事會函件載於本通函第7頁至第30頁。

本公司召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否出席該大會，敬請閣下將隨附之代表委任表格按照其指示填妥，並儘快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將會被視為被撤回。

二零一九年八月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 – 目標公司管理層討論與分析	III-1
附錄四 – 餘下集團之備考財務資料.....	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具如下涵義：

「第4座」	指	總建築面積為7,088.24平方米的該物業第4座，構成該物業的一部分
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	宏基資本有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2288）
「完成」	指	向工商管理當局完成有關新框架協議項下之變更登記手續，所有代價（即股份代價及所有股東貸款以及目標公司於基準日但於完成後調整前結欠力城的其他負債）已按協定支付，且交易方已簽訂將予轉讓的資產清單
「完成日期」	指	完成日期
「完成日期審核報告」	指	具有本通函「董事會函件」「新框架協議—完成後審核」一節所賦予該詞的涵義
「代價」	指	就新出售事項應付力城的代價，包括股份代價及貸款償還
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，此乃指Rykadan Holdings、Tiger Crown、陳先生、Scenemay、李先生及李女士
「債務差額」	指	具有本通函「董事會函件」「新框架協議—其他主要條款—承諾」一節所賦予該詞的涵義

釋 義

「按金」	指	買方應付金額為人民幣30,264,720元之按金(如本通函「董事會函件」 <u>「新框架協議－按金」</u> 一節所披露),包括首筆按金、第二筆按金及第三筆按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會,以考慮及酌情批准有關新出售事項及新期權的決議案
「歐元」	指	歐元,歐盟成員國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國上海市惠南鎮宣黃公路2300號的土地,佔地面積為34,760平方米,而該物業建於其上
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月二十日,即本通函付印前為確定其中所載資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	目標公司(作為出租人)與買方(作為承租人)於二零一九年六月十三日訂立的租賃協議,並於同時訂立新框架協議,以租賃第4座
「租賃生效日期」	指	具有本通函「董事會函件」 <u>「租賃協議－期限」</u> 一節所賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款償還」	指	償還目標公司結欠力城的貸款，包括股東貸款及其他負債
「MCJQEDZ」	指	上海金橋經濟技術開發區管理委員會*
「備忘錄」	指	力城、目標公司及買方訂立的日期為二零一九年六月十三日之備忘錄，以補充新框架協議
「陳先生」	指	陳偉倫先生，執行董事、主席、行政總裁及控股股東之一
「李先生」	指	李柱坤先生，控股股東之一及李女士之胞兄
「吳先生」	指	吳德坤先生，非執行董事及主要股東
「李女士」	指	李穎妍女士，控股股東之一及李先生之胞妹
「勞先生」	指	勞海華先生，本公司首席財務官
「NBPIDL」	指	上海南匯工業園區投資開發有限公司*
「新營業執照」	指	相關工商主管機關向目標公司頒發的新營業執照，說明買方為目標公司的唯一股東
「新出售事項」	指	力城根據新框架協議及目標公司買賣協議出售其於目標公司的全部股權
「新框架協議」	指	力城、目標公司及買方訂立的日期為二零一九年六月十三日的框架協議，內容有關(其中包括)終止原框架協議及原物業買賣協議、新出售事項及新期權

釋 義

「新期權」	指	授予買方的權利以終止新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城退還已付的任何代價及向買方支付相當於未披露債務十倍金額之款項，並待力城支付上述款項後，向力城轉回於目標公司的股份，進一步詳情請見本通函「董事會函件」 <i>「新框架協議－其他主要條款－承諾」</i> 一節
「原公司出售事項」	指	力城根據原框架協議按原定計劃出售於目標公司的全部股權予買方，該出售將於原物業出售事項後進行，而目標公司將持有餘下大樓
「原出售事項」	指	原物業出售事項，隨後原公司出售事項
「原物業出售事項」	指	目標公司根據原框架協議及原物業買賣協議按原定計劃向買方出售第4座
「原框架協議」	指	力城、目標公司及買方就原出售事項於二零一七年七月五日訂立的框架協議
「原物業買賣協議」	指	買方與目標公司就原物業出售事項於二零一七年七月五日訂立的物業買賣協議
「完成後調整」	指	本通函「董事會函件」 <i>「新框架協議－完成後審核」</i> 一節所述的代價調整
「力城」	指	力城投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為本公司擁有59%權益的間接附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該物業」	指	凱龍南匯商務園，建於該土地上及由五座大樓、食堂及其他設施組成的工業綜合大樓，總建築面積為52,304.07平方米
「買方」	指	上海美迪西生物醫藥股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「QHL」	指	Quarella Holdings Limited，本集團的合營公司
「基準日」	指	買方向力城發出書面通知簽署目標公司買賣協議當日或買方與力城可能書面釐定及協定的其他日期（須為新框架協議生效當日至簽署目標公司買賣協議的實際日期之間的日期）的前一個月的最後一日，且不得遲於二零二零年十月三十一日
「基準日審核報告」	指	具有本通函「董事會函件」 <i>「新框架協議－完成前審核」</i> 一節所賦予該詞的涵義
「餘下大樓」	指	不包括第4座之該物業
「餘下集團」	指	不包括目標公司的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「Rykadan Holdings」	指	Rykadan Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本為Rykadan Trust（由陳先生創立及由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust受託人管理的全權信託）的信託資產
「Scenemay」	指	Scenemay Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由李先生及李女士各自擁有一半
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，其經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「股份」	指	本公司股份
「股份代價」	指	買賣目標公司全部股權的代價
「股東」	指	股份的持有人
「SPREEC」	指	上海市浦東新區房地產交易中心*
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	美邦啟立光電科技(上海)有限公司，一間由台灣、香港、澳門及海外華人於中國擁有投資的企業，並為於中國上海成立的有限公司及由力城直接及全資擁有，且於最後實際可行日期及緊接目標公司根據目標公司買賣協議向買方轉讓股份前，為本公司間接非全資附屬公司
「目標公司買賣協議」	指	力城(作為賣方)與買方(作為買方)及目標公司根據新框架協議訂立之正式協議，以進行新出售事項
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為主要股東，及為證券及期貨條例項下陳先生的控制法團
「英國」	指	英國
「美國」	指	美國
「%」	指	百分比



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

執行董事：

陳偉倫先生 (主席兼行政總裁)

葉振國先生 (首席營運官)

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

何國華先生

杜景仁先生

黃開基先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道135號

宏基資本大廈

2701室及2801室

致股東

敬啓者：

(1) 非常重大出售事項

以新出售事項方式出售物業的新框架協議

及

(2) 非常重大收購事項

授出新期權

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十二日的通函，內容有關(其中包括)原框架協議及原物業買賣協議。根據原框架協議及原物業買賣協議的條款，該物業原

董事會函件

先擬定分兩期直接或間接向買方出售，即透過(1)目標公司向買方出售第4座，隨後(2)力城向買方出售其於目標公司100%股權(屆時將僅持有餘下大樓)。

茲亦提述本公司日期為二零一九年六月十三日的公告，其中宣佈，由於有關出售該物業的從當局取得有關原出售事項(計劃分兩期有效出售該物業)的批文遭遇困難，本集團與買方已重新評估及進一步磋商出售該物業的交易架構，以完成該出售事項。經公平磋商後，力城及目標公司與買方於二零一九年六月十三日訂立新框架協議，內容有關以新出售事項方式出售該物業，其將取代原框架協議及原物業買賣協議。於簽署新框架協議同時：

- (i) 目標公司與買方亦訂立租賃協議，於租賃協議生效後，將取代彼等就第4座訂立的先前租賃安排；及
- (ii) 力城、目標公司及買方亦訂立備忘錄，以補充新框架協議。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)新出售事項及授出新期權的進一步詳情，(ii)股東特別大會通告及(iii)上市規則要求的其他資料。

新框架協議

新框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年六月十三日

訂約方

- (1) 力城，本公司的間接附屬公司；
- (2) 目標公司，力城的直接全資附屬公司；及
- (3) 買方。

終止原協議

於新框架協議生效後，原框架協議及原物業買賣協議將自動終止。

將予出售的資產

目標公司擁有該物業(包括第4座及餘下大樓)。

力城已同意出售及買方已同意購買目標公司的全部股權。於完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而本公司將不再擁有該物業的任何權益。根據新出售事項，將不會按原物業買賣協議原先擬定向買方單獨直接出售第4座。

先決條件

完成須待達成以下各項後方可作實：

- (1) 新框架協議及其項下擬進行的交易根據上市規則於二零一九年九月三十日或之前獲本公司的股東批准；
- (2) 新框架協議及其項下擬進行的交易於二零一九年九月三十日或之前於買方的股東大會上獲批准；及
- (3) 倘於買方的股份在中國國內證券交易所上市後訂立新框架協議，買方的股東須進行中國證券監督管理委員會可能規定的決策程序。

本公司獲買方通知，第(2)項條件已獲達成。同時，由於簽訂新框架協議時，買方的股份並無於中國國內證券交易所上市，第(3)項條件並不適用。

效力

待(a)簽署方簽署及加蓋官方印章及(b)上文「先決條件」分節的條件獲達成後，對訂約各方具有法律約束力的新框架協議即告生效。

代價

代價包括股份代價及貸款償還。

受限於完成後調整(如有)，股份代價參考基準日審核報告後釐定，並將按以下方式計算：

董事會函件

- (1) 該物業的協定總價人民幣363,738,488元，即該物業的協定單位價格（即約每平方米人民幣6,954元）乘以該物業的總建築面積（即52,304.07平方米）；加
- (2) 基準日審核報告所示於基準日目標公司的資產（不包括該物業）金額，該金額應僅包括銀行存款、應收賬款、預付賬款及其他應收款項；減
- (3) 基準日審核報告所示於基準日目標公司的總負債。

基於根據中國會計準則編製的目標公司日期為二零一九年三月三十一日最近期未經審核管理賬目，目標公司的資產（不包括該物業）金額約為人民幣8百萬元，而目標公司於二零一九年三月三十一日的總負債約為人民幣120百萬元¹。假設基準日為二零一九年三月三十一日，股份代價將約為人民幣252百萬元，僅供識別。

買方亦須向力城作出貸款償還。貸款償還將按目標公司欠付力城的貸款金額計算，包括股東貸款及其他負債。於最後實際可行日期，(i)股東貸款約人民幣88,304,000元（即力城就有關收購該物業及作為目標公司的一般營運資金而向目標公司提供的免息貸款），及(ii)目標公司並無結欠力城任何其他負債，惟按金將被視作目標公司欠付力城的負債（如下文「按金」分節所述）除外。

如下文「進行新出售事項的理由及裨益」一節所載，訂約方按其原定方式進行原出售事項時面臨困難。如無該等困難，出售該物業將已根據原框架協議的條款完成。考慮到其將為力城投資者退出投資該物業的唯一機會，原框架協議及原物業買賣協議為對訂約方具有法律約束力的合約，且訂約方擬克服該等困難以落實原框架協議及原物業買賣協議的精神及主旨，因此，力城及目標公司與買方合作，並達成經修訂結構以實行原框架協議及原物業買賣協議項下擬進行交易。新框架協議的條

¹ 該等數字與本通函附錄二第II-4頁所載目標公司會計師報告所示有所不同，因後者乃根據香港財務報告準則而非中國會計準則編製。該等差異的主要原因是根據香港財務報告準則該物業按公平值列賬而產生的遞延稅項負債確認，而根據中國會計準則該物業乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬，且不包括與買方的免租安排產生的實際租金應收款項。

董事會函件

款乃經各訂約方公平協商後釐定。其亦為代價將參考原出售事項協定代價釐定之理由。買方已討論(i)根據新出售事項預期將由各訂約方承擔的交易成本(就稅項及其他行政開支而言)，與(ii)倘原出售事項完成各訂約方將予承擔的交易成本(就稅項及其他行政開支而言)之差額應考慮及反映於代價，及預期根據新出售事項，因交易結構變動而力城應付的交易成本將降低。經訂約方公平協商後，代價應反映扣除經訂約方協定的金額人民幣8,550,000元。為更清晰反應代價如何釐定，根據新出售事項該物業總價格的計算方法載列如下：

	(人民幣千元)
原物業出售事項下第4座的協定價格 (每平方米人民幣6,000元，總建築面積7,088.24平方米)	42,529
加 原公司出售事項下餘下大樓的協定總價格(適用於就根據原框架協議買賣目標公司全部股權簽訂協議日期屬二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日範圍內之情況) (每平方米人民幣7,293元，總建築面積45,215.83平方米)	329,759
原出售事項下該物業的合併協定總價格	372,288
減 如上文所述經協定將予扣減的金額	8,550
新出售事項下該物業的總價格	363,738

獨立估值師告知本公司，於評估該物業市值時已考慮兩種估值方法，即(I)收入法—貼現現金流量法及(II)市場法。

貼現現金流量法反映產生收入物業的物業特定特點，如潛在租金收入增長、續租率、空置率及所有支出。誠如獨立估值師告知，此方法在較大程度上反映該物業的特點。就此而言，釐定其估值意見所採用的主要估值方法為貼現現金流量法。此方法計及該物業的現有及預計未來運作。

源自貼現現金流量法的估值因而會與市場法交叉核對。鑒於該物業將透過出售控股公司的股份整體出售，整幢物業交易應作為市場法可資比較的例子。然而，並無合適的整幢物業交易可識別用作可資比較。所選擇三宗可資比較交易為涉及較小總建築面積(即介乎約638平方米至2,000平方米，而該物業的總建築面積約

為52,304.07平方米)的分層業權銷售。如屬分層業權銷售，單位擁有人可更容易出售較小部分的工業園區，而單位市價可較出售整幢工業園區的市價為高。由於該原因，分層業權銷售的價格較不可靠。鑒於該物業的性質及可得的市場資料，獨立估值師認為，源自貼現現金流量法的估值更為可靠因而相關性較高，因此，於釐定該物業的估值時，賦予100%權重予貼現現金流量法。

就(其中包括)實現原框架協議精神及意圖的原則以及該物業當前市價而言，董事相信，釐定代價的基準屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

支付條款

於目標公司買賣協議生效之後10個工作日內，買方須向力城支付50%的股份代價(經扣除預扣稅後)作為首期付款(有關目標公司買賣協議的更多詳情，請參閱下文「其他主要條款—目標公司買賣協議及其簽署的時間」一節)。

買方與力城須於力城收取首期付款之後5個工作日內開立一個銀行賬戶。於相關銀行賬戶開立之後60日內，買方須將第二期付款(即股份代價餘額減買方已付按金另加於基準日欠付力城的股東貸款及其他負債金額(如基準日審核報告所示))存入相關銀行賬戶。相關銀行賬戶將在位於上海由買方指定的銀行以目標公司名義開立，並由力城與買方共同管理。倘買方需要就根據新框架協議擬進行的交易融資，力城及目標公司應相應配合，惟不得構成違反對力城或目標公司所適用的任何法律或法規(包括上市規則)或構成力城或目標公司違反新框架協議，而力城及目標公司因此而產生的任何費用或損失均由買方承擔或補償。

於買方將第二期付款存入上述銀行賬戶後的5個工作日內，買方與力城須就轉讓目標公司的100%股權向有關部門申請辦理登記。倘買方需要就根據新框架協議擬進行的交易融資，買方須於新營業執照發出後30個工作日內完成抵押目標公司股份及

董事會函件

該物業按揭的程序，並向力城提供有關完稅憑證及外匯支付業務登記憑證。於接獲上述證明之後，(a)力城須配合買方從相關共同管理賬戶內將股份代價餘額發放予買方，以促成買方向力城指定的香港賬戶支付相關餘額；及(b)買方須配合力城從相關共同管理賬戶內將第二期付款餘額發放予力城，以償還欠付力城的股東貸款。其後共同管理銀行賬戶內的任何剩餘款項應告發放並付予買方。

完成前審核

買方將委聘買方與力城均接納的審計機構於基準日根據中國會計準則編製目標公司的相關審核報告(「**基準日審核報告**」)，相關費用由其自行承擔。基準日審核報告將用於計算代價的初步金額。

完成後審核

買方將於完成日期後30日內委聘買方與力城均接納的審計機構，以審核目標公司於完成日期之資產淨值並根據中國會計準則發出完成後審核報告(「**完成日期審核報告**」)，相關費用由其自行承擔。倘完成日期審核報告表明目標公司於完成日期之資產淨值低於其於基準日之資產淨值，則力城須將相應差額退還予買方或目標公司。反之，則買方須向力城支付相等於差額的款項。

相關退款或額外付款(視情況而定)須不遲於發出完成日期審核報告之後30日清償。倘發生任何延遲付款的情況，則每日須支付相當於未清償餘款之0.05%的利息，直至作出所有退款或付款為止。

於完成日期後90日內，買方須促使目標公司向力城償還於基準日之後從力城獲得的任何額外股東貸款(根據完成日期審核報告釐定)。倘由於政府、銀行(專指按照有關銀行規定已取得完稅憑證並已提供外匯支付業務登記憑證所需資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證之情況)或監管部門的有關規定或所需批准時間而出現任何延遲相關還款之情況，力城的與買方應協商並議定新期限或尋求替代方案。

按金

買方分別於二零一七年七月二十七日及二零一七年十一月三日向目標公司支付總額為人民幣23,264,720元之款項被視為三筆按金中的首兩筆按金。

於新框架協議生效後7個工作日內，買方須向目標公司支付三筆按金中的最後一筆金額為人民幣7百萬元之按金。

按金已經／將會由目標公司代表力城收取，並將被視作目標公司欠付力城的負債。

其他主要條款

有關第4座的租賃協議

於訂立新框架協議的同時，買方與目標公司將就租賃第4座訂立租賃協議。有關租賃協議的主要條款概要，請參閱下文「租賃協議」一節。

目標公司買賣協議及其簽署的時間

力城及買方將訂立目標公司買賣協議，為進行新出售事項的正式協議。目標公司買賣協議的條款將反映新框架協議項下協定的條款並與其大致相同。

目標公司買賣協議將：(i)就買方就簽署目標公司買賣協議向力城發出書面通知之後；(ii)於協定基準日之後；及(iii)於發出基準日審核報告後7個工作日內訂立。目標公司買賣協議須於二零二零年十二月三十一日或之前簽署並生效，並應於二零二一年九月三十日或之前完成。倘由於政府、銀行（專指按照有關銀行規定已取得完稅憑證並已提供外匯支付業務登記憑證所需資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證之情況）或監管部門的有關規定或所需批准時間而出現延誤情況，力城與買方應磋商並協定新期限。

未能簽署或完成目標公司買賣協議

倘因買方過失而導致目標公司買賣協議未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽署及生效或未能於二零二一年九月三十日或之前完成，力城可能終止新框架協議或目標公司買賣協議，並有權沒收按金，同時，買方須向目標公司支付人民幣7,600,000元作為一次性補償，但力城應退還買方已支付之代價（扣除按金後）。一次性補償乃經公平協商後釐定，約等於第4座自二零一九年二月一日起至二零二一年九月三十日止期間之租金的名義金額，租金按下文「租賃協議－租金」一節所述基準由買方支付：－

董事會函件

期間	於有關期間應付 租金之名義金額 (人民幣千元)
自二零一九年二月一日起至二零一九年十二月三十一日	2,486
自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日	2,854
自二零二一年一月一日起至二零二一年九月三十日	2,245
總計	7,585

倘因力城過失而導致目標公司買賣協議未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽署及生效或未能於二零二一年九月三十日或之前完成，買方可選擇(i)終止新框架協議(及目標公司買賣協議(如已簽署))，力城因而須支付相等於按金200%之金額(即人民幣60,529,440元)予買方及向買方退還已支付之代價(扣除按金後)；或(ii)要求力城繼續履行新框架協議或目標公司買賣協議以進行新出售事項，而由此產生的所有開支(包括訴訟開支、法律費用及調查開支)將全部由力城承擔。

倘已完成目標公司100%股權轉讓登記，但因任何一方過失未能繼續完成，新框架協議的訂約方應於收到終止新框架協議通知後及履行前兩段的付款義務後30日內，完成恢復歸還目標公司100%股權之轉讓手續，使得目標公司之股權將以力城名義之下重新登記。倘已按買方要求完成目標公司股份抵押及該物業按揭手續，買方應採取一切必需行動以解除相關股份抵押及按揭，費用由違約方承擔。

儘管上文所述，如屬由於政府、銀行(專指按照有關銀行規定已取得完稅憑證並已提供外匯支付業務登記憑證所需資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證之情況)或監管部門之相關規定或政府規定的審批時間而未能滿足二零二零年十二月三十一日或二零二一年九月三十日之限期的情況，力城及買方應磋商及協定新限期。

於目標公司100%股權轉讓登記前，目標公司就上述力城的義務擁有不可撤回及與力城的連帶責任。

承諾

力城已同意於簽署新框架協議時披露目標公司的債務。所披露債務金額為人民幣120百萬元(即根據中國會計準則編製的目標公司公司管理賬目於二零一九年五月三十一日目標公司之債務)。除買方事先同意(不得不合理地拒絕)外，(i)於基準日審

董事會函件

核報告所披露目標公司於基準日的債務金額及(ii)新框架協議所披露目標公司的債務金額的差額(「債務差額」)，不得超過人民幣15百萬元，而目標公司的債務種類須符合其經營業務的範圍。目標公司亦不獲允許提供外部擔保。倘未經買方事先同意，債務差額多於人民幣15百萬元，則除完成後調整外，買方有權從代價中扣除相當於該部分債務差額5%的金額(即超過及多於人民幣15百萬元)。就釐定是否有任何有關差額而言，不包括基準日與完成日期之間目標公司結欠買方的任何額外股東貸款及任何額外負債。

倘完成後18個月內，買方發現目標公司於完成日期前有任何未披露債務，力城須於自買方接獲有關債務的通知及證明後30日內，償付該未披露債務或向買方支付相當於該未披露債務的金額。基於公平磋商，一致同意倘目標公司於完成日期前有任何未披露債務或力城對目標公司的股權之所有權的任何缺陷，買方有權要求力城於收到買方對該債務或缺陷的要求及證明後30日內償付該未披露債務或修正該缺陷(視情況而定)。若該30日期限屆滿後，力城仍未能支付該未披露債務，而該未支付債務的金額超過人民幣200,000元或未能修正該缺陷(視情況而定)，(i)買方有權終止新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城退還任何已付代價及向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項，而若力城支付上述付款，則將目標公司的股份轉回至力城(「新期權」)；或(ii)買方有權繼續履行新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項。倘買方於上述期間發現目標公司任何重大未披露債務或力城對目標公司股權的所有權存在任何缺陷，且要求力城清償該未披露債務或修正該缺陷，本公司將根據上市規則作出必要披露或採取必要行動。

力城不可撤銷地擔保目標公司於完成日期或之前產生的義務及承擔共同及個別責任。買方不可撤銷地擔保目標公司於完成日期之後產生的義務及承擔共同及個別責任。

違約

除上文「未能簽署或完成目標公司買賣協議」及「完成後審核」分節所述違反義務所產生的責任外，訂約方同意，倘違反新框架協議項下的任何其他義務或並非按新框架協議項下的協議履約，或違反新框架協議的任何擔保或承諾，則違約方應(1)於合理時間內按非違約方的要求修正有關違約；及(2)向非違約方直接支付非違約方產生的經濟損失及據此產生的所有費用(包括訴訟費用、法律費用及調查費用)。

租賃協議

於二零一九年六月十三日，於新框架協議訂立的同時，目標公司與買方亦訂立租賃協議，於租賃協議生效後，將取代彼等就第4座訂立的先前租賃安排。租賃協議的主要條款載於下文：

- 訂約方： 目標公司(作為出租人)；及
買方(作為承租人)
- 物業： 第4座，面積為7,088.24平方米
- 期限： 自租賃協議生效當日(「租賃生效日期」)至二零二二年十二月三十一日止
- 有效性： 租賃協議將於新框架協議生效時同時生效。
- 續期： 倘目標公司買賣協議未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽訂及未能生效或完成未能於二零二一年九月三十日或之前落實，則買方可將租賃協議額外續期三個期限，各期限不得超過5年，且自二零二三年一月一日或之後開始的任何期限的應付租金須由訂約方參考當前市場租金協定。

董事會函件

為將租賃協議續期，買方應於相關租賃期限屆滿當日之前六個月作出書面通知，且訂約方應於目標公司接獲買方通知後30日內就有關續期訂立協議。倘買方未能於上述期間內作出書面通知或訂約方未能就續期於該30日期間訂立協議，買方將視同放棄續期，且目標公司有權於租賃期限屆滿後向任何第三方租賃第4座，而無須向買方發出事先通知。

租金：

應付租金按以下基準計算：

於租賃生效日期至二零一九年 十二月三十一日止期間	每日每平方米 人民幣1.05元
於二零二零年一月一日至二零二零年 十二月三十一日止期間	每日每平方米 人民幣1.1元
於二零二一年一月一日至二零二一年 十二月三十一日止期間	每日每平方米 人民幣1.16元
於二零二二年一月一日至二零二二年 十二月三十一日止期間	每日每平方米 人民幣1.22元

上述租金基準乃參考現行市場租金並應用估計年通脹率約5%而釐定。

董事會函件

於租賃生效日期至二零二一年九月三十日止期間，買方無須支付任何租金，但須支付管理費及其他費用。僅供說明之用，租金的名義金額(倘並無免租安排及假設租賃生效日期將為二零一九年十月一日，則有關金額將須由買方支付)如下：

期間	於有關期間應付租金 的名義金額 (人民幣千元)
自二零一九年十月一日至 二零一九年十二月三十一日止	685
自二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日止	2,854
自二零二一年一月一日至 二零二一年九月三十日止	2,245
總計	5,784

儘管上述關於免租期的協議，倘目標公司買賣協議的生效及完成因須經力城及目標公司批准或因力城及目標公司需要遵守法律及監管規定(包括上市規則)而延遲至二零二一年九月三十日之後，上述免租期須延長至目標公司買賣協議生效及完成當日或至買方及目標公司所協定終止租賃協議指定日期。

董事會函件

於根據新框架協議簽訂目標公司買賣協議之後(包括該日)，倘未能簽署目標公司買賣協議及未能於二零二零年十二月三十一日或之前生效，或於二零二零年十二月三十一日或之前簽訂目標公司買賣協議，但由於買方違約而未能於二零二一年九月三十日或之前完成，且力城決定終止新框架協議及目標公司買賣協議，則自二零二一年十月一日起，買方須向目標公司支付租金。

目標公司及買方同意，如因相關規定或政府、銀行(專指按照有關銀行規定已取得完稅憑證並已提供外匯支付業務登記憑證所需的資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證的情況)或監管機構規定的批准時間而延遲，則上述免租期應延長至目標公司買賣協議生效及完成當日或至買方與目標公司所協定指定終止日期。

董事會函件

上述免租安排於本集團與買方公平磋商後實施，並考慮到

- (i) 買方已支付總額人民幣23,264,720元(即於二零一七年七月根據原框架協議支付的按金人民幣2,000,000元及於二零一七年十一月根據原物業買賣協議就第4座支付代價的第一筆分期付款(佔代價的50%))，且自此有關金額已由力城保留。連同其內部資源，本集團已全數動用上述金額支付該物業的按揭貸款約人民幣27,300,000元；及
- (ii) 倘由於買方違約導致完成未能根據新框架協議落實，買方將須支付一次性補償人民幣7,600,000元，董事認為，該安排屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

- 租賃額外空間： 買方計劃租賃額外空間，總建築面積為43,000平方米。於租賃協議期限，買方可向目標公司發出3個月的事先書面通知，以租賃額外空間。目標公司須盡其最大努力滿足買方的額外租賃要求，但並不保證有關要求可獲全面滿足。於出租餘下大樓的任何單位之前，目標公司須向買方發出通知，而買方須於該通知7日內就其是否同意按相同條款及條件出租相關單位作出答覆。倘買方未能作出答覆，則目標公司可向第三方租賃相關單位。目標公司與買方應簽訂額外單位的單獨租賃協議。有關額外空間的租賃協議的主要條款(包括釐定租金的基準、租金按金及物業管理費)應與租賃協議一致，惟目標公司與買方分開協商及同意的租賃期及任何免租期除外。
- 管理費及其他費用： 於整個租賃協議期限，每月每平方米人民幣3元的管理費及其他開支(包括公共區域的水、電、通訊、設備、空調)應僅由買方承擔。
- 租賃物業及其配套設施或設備的維護須為買方的唯一責任。
- 支付條款： 租金須於前一個月第25日提前支付。就每日逾期付款而言，未償還金額將產生違約利息0.3%。

董事會函件

租金按金： 可退還租金按金人民幣742,936.16元(相等於3個月租金金額(如上文「租金」分節所載)及3個月的管理費)須由買方向目標公司支付。其中買方已根據第4座的現有租賃安排支付租金按金人民幣678,255.96元，且該金額將用於部分結算根據租賃協議應付的租金按金，租金按金的餘額將由買方於買方接獲目標公司的通知10日內結算。倘租金或管理費於租賃協議期限進行調整，租金按金的金額須相應調整。

租金按金須由目標公司於終止租賃協議後30日內向買方退還，而不計息。

停車位： 於租賃協議期限，目標公司將向買方免費提供15個停車位。

備忘錄

應買方要求，力城、目標公司及買方亦已於二零一九年六月十三日訂立備忘錄，以補充新框架協議。備忘錄將於新框架協議生效後生效。

根據備忘錄，於基準日後，買方獲准(透過其委任具證券及期貨資格的估值機構)對目標公司的資產淨值及股權進行估值，而力城及目標公司須就該估值提供合理協助。然而，估值結果將不會影響代價的釐定。

有關目標公司的資料

目標公司為一間物業投資控股公司及其主要資產為其於該物業的合法及實益權益。

董事會函件

下文所載目標公司根據香港財務報告準則編製截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度的財務資料，摘錄自本通函附錄二：

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前未經審核純利	2,393	7,115
除稅後未經審核純利	2,393	7,101
	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
資產淨值	137,172	144,273

該土地位於南匯區(上海東部，臨近上海迪士尼度假區、上海浦東國際機場及上海臨港新城)，交通及通訊網絡發達。該土地位於中國上海南匯工業區，享有國家級經濟發展區的優惠稅率及補貼政策。該土地的佔地面積為34,760平方米，而該物業(總建築面積為52,304.07平方米)建於該土地上。該土地的土地使用權期限為二零零六年十二月三十一日至二零五六年十二月三十日。

該物業包括五座優質大樓及一間警衛室、電房及停車場。每棟大樓有四至五層高及每層的總建築面積介乎於約1,700平方米至4,000平方米。於最後實際可行日期，該物業合共有10位租戶(包括買方)。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等租戶為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

於二零一九年三月三十一日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣144百萬元，包括由獨立估值師估值該物業的公平值約人民幣289百萬元。

進行新出售事項的理由及裨益

誠如本公司日期為二零一七年九月二十二日的通函所披露，本集團就原出售事項訂立原框架協議及原物業買賣協議。應買方要求為迎合其融資安排，原出售事項擬分兩期進行，並首先涉及目標公司根據原物業買賣協議向買方直接出售第4座及其後透過力城出售於目標公司的全部已發行股份，從而向買方間接出售餘下大樓。原

董事會函件

框架協議及原物業買賣協議於二零一七年十月十七日舉行的本公司股東特別大會上批准，而緊接取得股東批准後已開始申請原物業出售事項的必要政府批准。

於訂立原框架協議及原物業買賣協議之前，本集團已就建議實施原出售事項（即原物業出售事項，其後為原公司出售事項，分兩個階段進行）向NBPIDL及其上級機構及主要審批監管機構MCJQEDZ進行諮詢，存在對原出售事項的支持傾向。於二零一七年十月二十日，NBPIDL正式向MCJQEDZ發出其書面陳述，匯報（其中包括）建議將分階段實施出售該物業並尋求MCJQEDZ同意轉讓第4座的物業所有權。於二零一七年十一月第二周前後，MCJQEDZ作出口頭答覆，其並無意向批准原出售事項，原因為物業已部分出售（與整體出售相反）。該觀點與先前透過諮詢取得的觀點有所不同。於諮詢後，有關MCJQEDZ的人員及其轉讓工業土地資源的政策詮釋及實施出現主要變動。

於接獲MCJQEDZ的口頭答覆後，就第4座物業所有權的轉讓登記諮詢SPREEC及從SPREEC取得的反饋表明，將需要就第4座物業所有權的轉讓登記取得其他四個監管機構的額外批准，即浦東新區科技和經濟委員會、浦東新區發展和改革委員會、上海市規劃國土資源局及上海市環保局（統稱為「兩委兩局」）。因此，本集團、其業務夥伴及其顧問已作出重大努力，以與MCJQEDZ及兩委兩局進一步溝通，旨在取得必要同意及批准，以進行原出售事項。儘管與MCJQEDZ及兩委兩局展開多輪討論，尚未取得必要同意及批准。於二零一八年年初，即使有可能取得所需同意及批准以進行原出售事項，但仍十分困難。

由於上文所述本集團應對的困難，就原出售事項只取得少許進展。除於二零一七年七月二十七日根據原框架協議作出按金人民幣2,000,000元及於二零一七年十一月三日根據原物業出售事項作出第一筆分期付款人民幣21,264,720元外，買方概無就原出售事項向力城或目標公司作出其他付款。概無轉讓第4座（或該物業的任何其他部分）或尚未落實轉讓於目標公司的任何股份。

於根據批准流程狀況及該流程已耗費的時間作出評估後，為了更加及時地達成原出售事項的意圖及目的，交易方同意使用替代結構實施該物業買賣。於本集團與

董事會函件

買方公平磋商後，協定新出售事項的結構。其亦協定上文所述買方作出的付款分別為人民幣2,000,000元及人民幣21,264,720元將用於支付三筆按金中的首兩筆按金(如新框架協議所規定)。

本公司認為，新出售事項實質上與原出售事項相同，據此，力城於目標公司的直接權益及於該物業的間接權益將予全部出售。原出售事項將涉及一項房地產買賣交易(據此第4座將予直接出售)及一項公司買賣交易(據此餘下大樓將予間接出售)，該兩項交易將按兩個階段進行。然而，新出售事項僅為一項公司買賣交易，不再涉及該物業任何部分的獨立及直接出售(即全部該物業將間接及一次性整體出售)，且預期新出售事項將主要滿足上海市浦東新區商務委員會備案規定及上海市浦東新區市場監督管理局的登記規定，而不再需要取得NBPIDL、MCJQEDZ及兩委兩局的批准。因此，與原出售事項相比，新出售事項更為簡易直接。因此，本公司預期，通過進行新出售事項，交易方將能克服彼等於原出售事項中所面臨的困難，從而可使本公司進一步擬定出售本集團於該物業的權益，並最終為本集團帶來擬由原出售事項帶來的裨益。本公司已就新出售事項向其有關中國法律的法律顧問北京盈科(上海)律師事務所諮詢法律意見，並獲告知新出售事項將合法有效及不存在實質性的法律障礙，因此，本公司預期，於執行新出售事項而取得相關機構批准時並不會產生類似複雜情況。

鑒於以買方為受益人授出的新期權，董事認為，在原框架協議及原物業買賣協議授出相等期權的情況下，倘於基準日前目標公司存在任何未披露債務或力城於目標公司股權的所有權存在任何缺陷，則將僅產生實際後果。由於本公司預期將不存在任何該等未披露債務或不利變動，故預期新期權將不會成為可強制執行。

新框架協議的條款經由本集團與買方(獨立第三方買家)按公平基準磋商。經考慮上文所述，董事認為，新框架協議項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

財務影響

完成新出售事項後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而本公司將不再於目標公司擁有任何股權。

新出售事項

假設新出售事項於二零一九年三月三十一日完成，本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度將錄得收益約79,000,000港元，此計算經參考(i)本公司出售事項的代價約424,000,000港元；(ii)代價調整約130,000,000港元；(iii)目標公司於二零一九年三月三十一日的賬面淨值約168,000,000港元；(iv)調整遞延稅項負債約28,000,000港元；及(v)按適用稅率計算本公司出售事項的估計稅務影響約19,000,000港元。

根據本通函附錄四所載餘下集團之備考財務資料，(i)假設新出售事項已於二零一九年三月三十一日完成，本集團的總資產將增加約29,000,000港元，於二零一九年三月三十一日約2,024,000,000港元增至約2,053,000,000港元，及本集團總負債將減少約50,000,000港元，於二零一九年三月三十一日約555,000,000港元減少至約505,000,000港元；及(ii)假設新出售事項已於二零一八年四月一日完成，本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的全面收入總額將增加約92,000,000港元，由約289,000,000港元增加至約381,000,000港元。

倘買方行使新期權

根據本通函附錄四所載餘下集團之備考財務資料(假設並無未披露的目標公司債務)，(i)本集團的總資產將增加約39,000,000港元，於二零一九年三月三十一日約2,024,000,000港元增至約2,063,000,000港元，及本集團總負債將減少約41,000,000港元，於二零一九年三月三十一日約555,000,000港元減少至約514,000,000港元；及(ii)本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的全面收入總額將增加約101,000,000港元，由約289,000,000港元增加至約390,000,000港元。

由於本通函附錄二目標公司的會計師報告所述該物業於二零一九年三月三十一日的賬面淨值與本通函附錄五 Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd. 的估值報告所述該物業於二零一九年五月三十一日的估值相若，故無作出該物業的賬面淨值與估值的對賬。

所得款項用途

本公司擬將新出售事項的所得款項淨額用作一般營運資金(包括但不限於為本集團的日常營運撥資,及/或為本集團未來不時識別的潛在收購或投資機遇撥資)。於最後實際可行日期,本集團就任何潛在收購或投資無具體計劃。

上市規則涵義

新出售事項

由於根據上市規則就新出售事項計算之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%,新出售事項構成本公司之非常重大出售事項,並因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

授出新期權

根據上市規則第14.74(1)條,新期權構成一項「期權」(定義見上市規則第14.72(1)條),而由於行使該期權並非由本集團決定,於授出新期權時,該交易將被分類為猶如該等認購期權已悉數行使。

授出新期權構成本公司之一項非常重大收購事項,故須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

有關本集團及買方的資料

本集團經營及投資房地產開發、房地產投資及分銷建築材料。

力城為投資控股公司,持有目標公司全部股權。

買方的主要業務為提供藥物研發及開發服務予中國的醫藥及生物科技公司。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

股東特別大會

本公司將於二零一九年九月二十五日(星期三)下午四時三十分(或緊隨本公司於同日下午三時正在相同地點舉行的二零一九年股東週年大會結束或延會後)假座香港港島東華蘭路18號港島東中心23樓23H會議室舉行(或倘於該日正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效,則於二零一九年九月三十日(星期一)在同一時間及地點舉行)股東特別大會,召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會,務請將隨附的代表委任表格按照其指示填妥,並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前。填妥及交回代表委任表格後,閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會,並於會上投票。

於股東特別大會上提呈批准新框架協議(包括根據任何行使新期權)項下擬進行的交易的決議案將以投票表決的方式於股東特別大會上通過。

據董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信,概無股東或其緊密聯繫人(定義見上市規則)於新框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益,且概無股東須就決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為新框架協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理,並符合本公司與股東的整體利益。因此,董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准新框架協議(包括根據任何行使新期權)項下擬進行的交易的決議案。

完成須待(其中包括)達致上文「新框架協議—先決條件」一節所載條件後,方可作實。因此,新出售事項及授出新期權未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啓

二零一九年八月二十三日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表於下列文件中披露：

- 於二零一七年七月二十八日所刊發截至二零一七年三月三十一日止年度的本公司二零一七年年報(第37頁至107頁)；
- 於二零一八年七月十八日所刊發截至二零一八年三月三十一日止年度的本公司二零一八年年報(第43頁至113頁)；
- 於二零一九年七月三十一日所刊發截至二零一九年三月三十一日止年度的本公司二零一九年年報(第43頁至125頁)。

上述所有財務報表經已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)刊登。

2. 債務

於二零一九年六月三十日(即於本通函付印前就擬備本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有總借貸約491,271,000港元，其詳情載列如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	403,030
無抵押銀行貸款	10,000
非控股股東之貸款	78,241
	<hr/>
總借貸	491,271
	<hr/> <hr/>

於二零一九年六月三十日，本集團有抵押銀行貸款以賬面總值約283,225,000港元之若干資產之按揭作抵押，詳情載列如下：

	千港元
投資物業	173,720
持作自用之樓宇	39,992
待售物業	69,513
	<hr/>
	283,225
	<hr/> <hr/>

此外，於二零一九年六月三十日，本公司就若干間接附屬公司及一間合營公司分別獲授銀行融資393,506,000港元及20,000,000港元向銀行發出擔保。有關銀行融資已由其附屬公司及一間合營公司分別動用139,700,000港元及20,000,000港元。

除上文或本通函其他部分披露，以及集團內公司間負債及本集團日常業務過程中之一般貿易及其他應付款項外，於二零一九年六月三十日，本集團並無任何未償還之已發行或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經作出審慎及周詳的查詢後認為，經計及本集團可動用之財務資源(包括內部所得資金及可動用之銀行融資)及新出售事項以及新期權的影響，在並無不可預見的情況下，本集團將擁有充裕營運資金，滿足其現時所知自本通函日期起計至少未來十二個月之需要。

4. 本集團財務及貿易前景

憑藉從其高潛力房地產投資項目產生穩定回報而日益擴展的往績紀錄及其現有資源以為本集團擴闊額外發展資本的基礎及為多個發展項目的整段期間帶來經常性收入，本集團的資產、投資及基金管理業務將繼續致力物色及審慎投資於新的高潛力及較大型項目。

與本集團獲取高潛力投資、不斷提升資產價值及於三至五年內擇機退出的策略一致，本集團正積極發掘香港及海外具樂觀前景的住宅、工業及商業物業及項目以符合其投資要求及完善本集團的現有投資組合。

儘管香港的投資者情緒亦可能受到中美貿易局勢持續緊張(包括兩國之間實施報復性關稅)的影響，近期商業用地招標亦已吸引發展商爭相競投，同時早前旨在活化工業區的政府政策於回顧年度亦重新啟動，本集團對香港房地產市場的長期前景有信心。本集團對香港的商業及工業物業市場的實力持審慎樂觀態度。

中美貿易局勢持續緊張亦可能對市場產生無法預測的影響。然而，美國聯邦儲備銀行進一步加息的可能性日趨減弱，有利於對房地產行業保持正面看法。本集團對其位於美國的投資組合前景亦持審慎樂觀態度。

資產、投資及基金管理業務亦將於中國大灣區（「大灣區」）發掘潛在項目，尤其是當大灣區與香港之間的連繫更密切時，將帶來更多投資及需求。

此審慎而進取的策略將繼續支持本集團的未來業績表現及為股東創造更多價值。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期所刊發經審核綜合財務報表的擬備日期）起直至最後實際可行日期本集團的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

6. 餘下集團管理層討論與分析

下文載列餘下集團於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年業務及表現的管理層討論與分析。

流動資金、財務資源及資本架構

餘下集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部管理及控制。餘下集團一直堅守審慎財務管理原則，將財務以及營運風險降至最低。餘下集團主要依賴內部所得資金及銀行借款為其經營及擴張的資金。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為338,000,000港元，主要用於為香港宏基資本大廈保留之兩層樓層、於美國之物業發展項目及於QHL的投資融資。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為831,000,000港元，主要用於為香港宏基資本大廈保留之兩層樓層、楓樹街項目、於美國之物業發展項目及於QHL的投資融資。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為331,000,000港元，主要用於為香港宏基資本大廈保留之兩層樓層、楓樹街項目及於美國之物業發展項目融資。

在餘下集團的銀行借款總額當中，於二零一九年三月三十一日之銀行貸款323,000,000港元以待售物業、投資物業及持作自用之樓宇作抵押，其中33,000,000港元將待該等物業竣工後償還。發展物業重建項目及QHL業務的進一步費用將由未動用銀行融資或內部所得資金撥付款項。

在餘下集團的銀行借款總額當中，於二零一八年三月三十一日之銀行貸款670,000,000港元以待售物業、投資物業、持作自用之樓宇及有抵押銀行存款作抵押，其中184,000,000港元將待該等物業竣工後償還。發展物業重建項目及QHL業務的進一步費用將由未動用銀行融資、就項目持作由持份者持有之現金之已收客戶按金或內部所得資金撥付款項。

在餘下集團的銀行借款總額當中，於二零一七年三月三十一日之銀行貸款281,000,000港元以待售物業、投資物業、持作自用之樓宇及有抵押銀行存款作抵押，其中169,000,000港元將待該等物業竣工後償還。發展物業重建項目的進一步費用將由未動用銀行融資、就項目持作由持份者持有之現金之已收客戶按金或內部所得資金撥付款項。

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，餘下集團的流動資產分別為1,418,000,000港元、1,706,000,000港元及1,065,000,000港元及流動負債分別為505,000,000港元、1,203,000,000港元及355,000,000港元。餘下集團的流動比率為2.8、1.4及3.0。內部所得資金，連同未動用銀行融資足以滿足餘下集團業務發展需求。

餘下集團將審慎尋求新投資及發展機會，以平衡風險及尋求機會提升股東之最大價值。

重大投資

下表列示餘下集團於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日的投資。

投資	位置	類別	餘下集團權益	於二零一九年 三月三十一 日狀況	於二零一八年 三月三十一 日的狀況	於二零一七年 三月三十一 日的狀況
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	計劃中	計劃中
265 Naomi Project	265 W Naomi Avenue, Arcadia, CA 91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期於二零一九年六月完成。	興建中。預期於二零一九年一月完成。	興建中

投資	位置	類別	餘下集團權益	於二零一九年 三月三十一 日狀況	於二零一八年 三月三十一 日的狀況	於二零一七年 三月三十一 日的狀況
263 Naomi Project	263 W Naomi Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期 於二零一九年 四月竣工。	興建中。預期 於二零一九年 一月竣工。	興建中
Hampton Project	957 Hampton Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	不適用	已出售	興建中。預期 於二零一七年 第二季度竣工。
Fallen Leaf Project	964 Fallen Leaf Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	不適用	已出售	興建中。預期 於二零一七年 第二季度竣工。
Monterey Park Towne Centre	100、120、150、200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售物 業	100%	規劃中	規劃中	不適用
Shoreditch Project	79-81 Paul Street, Shoreditch, London, EC2A 4NQ, the U.K.	商業物業	100%	已竣工及出售 中	已竣工及出售 中	已竣工(分類為 待售物業)
Le Roy Project	333 West Le Roy Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	50%	已出售	興建中。預期 於二零一八年 九月竣工。	規劃中
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道216、 216A、218、220 及222A號	商業及零售物 業	3.55%	規劃中	不適用	不適用
黃竹坑項目	香港黃竹坑道23號	商業及零售物 業	20.8%	興建中。預期 於二零二二年 三月竣工	興建中。預期 於二零二二年 三月竣工	不適用
匯萃(一套住宅公 寓及商業用地)	九龍內地段 11229號	住宅/商業 物業	100%	不適用	不適用	已竣工(分類為 待售物業)
楓樹街項目(二零 一九年: 11個工 作坊、2層樓及 若干停車位)	九龍大角咀必發道124- 126、130、132及134號	工業物業	100%	已竣工(分類為 待售物業)	興建中及預售 階段。預期將 於二零一八年 十二月竣工。	興建中。預期 將於二零一八 年十二月竣工。
永康街項目	九龍永康街55-57號及瓊林 街84-86號	工業物業	26%	已竣工。餘下2 個單位於二零 一九年四月交 付	興建中。預期 將於二零一八 年十二月竣工。	興建中及預售 階段。預期將 於二零一八年 十二月竣工。

投資	位置	類別	餘下集團權益	於二零一九年	於二零一八年	於二零一七年
				三月三十一日狀況	三月三十一日的狀況	三月三十一日的狀況
宏基資本大廈 2702、2803、 2804室及若干停 車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 投資物業)	已竣工(分類為 投資物業)	已竣工(分類為 投資物業)
宏基資本大廈 2802室	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 投資物業)	重新分類至投 資物業	已竣工(分類為 其他物業、廠 房及設備)
宏基資本大廈若干 停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 待售物業)	已竣工(分類為 待售物業)	已竣工(分類為 待售物業)

重大收購事項及出售事項

於二零一七年七月十九日，Q.R.B.G. S.r.L. (「QRBG」) (QHL的一間間接全資附屬公司) 與一名獨立第三方 Quarella S.p.A. (「Quarella Italy」) 訂立業務買賣合約，據此 QRBG 已收購而 Quarella Italy 已出售 (其中包括) Quarella Italy 的相關部分業務及資產 (與生產石英及大理石複合材料產品的業務有關)。QRBG 根據業務買賣合約收購的主要資產包括土地及樓宇、廠房及機器、存貨以及商標。

除上文所披露者外，於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度，餘下集團並無其他重大收購事項及出售事項。

分部資料

餘下集團主要業務為物業發展／資產、投資及基金管理、物業投資以及分銷建築及室內裝飾材料。

物業發展／資產、投資及基金管理

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度，餘下集團在物業發展投資方面高度活躍。重點項目包括自二零一七年起發展若干高潛力海外物業以擴大其投資組合及成功交付及套現位於香港的餘下集團首兩個工業房地產項目－永康街項目及楓樹街項目以及位於香港的首個住宅房地產項目－匯萃。餘下集團亦出售其於美國的三個已竣工住宅項目。

緊隨於二零一七年十二月及二零一八年四月 Rykadan Real Estate Fund LP 及 Rykadan Real Estate Prospect Fund LP 分別完成集資後，餘下集團的資產、投資及

基金管理業務進一步著手黃竹坑項目及謝斐道項目的規劃及地段發展。根據彼等各自的要求，其將與餘下集團共同開發該項目。餘下集團繼續發展其資產、投資及基金管理業務的內部架構及增添人員，作為擴大其資本基礎及進軍較大規模項目的策略之一部分。

多年來，餘下集團亦繼續發掘拓展至其他物業相關業務領域的機遇，包括透過其全資附屬公司提供按與成本節約績效掛鉤的漸進式收費結構或按實際總建築成本之固定百分比計算的管理服務。

退出上文概述的若干項目後，餘下集團將物色新機遇及評估其手頭項目，預計該等投資項目會在適當時得享成果。

物業投資

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度，餘下集團亦分別於香港及不丹持有若干物業及酒店營運。於香港，餘下集團繼續保留宏基資本大廈兩層樓層及若干停車位，作自用及賺取租金收入或潛在租金收入。於不丹，餘下集團保留投資位於不丹普卡納山谷的擁有24間套房之精品度假村，其營運及入住率保持穩定。

分銷建築及室內裝修材料

於截至二零一八年三月三十一日止年度，餘下集團與其合營公司合夥人落實一項規管收購Quarella Italy的業務投資的股東協議，Quarella為生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。Quarella Italy於50多年前成立，於意大利擁有生產及研發中心。Quarella Italy產品廣泛應用於檯面、浴室表面及地磚。其已為全球多個市場（包括中國及香港）的多幢頂尖商業大廈及購物廣場供應材料。

餘下集團繼續尋求與其他品牌合作，以擴展其附屬公司的建築及室內裝飾材料業務。於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，附屬公司持有合約價值分別為8,000,000港元、43,000,000港元及124,000,000港元的項目。

僱員及薪酬政策

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，餘下集團共有27名、31名及62名僱員。餘下集團為僱員提供優厚的薪酬，包括參考市率按表現基準授予僱員的獎勵及與工作有關之持續進修津貼。於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度，餘下集團的薪酬總額（包括董事酬金）分別為48,000,000港元、45,000,000港元及51,000,000港元。

餘下集團資產抵押

於三月三十一日，餘下集團的銀行融資以下列之按揭作抵押：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業	173,720	168,300	132,200
持作自用之樓宇	40,350	41,778	51,074
待售物業	69,222	405,969	401,092
有抵押銀行存款	—	20,429	422
	<u>283,292</u>	<u>636,476</u>	<u>584,788</u>

前景

於早前旨在活化工業區的政府政策於回顧年度重新啟動後，餘下集團對香港商業及工業物業市場持審慎樂觀態度。儘管香港的投資者情緒亦可能受到中美貿易局勢持續緊張（包括兩國之間實施報復性關稅）的影響，近期商業用地招標吸引發展商爭相競投亦表明發展商對香港房地產市場的長期實力有信心。

中美貿易局勢持續緊張亦可能對美國物業市場產生無法預測的影響。然而，美國聯邦儲備銀行進一步加息的可能性日趨減弱，並支撐美國房地產行業保持積極的投資者情緒，而餘下集團對該美國房地產市場持審慎樂觀態度。

餘下集團正落實退出若干現有物業投資及項目，從而結合來自資產、投資及基金管理業務的資本貢獻連同其現有資源，以物色及審慎投資於新的高潛力及較大型項目。發掘包括中國大灣區（「大灣區」）的潛在項目，尤其是當大灣區與香港之間的連繫更密切時，將帶來更多投資及需求。

餘下集團的策略將繼續為積極而審慎，以支持其未來業績表現及為股東創造更多價值。

資產負債比率

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，餘下集團的資產負債比率（借款淨額（按銀行借款總額減不受限制的銀行存款及現金界定）對比總資產）分別為 19.2% 及 14.5%。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團的資產負債比率(借款淨額(按銀行借款總額減不受限制的銀行存款及現金界定)對比總資產)為零，原因為餘下集團的現金淨額為466,000,000港元。

匯率及利率波動風險及相應對沖

餘下集團以不同外幣(包括歐元、美元、英鎊及人民幣)於不同地區經營。

餘下集團之若干銀行借款按浮動利率計息。

餘下集團並無執行任何匯率及利率對沖政策。然而，餘下集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率波動，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

或然負債

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，本公司就授予若干間接附屬公司及合營公司的銀行融資分別393,426,000港元、885,959,000港元及919,392,000港元以及20,000,000港元、零港元及零港元向銀行發出擔保。於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，其附屬公司及該合營公司已分別動用該等銀行融資120,674,000港元、308,170,000港元及322,157,000港元(包括就一間合營公司的一間附屬公司的付款責任以一名公用服務供應商為受益人提供的銀行擔保250,000歐元、370,000歐元及370,000歐元)以及20,000,000港元、零港元及零港元。

董事認為，不太可能將根據任何擔保向本公司提出申索。

本公司並無確認有關該等擔保的任何遞延收入，原因為其公平值無法通過使用可觀察市場數據可靠地計量且並無發生成交價。

資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已授權而未訂約	696,314	429,492	228,147
已訂約	38,763	144,805	16,589
	<u>735,077</u>	<u>574,297</u>	<u>244,736</u>

上述承擔主要包括餘下集團於若干地點發展其物業將產生的相關建築成本。

以下第II-1頁至第II-25頁所載為 貴公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



就美邦啓立光電科技(上海)有限公司歷史財務資料出具的會計師報告 致宏基資本有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-3至II-25頁所載的美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日的財務狀況表及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止各年度(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-3至II-25頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入宏基資本有限公司(「貴公司」)刊發的日期為二零一九年八月二十三日之通函(「通函」)內而擬備，內容關於有關透過出售目標公司全部權益出售目標公司持有的凱龍南匯商務園的非常重大出售事項及有關授出期權以購回目標公司的非常重大收購事項。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料。

作為歷史財務資料基礎的目標公司的相關財務報表(定義見第II-3頁)，乃由目標公司董事編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日的財務狀況以及貴公司於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯交所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第II-3頁界定的相關財務報表作出調整。

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年八月二十三日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料以之為依據)由畢馬威會計師事務所按目標公司獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	2,507	7,068	12,092
直接成本		<u>(2,308)</u>	<u>(2,750)</u>	<u>(4,960)</u>
毛利		199	4,318	7,132
其他收益	5	15	7	502
行政及其他經營開支		<u>(1,050)</u>	<u>(950)</u>	<u>(575)</u>
經營(虧損)/溢利		(836)	3,375	7,059
投資物業之公平值增加	8(a)	8,511	–	56
融資成本	6(a)	<u>(1,925)</u>	<u>(982)</u>	<u>–</u>
除稅前溢利	6	5,750	2,393	7,115
所得稅	7(a)	<u>(2,128)</u>	<u>–</u>	<u>(14)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u><u>3,622</u></u>	<u><u>2,393</u></u>	<u><u>7,101</u></u>

財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於三月三十一日		
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	8	288,600	288,791	289,100
流動資產				
應收租金	9	—	—	2,741
其他應收款項、按金及預付款項		3,034	3,200	3,252
銀行現金	10(a)	1,354	1,959	4,648
		4,388	5,159	10,641
流動負債				
應付款項及應計費用	11	9,018	32,729	31,405
應付一間關聯公司款項	12	787	—	—
應付直接控股公司款項	12	80,504	88,304	88,304
銀行貸款	13	9,700	—	—
		100,009	121,033	119,709
流動負債淨額		(95,621)	(115,874)	(109,068)
總資產減流動負債		192,979	172,917	180,032
非流動負債				
銀行貸款	13	22,455	—	—
遞延稅項負債	14	35,745	35,745	35,759
		58,200	35,745	35,759
資產淨值		134,779	137,172	144,273
資本及儲備				
股本	15	86,540	86,540	86,540
保留溢利		48,239	50,632	57,733
權益總額		134,779	137,172	144,273

權益變動表

(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日之結餘	86,540	44,617	131,157
截至二零一七年三月三十一日 止年度的權益變動：			
年內溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>3,622</u>	<u>3,622</u>
於二零一七年三月三十一日 及二零一七年四月一日之結餘	86,540	48,239	134,779
截至二零一八年三月三十一日 止年度之權益變動：			
年內溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>2,393</u>
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日之結餘	86,540	50,632	137,172
截至二零一九年三月三十一日 止年度之權益變動：			
年內溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>7,101</u>	<u>7,101</u>
於二零一九年三月三十一日之結餘	<u>86,540</u>	<u>57,733</u>	<u>144,273</u>

現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利		5,750	2,393	7,115
調整：				
利息收入	5	(15)	(7)	(4)
融資成本	6(a)	1,925	982	—
投資物業之公平值增加	8(a)	(8,511)	—	(56)
營運資金變動：				
應收租金增加		—	—	(2,741)
其他應收款項、按金及 預付款項增加		(5)	(166)	(52)
應付款項及應計費用 增加／(減少)		2,616	23,711	(1,324)
經營所得現金		1,760	26,913	2,938
已付利息開支		(1,925)	(982)	—
經營活動(所用)／所得現金淨額		(165)	25,931	2,938
投資活動				
新增投資物業		(89)	(191)	(253)
已收利息		15	7	4
投資活動所用現金淨額		(74)	(184)	(249)
融資活動				
應付一間關聯公司款項減少	10(b)	(1,350)	(787)	—
直接控股公司墊款	10(b)	7,700	7,800	—
償還銀行貸款	10(b)	(9,700)	(32,155)	—
融資活動所用現金淨額		(3,350)	(25,142)	—
現金及現金等值項目 (減少)／增加淨額		(3,589)	605	2,689
於年初之現金及現金等值項目	10(a)	4,943	1,354	1,959
於年末之現金及現金等值項目	10(a)	1,354	1,959	4,648

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料擬備及呈列基準

美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)於二零零七年十一月二十九日根據中華人民共和國(「中國」)公司法於中國成立為有限公司。註冊資本為12,700,000美元。目標公司的主要活動為物業控股。其最終控股公司為宏基資本有限公司(「貴公司」)，貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接控股公司為力城投資有限公司(「力城」)，其為貴公司於香港註冊成立的附屬公司。

目標公司於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國適用的相關會計準則及規則擬備，並由於中國註冊之註冊會計師事務所上海琳方會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。所採用的主要會計政策進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就擬備本歷史財務資料而言，目標公司於有關期間已採納所用適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一九年三月三十一日止會計期間尚未生效的新準則或詮釋除外。該等於有關期間已頒佈尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註19。

目標集團已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」，有關準則於二零一八年一月一日開始之會計期間生效，並於整個有關期間一直有效。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

目標公司於有關期間的歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。除另有指明外，所有金額均約整至最近的千位(人民幣千元)。

以下載列的會計政策在歷史財務資料所呈列的所有期間已貫徹使用。

2 重大會計政策

(a) 持續經營基準

儘管目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日為流動負債淨額，歷史財務資料乃按持續經營基準擬備，乃由於最終控股公司宏基資本有限公司已確認如必要其將提供財務支持以維持目標公司持續經營及使其償還自有有關期間末起未來十二個月到期的負債。

(b) 計量基準

擬備歷史財務資料所使用的計量基準乃為歷史成本法基準，惟下文會計政策所訂明者除外。

(c) 使用估計及假設

擬備符合香港財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易地得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能與此等估計不同。

此等估計及相關假設會持續檢討。若會計假設的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認；若修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及其後期間確認。管理層於應用香港財務報告準則時作出的判斷已對歷史財務資料產生重大影響及估計不確定性因素的主要來源於附註3詳述。

(d) 投資物業

投資物業為租賃權益(附註2(e))下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值列賬，除非有關投資物業於報告期末仍在興建或開發中及其公平值未能於當時可靠地計量。因公平值變動或投資物業廢棄或出售而產生之任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(m)(i)所述入賬。

倘目標公司根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業入賬。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租賃持有(附註2(e))列賬，並採用與根據融資之其他投資物業租賃相同之會計政策計算該等權益。租賃支出按附註2(e)所述入賬。

(e) 租賃資產

如目標公司能確定某項安排賦予權利，可透過支付一筆或一系列款項於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬租賃。該釐定乃基於有關安排之實質細節評估而作出，不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予目標公司資產之分類

目標公司根據租賃持有之資產，而其全部實質風險及擁有權回報均轉移至目標公司之租賃乃分類為融資租賃。否則，乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 倘根據經營租賃持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租賃持有入賬(附註2(d))。

(ii) 經營租賃開支

如屬目標公司透過經營租賃使用資產之情況，則根據租賃支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在損益中分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之

收益模式則除外。租務獎勵於損益中確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

根據經營租賃所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註2(d))或持作開發則除外。

(f) 應收租金及其他應收款項

應收款項於目標公司有權無條件收取代價時確認。倘代價到期付款前須時間推移，收取代價的權利方為無條件。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備入賬(見附註2(g))。

(g) 信貸虧損

目標公司就下列項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括銀行現金以及其他應收款項、按金及預付款項)；及
- 應收租金

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付目標公司的現金流量與目標公司預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率計算：

- 固定利率的金融資產其他應收款項、按金及預付款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；及
- 應收租金：計量應收租金所用之折現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標公司面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，目標公司計及無須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可靠資料。該等資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件導致的預期虧損。

應收租金的虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，應收租金的預期信貸虧損根據目標公司的過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並就對債務人而言的特定因素以及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，目標公司所確認的虧損撥備相當於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險大幅上升，於此情況下，虧損撥備乃按相當於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

就評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，目標公司會比較於報告日期及於初始確認日期所評估的金融工具發生違約的風險。在進行此項重新評估時，目標公司認為金融資產於下列情況將發生違約事件：(i) 借款人在目標公司無追索權（例如：變現擔保）（如持有）的情況下向目標公司悉數支付其信貸責任的可能性不大；或(ii) 金融資產已逾期90日。目標公司會考慮無須付出不必要的成本或努力可獲得的合理及可靠的定量及定性資料（包括過往經驗及前瞻性資料）。

具體而言，在評估自初始確認後信貸風險是否顯著上升時，會考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級（如有）實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的當前或預期變動對債務人向目標公司履行責任的能力有重大不利影響。

對信貸風險是否顯著上升的評估乃視乎金融工具的性質按個別基準或共同基準進行。於按共同基準進行評估時，貴集團會根據共享信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）對金融工具進行分類。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來發生的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均會於損益中確認為減值收益或虧損。目標公司確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

利息收入的計算基準

根據附註2(m)(iii) 確認的利息收入乃按金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，目標公司會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，即表示金融資產出現信貸減值。

以下可觀察事件可證明金融資產出現信貸減值：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如拖欠或欠付利息或本金；
- 借款人有可能將告破產或進行其他財務重組；或
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人有不利影響的重大變動。

撤銷政策

倘屬日後實際上不可收回之金融資產及應收租金，目標公司會撤銷其（部分或全部）賬面總值。該情況通常出現於目標公司確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(h) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、在銀行及其他金融機構的活期存款以及流動性極高的短期投資。這些投資可以在未經通知下即時轉換為已知數額的現金，而在價值變動方面的風險並不巨大，並在購入後三個月內到期。現金及現金等值項目根據附註2(g)所載政策進行預期信貸虧損評估。

(i) 應付款項

應付款項初步按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

(j) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

(k) 所得稅

有關期間所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，但與於其他全面收益確認或直接於權益內確認的項目有關者，則相關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益內確認。

當期稅項為按有關期間應課稅收入，根據於有關期間末已執行或實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，以及對過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅的暫時差額產生，即資產及負債就財務報告上的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損及未使用稅項抵免產生。

當投資物業根據會計政策概要附註第2(d)項所載按公平值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

(l) 撥備及或然負債

如果目標公司須就過往事件承擔法律或推定責任，履行該義務很有可能導致經濟利益流出目標公司，且有關金額能夠可靠地計量，目標公司便會確認撥備。對於貨幣時間價值影響重大的，撥備以預計未來現金流出折現後的金額確定。

如果經濟利益流出目標公司的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小。一項潛在義務最終是否轉變為現時義務，由某些未來不確定事項的發生或不發生才能決定。在這種情況下，潛在義務應作為或然負債披露，除非導致經濟利益流出目標公司的可能性極小。

(m) 收入及其他收入

目標公司日常業務過程中的收入按提供的服務或其它人使用目標公司租賃資產所產生的收入分類。

當服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，目標公司按照預期有權獲得的承諾金額確認收入(不包括代第三方收取的金額)。收入不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

有關目標公司的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 經營租賃所得租金收入

根據經營租賃所得租金收入應收款項乃在租期內等額分期在損益確認，惟倘用其他基準較能代表來自使用租賃資產所得益處之勢態則除外。授出之租務獎勵乃在損益確認，作為應收租賃款項總計淨額之一部分。或然租金在賺取之會計期內確認為收入。租金收入在扣除增植稅後確認。

(ii) 物業管理費及公用服務使用費收入

物業管理費及公用服務使用費收入於提供相關服務後確認(扣除增值稅)。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時，根據實際利率法採用實際利率將金融資產於預期可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面總值確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於有關資產的賬面總值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於有關資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)(見附註2(g))。

(n) 借貸成本

直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(o) 關聯人士

(1) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與目標公司有關連：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司主要管理層人員。

(2) 倘符合下列任何條件，即該實體與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所述之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體主要管理層人員(或該實體之母公司)。
- (viii) 該實體、或其所屬集團之任何成員，向目標公司或目標公司母公司提供主要管理層人員服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

3 會計判斷及估計**估計不確定性之來源**

董事在應用目標公司會計政策時所用之方法、估計及判斷會對目標公司之財務狀況及經營業績產生重大影響。部分會計政策要求目標公司對本質不確定之事項應用估計及判斷。於應用目標公司會計政策時作出的重大會計判斷載於下文。

投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建設或發展狀況中或當時其公平值不能可靠地釐定則除外。投資物業之市場價值乃由合資格獨立估值師每年進行估值，並計及物業的淨租金收入及其他可得的市場調查報告。

物業估值所採用的假設包括鄰近具有類似特徵物業的市場租金、物業市場租金預期增幅、適用貼現率及穩定的入住率。

4 收益

目標公司的主要業務為物業控股。

(a)

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號界定之 來自客戶合約之收益			
物業管理費及公用服務使用費收入	647	2,729	4,881
其他收益來源			
租金收入	<u>1,860</u>	<u>4,339</u>	<u>7,211</u>
	<u>2,507</u>	<u>7,068</u>	<u>12,092</u>

(b) 於報告日期存在的由客戶合約產生的預期於未來確認的收益

目標公司已將香港財務報告準則第15號第121段的可行權宜之計應用於其所有合約，由於剩餘履約義務是合約的一部份且原來的預期時間為一年或以下，因此並無披露於報告日期存在的由客戶合約產生的預期於未來確認為收益的資料。

(c) 目標公司根據經營租賃出租投資物業。租賃初始期限一般為1至5年，可於所有條款均獲重新磋商日期之後予以續新。租賃中並無包括或然租金。

目標公司不可取消經營租賃項下最低租賃付款總額應收款項如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	<u>1,556</u>	<u>1,932</u>	<u>1,605</u>

5 其他收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	15	7	4
其他	—	—	498
	<u>15</u>	<u>7</u>	<u>502</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(a) 融資成本：			
銀行貸款之利息	<u>1,925</u>	<u>982</u>	<u>—</u>
(b) 其他事項：			
核數師薪酬	25	28	14
董事薪酬(附註(i)及(ii))	—	—	—
投資物業應收租金、物業管理費及公用服務使用費收入減截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度直接開支分別人民幣2,308,000元、人民幣2,750,000元及人民幣4,960,000元	<u>(199)</u>	<u>(4,318)</u>	<u>(7,132)</u>

附註：

- (i) 於有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (ii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

7 所得稅

(a) 損益及其他全面收益表中的稅項指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項			
產生及撥回暫時性差額(附註14(a))	<u>2,128</u>	<u>—</u>	<u>14</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度中國企業所得稅稅率為25%。於有關期間並無就中國企業所得稅作出撥備，乃由於目標公司於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度錄得應課稅虧損及結轉自先前年度的稅項虧損超過截至二零一九年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利。

(b) 自損益扣除的稅項開支與按適用稅率計算的除稅前溢利之對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	5,750	2,393	7,115
除稅前溢利之名義稅項	1,438	598	1,779
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	690	—	—
確認／動用先前尚未確認之稅項虧損	—	(598)	(1,765)
自損益扣除的實際稅項開支	2,128	—	14

8 投資物業

(a)	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
估值：			
於年初	280,000	288,600	288,791
新增	89	191	253
重估盈餘	8,511	—	56
於年末	288,600	288,791	289,100

於中國持有的所有投資物業均為中期租賃。

於二零一七年三月三十一日，投資物業已被抵押作為銀行貸款之擔保(附註13)。

(b) 公平值級別

(i) 目標公司之投資物業以經常性基準於報告期末按公平值計量，並按香港財務報告準則第13號，公平值計量所界定的公平值級別分類為三個級別。公平值計量乃參考按估值技術中所輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定為以下級別：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即以同一資產或負債於計量日在活躍市場中的未調整報價)計量公平值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即其輸入數據之可觀察性不符合第一級)且不使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為並無市場數據之輸入數據。

— 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，目標公司之投資物業按上文所述公平值級別分類為第三級。

目標公司之政策為於公平值等級之間轉撥於報告期末發生之時確認轉撥。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，並無在第一級與第二級之間轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

位於中國之投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司、Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd (「Beijing Colliers」) 及 Beijing Colliers 分別進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估值物業的所在地點及類別有近期估值經驗。

估值過程

目標公司高級管理層審閱透過驗證所有主要輸入數據及評估物業估值之合理性來審閱由獨立測量師就財務報告目的進行之估值。估值報告連同公平值計量變動分析於各年度報告日期擬備，且由高級管理層審閱及批准。

估值方法

中國投資物業估值經考慮物業預期市場租金增長及穩定出租率後採用折現率折現與物業相關之一系列預測現金流而釐定。所使用折現率已就樓宇之質素及地點以及租戶信貸質素予以調整。公平值計量與預期市場租金增長呈正相關及與折現率呈負相關。

(ii) 有關公平值計量第三級之資料

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)
於中國投資物業 貼現現金流方法	預期市場租金增長	二零一七年：2%-3% 二零一八年：2%-3% 二零一九年：0%-3%
	折現率	二零一七年：9% 二零一八年：9% 二零一九年：9%
	穩定出租率	二零一七年：90% 二零一八年：90% 二零一九年：90%

重估投資物業產生之重估盈餘於損益及其他全面收益表內確認為「投資物業之公平值增加」。

- (c) 於二零一七年七月，目標公司及力城與上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「買方」)(一名獨立第三方)訂立物業買賣協議(「原物業買賣協議」)及框架協議(「原框架協議」)，內容有關(i)出售凱龍南匯商務園(「商務園」)第4座及(ii)訂立與出售目標公司全部股權有關的協議(實際出售整個商務園)。有關建議出售的詳情披露於 貴公司日期為二零

一七年九月二十二日的通函。然而，於二零一八年及二零一九年三月三十一日，由於從當局取得有關分期出售商務園的批文遭遇阻滯，貴公司與買方重新評估及進一步磋商交易架構，以使出售能進行。

管理層認為不大可能執行原物業買賣協議及原框架協議。因此，於二零一八年及二零一九年三月三十一日，相關投資物業並無分類為持作出售。

9 應收租金

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收租金	—	—	2,741

於二零一九年三月三十一日，應收租金之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元
即期	2,741

有關目標公司的信貸政策之進一步詳情載於附註16(a)。

10 銀行現金

(a) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，以人民幣計值的銀行現金分別為人民幣1,354,000元、人民幣1,959,000元及人民幣4,648,000元，其匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

(b) 融資活動產生之負債對賬

下表載列目標公司融資活動產生之負債之變動(包括現金及非現金)詳情。融資活動產生之負債之現金流量或未來現金流量已於或將於目標公司綜合現金流量表內分類為融資活動所得現金流量。

	應付一間 關聯公司款項 人民幣千元 (附註 12)	應付直接控股 公司款項 人民幣千元 (附註 12)	銀行貸款 人民幣千元 (附註 13)	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日	2,137	72,804	41,855	116,796
融資現金流量變動：				
應付一間關聯公司款項減少	(1,350)	—	—	(1,350)
直接控股公司墊款	—	7,700	—	7,700
償還銀行貸款	—	—	(9,700)	(9,700)
融資現金流量變動總額	(1,350)	7,700	(9,700)	(3,350)
其他變動：				
利息開支(附註 6(a))	—	—	1,925	1,925
已付利息開支	—	—	(1,925)	(1,925)
其他變動總額	—	—	—	—
於二零一七年三月三十一日	787	80,504	32,155	113,446
	應付一間 關聯公司款項 人民幣千元 (附註 12)	應付直接控股 公司款項 人民幣千元 (附註 12)	銀行貸款 人民幣千元 (附註 13)	總計 人民幣千元
於二零一七年四月一日	787	80,504	32,155	113,446
融資現金流量變動：				
應付一間關聯公司款項減少	(787)	—	—	(787)
直接控股公司墊款	—	7,800	—	7,800
償還銀行貸款	—	—	(32,155)	(32,155)
融資現金流量變動總額	(787)	7,800	(32,155)	(25,142)
其他變動：				
利息開支(附註 6(a))	—	—	982	982
已付利息	—	—	(982)	(982)
其他變動總額	—	—	—	—
於二零一八年三月 三十一日、二零一八年 四月一日及二零一九年 三月三十一日	—	88,304	—	88,304

11 應付款項及應計費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預收款項	1,284	1,364	383
已收租戶按金	1,824	2,192	1,725
已收出售投資物業按金(附註)	–	23,265	23,265
其他應付款項及應計費用	5,910	5,908	6,032
	<u>9,018</u>	<u>32,729</u>	<u>31,405</u>

附註：於二零一八年及二零一九年三月三十一日，該等金額指就出售商務園第4座收取買方的按金(附註8(c))。

惟於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日若干已收租戶按金分別人民幣1,754,000元、人民幣1,979,000元及人民幣1,340,000元預期於一年後結清外，餘下應付款項及應計費用預期於一年內結清。

12 應付一間關聯公司及直接控股公司款項

應付一間關聯公司及直接控股公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。

13 銀行貸款

已抵押銀行貸款應按如下償還：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內或按要求	9,700	–	–
一年至兩年	9,700	–	–
兩年至五年	12,755	–	–
	<u>22,455</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>32,155</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

(a) 於二零一七年三月三十一日，銀行貸款按中國人民銀行基準年利率計息。

(b) 於二零一七年三月三十一日，銀行貸款以總賬面值人民幣288,600,000元的投資物業之按揭作抵押(附註8)。

(c) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，銀行貸款已悉數償還。

14 遞延稅項負債

(a) 已確認遞延稅項負債／(資產)：

於有關期間財務狀況表中確認的遞延稅項負債／(資產)的組成部分及變動如下：

	超出相關折 舊的折舊撥備 人民幣千元	已確認 稅項虧損 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日	7,584	(7,584)	33,617	33,617
扣除自／(計入) 損益	<u>1,675</u>	<u>(1,675)</u>	<u>2,128</u>	<u>2,128</u>
於二零一七年三月三十一日 及二零一七年四月一日	9,259	(9,259)	35,745	35,745
扣除自／(計入) 損益	<u>1,682</u>	<u>(1,682)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日	10,941	(10,941)	35,745	35,745
扣除自／(計入) 損益	<u>1,685</u>	<u>(1,685)</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>12,626</u></u>	<u><u>(12,626)</u></u>	<u><u>35,759</u></u>	<u><u>35,759</u></u>

(b) 未確認遞延稅項資產：

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，目標公司尚未確認有關稅項虧損分別為人民幣40,390,000元、人民幣15,900,000元及人民幣零元的遞延稅項資產人民幣10,097,000元、人民幣3,975,000元及人民幣零元，原因為可能無充分的未來應課稅溢利可供抵銷。稅項虧損可結轉供抵銷於其產生年度起直至隨後五年的應課稅溢利。

15 資本及儲備

(a) 股本

繳足資本	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初及年末	<u><u>86,540</u></u>	<u><u>86,540</u></u>	<u><u>86,540</u></u>

(b) 資本管理

目標公司的主要目標為透過在風險水平內定價產品及服務及透過按合理成本獲得融資管理資本以保障目標公司繼續持續經營的能力，以便持續為股東提供回報。由於目標公司為較大集團的一部分，目標公司其他資本的來源及分配過剩資本的政策亦可能受較大集團資本管理目標的影響。

目標公司將「資本」定義為包括股本的所有組成部分加無固定還款期的其他集團公司的任何貸款。目標公司並未將因與其他集團公司買賣交易所產的交易結餘視為資本。

目標公司的資本架構定期審閱及管理以適當考慮目標公司所屬的較大集團的資本管理常規。鑒於影響目標公司或目標公司所屬較大集團的經濟狀況，對資本架構作出調整，以不與董事對目標公司的受信責任相衝突為限。

目標公司資本管理常規與過往年度相比無變動及目標公司毋須遵守外部施加的資本要求。

16 金融風險管理及金融工具公平值

目標公司的主要金融工具包括銀行現金、應收租金、其他應收款項、按金及預付款項、應付款項及應計費用、應付一間關聯公司／直接控股公司款項及銀行貸款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險、流動資金風險及利率風險。如何減緩該等風險的政策載列如下。管理層管理及監管該等風險以確保及時及有效實施適當措施。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手未能履行其合約責任，並導致目標公司錄得財務虧損之風險。目標公司信貸風險主要來自應收租金。目標公司面臨銀行現金產生之信貸風險有限，乃由於交易對手主要為於中國的主要金融機構，就此而言，目標公司認為信貸風險較低。

其他應收款項、按金及預付款項乃定期審閱，就此而言，目標公司認為信貸風險較低。

目標公司並無提供任何擔保將導致目標公司面臨信貸風險。

應收租金

目標公司所承受信貸風險主要受到每名客戶之個別特性所影響，故重大信貸風險集中主要由於目標公司與個別客戶往來時所承受重大風險所致。於二零一九年三月三十一日，應收租金的全部結餘來自買方。

管理層透過檢討各報告期末的可收回金額管理此項風險。

目標公司按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收租金之虧損撥備。鑒於目標公司於過往並無面臨任何重大信貸虧損，預期信貸虧損之撥備甚微。

(b) 流動資金風險

目標公司的政策為定期監管其流動資金需求以確保其維持充足的現金儲備及從主要金融機構及／或集團公司的承諾融資水平以滿足其短期及長期的流動資金需求。

下表詳述目標公司金融負債(乃以合約未折現現金流(包括安使用合約利率或倘為浮息,則為於報告期末的當時利率計算的利息付款)為基礎)的餘下合約到期日。金融負債的到期日乃以協定還款日為基礎。

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量			總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一七年三月三十一日						
應付款項及應計費用	不適用	5,980	213	1,541	7,734	7,734
應付一間關聯公司款項	不適用	787	-	-	787	787
應付直接控股公司款項	不適用	80,504	-	-	80,504	80,504
銀行貸款	4.75%	10,950	10,427	13,017	34,394	32,155
		<u>98,221</u>	<u>10,640</u>	<u>14,558</u>	<u>123,419</u>	<u>121,180</u>

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量			總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年三月三十一日						
應付款項及應計費用	不適用	6,121	341	1,638	8,100	8,100
應付直接控股公司款項	不適用	88,304	-	-	88,304	88,304
		<u>94,425</u>	<u>341</u>	<u>1,638</u>	<u>96,404</u>	<u>96,404</u>

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量			總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一九年三月三十一日						
應付款項及應計費用	不適用	6,417	662	678	7,757	7,757
應付直接控股公司款項	不適用	88,304	-	-	88,304	88,304
		<u>94,721</u>	<u>662</u>	<u>678</u>	<u>96,061</u>	<u>96,061</u>

(c) 利率風險

於二零一七年三月三十一日，目標公司利率風險主要來自浮息銀行貸款。銀行貸款的利率及還款條款載列於附註13。目標公司並無利率對沖政策。然而，管理層緊密監管利率風險並在預期有重大利率風險時考慮其他必需行動。

於二零一八年及二零一九年三月三十一日，目標公司並無面臨重大利率風險。

敏感度分析

就浮息銀行貸款而言，分析乃假定於二零一七年三月三十一日未償還銀行貸款於整個年度均未償還而擬備。浮息銀行貸款的50個基準點上升或下降代表管理層對利率合理可能變動的評估。倘利率上升/下降前述基準點，及所有其他變量保持不變，則目標公司於截至二零一七年三月三十一日止年度的除稅後業績將分別減少/增加約人民幣161,000元。有關期間的分析按相同基準進行。

董事認為，敏感度分析無法代表固有利率風險，原因為年末風險並不反映有關期間的風險。

(d) 按公平值以外計量的金融資產及負債的公平值

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，所有按公平值以外計量的金融工具的賬面值與彼等的公平值無重大差異。

17 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他地方所披露者外，目標公司於有關期間與關聯方訂立如下重大交易：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付/應付上海凱龍瑞項目投資諮詢 有限公司資產管理開支	<u>337</u>	<u>337</u>	<u>337</u>

18 直接及最終控股方

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，董事認為，目標公司的直接母公司及最終控股方分別為力城（於香港註冊成立）及宏基資本有限公司（於開曼群島註冊成立）。宏基資本有限公司擬備財務表，供公眾使用。

19 於有關期間已頒發但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至刊發歷史財務資料日期，香港會計師公會已頒發多項於有關期間尚未生效及並未於歷史財務資料採納的修訂、新訂準則及詮釋。該等準則包括如下可能與目標公司相關。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號 <i>所得稅處理的不確定性</i>	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號（修訂本），於聯營公司及合營公司的長期權益	二零一九年一月一日

目標公司現正評估該等修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間之預期影響。迄今為止，其認為採納該等修訂、新訂準則及詮釋不大可能對歷史財務資料造成重大影響。

20 期後事項

於二零一九年六月十三日，力城、目標公司及買方訂立一份新的框架協議，內容有關透過力城向買方出售其與目標公司的全部股權的方式銷售目標公司持有的商務園（「新框架協議」）。新框架協議取代原框架協議及原物業買賣協議，有關協議於新框架協議於二零一九年六月十三日生效後自動終止。

期後財務報表

並無擬備目標公司於二零一九年三月三十一日之後任何期間的經審核財務報表。

目標公司管理層討論與分析

下文載列目標公司於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度的管理層討論與分析，以本通函附錄二載列的目標公司會計師報告為基準。

業績

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止財政年度，目標公司分別錄得收益人民幣12,092,000元、人民幣7,068,000元及人民幣2,507,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，目標公司總負債對總資產比率分別為約51.9%、53.3%及54.0%。

目標公司主要依賴其手頭現金及銀行結餘、銀行貸款及公司間貸款為其營運撥資。

重大投資

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，目標公司持有金額分別為人民幣289,100,000元、人民幣288,791,000元及人民幣288,600,000元的投資物業。

除上文所披露者外，目標公司概無任何其他重大投資，亦無任何未來重大投資或資本資產計劃。

重大收購事項及出售事項

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止財政年度，目標公司並無訂立其任何附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及／或出售事項。

分部資料

目標公司僅有一個經營分部(物業租賃)，概無呈列實體範圍資料之外的分部資料。

僱員及薪酬政策

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止財政年度，目標公司概無任何僱員，因此並無產生薪酬開支。

而於該等年度，目標公司已外判項目及物業管理、財務申報及日常營運，並錄得該等項目及物業管理費。

目標公司資產抵押

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，目標公司並無任何目標公司資產抵押。

於二零一七年三月三十一日，銀行貸款以賬面總值為人民幣288,600,000元的投資物業之按揭作抵押。

新業務前景

於截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止財政年度，目標公司概無任何新業務，包括所引進或宣佈的新產品及服務。

匯率及利率波動風險及相應對沖

目標公司主要以人民幣營運。

目標公司的銀行借款按浮動利率計息。

目標公司並無執行任何匯率及利率對沖政策。然而，目標公司管理層將監察匯率及利率波動，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

或然負債及資本承擔

於二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債及資本承擔。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載從本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)接獲的會計師報告的一部份，載入本通函僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團的財務資料及附錄二所載的會計師報告一併閱覽。

(A) 餘下集團之備考財務資料

1. 緒言

下文為未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱「備考財務資料」)的概要說明，乃為說明以下各項的影響而擬備：

- (i) 透過出售於目標公司的全部股權出售美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)所持有的凱龍南匯商務園(「新出售事項」)(「非常重大出售事項」)；
- (ii) 有關假設買方行使有關收購目標公司全部權益的新期權的可能非常重大收購事項(「可能非常重大收購事項」)，新期權僅可於(a)倘於完成日期(「完成日期」)後18個月內，買方發現於完成日期前目標公司的任何未披露債務及力城未能於收到買方通知30日內結清該未披露債務金額超過人民幣200,000元；或(b)倘力城於目標公司股權的權利存在任何缺陷，而力城未糾正該缺陷時行使(「可能非常重大收購事項－新期權」)。

與非常重大出售事項、可能非常重大收購事項及可能非常重大收購事項－新期權直接相關並有事實根據之未經審核備考調整之敘事描述，於未經審核備考財務資料之隨時附附註概述。

本集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29段擬備，僅供說明用途，且以彼等之判斷、估計及假設為基礎，由於其假設性質使然，其未必能真實反映建議本集團於二零一九年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或本集團截至二零一九年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止年度刊發之年報);及(ii)目標公司於二零一九年三月三十一日之財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度之會計師報告)擬備,猶如非常重大出售事項及可能非常重大收購事項—新期權已於二零一九年三月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止年度刊發之年報);及(ii)目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度之損益及其他全面收益表及現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度之會計師報告)擬備,猶如非常重大出售事項及可能非常重大收購事項—新期權已於二零一八年四月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一九年三月三十一日止年度刊發之年報所載本集團歷史財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

A 餘下集團於二零一九年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表
(以港元列示)

	於二零一九年 三月三十一日 之本集團	有關新出售事項之備考調整		於新出售事項 完成後 於二零一九年 三月三十一日 之餘下集團	有關可能非常重大收購事項 -新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 -新期權後 於二零一九年 三月三十一日 之本集團
		千港元	千港元		千港元	千港元	
		附註1	附註2		附註3	附註4	
非流動資產							
投資物業	512,845	(337,025)	-	175,820	424,036	-	599,856
其他物業、廠房及設備	41,407	-	-	41,407	-	-	41,407
於聯營公司的權益	215,861	-	-	215,861	-	-	215,861
於合營公司的權益	201,343	-	-	201,343	-	-	201,343
透過其他全面收入按公平值計量 之金融資產	1,000	-	-	1,000	-	-	1,000
	972,456	(337,025)	-	635,431	424,036	-	1,059,467
流動資產							
待售物業	469,236	-	-	469,236	-	-	469,236
存貨	12,935	-	-	12,935	-	-	12,935
貿易應收款項	104,012	(3,195)	-	100,817	-	142	100,959
其他應收款項、按金及預付款項	29,911	(3,791)	-	26,120	-	3,791	29,911
銀行存款及手頭現金	435,767	(5,419)	378,315	808,663	(423,898)	5,419	390,184
	1,051,861	(12,405)	378,315	1,417,771	(423,898)	9,352	1,003,225

A 餘下集團於二零一九年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表(續)
(以港元列示)

	於二零一九年 三月三十一日 之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整		於新出售事項 完成後 於二零一九年 三月三十一日 之餘下集團 千港元	有關可能非常重大收購事項 -新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 -新期權後 於二零一九年 三月三十一日 之本集團 千港元
		千港元 附註1	千港元 附註2		千港元 附註3	千港元 附註4	
流動負債							
貿易及其他應付款項	72,540	(36,611)	-	35,929	-	9,490	45,419
合約負債	5,277	-	-	5,277	-	-	5,277
銀行貸款	338,459	-	-	338,459	-	-	338,459
應付餘下集團的款項	-	(102,942)	102,942	-	-	-	-
非控股股東之貸款	78,218	-	-	78,218	-	-	78,218
應付稅項	46,954	-	-	46,954	-	-	46,954
	<u>541,448</u>	<u>(139,553)</u>	<u>102,942</u>	<u>504,837</u>	<u>-</u>	<u>9,490</u>	<u>514,327</u>
流動資產淨值	<u>510,413</u>	<u>127,148</u>	<u>275,373</u>	<u>912,934</u>	<u>(423,898)</u>	<u>(138)</u>	<u>488,898</u>
總資產減流動負債	1,482,869	(209,877)	275,373	1,548,365	138	(138)	1,548,365
非流動負債							
遞延稅項負債	13,435	(41,687)	28,252	-	-	-	-
資產淨值	<u>1,469,434</u>	<u>(168,190)</u>	<u>247,121</u>	<u>1,548,365</u>	<u>138</u>	<u>(138)</u>	<u>1,548,365</u>
資本及儲備							
股本	4,774	-	-	4,774	-	-	4,774
儲備	1,434,512	-	46,621	1,481,133	-	-	1,481,133
本公司普通股股東應佔權益總額	1,439,286	-	46,621	1,485,907	-	-	1,485,907
非控股權益	30,148	-	32,310	62,458	-	-	62,458
權益總額	<u>1,469,434</u>	<u>-</u>	<u>78,931</u>	<u>1,548,365</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,548,365</u>

B 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表

(以港元列示)

	於截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 之餘下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 -新期權 之備考調整 千港元 附註8	於新出售事項及 可能非常重大 收購事項 -新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7			
收益	881,095	(14,183)	-	-	866,912	14,183	881,095
銷售及服務成本	(463,733)	5,817	-	-	(457,916)	(5,817)	(463,733)
毛利	417,362	(8,366)	-	-	408,996	8,366	417,362
其他收益	18,686	(589)	-	-	18,097	589	18,686
其他虧損淨額	(22,932)	-	-	-	(22,932)	-	(22,932)
銷售及營銷開支	(44,866)	-	-	-	(44,866)	-	(44,866)
行政及其他經營開支	(73,147)	674	-	-	(72,473)	(674)	(73,147)
出售於一間附屬公司權益之收益	-	-	88,638	(1,824)	86,814	-	86,814
經營溢利	295,103	(8,281)	88,638	(1,824)	373,636	8,281	381,917
投資物業公平值增加	5,585	(66)	-	-	5,519	-	5,519
	300,688	(8,347)	88,638	(1,824)	379,155	8,281	387,436
融資成本	(23,563)	-	-	-	(23,563)	-	(23,563)
攤佔聯營公司溢利減虧損	121,144	-	-	-	121,144	-	121,144
攤佔合營公司溢利減虧損	(27,097)	-	-	-	(27,097)	-	(27,097)
除稅前溢利	371,172	(8,347)	88,638	(1,824)	449,639	8,281	457,920
所得稅	(48,531)	16	-	-	(48,515)	-	(48,515)
本年度溢利	<u>322,641</u>	<u>(8,331)</u>	<u>88,638</u>	<u>(1,824)</u>	<u>401,124</u>	<u>8,281</u>	<u>409,405</u>
以下人士應佔：							
本公司普通股股東	329,957	(4,921)	52,355	(1,077)	376,314	4,891	381,205
非控股權益	(7,316)	(3,410)	36,283	(747)	24,810	3,390	28,200
本年度溢利	<u>322,641</u>	<u>(8,331)</u>	<u>88,638</u>	<u>(1,824)</u>	<u>401,124</u>	<u>8,281</u>	<u>409,405</u>

C 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

(以港元列示)

於截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 之本集團	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 之餘下集團	有關可能 非常重大 收購事項 之備考調整	於新出售事項及 可能非常重大 收購事項 - 新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團	
	千港元	千港元 附註5	千港元 附註6				千港元 附註7
本年度溢利	322,641	(8,331)	88,638	(1,824)	401,124	8,281	409,405
本年度其他全面收入 (除稅項及重新分類調整後)							
其後可能重新分類至損益的項目：							
- 換算海外業務之匯兌差額	(14,390)	11,850	-	-	(2,540)	-	(2,540)
- 攤佔合營公司之匯兌儲備	(4,392)	-	-	-	(4,392)	-	(4,392)
- 出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	1,824	1,824	-	1,824
	(18,782)	11,850	-	1,824	(5,108)	-	(5,108)
隨後不會重新分類至損益之項目：							
- 攤佔重新計量一間合營公司的 定額福利負債	(54)	-	-	-	(54)	-	(54)
- 透過其他全面收入按公平值 計量之金融資產-公平值儲備 變動(不可劃轉)	(14,651)	-	-	-	(14,651)	-	(14,651)
	(14,705)	-	-	-	(14,705)	-	(14,705)
本年度其他全面收入	(33,487)	11,850	-	1,824	(19,813)	-	(19,813)
本年度全面收入總額	289,154	3,519	88,638	-	381,311	8,281	389,592
以下人士應佔：							
本公司普通股股東	302,393	2,079	52,355	-	356,827	4,891	361,718
非控股權益	(13,239)	1,440	36,283	-	24,484	3,390	27,874
本年度全面收入總額	289,154	3,519	88,638	-	381,311	8,281	389,592

D 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
(以港元列示)

	於截至 二零一九年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能非常重大收購事項 - 新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 - 新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7		千港元 附註8	千港元 附註9	
經營活動								
除稅前溢利	371,172	(8,347)	88,638	(1,824)	449,639	8,281	-	457,920
就以下各項作出調整：								
投資物業公平值增加	(5,585)	66	-	-	(5,519)	-	-	(5,519)
其他物業、廠房及設備 折舊	3,081	-	-	-	3,081	-	-	3,081
出售其他物業、廠房及 設備之虧損	18	-	-	-	18	-	-	18
銀行存款利息收入	(560)	5	-	-	(555)	(5)	-	(560)
提供貸款予合營公司的 利息收入	(12,616)	-	-	-	(12,616)	-	-	(12,616)
利息開支	23,563	-	-	-	23,563	-	-	23,563
攤佔合營公司溢利減虧損	27,097	-	-	-	27,097	-	-	27,097
攤佔聯營公司溢利減虧損	(121,144)	-	-	-	(121,144)	-	-	(121,144)
貿易應收款項減值虧損	10,560	-	-	-	10,560	-	-	10,560
撥回減值虧損	(654)	-	-	-	(654)	-	-	(654)
出售一間附屬公司之收益	-	-	(88,638)	1,824	(86,814)	-	-	(86,814)
匯兌虧損	23,445	(2,301)	-	-	21,144	2,301	-	23,445
營運資本變動前之 經營溢利	318,377	(10,577)	-	-	307,800	10,577	-	318,377

D 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)
(以港元列示)

	於截至 二零一九年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能非常重大收購事項 -新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 -新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7		千港元 附註8	千港元 附註9	
營運資本變動前之 經營溢利	318,377	(10,577)	-	-	307,800	10,577	-	318,377
營運資本變動：								
待售物業減少	249,908	-	-	-	249,908	-	-	249,908
存貨減少	21,766	-	-	-	21,766	-	-	21,766
貿易應收款項增加	(8,126)	3,200	-	-	(4,926)	(3,200)	-	(8,126)
其他應收款項、按金及預 付款項減少	104,195	(191)	-	-	104,004	191	-	104,195
應收聯營公司款項減少	3,267	-	-	-	3,267	-	-	3,267
持份者所持有的現金減少	188,325	-	-	-	188,325	-	-	188,325
貿易及其他應付款項減少	(46,616)	4,122	-	-	(42,494)	(4,122)	-	(46,616)
合約負債減少	(383,216)	-	-	-	(383,216)	-	-	(383,216)
經營所得現金	447,880	(3,446)	-	-	444,434	3,446	-	447,880
已付利息	(25,353)	-	-	-	(25,353)	-	-	(25,353)
已付香港利得稅， 淨額	(5,840)	-	-	-	(5,840)	-	-	(5,840)
已付中國企業所得稅	(2,703)	-	-	-	(2,703)	-	-	(2,703)
經營活動所得現金淨額	413,984	(3,446)	-	-	410,538	3,446	-	413,984

D 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)
(以港元列示)

	於截至 二零一九年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能非常重大收購事項 -新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 -新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7		千港元 附註8	千港元 附註9	
投資活動								
新增投資物業	(297)	297	-	-	-	(297)	-	(297)
購買其他物業、廠房 及設備	(387)	-	-	-	(387)	-	-	(387)
出售於一間附屬公司 權益之所得款項	-	-	367,238	-	367,238	-	-	367,238
透過收購一間附屬公司 收購資產及負債的 現金流出淨額	-	-	-	-	-	-	(444,898)	(444,898)
收取自一間合營公司之股息	1,192	-	-	-	1,192	-	-	1,192
墊款予合營公司	(12,284)	-	-	-	(12,284)	-	-	(12,284)
來自一間合營公司之還款	6,060	-	-	-	6,060	-	-	6,060
收取自一間聯營公司之股息	103,309	-	-	-	103,309	-	-	103,309
墊款予一間聯營公司	(26,634)	-	-	-	(26,634)	-	-	(26,634)
來自一間聯營公司之還款	47,493	-	-	-	47,493	-	-	47,493
已收利息	13,176	(5)	-	-	13,171	5	-	13,176
有抵押銀行存款及受限制 存款減少	20,429	-	-	-	20,429	-	-	20,429
投資活動所得現金淨額	152,057	292	367,238	-	519,587	(292)	(444,898)	74,397

D 餘下集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)
(以港元列示)

	於截至 二零一九年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關新出售事項之備考調整			於新出售事項 完成後於截至 二零一九年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能非常重大收購事項 -新期權之備考調整		於新出售事項 及可能非常 重大收購事項 -新期權後於 截至二零一九年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7		千港元 附註8	千港元 附註9	
融資活動								
新增銀行貸款所得款項	214,498	-	-	-	214,498	-	-	214,498
償還銀行貸款	(706,632)	-	-	-	(706,632)	-	-	(706,632)
非控股股東之貸款	650	-	-	-	650	-	-	650
已付股息	(14,323)	-	-	-	(14,323)	-	-	(14,323)
融資活動所用現金淨額	(505,807)	-	-	-	(505,807)	-	-	(505,807)
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	60,234	(3,154)	367,238	-	424,318	3,154	(444,898)	(17,426)
年初現金及現金等 值項目	374,511				374,511			374,511
外匯匯率變動之影響	(3,143)	173			(2,970)			(2,970)
年末現金及現金等 值項目	<u>431,602</u>				<u>795,859</u>			<u>354,115</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 調整指於二零一九年三月三十一日新出售事項完成後終止綜合入賬目標公司資產及負債(摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零一九年三月三十一日的財務狀況表), 猶如新出售事項已於二零一九年三月三十一日發生。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1658港元。
2. 調整指(i)收取自新出售事項產生的現金代價275,373,000港元; (ii)收取自目標公司的還款金額102,942,000港元; (iii)於新出售事項後調整遞延稅項負債; 及(iv)新出售事項之估計收益淨額, 猶如其已於二零一九年三月三十一日發生。

新出售事項的備考代價(可予調整)計算如下:

	千港元
投資物業之備考代價	424,036
若干資產及負債之結餘淨額調整	<u>(130,201)</u>
新出售事項之備考代價	293,835
估計預扣稅及印花稅	<u>(18,462)</u>
收取自新出售事項之現金代價	<u><u>275,373</u></u>
	千港元
新出售事項之備考代價	293,835
減: 目標公司於二零一九年三月三十一日的資產淨值	(168,190)
遞延稅項負債調整	(28,252)
估計預扣稅及印花稅	<u>(18,462)</u>
新出售事項之估計收益淨額(全面收入總額)	<u><u>78,931</u></u>
餘下集團應佔收益淨額(全面收入總額)	<u><u>46,621</u></u>
非控股權益應佔收益淨額(全面收入總額)	<u><u>32,310</u></u>

新出售事項之估計收益淨額乃按新出售事項備考代價人民幣252,052,000元(相當於293,835,000港元), 減估計預扣稅及印花稅18,462,000港元、遞延稅項負債調整28,252,000港元及目標公司於二零一九年三月三十一日的資產淨值168,190,000港元計算。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1658港元。

上述交易並無計入就交易授出的新期權的公平值, 因本公司董事認為新期權的公平值並不重大。

3. 調整反映假設買方行使新期權後重新收購目標公司，假設可能非常重大收購事項－新期權已於二零一九年三月三十一日發生。

重新收購的投資物業的備考公平值乃假設為附註2投資物業的備考代價424,036,000港元。

重新收購目標公司的備考代價假設按與附註2的相同計算基準達致，為293,835,000港元，連同於二零一七年收取的按金人民幣23,265,000元（相當於27,121,000港元）及於新出售事項中償還的應收目標公司款項102,942,000港元。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1658港元。

4. 調整反映重新收購銀行存款及手頭現金、若干其他資產及負債總額及假設買方行使新期權後重新收購目標公司產生的應收目標公司對銷金額，假設可能非常重大收購事項－新期權已於二零一九年三月三十一日發生。

本公司董事假設於擬備本未經審核備考財務資料時目標公司並無未披露的債務。

5. 調整指於截至二零一九年三月三十一日止年度新出售事項完成後終止綜合入賬目標公司的業績及剔除目標公司應佔現金流量（摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度的全面收益表及現金流量表），猶如新出售事項已於二零一八年四月一日發生。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1729港元。

6. 調整指新出售事項之估計收益。猶如新出售事項已於二零一八年四月一日發生。

新出售事項的備考代價（可予調整）計算如下：

	千港元
投資物業之備考代價	452,693
若干資產及負債之結餘淨額調整	<u>(144,211)</u>
新出售事項之備考代價	308,482
減：目標公司於二零一八年四月一日的資產淨值	(170,718)
遞延稅項負債調整	(29,375)
估計預扣稅及印花稅	<u>(19,751)</u>
新出售事項之估計收益淨額（全面收入總額）	<u>88,638</u>
餘下集團應佔收益淨額（全面收入總額）	<u>52,355</u>
非控股權益應佔收益淨額（全面收入總額）	<u>36,283</u>

新出售事項之估計收益淨額乃按新出售事項的備考代價人民幣247,865,000元（相當於308,482,000港元）減估計預扣稅及印花稅19,751,000港元、調整遞延稅項負債29,375,000港元及目標公司於二零一八年四月一日的資產淨值170,718,000港元計算。

上述交易並無計入就交易授出的新期權的公平值，因本公司董事認為新期權的公平值並不重大。

此外，出售目標公司權益所得款項現金流入淨額指估計備考代價308,482,000港元及收取目標公司還款109,899,000港元，減(i)估計預扣稅及印花稅19,751,000港元；(ii)目標公司於二零一八年四月一日所持有的現金結餘人民幣1,959,000元(相當於2,438,000港元)；及(iii)於二零一七年收到的按金人民幣23,265,000元(相當於28,954,000港元)，即新出售代價結餘款項的一部分。

人民幣兌換為港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.2446港元。

7. 根據本集團的會計政策，海外經營業務業績按與於交易日期外匯匯率相若的匯率換算成港元。財務狀況表按於各報告期末的收市外匯匯率換算成港元。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並單獨於權益的匯兌儲備中累計。

出售海外經營業務時，有關該海外經營業務匯兌差額的累計金額在出售損益確認時從權益重新分類至損益。調整指重新分類至損益的有關目標公司匯兌差額之累計金額，猶如新出售事項已於二零一八年四月一日發生。

8. 調整指於重新購買目標公司後目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度的財務表現及現金流量，猶如新出售事項已於二零一八年四月一日發生。

本公司董事假設於擬備本未經審核備考財務資料時目標公司並無未披露的債務。

9. 調整指按新出售代價計算的重新收購目標公司產生的現金流出淨額，猶如可能非常重大收購事項—新期權已於二零一八年四月一日發生。

重新收購目標公司應付的備考現金代價(猶如可能非常重大收購事項—新期權已於二零一八年四月一日發生)如下：

已購資產淨值：	千港元
投資物業	452,693
其他應收款項、按金及預付款項	3,983
銀行存款	2,438
貿易及其他應付款項	(11,778)
	<hr/>
已付現金代價	447,336
減：銀行存款	(2,438)
	<hr/>
透過收購一間附屬公司收購資產及負債的現金流出淨額	<u>444,898</u>

10. 並未因非常重大出售事項及可能非常重大收購事項—新期權(包括支付法律顧問、申報會計師、估值師、印刷商的費用及其他開支)對本備考財務資料作出調整，原因為本公司董事釐定有關成本並不重大。
11. 並未作出聲明表示人民幣計值金額已經、可以或可能按已應用匯率或任何其他匯率或不會兌換成港元，反之亦然。

12. 預期所有有關上述未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的上述調整不會對餘下集團有持續影響。
13. 並無對未經審核備考綜合財務狀況表作出調整以反映本集團於二零一九年三月三十一日之後訂立任何交易結果或其他交易及並無對未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出調整以反映本集團於二零一八年四月一日之後訂立任何交易結果或其他交易。

(B) 獨立申報會計師就擬備備考財務資料發表的鑑證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

**致宏基資本有限公司列位董事**

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由宏基資本有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括 貴公司於二零一九年八月二十三日刊發的通函(「通函」)附錄四 A 部分所載於二零一九年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事擬備備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄四 A 部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明有關透過出售目標公司全部股權出售美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)所持有的凱龍南匯商務園的非常重大出售事項以及有關授出期權以購回目標公司之可能非常重大收購事項(統稱「建議交易」)對 貴集團於二零一九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如建議交易已分別於二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於二零一九年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至該日(審計報告刊載日期)止年度之綜合財務報表。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「擬備備考財務資料以供載入投資通函」擬備備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用《香港質素控制標準》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱，其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制」，並因此保持一個完整的質素控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於擬備備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二零一九年三月三十一日或二零一八年四月一日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充分及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為擬備；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年八月二十三日

以下為獨立評估師 *Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd* 就物業權益於二零一九年五月三十一日之估值發出之函件全文及估值概要，以供載入本通函。

Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.

北京市東城區東長安街1號
東方廣場西三辦公樓510室

電話
傳真
電郵

86 21 6141 4350
86 21 6141 3699
flora.he@colliers.com



敬啟者：

有關：位於中華人民共和國上海市浦東新區惠南鎮宣黃公路2300號凱龍南匯商務園（「該物業」）之估值

緒言

吾等已遵照宏基資本有限公司（「客戶」）對美邦啟立光電科技（上海）有限公司（「業主」）持有的上述該物業進行估值，吾等確認，吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及研究，並取得吾等認為必要的有關其他資料為客戶提供吾等對該物業於二零一九年五月三十一日（「估值日期」）之市值的意見，以供載入通函。

物業權益

一幅位於惠南鎮街坊15 87/17丘佔地面積34,760.40平方米的土地及總樓面面積52,304.07平方米的樓宇所有權證歸屬於美邦啟立光電科技（上海）有限公司，作工業用途，期限自二零零六年十二月三十一日起至二零五六年十二月三十日止。

估值基準

吾等的估值按市值基準進行，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

估值標準

估值根據皇家特許測量師學會（「RICS」）國際估值專業準則（加入國際估值準則委員會（「IVSC」）的國際估值準則）進行。

Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.（「Colliers International」）受RICS規管，及就本估值進行的所有必要調查、檢查及其他工作已遵守其估值標準。RICS監管人根據其行為及紀律規則監管公司。Colliers International設有投訴處理程序，可應要求提供其副本。

估值師之資格

本估值由英國皇家特許測量師學會會員賀志蓉（英國皇家特許測量師學會註冊編號：1259301）擬備。賀志蓉女士為Colliers International在中國估值服務小組之主管。彼擁有合適資格進行此估值，在中國此規模及性質物業估值方面擁有逾15年經驗。

據估值師及Colliers International所知，並無任何金錢方面的權益或衝突可能合理被視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。彼已接受指示僅為客戶對該物業進行估值。

估值方法

採用貼現現金流量法得出的估值已與市場法進行交叉核對。

收入法為一種透過將未來現金流轉為單一之資本現值提供指示性價值的估值方法。

貼現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及金錢的時間值對投資物業進行估值。於採納貼現現金流量法時，收益按投資週期預測，且淨收益乃經扣除資本、營運及其他必要開支後計算。

市場法通過將目標的資產與可獲得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示性價值。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估目標資產之價值。若取得同類性質之資產可靠的出售數據，此方法為常用之資產估值方法。

資料來源

儘管吾等已於切實可行情況下作出獨立查詢，吾等很大程度上倚賴客戶及業主提供的資料，並已就估值目的接納提供予吾等之該等資料屬真實及準確。該等資料包括佔用詳情、業權、出租情況、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業權益鑑別及所有其他相關事項。估值證書中的尺寸、量度及面積均根據客戶及業主向吾等提供的資料（吾等假設該等資料就估值而言屬真實及準確）而載入。

吾等經業主告知，其並無遺漏任何重大因素或資料或撤回所提供的資料，及認為其已向吾等提供充足資料達致知情意見。吾等認為，估值所用假設屬合理，且並無理由懷疑業主向吾等所提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關該物業若干業權文件的副本或摘錄，並於必要時作出相關查詢。由於中國土地登記系統的性質，吾等尚未查閱文件正本，以核實有關於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已假設已獲得該物業全面及適當業權，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已結清。

估值假設

吾等之估值另按業主可在公開市場出售該物業，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營公司、管理協議或任何類似安排之假設作出。

吾等之估值並無計及該物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設，該物業並無可影響其價值之限制及繁重支銷。

吾等於估值時已作出以下假設：

- 客戶及業主提供有關該物業的資料屬真實及正確；
- 該物業並無受污染及土地狀況屬滿意；
- 該物業已安裝所有生活設施，及所有相關成本已悉數支付及結清；
- 已妥為取得所有就開發、佔用及使用該物業所需的必要批文及證書，且具十足效力及作用；
- 吾等之估值根據客戶及業主提供的資料進行，如地盤面積、樓面面積、完工日期、樓面／樓宇計劃等。吾等並無理由懷疑所提供資料的真實性及準確性；
- 估值證書所載之其他假設；
- 該物業可自由轉讓、按揭、分租或以其它方式於市場處置；
- 吾等已假設獲得適當業權，且該物業及其權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租；
- 吾等並不知悉任何可能影響該地盤之地役權或通道權，而吾等之估值亦假設上述權利概不存在；
- 吾等假設該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有相關法律、條例及法定規定；
- 就任何本估值報告所依據之該物業用途而言，吾等假設已取得任何及全部所需執照、許可證、證書及授權書，且可無困難續期；
- 該物業維修、管理及維護良好，適於作擬定用途，且未來將繼續按此標準管理及維護；
- 該物業之現有租賃均為良好契約，並將按當前合約租金水平完成其整個租賃年期；及

- 吾等假設，吾等或提供及本報告所載所有資料、估計及意見(包括客戶提供的所有資料)均適用於估值且從認為可靠之來源取得，並被視為屬真實及正確。吾等概不就其準確性承擔任何責任。

地點測量

吾等並無進行詳細的地點測量，以核實該物業的地點面積是否正確，但已假設向吾等提供的地點面積資料就估值而言於所有方面屬真實及正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行任何實地測量。

地點視察

吾等已根據客戶由賀志蓉女士之指示於二零一九年四月九日對該物業外部及內部進行視察。

務請注意，吾等並未就地面狀況及服務等是否適用未來發展進行調查。吾等之估值已假設該等方面屬滿意而擬備。

此外，吾等並無進行結構調查或環境評估，故不能就腐蝕、蟲害或任何其他結構缺陷作出報告。

吾等並無就任何服務進行測試。吾等已假設就估值目的而言服務屬運作良好。

貨幣

除另有訂明外，本報告所載所有貨幣數字均以人民幣計值。

說明

本報告受限於及包括隨函附奉的說明及假設以及吾等同意的委聘條款。

本報告及結論僅供客戶於二零一九年六月十三日宣佈刊發之通函作價值參考，而不作其它用途。

於二零一九年五月三十一日編製的該物業估值概要將隨附於客戶致其股東之通函。然而，估值概要的刊發形式及內容須獲得 Colliers International 的書面批准。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的該物業或價值中擁有現時或潛在權益。

隨函附奉估值概要，為本估值報告的一部分。

此致

香港
觀塘
海濱道 135 號
宏基資本大廈
2701 及 2801 室
宏基資本有限公司
董事會 台照

代表

Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.

估值及諮詢服務／中國

賀志蓉

FRICS MCOMFIN

執行董事

謹啟

二零一九年八月二十三日

估值概要

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下的市值
該物業位於中國上海市中心以東浦東新區惠南鎮宣黃公路2300號凱龍南匯商務園北部	<p>該物業(名為凱龍南匯商務園)，為於一幅大致上為矩形的土地上建成的商務園，佔地面積約為34,760.40平方米。</p> <p>該物業於二零一零年竣工，包含四棟4層樓的商務園辦公樓、一棟五層樓的商務園辦公樓及配套設施。此外，商務園共有111個地上停車位供租客使用。</p> <p>第1、2、4及5座大樓均為四層樓的辦公樓，每座配備兩台載客升降機、一台載貨升降機及兩條樓梯。第3座為五層樓，第一層為餐廳，及配備載客升降機、載貨升降機及樓梯。</p> <p>根據所提供的資料，該物業總建築面積(GFA)約為52,304.07平方米，其中可租賃總面積(GLA)約為50,040.76平方米。有關詳情載列如下：</p>	<p>根據獲提供的資料，於估值日期，該物業下有10份租賃，可租賃總面積中每日租金約為每平方米人民幣1.05元(不包括管理費及增值稅)。整體佔用率約為34.26%。</p>	人民幣289,100,000元
	<p>部分</p> <p>總建築面積 (平方米)</p>		
第1座	9,510.79		
第2座	9,510.79		
第3座	16,842.70		
第4座	7,088.24		
第5座	7,088.24		
餐廳	1,879.90		
其他設施	383.41		
總計	<u>52,304.07</u>		
<p>根據所提供的房地產所有權證，該物業土地使用權獲授期限為二零五六年十二月三十日，且該物業作工業用途。</p>			

附註：

- 1) 根據房地產所有權證，一幅位於惠南鎮街坊1587/17丘佔地面積34,760.40平方米的土地及總樓面面積52,304.07平方米的相關樓宇所有權證歸屬於美邦啟立光電科技(上海)有限公司，作工業用途，期限自二零零六年十二月三十一日起至二零五六年十二月三十日止。有關詳情載列如下：

序號	證書編號	位置	總建築面積 (平方米)
1	滬房地浦字(2010)第236077號	惠南鎮宣黃公路2300號第1座	9,510.79
2	滬房地浦字(2010)第236078號	惠南鎮宣黃公路2300號第2座	9,510.79
3	滬房地浦字(2010)第236081號	惠南鎮宣黃公路2300號第3、6、7及8座	19,106.01
4	滬房地浦字(2010)第236080號	惠南鎮宣黃公路2300號第4座	7,088.24
5	滬房地浦字(2010)第236079號	惠南鎮宣黃公路2300號第5座	7,088.24
總計			<u>52,304.07</u>

- 2) 根據日期為二零一七年二月二十七日的公司營業牌照第15000002201702270003號，美邦啟立光電科技(上海)有限公司(地址為上海浦東新區宣黃公路2300號第8座)業務期限為二零零七年十一月二十九日至二零五七年十一月二十八日，業務範圍包括光電子器件、電子傳感器的設計、開發、生產，銷售自產產品，並提供相關技術服務及技術諮詢；在上海市浦東新區宣黃公路2300號內從事自有房屋的租賃、物業管理、停車場(庫)的經營管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

- 3) 業主持有該物業全部租賃權益。

- 4) 就貼現現金流量法而言，吾等已計及該物業的位置、收入及租戶群的釐定因素及物業投資者的回報率要求，並得出貼現率為9.0%。於計算五年後現金流量的現值時應用的最終資本化率為5.25%。資本化率將應用至所產生的租賃收入，直至該物業的使用權資產到期止。

- 5) 於採用市場法評估該物業的市場估值時，吾等已參考臨近相似物業的分層業權售價。可資比較物業位於相同區域，具有類似條件及租期等。獲選的可資比較物業介乎每平方米人民幣8,500至人民幣16,000元。於估值過程中，吾等已考慮相關調整因素，如便利性、規模、環境、樓宇設施、樓齡/維修等，以釐定該物業的單價。

- 6) 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於上海市中心以東浦東新區惠南鎮宣黃公路2300號凱龍南匯商務園北部。
交通	:	該物業連接宣黃公路。兩條高速公路(即滬蘆高速及上海繞城高速)分別位於該物業的西面及東面。
周遭地區性質	:	標的區域聚集商業園區、工商發展

7) 吾等已獲提供北京德恒(福州)律師事務所就該物業擬備的中國法律意見之副本，當中包括以下資料：

- 美邦啟立光電科技(上海)有限公司已就該物業建築工程獲得必要許可證及批文；
- 美邦啟立光電科技(上海)有限公司有權根據上述五份房地產所有權證使用土地。美邦啟立光電科技(上海)有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 美邦啟立光電科技(上海)有限公司及承租人簽立的租賃合約屬有效。

8) 於估值日期，該物業有十項租約，當中最後到期日為二零二二年二月十五日。當前租戶的詳情概述如下：

序號	單位	樓層	可租面積 (平方米)	租賃開始	租賃到期	總租金* (人民幣每月)
1	第1座	1-2F	4,564.99	二零一七年 八月一日	二零二零年 七月三十一日	131,909
2	第3座	102A	887.10	二零一七年 二月十六日	二零二零年 九月二十九日	28,552
3	第3座	102B	849.70	二零一七年 五月十六日	二零二零年 五月十五日	29,722
4	第4座	-	7,088.24	二零一七年 二月十六日	二零二二年 二月十五日	226,381
5	第5座	103-104、204	1,188.50	二零一六年 十二月十一日	二零一九年 十一月三十日	43,380
6	第5座	101-102	840.20	二零一四年 八月十日	二零一九年 八月九日	29,390
7	第5座	201	344.40	二零一六年 十二月一日	二零一九年 十一月三十日	11,523
8	第5座	202	461.60	二零一六年 十二月一日	二零一九年 十一月三十日	15,444
9	第5座	203	562.20	二零一八年 四月一日	二零二一年 三月三十一日	18,810
10	第5座	301	356.70	二零一八年 十月一日	二零一九年 九月三十日	12,477

* 總租金包括增值稅

1. 責任聲明

本通函乃按上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或其含有誤導成份。

2. 權益披露

(1) 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條要求記錄在本公司所存置登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本的概約 百分比
陳先生	全權信託創立人 ⁽¹⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
	實益擁有人	24,200,000	5.06
		218,408,000	45.74
吳先生	實益擁有人	63,024,000	13.20
勞先生	實益擁有人	302,000	0.06

附註：

1. Tiger Crown 實益擁有 97,104,000 股股份，其由 Rykadan Holdings 全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為 Rykadan Trust 的受託人全資持有。陳先生為 Rykadan Trust 的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
2. 由於 Tiger Crown、Scenemay、陳先生、李先生及李女士被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有的 97,104,000 股股份中擁有權益。因此，陳先生亦被視為於 Scenemay 擁有的 97,104,000 股股份中擁有權益。
3. 上表列示的所有股份為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期就董事所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條記錄在本公司所存置登記冊內的任何權益及淡倉，或根據標準守則通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(2) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）及公司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：

好倉

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 的概約百分比
滙豐國際信託 有限公司	企業受託人 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68
Rykadan Holdings	於受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 的概約百分比
Tiger Crown ⁽¹⁾	實益擁有人	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
Scenemay ⁽³⁾	實益擁有人	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
李先生	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
李女士	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>

附註：

1. Tiger Crown實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳先生為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
2. 由於Tiger Crown、Scenemay、陳先生、李先生及李女士被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有的97,104,000股股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay之全部已發行股本由李先生及李女士均等擁有，李先生及李女士各自被視為於Scenemay擁有之97,104,000股股份中擁有權益。
4. 上表列示的所有股份為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或主要行政人員）或公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉。

(3) 共同董事

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為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分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

姓名	擁有須予披露權益或淡倉的公司	於該公司的職位
陳先生	Tiger Crown	董事

3. 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有或擬訂立本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約或尚未屆滿之服務合約。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

5. 其他董事權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的擬備日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所購買、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效及對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接本通函刊發前的兩年內訂立及屬或可能屬重大：

- (1) 新框架協議；
- (2) 備忘錄；及
- (3) Rykadan Real Estate Fund LP（「**Rykadan Fund**」）、Divine Power Holdings Limited（「**Divine Power**」）與Fastest Runner Limited（「**Fastest Runner**」）於二零一七年十二月十五日訂立的股東協議，以規管Rykadan Fund及Divine Power各自作為Fastest Runner股東的權利。

8. 專家及同意書

以下為提供載於本通函的專家意見或建議的資格：

名稱	資格
Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co. Ltd. （「 Colliers 」）	專業物業測量師及估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
北京盈科（上海）律師事務所（「 盈科 」）	有關中國法律的法律顧問

於最後實際可行日期，Colliers、畢馬威會計師事務所及盈科已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按其於本通函所示之形式及涵義，轉載其函件並呈報及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，Colliers、畢馬威會計師事務所及盈科自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之擬備日期）以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售之任何資產中，或本集團任何成員公司擬收購或出售

或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可合法執行）。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港總部及主要營業地點為香港九龍觀塘海濱道 135 號宏基資本大廈 2701 及 2801 室。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。
- (c) 本公司的公司秘書為香港合資格律師楊文欣。
- (d) 本通函及隨附代委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起計 14 日期間於任何周日（公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘海濱道 135 號宏基資本大廈 2701 及 2801 室：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止財政年度的年報；
- (c) 畢馬威會計師事務所有關目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 畢馬威會計師事務所有關餘下集團之備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) Colliers 的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本通函本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；

- (g) 本通函中本附錄「重大合約」項下一段披露的重大合約；及
- (h) 本通函。



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

股東特別大會通告

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零一九年九月二十五日(星期三)下午四時三十分假座香港港島東華蘭路18號港島東中心23樓23H會議室舉行(或緊隨本公司於同日下午三時正在相同地點舉行的二零一九年股東週年大會結束或延會後)(或倘於該日正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效,則於二零一九年九月三十日(星期一)在同一時間及地點舉行)股東特別大會(「大會」),藉以考慮及(如適當)通過以下決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂):

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認力城投資有限公司(「力城」)、美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)及上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「買方」)訂立的日期為二零一九年六月十三日的框架協議(「新框架協議」),內容有關就力城向買方出售其於目標公司的全部股權(「新出售事項」)訂立協議(「目標公司買賣協議」)(詳情披露於本公司日期為二零一九年八月二十三日的通函(「通函」),其註有「A」字樣之副本已呈交大會,並由大會主席簽署以資識別)及新框架協議項下擬進行之所有交易及任何與此相關的其他協議或文件;
- (b) 謹此批准、確認及/或追認授予買方權利(i)終止目標公司買賣協議及要求力城退回買方任何已付的新出售事項代價及支付相當於未披露債務十倍的金額及待力城作出上述付款後,目標公司的股份將轉回予力城(「新期

股東特別大會通告

權」)；及(ii)繼續執行新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城向買方支付相當於未披露債務十倍的金額(其詳情披露於通函)及根據行使任何該權利進行的交易；及、

- (c) 授權本公司任何一名董事或(如需加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，代表本公司批准、簽署、豁免及/或修訂任何其他文件並作出彼或彼等全權認為為使新框架協議及授出新期權以及據此擬進行的任何交易及相關文件附帶或有關之所有事宜生效而對本公司及/或任何其附屬公司而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零一九年八月二十三日

附註：

1. 大會上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以股數投票方式表決，投票表決結果將會按上市規則於聯交所網站和本公司網站公佈。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之股東可委任一名或多名(倘彼持有一股以上之股份)代表代為出席及投票。倘委任超過一名委任代表，須註明每名委任代表所代表之股份數目及類別。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會並在會上投票。在此情況下，所述代表委任表格將會被視為被撤回。
4. 為釐定股東出席大會及於會上投票之資格，本公司將於二零一九年九月二十日(星期五)至二零一九年九月二十五日(星期三)(或倘大會因黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號(定義見下文附註5)而於二零一九年九月三十日(星期一)舉行，則於二零一九年九月三十日(星期一))(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及於會上投票，投資者務必將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年九月十九日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會通告

5. 但倘於二零一九年九月二十五日(星期三)正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零一九年九月三十日(星期一)在同一時間及地點舉行。

於本通告日期，董事會包括執行董事陳偉倫先生(主席兼行政總裁)及葉振國先生(首席營運官)、非執行董事吳德坤先生及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。