

## 此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已將名下金朝陽集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

### 金朝陽集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

### 非常重大出售事項 有關出售待售股份及轉讓待售貸款 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第7至20頁。

本公司謹訂於二零二二年十月二十日(星期四)下午二時三十分在香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心31樓01-02室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函亦隨附於股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))。

不論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於切實可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥並簽署，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本文件第i頁有關股東特別大會上為應對新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)風險而採取的措施，包括(但不限於)：

- 必須量度體溫。
- 每位出席者在大會會場內和於股東特別大會舉行期間必須全程佩戴外科口罩。
- 將不會供應茶點。

任何發燒或看似發燒，或違反預防措施，或按香港政府規定正在接受隔離檢疫之人士，可能不獲批准進入股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病大流行構成的持續風險，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為他們的代表，按他們指定的投票指示進行投票，代替親身出席股東特別大會。謹請股東務必細閱本文件第i頁以了解進一步詳情，並留意2019冠狀病毒病的發展情況。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，並可能就該等措施另行刊發公告(如適當)。

\* 僅供識別

二零二二年九月二十三日

---

## 股東特別大會的預防措施

---

為預防新型冠狀病毒(「**2019冠狀病毒病**」)及為保障出席股東特別大會的股東、投資者、董事、員工及其他參與人士(「**持份者**」)之健康及安全，本公司將於股東特別大會上實施預防措施，包括(但不限於)：

- (1) 每位出席者在股東特別大會舉行期間及在股東特別大會會場內必須全程佩戴外科口罩。建議出席者出席股東特別大會時，時刻與他人保持適當社交距離。
- (2) 所有人士進入股東特別大會會場前，均必須量度體溫。任何人士如體溫達攝氏37.5度或以上，或有任何類似流感症狀，可能會被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求盡快離開股東特別大會會場。
- (3) 會上將不會供應茶點。
- (4) 出席者或會被問及(i)他／她是否於緊接股東特別大會前十四天內曾經離港外遊；及(ii)他／她是否正在接受香港政府訂明之任何檢疫規定。任何人士如對上述任何問題之回應為「是」，將不得進入股東特別大會會場或被要求盡快離開股東特別大會會場。
- (5) 各出席股東特別大會之人士須時刻保持良好的個人衛生。
- (6) 在股東特別大會上作出合乎香港政府指引之適當座位安排。

鑒於2019冠狀病毒病大流行構成之持續風險，並為保障持份者之利益，本公司支持採取預防措施，並謹此提醒股東毋須為行使表決權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，以按照彼等示明之投票指示投票，以代替由股東親身出席股東特別大會。

務請股東留意2019冠狀病毒病之發展情況。為應對2019冠狀病毒病之發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發公告。

有關2019冠狀病毒病之衛生教育資料及最新疫情發展，請瀏覽衛生署衛生防護中心網站([www.chp.gov.hk](http://www.chp.gov.hk))及香港政府為2019冠狀病毒病設立之網站([www.coronavirus.gov.hk](http://www.coronavirus.gov.hk))。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
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 — 其餘集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 其餘集團之管理層討論及分析 .....	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 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購調整」	指	具有「買賣協議 — 調整」一節所界定之涵義
「收購條件」	指	具有「買賣協議 — 先決條件」一節所界定之涵義
「經調整代價」	指	具有「買賣協議 — 調整」一節所界定之涵義
「完成後調整」	指	具有「買賣協議 — 調整」一節所界定之涵義
「該公告」	指	具有「緒言」一節所界定之涵義
「分攤說明書」	指	賣方將於切實可行範圍內盡快且不遲於完成日期後第三十(30)個營業日根據完成賬目向買方提供之分攤說明書
「億潤」	指	億潤置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「該建築物」	指	香港禮頓道128-138號，希雲街2-28號希雲大廈
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，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(股份代號：878)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款

---

## 釋 義

---

「完成賬目」	指 賣方將於切實可行範圍內盡快且不遲於完成日期後第三十(30)個營業日向買方提供之賬目，包括(a)目標公司於完成日期之未經審核管理賬目；(b)億潤、沛益、領先置業及WS Holdings各自於完成日期之經審核財務狀況表，以及億潤、沛益及領先置業各自於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之經審核收益表；及(c)目標集團於完成日期之綜合經審核財務狀況表及目標集團於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之綜合經審核收益表
「完成調整」	指 具有「買賣協議 — 調整」一節所界定之涵義
「完成日期」	指 具有「買賣協議 — 完成」一節所界定之涵義
「完成付款」	指 具有「買賣協議 — 付款」一節所界定之涵義
「關連人士」、 「控股股東」及 「百分比率」	指 各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「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)
「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
「分攤說明書草擬本」	指 分攤說明書之草擬本，當中列出按照買賣協議所載之分攤賬目適用條文編製之其他資產及其他負債

---

## 釋 義

---

「完成賬目草擬本」	指	目標集團於完成日期之綜合未經審核財務狀況表及目標集團於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之綜合未經審核收益表
「第一項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「第四項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「富順朝陽」	指	富順朝陽有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，連同Ko Bee為本公司之一組控股股東
「進一步按金」	指	具有「買賣協議 — 付款」一節所界定之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「沛益」	指	沛益有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始按金」	指	具有「買賣協議 — 付款」一節所界定之涵義
「Ko Bee」	指	Ko Bee Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，連同富順朝陽為本公司之一組控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「領先置業」	指	領先置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	(a)以下兩者中之較後日期：(i)二零二四年八月九日或(ii)(倘收購條件並未於二零二四年八月九日或之前達成或獲豁免)其後六個月；或(b)賣方與買方可能書面協定之其他日期
「該地段」	指	在香港土地註冊處註冊為內地段第2147號C段之整片或整幅土地
「已佔用單位」	指	賣方無法於完成時取得空置管有權之該等物業和已收購之未購單位
「其他資產」	指	目標集團之資產，但(其中包括)該等物業及已收購之未購單位除外
「其他負債」	指	目標集團之負債，但(其中包括)若干銀行貸款及待售貸款除外
「未購單位」	指	賣方將以私人協約方式、根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出售賣令而進行拍賣銷售或兼採以上兩種方式於最後截止日期或之前收購之未購單位(即該建築物地下第11、13、24、25、28、39、41、44號舖；2樓C及M座；3樓I座；5樓E座；7樓C及I座；8樓C、D、H及K座；9樓D及I座；地下第22及23號舖各一半；以及1樓C及D座各三分二)，而使買方合理地感到滿意
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	第一項物業、第二項物業、第三項物業及第四項物業之統稱
「買方」	指	United Endeavors Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「買方擔保人」	指	徐意，買方之最終實益擁有人
「其餘集團」	指	不包括買賣協議下擬定之目標集團之本集團

---

## 釋 義

---

「保留款項」	指	具有「買賣協議 — 付款」一節所界定之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二二年八月九日就出售事項訂立之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於完成時欠負賣方之全數股東貸款
「待售股份」	指	目標公司股本中之全部已發行股份
「第二項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「賣方」	指	Wonder Earning Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	登龍投資地產有限公司，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
「賣方集團」	指	賣方或賣方控制之所有人士(目標集團除外)或任何控制賣方之人士，以及由控制賣方之任何該等人士控制之所有其他人士
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司為供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及擬據此進行之交易而將召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「該地盤」	指	該地段及第四項物業之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	Linking Smart Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「第三項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「WS Holdings」	指	WS Holdings Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比



**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED**

**金朝陽集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

執行董事：

傅金珠 (主席)

陳慧苓

陳慶達

謝偉衡

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

總辦事處兼

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

敬啟者：

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

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年八月十一日之公告(「該公告」)，據此本公司宣佈，賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二二年八月九日(交易時段後)訂立買賣協議，據

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買及受讓待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售貸款(即目標公司欠負賣方之全數股東貸款)。

本通函旨在為閣下提供以下資料(其中包括)：(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該等物業之物業估值報告；(iii)上市規則規定披露之其他資料；及(iv)股東特別大會通告，會上將提呈必要決議案，供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

#### 日期

二零二二年八月九日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) Wonder Earning Limited，為本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (2) United Endeavors Limited(作為買方)
- (3) 登龍投資地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司(作為賣方擔保人)
- (4) 徐意，為買方之最終實益擁有人(作為買方擔保人)

#### 主體事項

賣方有條件同意向買方出售待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及轉讓待售貸款(即目標公司欠負賣方之全數股東貸款)，當中不附帶任何產權負擔，但連同待售股份於完成時附帶之所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利；以及向買方轉讓及轉移待售貸款，當中不附帶任何產權負擔。有關目標公司之其他詳情，載於下文「有關目標公司及該等物業之資料」一節。

#### 代價

待售股份及待售貸款之代價為相等於港幣3,208,815,000元之款項(可予調整)。代價乃由賣方與買方公平磋商後釐定。賣方已計及(i)該地盤之價值(假設收購所有未購單位)；(ii)該地盤重建後之總樓面面積估計價值每平方呎港幣16,200元，當中假設該地盤

---

## 董事會函件

---

根據香港法例第123F章《建築物(規劃)規例》之佔地面積約為13,205平方呎及地積比率為15倍，並已參考(a)獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零二二年八月八日對該地盤作出之評估市值港幣2,560,000,000元；及(b)為於最後截止日期或之前透過收購未購單位統一該地段及該建築物之擁有權而將向賣方支付之溢價。

### 付款

代價須由買方按以下方式償付及支付：

- (i) 初始按金港幣320,881,500元(即調整前之代價之10%) (「**初始按金**」) 已於簽立買賣協議時支付予賣方(透過以賣方指定之公司為受益人之律師支票支付，該指定之公司為本公司之全資附屬公司，並非目標集團之成員公司)，作為於完成時支付之部分代價；
- (ii) 進一步按金港幣320,881,500元(即調整前之代價之10%) (「**進一步按金**」) 將於買賣協議日期起計滿六個月或之前支付予賣方(或賣方在付款指示中指定之人士，其須為賣方集團之成員公司)，作為於完成時支付之部分代價；
- (iii) 買方須於完成時向賣方支付相等於代價餘額(在作出收購調整(如適用)及完成調整後)減去保留款項(如有)之金額(該金額為「**完成付款**」)，該筆金額將劃分為應付銀行之款項(用於償還銀行貸款)及應向賣方於付款指示中指定之人士(其須為賣方集團之成員公司)支付之款項；及
- (iv) (如適用)買方須按每個已佔用單位向其律師事務所支付協定之金額(該金額為「**保留款項**」)，而買方之律師事務所作為保證金保存人，須按照買賣協議條款處理保留款項。

根據買賣協議已經或將會向賣方或買方支付之所有款項，須透過香港持牌銀行發出之銀行本票或律師支票以港幣作出。

調整

代價可作出下列調整：

- (i) 如適用及於完成前 — 倘買方於最後截止日期或之前豁免收購條件，代價須按買方與賣方協定之公式作出調整，當中計及(其中包括)該地段及第四項物業各自之分攤代價，以及當時未購單位於最後截止日期所佔之總百分比(「**收購調整**」)；
- (ii) 完成時 — 須加上其他資產並減去其他負債(各自按照賣方向買方提供之完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本釐定)，以調整代價餘額。賣方與買方須嘗試就以上完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本達成協議。倘賣方與買方可達成協議，完成時須採用完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本(連同賣方與買方共同協定之所有修訂(如有))所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整。倘賣方與買方無法就完成賬目草擬本及／或分攤說明書草擬本達成協議，完成時則採用賣方原來提供之完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整(「**完成調整**」)；及
- (iii) 完成後 — 完成後須加上其他資產並減去其他負債(各自按照賣方於完成後根據買賣協議條款編製之完成賬目及分攤說明書釐定)，以調整代價。於完成後調整之代價稱為「**經調整代價**」。賣方與買方須嘗試就完成賬目及分攤說明書達成協議。倘賣方與買方可達成協議，完成後須採用完成賬目及分攤說明書(連同賣方與買方共同協定之所有修訂(如有))所載之其他資產及其他負債，

---

## 董事會函件

---

對代價作出調整。倘賣方與買方無法就完成賬目及／或分攤說明書達成協議，則委任獨立會計師審閱完成賬目及分攤說明書，並由該會計師釐定有關賬目及說明書之調整(如有)。該獨立會計師所作之決定為最終決定，對賣方及買方均具約束力，完成後須採用經獨立會計師審閱及釐定之完成賬目及分攤說明書所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整(「**完成後調整**」)。

倘代價低於經調整代價，有關差額由買方向賣方支付；倘代價高於經調整代價，有關差額則由賣方向買方支付。

### 先決條件

待下列條件達成(及／或獲買方豁免)後，方告完成：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定，就訂立買賣協議及擬據此進行之交易作為「非常重大出售事項」向股東取得所需批准；
- (b) 賣方已透過目標公司、億潤、沛益及／或領先置業完成收購該地段及該建築物之所有不分割份數(「**收購條件**」)；
- (c) 億潤、沛益及／或領先置業對按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條以私人協約<sup>(附註)</sup>方式於最後截止日期或之前收購之未購單位擁有業權，而使買方合理地感到滿意；及
- (d) 億潤、沛益及領先置業已按買賣協議所載就彼等各自之物業取得歸屬令。

買方可於最後截止日期前隨時以書面方式豁免上文(b)至(d)所載之任何條件。除上述者外，其他先決條件一律不可豁免。

### 附註：

根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第8(1)條，倘目標集團之相關成員公司已成功透過拍賣銷售收購未購單位，任何前擁有人在未購單位或之上的所有權利，除在該命令指明(如有指明的話)的範圍內，應絕對終止。因此，買方已同意，一旦成功透過拍賣銷售進行收購，其將被視為接受未購單位之業權。

---

## 董事會函件

---

倘於最後截止日期或之前未能達成任何一項條件(而該條件先前未獲買方豁免)，買賣協議將於最後截止日期自動終止。在此情況下，買賣協議訂約方之一切權利及義務將告失效及不再具有效力，而初始按金及進一步按金將不計利息退回買方。

截至最後實際可行日期，概未達成任何先決條件。

由於本公司(透過目標集團)擬透過私人協約方式、根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出售賣令而進行拍賣銷售或兼採以上兩種方式收購未購單位，以達成若干先決條件，以下載列一旦本公司無法透過拍賣銷售收購未購單位，而有任何第三方競投人成功投得並完成收購該地段之所有不分割份數之後果：

- (i) 本公司須向該第三方成功競投人出售本公司(透過目標集團)擁有之該地段之所有不分割份數；及
- (ii) 本公司將無法達成部分先決條件。買方可選擇豁免相關條件或終止買賣協議。如為後者，賣方須向買方不計利息退回初始按金及進一步按金，但在此情況下，賣方將無需向買方支付任何罰款或補償。

### 完成

完成將於(a)所有先決條件達成當日(惟該達成日期須於最後截止日期或之前)；或(b)倘賣方豁免收購條件，則賣方接獲買方豁免有關條件之書面通知當日(以較後者為準)起計(不包括該日)第45日之營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期(「**完成日期**」)，在賣方律師事務所之辦公室發生。

完成後，本公司將不再擁有目標集團之任何權益，目標集團之財務業績以及資產與負債亦不再併入本集團之綜合財務報表。完成時，該等物業將會在當時存續之租賃規限下，按原樣交付予買方。

### 擔保及彌償

賣方擔保人(i)向買方擔保(其中包括)賣方按時及圓滿履行買賣協議下之義務(包括任何付款義務);及(ii)就買方因賣方未有遵守其於買賣協議下之任何義務所蒙受或招致之任何損失,向買方作出彌償並使其持續得到彌償。

買方擔保人(i)向賣方擔保(其中包括)買方按時及圓滿履行買賣協議下之義務(包括任何付款義務);及(ii)就賣方因買方未有遵守其於買賣協議下之任何義務所蒙受或招致之任何損失,向賣方作出彌償並使其持續得到彌償。

### 有關目標公司及該等物業之資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,於完成前為賣方之全資附屬公司。目標公司透過億潤、沛益、領先置業及WS Holdings間接實益擁有該等物業。目標集團主要從事物業投資,主要資產為該等物業。

### 該等物業

該等物業之總實用面積約為85,928平方呎,由以下各項組成:

- (a) 該建築物地下第18、32、33、35、37、40、42、43及45號舖;1樓E、G、I、J、K、L及M座;2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及L座;3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L及M座;4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、K、L及M座;5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、L及M座;6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座;7樓A、B、D、E、F、G、H、K、L及M座;8樓A、B、E、F、I、J、L及M座;9樓A、B、C、E、G、H、J、K、L及M座;10樓A、B、I、J、K及M座;地下第22及23號舖各一半;以及1樓C及D座各三分之一,由億潤擁有(「**第一項物業**」);
- (b) 該建築物地下第14、15、17、19、20、21、27、29、30、36及38號舖;7樓J座;10樓H座及其相連屋頂及屋頂;及10樓L座,由沛益擁有(「**第二項物業**」);



## 董事會函件

- (c) 該建築物地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10與12、16、26及34號舖；1樓A、B、F及H座；4樓G座；5樓K座；8樓G座；及9樓F座，由領先置業擁有（「**第三項物業**」）；及
- (d) 在土地註冊處註冊為內地段第2147號P段之整片或整幅土地，由WS Holdings擁有（「**第四項物業**」）。

目標集團自二零零七年起著手透過與獨立賣方訂立私人協約，逐一收購位於該等物業之個別單位。經過多年努力，目標集團最終於最後實際可行日期收購了該地段及該建築物多達約87.8%之擁有權以及第四項物業之全部擁有權。目標集團產生之總收購成本（不包括可退回之印花稅約港幣357,700,000元）約為港幣2,101,700,000元。預期目標集團將於最後截止日期前取得該等物業之全部擁有權。

### 目標集團之財務資料

以下概述目標集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零二零年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(6,814)	16,745
除稅後(虧損)/溢利	(9,228)	14,526

目標集團於二零二一年十二月三十一日之綜合淨負債約為港幣50,800,000元<sup>(附註1)</sup>。目標集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款總賬面值約為港幣450,000,000元。

附註1：茲提述該公告，本公司謹此澄清，「目標集團之財務資料」分節有兩項無心的手民之誤。該報表應如本通函所披露者，而並非「目標集團於二零二一年十二月三十一日之綜合資產淨值約為港幣50,800,000元」。

### 所得款項用途

出售事項所得款項淨額約為港幣2,298,600,000元<sup>(附註2)</sup>(經扣除(i)銀行貸款約港幣500,000,000元；(ii)收購未購單位之交易成本、估計成本及開支約港幣391,500,000元<sup>(附註3)</sup>；及(iii)出售事項之相關法律費用、佣金及開支約港幣18,700,000元)，全部款項均歸本集團所有，並擬定主要由本集團用作未來投資及業務發展以及一般營運資金。當出現合適機會時，該等所得款項亦可用作額外資本資源，供本集團進一步投資現有之潛在獲利項目(包括但不限於物業發展及／或重建項目)以補充其土地儲備，務求為股東帶來可觀回報。截至最後實際可行日期，本公司尚未物色到任何特定投資目標，本集團亦無就有關投資訂立任何最終協議。

下表載列所得款項淨額擬定用途之明細分析<sup>(附註4)</sup>：

類別	估計金額
本集團之未來投資及業務發展	港幣1,839,600,000元
一般營運資金(包括但不限於(i)支付銀行借貸利息； (ii)物業維修及保養開支；及(iii)一般行政開支)	港幣150,000,000元
用作額外資本資源，供本集團進一步投資現有之潛在 獲利項目	港幣309,000,000元

*附註2：* 茲提述該公告，本公司謹此澄清，「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節有一項湊整錯誤。該數字應如本通函所披露者，而並非「港幣2,298,300,000元」。

*附註3：* 根據本公司當前之最佳估計，收購未購單位之交易成本、估計成本及開支乃參考未購單位佔整個該地段之百分比(即12.2%)而計算之按比例攤分之代價金額，原因是如本通函第14頁所披露，本公司於最後實際可行日期擁有該地段之87.8%。以上收購未購單位之交易成本、估計成本及開支之估算金額，與本通函附錄三第III-9頁附註(c)所載計算其餘集團之未經審核備考財務資料之方式一致。

*附註4：* 由於截至最後實際可行日期本公司尚未物色任何特定目標，本集團亦未訂立任何有關未來投資之最終協議，該明細分析僅根據本公司當前之最佳估計對所得款項淨額作出初步分配，並受制於本集團未來業務計劃及市況之任何變動。倘本通函披露之所得款項淨額用途有任何重大改變，本公司將於其中期報告及／或年報內作出披露，藉以向其股東及投資大眾提供最新信息。

### 出售事項之財務影響

#### 盈利

按照(i)代價；及(ii)目標集團及該等物業之綜合資產淨值計算，估計本集團將錄得出售事項收益約港幣597,700,000元，當中已計及收購未購單位之估計成本及開支以及出售事項產生之相關開支(包括法律及專業費用)。實際收益或虧損金額須待本集團核數師審閱後方可作實。

根據本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得經審核綜合虧損及本公司股權持有人應佔虧損分別約港幣808,100,000元及約港幣807,900,000元。根據本通函附錄三所載之「其餘集團之未經審核備考財務資料」，假設於二零二一年一月一日完成，其餘集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損及本公司股權持有人應佔虧損將分別變為約港幣82,000,000元及約港幣81,800,000元。

#### 資產及負債

完成後，本公司將不再擁有目標集團之任何權益，目標集團之財務業績以及資產與負債亦不再併入本集團之綜合財務報表。

根據本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告，本集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別為約港幣22,367,400,000元及約港幣2,840,700,000元。根據本通函附錄三所載之「其餘集團之未經審核備考財務資料」，假設於二零二二年六月三十日完成，其餘集團於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別變為約港幣22,454,900,000元及約港幣2,330,500,000元。

根據目標集團於二零二二年六月三十日之未經審核財務資料，代價較該等物業之賬面淨值高出約港幣1,008,200,000元。完成時，本公司之綜合總資產將增加約港幣87,500,000元，而本公司之綜合總負債將減少約港幣510,200,000元。

### 一般事項

股東務應注意，上文所載之財務影響僅供參考用途。出售事項之實際財務影響，僅可於完成時根據完成賬目及分攤說明書並參考(其中包括)出售事項之實際成本及相關開支而確定，且須經本公司核數師審核後方始作實。

### 有關本集團之資料

本公司為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(股份代號：878)，主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

賣方為投資控股公司及於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

### 有關賣方擔保人之資料

賣方擔保人為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，主要從事投資控股。

### 有關買方之資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方之全部股權由買方擔保人最終實益擁有。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人以及買方擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方擔保人在多間於香港及／或中國從事房地產投資業務或相關業務之公司擔任董事，在房地產行業擁有多多年經驗。買方擔保人乃透過中介人獲引薦予本集團。在出售事項前，本集團與買方擔保人或其聯繫人之間並無任何過往或現有交易。

### 進行出售事項之理由及所衍生之裨益

董事不時對其資產進行策略檢討，以為股東爭取最高回報。董事認為，出售事項為本公司提供了變現投資及獲取合理回報之良機。董事認為，倘若出售事項得以完成，將為本集團之現金流量及財務狀況帶來正面貢獻，而出售事項之所得款項淨額將用作本集團一般營運資金以及用於未來投資及業務發展。

本集團自二零零七年起著手收購該等物業之個別單位，但當中大部分單位均在二零一七年至二零一九年間收購。本集團一直檢視該等物業之重建選項及可行性，但尚未達至任何最終發展計劃。由於本集團進行之此項土地徵集活動屬於資本密集性質，且已拖延了一段頗長時間，因此本集團有意透過出售事項退出此項目，原因如下：

- (i) 就土地徵集與重建業務線而言，本集團目前正在葵涌重建一幢名為「iCITY」之工業大廈。此外，本集團於二零二一年統一了葵涌南華冷房工業大廈之全部業權，而該大廈目前空置中，預計將於日後重建。有關該等項目之詳情，請參閱本通函附錄四 — 其餘集團之管理層討論及分析。有見及此，本集團希望獲取額外現金流量以應付有關發展項目；
- (ii) 由於全球進入加息周期，預期香港之銀行借貸利率將會上升，倘本集團決定借取更多銀行貸款，本集團之借貸成本將會隨之增加；
- (iii) 本公司希望緩解同一時間進行過多物業重建項目之風險。此外，鑑於本集團在土地徵集方面有良好往績紀錄，本集團有信心可於適當時機進行其他土地徵集項目；及
- (iv) 誠如本通函「出售事項之財務影響」一節所載，本集團可從出售事項獲取收益。此外，本集團亦將可獲得額外現金緩衝，藉以應付上文(i)段所述之發展項目。

董事會認為，買賣協議及擬據此進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准規定。

於二零二二年八月九日，Ko Bee及富順朝陽(共同為本公司之一組控股股東)已不可撤回地承諾投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，藉以批准買賣協議及擬據此進行之交易。於最後實際可行日期，Ko Bee及富順朝陽共同持有已發行股份總額約74.29%。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司謹訂於二零二二年十月二十日(星期四)下午二時三十分在香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心31樓01-02室舉行股東特別大會，供股東考慮及酌情批准買賣協議及擬據此進行之交易。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年十月十七日(星期一)至二零二二年十月二十日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二二年十月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))。

不論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於切實可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥並簽署，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上之表決將以投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人在出售事項中擁有任何重大權益，因此概無股東須就股東特別大會上將予提呈之決議案放棄投票。

### 一般事項

買賣協議須待若干先決條件及其條款達成後方告完成，因此可能會亦可能不會完成。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

### 推薦意見

基於上列原因，董事認為出售事項及買賣協議之條款乃公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事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

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
傅金珠  
謹啟

二零二二年九月二十三日



## 1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月之財務資料，分別於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告中披露，該等報告及公告同時登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.soundwill.com.hk)，並可透過以下直接超連結存取：

- (1) 本公司於二零二零年四月二十四日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第152至308頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400916.pdf>

- (2) 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第160至308頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200907.pdf>

- (3) 本公司於二零二二年四月二十二日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第184至344頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042200614.pdf>

- (4) 本公司於二零二二年八月二十九日刊發之截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0829/2022082901252.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零二二年七月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

### 借貸

有抵押及已擔保借貸約港幣1,935,441,000元，包括有抵押銀行貸款約港幣1,935,441,000元。銀行貸款乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押，賬面總值約港幣13,092,116,000元。

### 租賃負債

為數約港幣51,889,000元之租賃負債由租金按金作抵押，並無擔保。



### 或然負債

於二零二二年七月三十一日，本集團就本集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣81,942,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

除上述或本通函其他部分所披露者外，不計及集團內公司間之負債及本集團日常業務過程中之一般貿易應付款項，於二零二二年七月三十一日，本集團並無任何其他債務證券、定期貸款或其他未償還借貸或債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於二零二二年六月十六日或前後就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度派付末期股息為數港幣56,661,727元外，董事並無知悉本集團之財務或業務狀況自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日期）以來有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經計及本集團現時可用之財務資源（包括手頭現金及現金等價物、內部產生資金、可用及現有銀行融資）以及出售事項之影響，在沒有不可預見之情況下，董事經作出審慎周詳之查詢後認為，本集團有充足營運資金應付本通函刊發日期起計最少十二個月之現時需求。本公司已就發出本營運資金聲明而取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

### 5. 本集團之財務及業務前景

本集團主要在香港從事物業合併、物業租賃、物業開發及物業管理，以及在中國從事房地產開發業務。出售事項增加了資金來源，用以加快本集團之現有項目發展及收購潛在新項目。在本財政年度，董事預期現金及可用信貸融資將有助本集團之財務狀況保持穩定，而本集團本年度之收入將不會因出售事項受到重大影響。本集團將密切留意市場情況和發展趨勢，並會繼續加強其已建立之市場。本集團將尋求與房地產行業有關之投資商機，務求盡量提高盈利能力，為股東獲取利益。

### 目標集團之未經審核財務資料

以下載列目標集團之未經審核財務資料，當中包括目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合損益及其他全面收入表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表，以及若干解釋附註(統稱「歷史財務資料」)。

歷史財務資料乃按照上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段及歷史財務資料附註2所載之編製基準編製而成。

歷史財務資料由董事編製，僅為就建議出售目標公司之全部股權而載入本通函之用。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「申報會計師」)獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」審閱目標集團之歷史財務資料。

審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故申報會計師不能保證申報會計師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

## 未經審核綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租金收入	3	22,711	21,029	24,057	11,864	11,090
其他收入、收益及虧損		4,706	2,034	2,045	17	3
行政費用		(8,203)	(6,333)	(7,890)	(1,208)	(1,110)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		263,945	(15,540)	4,000	4,000	199,812
撤銷註冊一間附屬公司之虧損		(9,931)	—	—	—	—
貿易應收款項(減值虧損)／ 減值虧損撥回		(458)	—	79	94	(95)
融資成本		<u>(11,566)</u>	<u>(8,004)</u>	<u>(5,546)</u>	<u>(2,786)</u>	<u>(2,644)</u>
除所得稅開支前溢利／(虧損)	4	261,204	(6,814)	16,745	11,981	207,056
稅項抵免／(開支)		<u>684</u>	<u>(2,414)</u>	<u>(2,219)</u>	<u>(1,252)</u>	<u>(1,673)</u>
年內／期內溢利／(虧損)		<u>261,888</u>	<u>(9,228)</u>	<u>14,526</u>	<u>10,729</u>	<u>205,383</u>
年內／期內溢利／(虧損)及 總全面收入／(開支)		<u>261,888</u>	<u>(9,228)</u>	<u>14,526</u>	<u>10,729</u>	<u>205,383</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	六月三十日
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零二二年
				港幣千元	
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	5	2,069,640	2,054,100	2,058,100	2,200,600
收購物業之已付訂金		<u>9,251</u>	<u>9,251</u>	<u>9,251</u>	<u>9,251</u>
總非流動資產		<u>2,078,891</u>	<u>2,063,351</u>	<u>2,067,351</u>	<u>2,209,851</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	6	1,594	867	1,126	938
應收同系附屬公司款項		—	—	—	113,165
現金及現金等價物	7	<u>714</u>	<u>667</u>	<u>611</u>	<u>358</u>
總流動資產		<u>2,308</u>	<u>1,534</u>	<u>1,737</u>	<u>114,461</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	8	(5,656)	(5,429)	(5,244)	(4,203)
應付中介控股公司款項		(732)	(139)	(1,658,679)	(1,659,279)
應付同系附屬公司款項		(1,595,415)	(1,638,415)	(2)	—
借貸	9	(20,000)	(20,000)	(450,000)	(20,000)
所得稅撥備		<u>(348)</u>	<u>(410)</u>	<u>(1,333)</u>	<u>(1,329)</u>
總流動負債		<u>(1,622,151)</u>	<u>(1,664,393)</u>	<u>(2,115,258)</u>	<u>(1,684,811)</u>
淨流動負債		<u>(1,619,843)</u>	<u>(1,662,859)</u>	<u>(2,113,521)</u>	<u>(1,570,350)</u>
總資產減流動負債		<u>459,048</u>	<u>400,492</u>	<u>(46,170)</u>	<u>639,501</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	六月三十日 二零二二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>					
借貸	9	(470,000)	(450,000)	—	(480,000)
遞延稅項負債		<u>(2,318)</u>	<u>(3,900)</u>	<u>(4,612)</u>	<u>(4,900)</u>
總非流動負債		<u>(472,318)</u>	<u>(453,900)</u>	<u>(4,612)</u>	<u>(484,900)</u>
淨(負債)/資產		<u>(13,270)</u>	<u>(53,408)</u>	<u>(50,782)</u>	<u>154,601</u>
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益					
股本		—	—	—	—
儲備		<u>(13,270)</u>	<u>(53,408)</u>	<u>(50,782)</u>	<u>154,601</u>
(虧絀)/權益總額		<u>(13,270)</u>	<u>(53,408)</u>	<u>(50,782)</u>	<u>154,601</u>

## 未經審核綜合權益變動表

	股本 港幣千元	累計(虧損)／ 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	—	(275,158)	(275,158)
年內溢利及總全面收入	—	261,888	261,888
於二零一九年十二月三十一日	—	(13,270)	(13,270)
於二零二零年一月一日	—	(13,270)	(13,270)
年內虧損及總全面開支	—	(9,228)	(9,228)
中期股息	—	(30,910)	(30,910)
於二零二零年十二月三十一日	—	(53,408)	(53,408)
於二零二一年一月一日	—	(53,408)	(53,408)
年內溢利及總全面收入	—	14,526	14,526
中期股息	—	(11,900)	(11,900)
於二零二一年十二月三十一日	—	(50,782)	(50,782)
於二零二一年一月一日	—	(53,408)	(53,408)
期內溢利及總全面收入	—	10,729	10,729
於二零二一年六月三十日	—	(42,679)	(42,679)
於二零二二年一月一日	—	(50,782)	(50,782)
期內溢利及總全面收入	—	205,383	205,383
於二零二二年六月三十日	—	154,601	154,601

## 未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>經營業務現金流量</b>					
除所得稅開支前溢利／(虧損)	261,204	(6,814)	16,745	11,981	207,056
就下列各項作出調整：					
投資物業公平值(收益)／虧損淨額	(263,945)	15,540	(4,000)	(4,000)	(199,812)
撤銷註冊一間附屬公司之虧損	9,931	—	—	—	—
借貸利息支出	11,566	8,004	5,546	2,786	2,644
貿易應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)	458	—	(79)	(94)	95
營運資金轉變前之經營溢利	19,214	16,730	18,212	10,673	9,983
貿易及其他應收款項減少／(增加)	48,488	727	(180)	24	93
貿易及其他應付款項增加／(減少)	580	(166)	(185)	(146)	(1,026)
來自業務之現金	68,282	17,291	17,847	10,551	9,050
已付所得稅	(495)	(770)	(584)	—	(1,389)
經營業務所得現金淨額	<u>67,787</u>	<u>16,521</u>	<u>17,263</u>	<u>10,551</u>	<u>7,661</u>
<b>投資活動現金流量</b>					
收購投資物業付款	(679,505)	—	—	—	(191)
投資活動所用現金	<u>(679,505)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(191)</u>
<b>融資活動現金流量</b>					
籌集銀行貸款	500,000	—	—	—	500,000
償還銀行貸款	(10,000)	(20,000)	(20,000)	(10,000)	(450,000)
已付借貸利息	(11,489)	(8,065)	(5,546)	(2,786)	(2,659)
同系附屬公司貸款	133,524	11,497	8,227	2,398	—
向同系附屬公司還款	—	—	—	—	(55,064)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>612,035</u>	<u>(16,568)</u>	<u>(17,319)</u>	<u>(10,388)</u>	<u>(7,723)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)	317	(47)	(56)	163	(253)
於一月一日之現金及現金等價物	397	714	667	667	611
於十二月三十一日／六月三十日之 現金及現金等價物	<u>714</u>	<u>667</u>	<u>611</u>	<u>830</u>	<u>358</u>

## 目標集團之未經審核歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Linking Smart Limited為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Linking Smart Limited及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要在香港從事物業投資業務。

目標集團之財務資料以港幣(「港幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均湊整至最接近之千位(港幣千元)。

### 2. 未經審核財務資料之編製基準

編製目標集團之財務資料僅為按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條載入本公司就建議出售目標公司全部股權而刊發之通函內，該等財務資料乃按本公司在其截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零二二年六月三十日止期間之中期業績公告所採納之相關會計政策而編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則相一致。董事合理預期目標集團於可見未來將擁有足夠資源繼續營運及存續。因此，彼等繼續採用持續經營之會計基準來編製截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止期間之綜合財務報表。目標集團之財務資料乃採用歷史成本法編製。

目標集團之財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，並應與本公司已刊發之相關年度財務報表一併閱讀。

### 3. 租金收入

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益確認。



## 4. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

除所得稅開支前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
融資成本	11,566	8,004	5,546	2,786	2,644
投資物業公平值(收益)／ 虧損淨額	<u>(263,945)</u>	<u>15,540</u>	<u>(4,000)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>(199,812)</u>

## 5. 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	六月三十日 二零二二年 港幣千元
公平值				
於一月一日	1,126,190	2,069,640	2,054,100	2,058,100
增添				
— 購買單位	679,505	—	—	191
— 物業轉入	—	—	—	600
— 物業轉出	—	—	—	(58,103)
投資物業公平值收益／ (虧損)淨額	<u>263,945</u>	<u>(15,540)</u>	<u>4,000</u>	<u>199,812</u>
於年／期末	<u>2,069,640</u>	<u>2,054,100</u>	<u>2,058,100</u>	<u>2,200,600</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，目標集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行重估。重建投資物業採用剩餘法按重建基準重估。價值以物業重建潛力為基準，猶如該等物業於估值日期按照現有重建方案發展及落成一樣，並經自發展總值扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備)而釐定。

在釐定投資物業之公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師合作，就第3級公平值計量確立適當的估值技術及數據。倘投資物業公平值出現重大變動，則向董事報告波動原因。於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納所採納之估值方法屬適當並反映現時市況。目標集團投資物業之賬面值為第3級公平值計量。於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，並無投資物業轉入或轉出第3級公平值計量。

下表載列有關如何釐定該等投資物業之公平值(特別是所使用的估值技術及數據)之資料。

目標集團於未經審核 綜合財務狀況表 所持有之投資物業	公平值 港幣千元	估值技術	主要不可 觀察數據	主要不可觀察數據之 範圍	主要不可觀察數據 與公平值計量之 互相關係
重建投資物業	二零一九年 十二月三十一日： 2,069,640  二零二零年 十二月三十一日： 2,054,100  二零二一年 十二月三十一日： 2,058,100  二零二二年 六月三十日： 2,200,600	剩餘法	每平方米呎價格	辦公室物業每平方米呎： 二零一九年十二月三十一日：港幣22,000元 二零二零年十二月三十一日：港幣21,500元 二零二一年十二月三十一日：港幣20,000元 二零二二年六月三十日：港幣21,000元  零售物業每平方米呎： 二零一九年十二月三十一日：港幣33,000元 二零二零年十二月三十一日：港幣32,000元 二零二一年十二月三十一日：港幣32,000元 二零二二年六月三十日：港幣32,000元	每平方米呎價格越高， 公平值越高
			估計完成所需 建築及其 他專業成 本	每平方米呎： 二零一九年十二月三十一日：港幣3,900元 二零二零年十二月三十一日：港幣3,900元 二零二一年十二月三十一日：港幣3,900元 二零二二年六月三十日：港幣39,000元	估計建築及其他 專業成本越高， 公平值越低
			持有及發展投 資物業至 完成所需 估計利潤 率	二零一九年十二月三十一日：15% 二零二零年十二月三十一日：15% 二零二一年十二月三十一日：10% 二零二二年六月三十日：10%	估計利潤率越高， 公平值越低

## 6. 貿易及其他應收款項

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項分別約為港幣1,481,000元、港幣706,000元、港幣956,000元及港幣771,000元。目標集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期呈列之貿易應收款項賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款項				
0至30天	807	208	446	476
31至90天	293	59	109	152
91至180天	308	105	35	28
超過180天	73	334	366	115
	<u>1,481</u>	<u>706</u>	<u>956</u>	<u>771</u>
貿易應收款項總額，淨額				
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	113	161	170	167
	<u>1,594</u>	<u>867</u>	<u>1,126</u>	<u>938</u>
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額				

董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易及其他應收款項於設立時之到期期間較短，故其公平值與賬面值並無重大差異。

## 7. 現金及現金等價物

目標集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行現金	<u>714</u>	<u>667</u>	<u>611</u>	<u>358</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

## 8. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零二二年
應計款項及其他應付款項	1,128	83	148	66
預收款項	312	335	306	280
已收租金按金	4,216	5,011	4,790	3,857
	<u>5,656</u>	<u>5,429</u>	<u>5,244</u>	<u>4,203</u>

## 9. 借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零二二年
流動負債				
銀行貸款 — 有抵押	20,000	20,000	450,000	20,000
非流動負債				
銀行貸款 — 有抵押	470,000	450,000	—	480,000
	<u>490,000</u>	<u>470,000</u>	<u>450,000</u>	<u>500,000</u>

於報告期末，目標集團借貸之到期情況分析載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零二二年
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之銀行 貸款賬面值：				
一年內	20,000	20,000	450,000	20,000
一年以上但不超過兩年	470,000	450,000	—	480,000
銀行貸款總額	<u>490,000</u>	<u>470,000</u>	<u>450,000</u>	<u>500,000</u>

**A. 其餘集團之未經審核備考財務資料**

就建議於完成時根據買賣協議由賣方向買方出售目標公司之全股已發行股本及向賣方轉讓目標公司欠負之貸款而言，已編製其餘集團之未經審核備考財務資料，藉以說明出售事項對本集團於二零二二年六月三十日之財務狀況及對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量所產生之影響，猶如出售事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日完成。

其餘集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表編製，此乃摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月已刊發之中期業績公告。

其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表根據本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表編製，此乃摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度已刊發之年報。

其餘集團之未經審核備考財務資料由董事按照上市規則第4.29條而編製，目的僅為說明(a)其餘集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零二二年六月三十日完成；及(b)其餘集團之財務業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。

其餘集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據，在實施隨附附註所述之備考調整後編製而成。建議出售事項之備考調整之敘事描述(i)與出售事項直接相關；及(ii)有事實根據，乃於隨附附註內概述。

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編製而成，僅供說明用途。基於其假設性質，未必可真實反映假設出售事項於二零二二年六月三十日或任何未來日期完成時其餘集團之財務狀況，亦未必可真實反映假設出售事項於二零二一年一月一日完成時或任何未來年度／期間或任何未來日期(視何者適用而定)其餘集團之財務表現或現金流量。

其餘集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告、本通函附錄二所載之目標集團歷史財務資料以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

### 未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整			其餘集團 於二零二二年 六月三十日之 未經審核 備考總額 港幣千元
	本集團 於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (附註1)	目標集團 於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	19,805,135	(2,200,600)		17,604,535
物業、廠房及設備	128,686			128,686
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之財務資產	40,030			40,030
收購物業之已付訂金	9,251	(9,251)		—
應收貸款	8,293			8,293
	19,991,395			17,781,544
<b>流動資產</b>				
待售物業	893,874			893,874
貿易及其他應收款項	248,516	(938)		247,578
應收其餘集團款項	—	113,165	(113,165)	—
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產	74,346			74,346
受限制銀行存款	13,601			13,601
短期銀行存款	400,403			400,403
現金及現金等價物	738,743		2,298,296	3,037,039
	2,369,483			4,666,841
分類為待售之資產	6,500			6,500
	2,375,983			4,673,341
總流動資產				

	備考調整			其餘集團 於二零二二年 六月三十日之 未經審核 備考總額 港幣千元
	本集團 於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (附註1)	目標集團 於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	515,337	(4,203)	243	511,377
合約負債	102,882			102,882
應付其餘集團款項	—	1,659,279	(1,659,279)	—
租賃負債	20,631			20,631
借貸	206,648	(20,000)		186,648
所得稅撥備	111,650	(1,329)		110,321
總流動負債	957,148			931,859
淨流動資產	1,418,835			3,741,482
總資產減流動負債	21,410,230			21,523,026
<b>非流動負債</b>				
借貸	1,730,663	(480,000)		1,250,663
租賃負債	33,100			33,100
遞延稅項負債	119,819	(4,900)		114,919
總非流動負債	1,883,582			1,398,682
淨資產	19,526,648			20,124,344
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本	28,331			28,331
儲備	19,483,883		597,696	20,081,579
	19,512,214			20,109,910
非控股權益	14,434			14,434
權益總額	19,526,648			20,124,344

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

	本集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	備考調整		其餘集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註6)
		目標集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
收益				
貨品及服務收益	149,976			149,976
租金收入	<u>418,915</u>	(24,057)		<u>394,858</u>
總收益	568,891			544,834
銷售成本	<u>(77,435)</u>			<u>(77,435)</u>
毛利	491,456			467,399
其他收入、收益及虧損	25,234	(2,045)		23,189
銷售費用	(7,017)			(7,017)
行政費用	(155,957)	7,890	(3,360)	(151,427)
出售附屬公司之收益	1,864			745,869
投資物業公平值虧損淨額	(1,077,458)	(4,000)		(1,081,458)
應收貸款減值虧損撥回	400	(79)		321
融資成本	<u>(24,614)</u>	5,546		<u>(19,068)</u>
除所得稅開支前虧損	(746,092)			(22,192)
所得稅開支	<u>(62,008)</u>	2,219		<u>(59,789)</u>
年內虧損	<u>(808,100)</u>			<u>(81,981)</u>
其他全面收入，扣除稅項後				
以下項目將不會重新分類到損益：				
按公平值計入其他全面收入之				
財務資產之公平值變動	559			559
以下項目其後可能重新分類到損益：				
換算海外業務之匯兌收益	<u>18,922</u>			<u>18,922</u>
年內其他全面收入，扣除稅項後	<u>19,481</u>			<u>19,481</u>
年內總全面開支	<u>788,619</u>			<u>(62,500)</u>
應佔年內虧損：				
本公司擁有人	(807,930)	(14,526)	(3,360)	744,005
非控股權益	<u>(170)</u>			<u>(170)</u>
	<u>(808,100)</u>			<u>(81,981)</u>



## 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	備考調整		其餘集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註6)
		目標集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
<b>經營業務</b>				
除所得稅開支前虧損	(746,092)	(16,745)	(3,360)	744,005
就下列各項作出調整：				
按公平值計入損益之財務資產之				
利息收入	(6,586)			(6,586)
應收貸款利息收入	(1,058)			(1,058)
出售物業、廠房及設備之虧損	65			65
物業、廠房及設備之重估虧損	520			520
其他利息收入	(7,401)			(7,401)
借貸利息支出	23,756	(5,546)		18,210
租賃負債利息支出	858			858
使用權資產折舊	8,762			8,762
其他物業、廠房及設備折舊	10,574			10,574
應收貸款減值虧損撥回	(400)			(400)
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	(182)	79		(103)
投資物業公平值虧損淨額	1,077,458	4,000		1,081,458
出售附屬公司之收益	(1,864)			(744,005)
				(745,869)
營運資金轉變前之經營溢利	358,410			336,838
貿易及其他應收款項減少	27,160	180		27,340
待售物業減少	60,490			60,490
受限制銀行存款減少	47,972			47,972
貿易及其他應付款項減少	(67,094)	185		(66,909)
合約負債增加	19,504			19,504
業務所得現金淨額	446,442			425,235
已付所得稅	(53,124)	584		(52,540)
經營業務所得現金淨額	393,318			372,695

	備考調整				其餘集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
	本集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	
<b>投資活動</b>					
購買按公平值計入其他全面收入之 財務資產	(28,046)				(28,046)
購買按公平值計入損益之財務資產	(383,968)				(383,968)
出售按公平值計入損益之財務資產所得 款項	445,099				445,099
存放短期銀行存款	(251,181)				(251,181)
提取短期銀行存款	425,668				425,668
應收貸款還款	1,843				1,843
增添物業、廠房及設備	(3,397)				(3,397)
出售物業、廠房及設備所得款項	28				28
收購物業之已付訂金	(7,240)				(7,240)
收購及建設投資物業之付款	(417,887)				(417,887)
出售附屬公司之現金流入淨額	160,823			2,327,796	2,488,619
按公平值計入損益之財務資產之 已收利息	6,586				6,586
應收貸款已收利息	1,058				1,058
其他已收利息	7,401				7,401
墊款予目標集團	—		(8,227)		(8,227)
出售投資物業之已收按金	1,500				1,500
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(41,713)</b>				<b>2,277,856</b>
<b>融資活動</b>					
償還銀行貸款	(680,497)	20,000			(660,497)
籌集銀行貸款	700,000				700,000
來自其餘集團之貸款	—	(8,227)	8,227		—
已付借貸利息	(23,756)	5,546			(18,210)
已付租賃負債利息	(858)				(858)
償還租賃負債	(10,456)				(10,456)
已付末期及特別股息	(56,662)				(56,662)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(72,229)</b>				<b>(46,683)</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>279,376</b>				<b>2,603,868</b>
於一月一日之現金及現金等價物	601,806				601,806
<b>匯率變動影響淨額</b>	<b>4,176</b>				<b>4,176</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	<b>885,358</b>				<b>3,209,850</b>

- 1 本集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表及其截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表，乃分別摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期業績公告及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- 2 該調整乃假設出售事項已於二零二二年六月三十日進行而排除目標集團於二零二二年六月三十日之資產及負債。目標集團之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務狀況表。
- 3 該等調整反映完成出售事項後收取之現金代價淨額約港幣2,708,815,000元(即代價約港幣3,208,815,000元扣除銀行貸款還款港幣500,000,000元)及出售事項備考收益約港幣597,696,000元。以下載列出售事項備考收益之計算方式，當中假設出售事項已於二零二二年六月三十日進行：

港幣千元

出售事項之備考收益計算：

現金代價淨額 (附註a)	2,708,815
減：出售事項直接應佔之估計專業費用及其他支出 (附註b)	(18,686)
減：收購未購單位之估計成本及支出 (附註c)	<u>(391,475)</u>
	2,298,654
減：目標集團於二零二二年六月三十日之淨資產 (附註d)	(154,601)
減：貸款轉讓 (附註e)	(1,546,114)
減：完成後其他資產及負債分攤說明書之代價之估計調整 (附註f)	<u>(243)</u>
出售事項之收益	<u><u>597,696</u></u>
出售事項後已收現金	3,208,815
減：償還銀行貸款	(500,000)
減：目標集團於二零二二年六月三十日之銀行及現金結餘 (附註g)	(358)
減：出售事項直接應佔之估計專業費用及其他支出 (附註b)	(18,686)
減：收購未購單位之估計成本及支出 (附註c)	<u>(391,475)</u>
於二零二二年六月三十日完成後出售事項產生之現金流入淨額	<u><u>2,298,296</u></u>

附註：

- (a) 該金額指待售股份及待售貸款之代價港幣3,208,815,000元，乃假設所有未購單位已獲收購並扣除未償還銀行貸款港幣500,000,000元而釐定。

代價乃根據收購條件不獲買方豁免之假設而予以釐定。

- (b) 該調整指確認估計交易成本約港幣18,686,000元，包括但不限於董事所估計出售事項直接應佔之法律及專業費用。

- (c) 該調整指確認收購未購單位之估計成本及支出約港幣391,475,000元，乃按照董事所估計未購單位在附註(a)所述代價中所佔之比重而計算得出。
- (d) 該金額指目標集團於二零二二年六月三十日之淨資產，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務狀況表。
- (e) 該金額指其餘集團向買方轉讓目標公司欠負之全部股東貸款，此乃按照截至二零二二年六月三十日之相關結餘(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務狀況表)而釐定。
- (f) 該金額指根據本通函附錄二所載之目標集團未經審核財務狀況表，按董事估計對目標集團於二零二二年六月三十日之其他資產及其他負債之代價作出之完成賬目調整，乃各自按照買賣協議條款根據賣方在完成後編製之完成賬目及分攤說明書而釐定。
- (g) 該金額指目標集團於二零二二年六月三十日之銀行及現金結餘，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務狀況表。
- 4 該調整乃假設出售事項已於二零二一年一月一日進行而排除目標集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，此乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務資料。
- 5 該調整指目標集團與其餘集團之間的集團內公司間交易重置，並已於集團層面抵銷。
- 6 該等調整反映本集團出售目標集團之收益，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日進行：

港幣千元

出售事項之備考收益計算：

現金代價淨額 (附註a)	2,738,815
減：出售事項直接應佔之估計專業費用及其他支出 (附註b)	(18,686)
減：收購未購單位之估計成本及支出 (附註c)	<u>(391,666)</u>
	2,328,463
加：目標集團於二零二一年一月一日之淨負債 (附註d)	53,408
減：貸款轉讓 (附註f)	(1,638,554)
加：完成後其他資產及負債分攤說明書之代價之估計調整 (附註g)	<u>688</u>
出售事項之收益	<u><u>744,005</u></u>
出售事項後已收現金	3,208,815
減：償還銀行貸款	(470,000)
減：目標集團於二零二一年一月一日之銀行及現金結餘 (附註e)	(667)
減：出售事項直接應佔之估計專業費用及其他支出 (附註b)	(18,686)
減：收購未購單位之估計成本及支出 (附註c)	<u>(391,666)</u>
於二零二一年一月一日完成後出售事項產生之現金流入淨額	<u><u>2,327,796</u></u>

附註：

- (a) 該金額指待售股份及待售貸款之代價港幣3,208,815,000元，乃假設所有未購單位已獲收購並扣除未償還銀行貸款港幣470,000,000元而釐定。
- 代價乃根據收購條件不獲買方豁免之假設而予以釐定。
- (b) 該調整指確認估計交易成本約港幣18,686,000元，包括但不限於董事所估計出售事項直接應佔之法律及專業費用。
- (c) 該調整指確認收購未購單位之估計成本及支出約港幣391,666,000元，乃按照董事所估計未購單位在附註(a)所述代價中所佔之比重而計算得出。其他同系附屬公司向目標集團轉讓物業，包含額外印花稅及雜項開支約港幣191,000元。
- (d) 該金額指目標集團於二零二一年一月一日之淨負債，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。
- (e) 該金額指目標集團於二零二一年一月一日之銀行及現金結餘，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。
- (f) 該金額指其餘集團向買方轉讓目標公司欠負之全部股東貸款，此乃按照截至二零二零年十二月三十一日之相關結餘(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核財務狀況表)而釐定。
- (g) 該金額指根據本通函附錄二所載之目標集團未經審核財務狀況表，按董事估計對目標集團於二零二零年十二月三十一日之其他資產及其他負債之代價作出之完成調整，乃各自按照買賣協議條款根據賣方在完成後編製之完成賬目及分攤說明書而釐定。

**B. 有關編撰未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告**

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就其餘集團之未經審核備考財務資料(乃為載入本通函所編製)而出具之獨立申報會計師鑒證報告全文。

**有關編撰未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告**

致金朝陽集團有限公司董事

本核數師(以下簡稱我們)已完成鑒證工作,以對金朝陽集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所撰製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表,以及相關附註(載於 貴公司於二零二二年九月二十三日刊發的通函(「通函」)第III-1至III-9頁)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-1至III-9頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰,以說明有關建議出售Linking Smart Limited 100%股份的非常重大出售事項對 貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量所產生的影響,猶如該交易已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日進行。在此過程中,董事從 貴集團截至二零二二年六月三十日止期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已分別就此刊發中期業績公告及年度報告)中,摘錄了與 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量有關的資料。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任**

董事須負責按照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」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

### 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審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

我們應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，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，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。對於我們過往就編撰未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就載入招股章程所編撰的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行我們的工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以對董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料而取得合理保證。

就本項工作而言，我們並不負責就編撰未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且在本項工作過程中，我們亦無對編撰未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

在投資通函內載入未經審核備考財務資料，目的僅為說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料所產生的影響，猶如有關事件或交易已於就說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們並不保證有關事件或交易於二零二二年六月三十日或二零二一年一月一日的實際結果與所呈列者相同。



合理鑒證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編撰，當中涉及執程序以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就以下各項取得充足且適當的憑證：

- 相關備考調整是否妥為落實該等準則；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妥為應用該等調整。

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、與編撰未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二二年九月二十三日



其餘集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

以下載列其餘集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，乃根據目標公司未併入且本公司於目標公司並無擁有權權益之基準而編製。就本通函而言，有關其餘集團之財務數據乃源自本公司於報告期間之綜合財務報表。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 分類資料

#### 物業組合

二零一九年，其餘集團於港島各區積極收購舊樓物業，繼續投資具升值潛力的項目，致力活化舊區、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。同時其餘集團繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升其餘集團盈利。

葵涌打磚坪街105至113號

銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號

#### 物業合併

其餘集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港市場發展帶來的商機。

本港樓市在不明朗因素籠罩下，未來發展越趨艱難，其餘集團的物業合併步伐亦一直相應作出策略性的調節。儘管如此，其餘集團將繼續密切留意市況，等待機會，物色優質的地段，維持一貫發展方向。

#### 物業租賃

截至二零一九年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣509,594,000元，佔其餘集團二零一九年營業額收益約72%。

二零一九年，本港經濟動盪對其餘集團的物業租賃業務表現有所影響，其中零售、餐飲及旅遊業持續受到打擊，商舖租務調整壓力增加無可避免。惟其餘集團持續透過提升旗下物業質素、優化商戶組合，以提升物業價值。此外，其餘集團專注擴大應用數碼科技，藉此加強與客戶溝通，務求更切合顧客消費模式，並提升市場推廣及顧客的消費體驗，以帶動銷售額及人流。

### **金朝陽中心**

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，此地段被譽為全球最貴街道，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為其餘集團悉心發展之優質甲級商廈，可出租面積為245,100平方呎，其中地下及1樓為高級零售商舖，提供多元化購物、消閒、美容選擇，期內租務表現與二零一八年相比雖然有些下調，表現仍算合理，為其餘集團現時最穩定收入來源之一。

### **金朝陽中心二期 — Midtown**

「金朝陽中心二期 — Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點，可出租面積為218,000平方呎。該項目自開幕後，人流及商戶銷售額均一直有所增長；二零一九年內租務表現雖然出現下調，但仍維持高出租率。其餘集團將繼續加強目標市場推廣及宣傳策略，協助租戶保持穩定人流及銷售額，進一步鞏固競爭力。

### **諾士佛臺十號**

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號，可出租面積為114,000平方呎，樓高23層，物業具備地理優勢，是上班族的熱門聚腳點，人流持續上升，二零一九年整體表現穩定，保持高水平出租率，租金收入理想。

### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座21層綜合式商業項目。

二零一九年，其餘集團適時優化及擴展香港之投資物業組合，旗下投資物業均位於香港的黃金地段及核心旅遊商業區，享有地利優勢，切合不同租戶需要，並擁有優質租戶組合，持續為其餘集團提供穩健收益。

### 至尊迷你倉管理有限公司(「至尊迷你倉」)

其餘集團旗下至尊迷你倉透過提供嚴格的管理、專業可靠的客戶服務，以及既安全又舒適寬敞的環境，讓客戶享受不一樣的儲物體驗，現時分店遍佈柴灣、新蒲崗、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。另外，至尊迷你倉備有完善的防火裝置設備，及符合最新消防指引。

至尊迷你倉會繼續緊貼時代的脈搏推陳出新，在合適的地點增加分店，以專業態度為更多客戶提供設施和服務。

### 物業發展

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約為港幣180,230,000元，佔其餘集團二零一九年總收益約25%。

#### 住宅項目 — 雋琚

其餘集團與恒基兆業地產有限公司合作發展位處大坑重士街8號的住宅項目「雋琚」，提供119個單位，實用面積由328平方呎至558平方呎，項目餘下的少數住宅單位在二零一九年內已全部售出。

#### 商業項目 — The Sharp

位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售、美容、飲食及商業於一身，已於二零一六年二月入伙。

**商業項目 — 銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號**

位於銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號項目，日後可建樓面面積約44,000平方呎。

**工業項目 — 葵涌打磚坪街105至113號**

位處葵涌打磚坪街105至113號工業項目，日後可建樓面總面積約190,000平方呎。

**中國房地產業務**

截至二零一九年十二月三十一日止全年，本業務分類之收益營業額約為港幣173,092,000元，佔其餘集團二零一九年營業額收益約24%。

二零一九年，中國經濟增長穩中有進，房地產市場全面落實因城施策，但供應量過大，價格走勢較為波動。

現時其餘集團於國內擁有數個房地產項目。其餘集團全資擁有位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「景湖灣·尚薈海岸」，二零一九年末，首期別墅單位已近售罄並陸續入伙。第二期高層洋房單位，首批單位已近售罄並交付，餘下單位正在熱銷中，已售出單位在二零一九年底已陸續交付。另外，第三期多層住宅及商鋪單位已於二零一九年底開始推售，現正在熱銷中，並於二零二零年交付。

另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日豪庭)，項目一、二期住宅單位及二期商鋪於二零一九年底已全部售出並陸續入伙，三期住宅及商鋪單位正在熱銷並已達到交樓條件，商鋪已近售罄，商家亦陸續進駐。項目於二零二零年完成全部確權並採用現樓銷售。

**樓宇管理及其他服務**

截至二零一九年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額收益約為港幣21,337,000元，佔其餘集團二零一九年營業額收益約3%。

其餘集團旗下樓宇管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供優質管理、顧客及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。二零一九年，樓宇管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡。

#### *「The Concierge」法式酒店管理服務*

其餘集團將「The Concierge」法式酒店管理服務引入樓宇管理當中，提供全方位的貼心管理增值服務，例如提供禮賓司服務、餐飲到會服務、家居小型維修服務、安排洗衣及乾衣服務以及家居及車廂清潔推介等；提供體貼全面的優質個人服務，確保住戶享有高質素的生活享受，同時不斷推陳出新，提升服務水平。

#### *Soundwill Club*

二零一九年，為增加市場上的競爭力及顧客在數碼時代的體驗，其餘集團致力推廣 Soundwill Club 手機應用程式及網上消費平台，為顧客提供一站式會員優惠和服務，包括：最新商戶優惠、活動資訊及會員積分計劃。其餘集團同時透過大數據分析工具收集意見，深入了解商戶、顧客及物業買家的需要，從而提高其餘集團產品及服務質素。

#### **經營業績**

二零一九年，其餘集團錄得收益約港幣711,161,000元，較二零一八年有所減少。收益減少主要由於就物業發展項目錄得的收入有所減少所致。

#### **本公司擁有人應佔(虧損)/溢利**

二零一九年，其餘集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣44,106,000元，較二零一八年有所減少。減少主要由於並無就出售附屬公司錄得重大收益，加上年內銷售已開發單位的收益較二零一八年同期減少。

### 資產淨值

其餘集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值為港幣19,022,659,000元。於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣67.1元。

### 財務資源及流動資金

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)為港幣556,497,000元。其餘集團於二零一九年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,454,063,000元，其中並無任何款項按固定利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為8%。

其餘集團主要於香港及中國營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以結算匯率確認於其他全面收益表之匯兌儲備內。二零一九年，該等貨幣匯率波動並無對其餘集團產生重大影響。二零一九年，其餘集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

其餘集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，其餘集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。其餘集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。其餘集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，其餘集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團以賬面總值約港幣13,205,350,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為其餘集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團就其餘集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保港幣275,589,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除上文「截至二零一九年十二月三十一日止年度 — 分類資料」一段披露者外，其餘集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團於香港及中國分別有248及70名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零一九年之僱員薪金及工資總額約為港幣126,844,000元及二零一九年並無購股權開支。

### 未來重大投資或資本資產計劃

除本通函披露者外，其餘集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

### 展望

其餘集團將放遠目光，密切監察市況，靈活部署對應市場變化。來年，其餘集團的管理層和員工將攜手面對挑戰，繼續尋求更多發展機會，為股東及社會創造價值。



截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 分類資料

#### 物業組合

二零二零年，儘管疫情對其餘集團多項業務均帶來不同程度的影響，其餘集團仍繼續收購舊樓物業並投資具升值潛力的項目，致力活化舊區、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。同時其餘集團繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升其餘集團盈利。

#### 物業合併

其餘集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港市場發展帶來的商機。

二零二零年受各種不利因素影響，物業投資氣氛持續低迷，市場交投受壓，其餘集團的物業合併步伐亦相應作出調整。儘管如此，其餘集團將繼續執行長遠發展目標，緊貼市場趨勢，伺機物色優質地段，貫徹穩定的發展方向。

#### 物業租賃

截至二零二零年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣457,455,000元，佔其餘集團二零二零年營業額收益約68%。

二零二零年，本港經濟受疫情持續及社交距離措施和處所營運的限制措施所影響，嚴重打擊其餘集團的物業租賃業務，其中零售、餐飲及旅遊業表現疲弱，美容、健身中心亦受停業拖累，商舖租賃均面對下調壓力。為共渡時艱，其餘集團向有需要的租戶提供租金支援措施，並推出全方位營銷計劃及多項線上線下推廣活動，發揮數碼平台效能，配合電子優惠券，提升顧客的消費體驗，成功吸引顧客及刺激消費。另外，其餘集團應對疫情威脅加強防疫及清潔消毒措施，以減低疫情在物業組合內爆發的風險，期望與租戶一同度過難關。



### 金朝陽中心

「金朝陽中心」樓高37層，位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，此地段被譽為全球最貴街道，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為集團悉心發展之優質甲級商廈，可出租面積為245,100平方呎。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，金朝陽中心整體租金收益下跌。

### 金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點，可出租面積為218,000平方呎。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，金朝陽中心二期 — Midtown整體租金收益下跌。

### 諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號，可出租面積為114,000平方呎，樓高23層。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，諾士佛臺十號整體租金收益下跌。

### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座21層綜合式商業項目。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，啟光商業大廈整體租金收益下跌。

### 至尊迷你倉管理有限公司

其餘集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。截止二零二零年年底，至尊迷你倉數目增加至23間(二零一九年年底數目為17間)。二零二一年將會繼續擴充業務，在合適的地點增加分店，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

二零二零年，至尊迷你倉推出全新網站，透過多元化的線上線下推廣，成功吸引更多潛在客人關注及查詢租務，為公司提升營運效率，加強與客戶溝通，提升收益。

### 物業發展

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約為港幣189,678,000元，佔其餘集團二零二零年總收益約28%。

#### 商業項目 — *The Sharp*

位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售、美容、飲食及商業於一身。

#### 中國內地房地產業務

二零二零年，中國內地房地產業務受外在因素影響而反覆，首季因受新冠病毒疫情影響全國市場處於停擺狀態，其後隨國內疫情受控及更寬鬆的房貸環境下，房地產行業得以穩步復甦。

現時其餘集團於中國內地擁有數個房地產項目。其餘集團於國內的「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，該項目已於二零二零年完成全部確權並採用「即買即交樓」的銷售模式，銷售情況較為平穩。

其餘集團另一全資擁有的別墅及高層綜合項目「景湖灣•尚蒼海岸」，首期別墅已經全部售罄並已交樓入伙，二期單位已建成在售並陸續交樓入伙。

#### 樓宇管理及其他服務

截至二零二零年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額收益約為港幣22,128,000元，佔其餘集團二零二零年營業額收益約4%。

其餘集團旗下樓宇管理及維修附屬公司一直致力提供優質物業及設施管理服務，管理之物業包括大型商廈及中小型屋苑。樓宇管理團隊於二零二零年憑藉其豐富經驗及專業團隊，成功獲得ISO9001品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊不時進行內部評估，力求不斷改進，致力為業主及租戶提供優質物業管理，客戶服務及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務質素。

二零二零年，樓宇管理團隊成立環保節能小組，透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡；另一方面，隨著疫情爆發，管理團隊於各物業迅速採取適當的防疫措施，包括大規模清潔，大廈全面消毒，採用光觸媒塗層技術，引入多項免觸式設備並設置紅外線溫度探測儀，致力為顧客、商戶以及員工提供安全、安心的環境。

#### *Soundwill Club*

二零二零年，其餘集團推動商業與科技的融合，透過線上營銷活動及升級版Soundwill Club手機應用程式，連繫電子商務及後台管理功能，為顧客提供更方便快捷的一站式綜合數碼平台，透過簡單易用的系統，集合會員招募、電子優惠、電子支付功能及數碼化積分獎勵計劃等，配合全方位的線上線下營銷推廣活動，鼓勵顧客消費並提升消費體驗，成功支援租戶生意及帶動人流。另一方面，其餘集團透過Soundwill Club會員計劃更容易了解商戶、顧客與物業買家的意見及需要，加強彼此間的合作和聯繫，向顧客提供更好的服務，增加市場上的競爭力。

#### 經營業績

二零二零年，其餘集團錄得收益約港幣669,261,000元，較二零一九年減少約港幣41,900,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務帶來不利影響，故向彼等減免租金，從而導致租金收入減少。

#### 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

二零二零年，其餘集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣176,579,000元，較二零一九年增加300.3%。增加主要由於在二零二零年十二月三十一日錄得估值虧損港幣437,459,000元及應收貸款減值虧損港幣142,423,000元。

#### 資產淨值

其餘集團於二零二零年十二月三十一日之資產淨值約為港幣18,801,834,000元。於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣66.4元。

### 財務資源及流動資金

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,026,807,000元。其餘集團之借貸總額約為港幣1,381,998,000元，其中並無任何款項按固定利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為7%。

其餘集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以結算匯率確認於其他全面收益表之匯兌儲備內。二零二零年，該等貨幣匯率波動並無對其餘集團產生重大影響。二零二零年，其餘集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

其餘集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，其餘集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。其餘集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。其餘集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，其餘集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團以賬面總值約港幣13,024,973,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為其餘集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團就其餘集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣260,417,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除上文「截至二零二零年十二月三十一日止年度 — 分類資料」一段披露者外，其餘集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一八年七月十九日，其餘集團與獨立第三方訂立買賣協議，藉以出售福昇集團投資有限公司及其附屬公司（統稱「福昇集團」）全部已發行股本及轉讓福昇集團應向其餘集團償還之貸款，總代價為港幣467,635,000元。福昇集團於二零二零年二月五日完成出售。詳情披露於本公司於二零一八年七月十九日刊發之公告及其後於二零一八年九月二十八日、二零一八年十一月二十七日、二零一九年一月三十一日、二零一九年二月二十八日、二零一九年五月三十一日及二零二零年二月五日的補充公告。

於二零二零年十月二十九日、二零二零年十一月二日、二零二零年十一月三日及二零二零年十一月四日，其餘集團訂立若干買賣協議，以出售其餘集團若干全資附屬公司即迅景創建有限公司（「迅景」）、福通創建有限公司（「福通」）、浩興創建有限公司（「浩興」）及滿置國際有限公司（「滿置」）（統稱為「二零二零年已出售附屬公司」）的全部股權權益，總代價港幣55,276,000元。而二零二零年已出售附屬公司已於二零二零年十二月完成出售。

除上述披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

二零二零年，其餘集團於香港及中國內地平均員工人數分別為269及47名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金

及年終酌情花紅。二零二零年之僱員薪金及工資總額約為港幣124,858,000元及二零二零年並無購股權開支。

### **未來重大投資或資本資產計劃**

除本通函披露者外，其餘集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

### **展望**

其餘集團將密切關注全球市況及疫情發展，並採取適當措施，盡量減少其對其餘集團業務營運的影響，靈活部署為長遠發展進行規劃。其餘集團將繼續提高其可持續發展的成效，相信憑藉穩固的基礎、創新的營運思維及優質的投資物業組合，有信心能面對各種挑戰，保持競爭力。於二零二一年開始，其餘集團將發掘更多投資機會，積極參與不同業務，亦不限於現已在經營的業務，以此善用內部財務資源及為股東獲取更大利益。

### **截至二零二一年十二月三十一日止年度**

#### **分類資料**

#### **物業組合**

歷時兩年的疫情對其餘集團多項主要物業帶來負面影響，然而其餘集團旗下物業皆選址於本港優越地段，預期疫情後物業收益有所增長。二零二一年，其餘集團正式開展葵涌工業項目iCITY的工程，料成區內新地標。此外，其餘集團致力提升樓宇質素及配套設施等，優化業主及租戶的服務使用體驗。其餘集團將繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升其餘集團的盈利。

#### **物業合併**

二零二一年受疫情及各種不利因素影響，物業投資氣氛保持低迷，市場交投受壓。其餘集團致力透過物業合併及舊樓收購，活化舊區及消除本港舊樓潛在結構風險的同時，會繼續



在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。其餘集團於二零二一年成功併購葵涌南華冷房工業大廈全部業權，增強物業投資組合優勢及發展空間，為其餘集團及持份者爭取持續盈利。

### 物業租賃

截至二零二一年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣394,858,000元，佔其餘集團二零二一年營業額收益約73%。

本地疫情反覆，雖然零售租戶的銷售額在年底已走出低谷，在社交距離措施有所放寬後，近月持續錄得增長，但新冠疫情曠日持久，各地仍在實施嚴格的跨境管制，經濟復甦前景尚未明朗，其餘集團的租賃業務繼續受壓；續約、租金檢討及新訂立租約租金均有調整。此外，零售業全面復甦取決於穩控疫情，以及能否撤銷跨境旅遊限制。

年內，雖然因應疫情的社交距離限制措施相較去年有所減少，但防疫工作對部份行業帶來較大打擊，其餘集團續向有需要的租戶提供支援，推出多項措施為租戶創造商機。同時，其餘集團的優質物業組合配合積極的市場推廣活動，成功吸納本地消費力，締造優質品牌體驗。然而，隨著變種病毒在社區傳播的擔憂，政府再次收緊社交距離措施，無可避免會影響市民生活和商戶經營，進一步為其餘集團的物業租賃業務帶來短期壓力。

### 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為其餘集團悉心發展之優質甲級商廈。二零二一年受各種不利因素所拖累，零售商對業務擴充仍抱持審慎態度，金朝陽中心整體租金收益有所調整。

### 金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。二零二一年因應疫情零售業及旅遊業尚未恢復，金朝陽中心二期 — Midtown整體租金收益下調。

### 諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號。二零二一年本港社交距離限制措施嚴重影響美容及酒吧等日常營業，諾士佛臺十號整體租金收益輕微下調。

### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。受本地經濟環境低迷，投資信心未能恢復影響，啟光商業大廈整體租金收益下調。

### The SHARP

「THE SHARP」位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號，為其餘集團之綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為其餘集團出租物業。二零二一年THE SHARP租金收益有下調。

### 至尊迷你倉管理有限公司

其餘集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈堅尼地城、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、火炭、屯門、青衣、大埔、葵涌及荃灣。截至二零二一年年底，至尊迷你倉分店數目增加至32間，提升可租賃面積及營利。二零二二年將會繼續擴充業務，在合適的地點增加分店，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

年內，至尊迷你倉結合數碼營銷互動及後台管理，積極發揮網上推廣作用，為其餘集團提升營運及銷售效率，增加收益。團隊針對不同需要的受眾推出線上線下的創意推廣，優化網頁並新增線上互動遊戲，加上配合於各住宅及工業地區開設更多優質分店，成功吸引更多潛在顧客。

### 物業發展

截至二零二一年十二月三十一日止全年，物業發展業務分類之收益約為港幣127,048,000元，佔其餘集團二零二一年總收益約23%。



### 工業項目 — iCITY

全新24小時數碼工業地標「iCITY」位處葵涌打磚坪街105至113號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為二零二三年第四季。

iCITY坐擁嶄新數碼科技，採用全玻璃幕牆設計，配備多項設施，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

### 中國內地房地產業務

二零二一年中國內地持續從嚴調控房地產行業，堅持「房住不炒」、「穩」字當頭的穩地價、穩房價、穩預期調控政策，多地出臺「限價」政策，確保穩定房地產行業市場秩序。同時，國內加強對金融機構監管，嚴格控制資金違規進入房地產市場，相關政策對國內房地產市場有重要的穩定作用。

現其餘集團於國內的房地產項目順應國內市場發展，「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，建成單位已完成全部確權，可「即買即交樓即辦證」，對購房客戶有較大信心保證，已進入銷售清貨階段；位於肇慶高要區的「景湖灣•尚蒼海岸」別墅及高層綜合項目，一期別墅已經全部售罄，二期住宅單位已銷售過半，亦可「即買即交樓即辦證」，商業及車位同時在售，目前整體銷售平穩。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零二一年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額收益約為港幣22,928,000元，佔其餘集團二零二一年營業額收益約4%。

### 金衛物業管理有限公司

其餘集團旗下之「金衛物業管理有限公司」專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質

管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，其餘集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施，並持續制定合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。

此外，為減低新冠肺炎疫情傳播的風險及對抗疫情的威脅，管理團隊自二零二零年起嚴格執行全面的防疫措施，包括大廈採用光觸媒塗層消毒技術、裝置免觸式設備並設置紅外線溫度探測儀及採用高規格空氣淨化裝置等，更將會引入送餐、送貨機械人，協助運送外賣及貨品到業戶單位，減低病毒細菌的傳播機會。截至二零二一年底，前線員工亦已全部接種新冠疫苗，為顧客、商戶以及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

#### *Soundwill Club*

其餘集團於二零二一年繼續擴大「Soundwill Club」手機應用程式的營銷渠道及規模，透過更多不同型式的線上營銷活動，促進其餘集團與顧客的互動，為顧客提供更具吸引力的消費體驗。Soundwill Club作為一站式綜合數碼平台，成功結合其餘集團電子商務及後台管理功能，以數據分析市場受眾及租戶的定位，推出嶄新及切合市場的線上線下營銷推廣活動、優惠及服務，幫助顧客無論在疫情或實施社交距離管制措施期間，都能夠享有既安心又貼心的優質消費體驗，藉此增強顧客忠誠度及競爭力。

#### 經營業績

二零二一年，其餘集團錄得收益約港幣544,834,000元，較二零二零年減少約港幣124,427,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務以及房地產銷售帶來不利影響，故向彼等減免租金，從而導致租金收入減少。

#### 本公司擁有人應佔虧損

二零二一年，其餘集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣822,456,000元，較二零二零年增加365.8%。虧損增加主要由於在二零二一年十二月三十一日錄得估值虧損港幣1,081,458,000元及應收貸款減值虧損港幣零元。

### 資產淨值

其餘集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為港幣17,933,801,000元。於二零二一年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣63.3元。

### 財務資源及流動資金

於二零二一年十二月三十一日，其餘集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,135,928,000元。其餘集團於二零二一年十二月三十一日之借貸總額約為港幣1,421,501,000元，其中並無任何款項按固定利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，其餘集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為8%。

其餘集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。二零二一年，該等貨幣匯率波動並無對其餘集團產生重大影響。二零二一年，其餘集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

其餘集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，其餘集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。其餘集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。其餘集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，其餘集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，其餘集團以賬面總值約港幣11,978,097,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為其餘集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，其餘集團就其餘集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣90,564,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除上文「截至二零二一年十二月三十一日止年度 — 分類資料」一段披露者外，其餘集團截至二零二一年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二一年四月二十八日，其餘集團之全資附屬公司Able Best International Investment Limited（「Able Best」）與（其中包括）鄧成波先生（「已故者」）訂立股份交換協議（「股份交換協議」），據此，(i) Able Best有條件同意收購萬利威集團有限公司（「萬利威」）之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣135,000,000元（可予調整）；及(ii) Able Best有條件同意向已故者實益擁有之公司出售並轉讓元威有限公司（「元威」）之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣70,000,000元（可予調整）。萬利威擁有多個位於香港新界葵涌之工業物業單位（「葵涌物業」），元威擁有多個位於香港九龍九龍城之住宅物業單位。已故者於股份交換協議之協定完成日期之前去世。

於二零二一年八月二十四日，Able Best、已故者遺產之共同管理人（「共同管理人」）及其他方訂立終止契據，以終止股份交換協議。於同日及作為股份交換協議之替代，騰翠有限公司（其餘集團之全資附屬公司）與萬利威訂立物業買賣協議，按代價港幣130,000,000元向

萬利威收購葵涌物業；Able Best及其他方亦同時訂立股份買賣協議，以按代價港幣70,000,000元(可予調整)向共同管理人指定之實體出售及轉讓元威之全部已發行股本及所欠負之股東貸款(「二零二一年出售事項」)。

購買葵涌物業及二零二一年出售事項已於二零二一年九月二十八日按照各方協定之條款完成。

上述交易之詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十日、二零二一年七月五日、二零二一年八月九日、二零二一年八月二十日、二零二一年八月二十四日及二零二一年九月二十八日之公告內。

其餘集團於二零二一年訂立若干買賣協議，以向不同獨立第三方出售其餘集團若干其他全資附屬公司(統稱「二零二一年已出售附屬公司」)的全部股權，總代價港幣110,905,000元。二零二一年已出售附屬公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內完成出售。

除上述披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，其餘集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

二零二一年，其餘集團於香港及中國內地平均員工人數分別為263及40名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零二一年之僱員薪金及工資總額約為港幣128,540,000元及二零二一年並無購股權開支。

### 未來重大投資或資本資產計劃

除本通函披露者外，其餘集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

### 展望

其餘集團將密切關注本地樓市發展及全球市況，緊握機遇並妥善部署，為其餘集團的長遠發展做好準備。其餘集團積極地規劃其商業租戶組合，配合發展迅速的迷你倉業務及葵涌工業項目iCITY預售展開，能夠為其餘集團未來提供原動力，保持市場上的競爭力。其餘集團未來繼續謀定後動，審慎並紮實地將挑戰化為機遇。

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 分類資料

#### 物業組合

由於其餘集團旗下物業皆選址於本港優越地段，預期疫情後物業收益有所改善。其餘集團致力提升樓宇質素及配套設施等，優化業主及租戶的服務使用體驗。其餘集團將繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備。

#### 物業合併

二零二二年上半年，受疫情及各種不利因素影響，物業投資氣氛保持低迷。其餘集團致力透過物業合併及舊樓收購，活化本港舊區及舊樓，並會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。

#### 物業租賃

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣184,786,000元，佔其餘集團截至二零二二年六月三十日止六個月營業額收益約72%。

其餘集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown、諾士佛臺十號及啟光商業大廈等，皆坐落本港的核心黃金地段，擁有優質租戶組合。由於二零二二年初嚴控疫情及社交距離措施持續，嚴重影響部分租戶業務運作，期內租金下調壓力及為租戶提供的租金支援措施令其餘集團整體租金收入比截至二零二一年六月三十日止六個月下降。

然而，隨著社交距離措施進一步放寬，其餘集團的物業組合表現改善，租務活動增加，整體出租率保持高水平。同時，其餘集團的管理團隊善於應對環境變化，緊貼最新的市場趨勢，持續優化商場租戶組合。截至二零二二年六月三十日止六個月，其餘集團新引入高質素餐飲體驗的食肆、VR虛擬實境體驗站及期間限定NFT藝術展覽精品體驗館等，持續為顧客營造新鮮感，帶來嶄新的消閒和餐飲體驗。



### 至尊迷你倉管理有限公司

至尊迷你倉為其餘集團旗下迷你倉業務，自二零一八年起提供優質及專業的迷你倉儲物收納服務，幫助有各種儲物需要的客戶重拾生活樂趣及空間。近年至尊迷你倉積極拓展服務範圍，截至二零二二年六月三十日止，至尊迷你倉分店數目多達40間，遍佈堅尼地城、天后、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、大埔、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣，為客戶提供更便利及貼心的優質倉儲服務。

為貼合市場需要及疫情下的消費模式，至尊迷你倉積極推動網上營銷策略，結合大數據資料庫及客戶關係管理系統，方便客戶可透過數碼技術遙距視察倉位，改進線上線下獎賞計劃及整合電子商業支付管理系統以增強營銷效率，成功吸納更多新客戶，同時幫助員工更輕鬆管理迷你倉服務。

### 物業發展

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之收益約為港幣62,965,000元，佔其餘集團截至二零二二年六月三十日止六個月收益約24%。

其餘集團全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為2023年第四季。iCITY位於近年活化工廈活躍及積極轉型的葵涌，地理位置優越，矢志成為區內科創核心地標。

內地業務方面，中國房地產市場承接二零二一年的下行壓力，銷售量及開發、融資等均有下降趨勢。中央堅持「房住不炒」政策穩定房地產市場秩序，在這前提下，各地均配合樓市鬆綁政策刺激需求。在政策持續刺激和助力之下，房地產行業可望於二零二二年下半年逐步恢復。

現時其餘集團於國內房地產項目包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目和肇慶高要區的「景湖灣·尚蒼海岸」別墅及高層綜合項目，現時兩個項目均已建成交樓入住，目

前剩餘少量餘貨在售，整體銷售平穩。其餘集團於國內的房地產項目均為「現房」，對購房置業客戶有堅實的信心保證。

#### **樓宇管理及其他服務**

截至二零二二年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額收益約為港幣11,410,000元，佔其餘集團截至二零二二年六月三十日止六個月營業額收益約4%。

#### **金衛物業管理有限公司**

其餘集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及各類型屋苑提供優質且專業之物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉豐富經驗，並具有專業資格的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。

為配合其餘集團在環境、社會及管治方面的目標定位，專業管理團隊致力推動環保物業管理及節能方案，並持續制定年度目標提升能源使用效率以減低碳足跡，以行動回應政府及社會對減碳的呼籲。此外，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質專業之物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並透過不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

#### **經營業績**

截至二零二二年六月三十日止六個月，其餘集團錄得收益約港幣259,161,000元，較二零二一年同期增加約港幣10,768,000元。收益增加主要由於物業銷售收益增加，惟投資物業租金收入有所下跌。

#### **本公司擁有人應佔虧損**

截至二零二二年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約為港幣142,582,000元，較二零二一年同期減少61.3%。減少乃由於截至二零二二年六月三十日錄得投資物業估值虧損港幣253,880,000元，二零二一年同期則錄得虧損港幣494,128,000元。



### 資產淨值

其餘集團於二零二二年六月三十日之資產淨值約為港幣17,825,934,000元。

### 財務資源及流動資金

於二零二二年六月三十日，其餘集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,138,788,000元。其餘集團於二零二二年六月三十日之借貸總額為港幣1,437,311,000元，其中並無任何款項按固定利率計息。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，其餘集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為8%。

其餘集團之外匯風險主要來自與其餘集團中國內地業務有關之港幣與人民幣匯率變動。截至二零二二年六月三十日止六個月內，鑑於有關匯率變動對其餘集團於中國內地之資產所產生收入及支出呈輕微影響，其餘集團並無採取任何對沖措施。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，其餘集團概無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計算，並按浮動利率計息。

其餘集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，其餘集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。其餘集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。其餘集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，其餘集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，其餘集團以賬面總值約港幣12,253,716,000元之若干投資物業、待售物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為其餘集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二二年六月三十日，其餘集團就其餘集團之中國內地物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約為港幣82,746,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

截至二零二二年六月三十日止六個月內，其餘集團並無重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二二年四月六日，其餘集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售其餘集團全資附屬公司King Huge Enterprises Limited(「King Huge」)的全部股權權益，代價為港幣47,300,000元。King Huge為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的工業物業單位。此項出售已於二零二二年四月六日完成。

除上文所披露的出售外，截至二零二二年六月三十日止六個月，其餘集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

### 僱員薪酬

於二零二二年六月三十日，其餘集團於香港及中國內地分別平均有307名及39名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。

薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣64,507,000元。

**未來重大投資或資本資產計劃**

除本通函披露者外，其餘集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度下半年並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

**展望**

其餘集團認為，內地經濟穩健性及本地與中國內地和國際通關的進展，與香港經濟復蘇息息相關。其餘集團期望日後通關能令本港整體經濟環境回復正軌，提升經濟復蘇力度。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於二零二二年八月八日之估值而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

國際資產評估顧問

香港九龍

觀塘道388號

創紀之城1期

渣打中心27樓



敬啟者：

**關於： 香港物業估值 — 香港銅鑼灣內地段第2147號C段及P段**

吾等遵照閣下之指示對金朝陽集團有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)考慮出售(當該等物業權益之業權統一擁有後)之物業權益(大部分業權目前於本報告日期由貴集團擁有，餘下的貴集團擬定收購)進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關資料，以便就該物業於二零二二年八月八日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃指吾等對該物業之市場價值之意見。市場價值之定義擬定指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計價值」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售該物業，且並無可影響該物業價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等採用直接比較法對該物業進行估值，當中參考相關市場上提供之可資比較交易，並已對可資比較物業與該物業之差異作出適當調整及分析。

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，但吾等並無仔細檢查文件正本以核實業權或查核是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供之資料有相違之處，吾等保留權利修訂吾等之估值。

吾等在較大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等獲提供有關保有期、面積、佔用情況、法定通知、地役權及所有其他相關事宜之意見。所有文件僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

源國民先生MHKIS MRICS RPS(GP)已於二零二二年八月五日就本次估值之範圍視察該物業。

吾等並無進行土地測量以釐定標的地段之分界。吾等並無考慮任何可能因過往使用而出現之土地毒害或污染。

在該物業上有建築物或構築物之情況下，吾等並無進行結構測量，亦無視察該物業被遮蔽、非外露或無法接觸之木工或其他部分，因此吾等無法呈報該物業任何部分是否確無缺損。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶任何可影響該物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、《公司條例》相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則編製。

隨函附奉有關估值報告。

此 致

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓  
金朝陽集團有限公司  
列位董事  
台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
源國民  
MHKIS MRICS RPS(GP)  
謹啟

二零二二年九月二十三日

附註： 源國民先生為產業測量組註冊專業測量師，於取得專業資格後在香港物業估值方面有約30年經驗。

## 估值報告

## 貴集團在香港考慮出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年八月 八日現況下之市值
香港銅鑼灣希雲街2-30號及禮頓道128-138號希雲大廈之全部100% (合共即內地段第2147號C段)，連同一幅毗連地塊 (即內地段第2147號P段)	<p data-bbox="475 451 858 591">該物業包括希雲大廈之所有權益，連同香港銅鑼灣區希雲大廈前方由禮頓道延伸至希雲街之一塊狹長土地，該塊土地屬於行人路一部分。</p> <p data-bbox="475 638 858 932">希雲大廈為一幢11層高之綜合建築物，地下設有商舖，上層部分為住宅，於一九五八年落成。其坐落於地盤面積13,150平方呎 (1,221.66平方米) 之用地，而狹長土地之地盤面積則為55平方呎 (5.11平方米)。因此，該物業之總地盤面積約為13,205平方呎 (1,226.77平方米)。</p> <p data-bbox="475 974 858 1081">該物業根據一份政府租契持有，由一八八六年六月三十日起為期999年。</p> <p data-bbox="475 1123 858 1185">內地段第2147號C段之地租為港幣37.5元。</p>	據吾等所見，希雲大廈之現有建築物現有人佔用。但就本次估值而言，吾等乃假設於估值日期可即時取得空置管有權。	港幣 2,560,000,000元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人如下：

**I. 內地段第2147號C段(希雲大廈)**

地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、12、16及34號舖； 1樓A、B、F及H座； 1樓G座； 5樓K座； 8樓G座； 9樓F座	:	領先置業有限公司
地下第14、15、17、19、20、21、26、 27、29、30、36及38號舖； 7樓J座； 10樓H及L座	:	沛益有限公司
地下第18、32、33、35、37、40、42、 43及45號舖； 1樓E、G、I、J、K、L及M座； 2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K 及L座； 3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、 K、L及M座； 4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、 K、L及M座； 5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、 K、L及M座； 6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、 J、K、L及M座； 7樓A、B、D、E、F、G、H、L及M 座； 8樓A、B、E、F、I、J、L及M座； 9樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、 J、K、L及M座； 10樓A、B、I、J、K、L及M座	:	億潤置業有限公司
地下第11及39號舖	:	Li Baozhu與Wong Tak Kuen(分權共有)
地下第13號舖	:	Hui Suk Fong Alice
地下第22及23號舖	:	Lee Chi Ming (1/2)與億潤置業有限公司(1/2)
地下第24及25號舖	:	Lee Chou Sim
地下第28及41號舖	:	Leung Kai Wai與Leung Kai Wah (共同遺產管理人)

地下第44號舖	:	Leung Oi Kin與Lai Chung Shing(聯權共有)
1樓C及D座	:	Lee Wing Tai (2/3)(遺囑執行人)與 億潤置業有限公司(1/3)
2樓C座	:	Larm Kit Fung
3樓M座	:	Yeung Mei Chun
3樓I座	:	龍協發展有限公司
5樓E座	:	Yip Kam與Lau Choi Fung(聯權共有)
7樓C座	:	保良局
7樓I座	:	昇駿有限公司 (1/4) 長榮創富有限公司 (1/4) Yeung Ying King (1/2)
8樓C座	:	Cheung Ping Yuen與Wong Kam Fung(聯權共有)
8樓D座	:	Tso Sau Sang
8樓H座	:	Cheng Fok Yee Ching
8樓K座	:	Chow Richard Hoi與Chow Joanne Kam Chu (聯權共有)
9樓D座	:	Tsui Che Man(遺產管理人)
9樓I座	:	Lee Chi Ming與Lee Leung Fung Lin(聯權共有)
<b>II. 內地段第2147號P段</b>	:	<b>WS Holdings Limited</b>
2. 該物業受限於以下產權負擔：		
<b>內地段第2147號C段(希雲大廈)</b>		
希雲大廈所有單位	:	建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條頒佈之通知編號「UMB/5OF101/1701-388/0066」備註：僅公用部分參見日期為二零一八年七月十八日之註冊摘要編號18101201850174



希雲大廈所有單位

： 向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書修訂後之蓋印副本，受益人為億潤置業有限公司(第一申請人)、沛益有限公司(第二申請人)、領先置業有限公司(第三申請人)、Li Baozhu與Wong Tak Kuen(第一答辯人)、由日期為二零一九年九月十六日之命令委任以代表死者Ho Wing Mui之遺產之Hui Suk Fong(第二答辯人)、Lee Chi Ming(第三答辯人)、Lee Chou Sim(第四答辯人)、Leung Kai Wai(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)(第五答辯人)、Leung Ka Wai(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)、Leung Ka Wai(作為與死者Pang Lai Wah之遺產按相等份額之分權共有人)(第六答辯人)、Leung Oi Kin與Lai Chung Shing(第七答辯人)、Lee Chung Sang、Lee Keng Chung及Lee Wai Tai(死者Lee Kai Yau(又名Lee Kai Yaw)之遺產執行人)(第八答辯人)、龍協發展有限公司(第九答辯人)、Larm Kit Fung(第十答辯人)、Yeung Mei Chun(第十一答辯人)、Chan Hau Ling、Chan Tat Chiu、Chan Fan及Chan Tat Man(第十二答辯人)、Yip Kam(第十三答辯人)、Lau Chi Ling與Lau Tin Fai(第十四答辯人)、Lam Lai Kam(第十五答辯人)、保良局(第十六答辯人)、Au Wai Wai(第十七答辯人)、Yeung Ying King(第十八答辯人)、Cheung Ping Yuen與Wong Kam Fung(第十九答辯人)、Tso Sau Sang(第二十答辯人)、死者Cheung Fok Yee Ching之遺產代理人(第二十一答辯人)、Chow Richard Hoi與Chow Joanne Kam Chu(第二十二答辯人)、Tsui Che Chun(第二十三答辯人)、Tong Shiu Fong(第二十四答辯人)、Lee Chi Ming與Lee Leung Fung Lin(第二十五答辯人)  
備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出之土地強制售賣主體申請編號LDCS 23000/2019(於二零一九年九月六日修訂)，參見日期為二零一九年七月二十二日之註冊摘要編號19072501830061

- 希雲大廈所有單位(等待註冊契約) :
- 向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書再修訂後之蓋印副本, 受益人為億潤置業有限公司(第一申請人)、沛益有限公司(第二申請人)、領先置業有限公司(第三申請人)、Li Baozhu與Wong Tak Kuen(第一答辯人)、由日期為二零一九年九月十六日之命令委任以代表死者Ho Wing Mui之遺產之Hui Suk Fong(第二答辯人)、Lee Chi Ming(第三答辯人)、Lee Chou Sim(第四答辯人)、Leung Kai Wai(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)(第五答辯人)、Leung Ka Wa(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)、Leung Ka Wai(作為與死者Pang Lai Wah之遺產按相等份額之分權共有人)(第六答辯人)、Leung Oi Kin與Lai Chung Shing(第七答辯人)、Lee Chung Sang、Lee Keng Chung及Lee Wai Tai(死者Lee Kai Yau(又名Lee Kai Yaw)之遺產執行人)(第八答辯人)、龍協發展有限公司(第九答辯人)、Larm Kit Fung(第十答辯人)、Yeung Mei Chun(第十一答辯人)、Chan Hau Ling、Chan Tat Chiu、Chan Fan及Chan Tat Man(第十二答辯人)、Yip Kam(第十三答辯人)、Lau Chi Ling與Lau Tin Fai(第十四答辯人)、Lam Lai Kam(第十五答辯人)、保良局(第十六答辯人)、Au Wai Wai(第十七答辯人)、Yeung Ying King(第十八答辯人)、Cheung Ping Yuen與Wong Kam Fung(第十九答辯人)、Tso Sau Sang(第二十答辯人)、死者Cheung Fok Yee Ching之遺產代理人(第二十一答辯人)、Chow Richard Hoi與Chow Joanne Kam Chu(第二十二答辯人)、Tsui Che Chun(第二十三答辯人)、Tong Shiu Fong(第二十四答辯人)、Lee Chi Ming與Lee Leung Fung Lin(第二十五答辯人)
- 備註: 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出之土地強制售賣主體申請編號LDCS 23000/2019(於二零一九年九月六日修訂, 於二零二二年一月二十日再修訂), 參見日期為二零一九年七月二十二日之註冊摘要編號22012600580045(中止註冊)
- 地下第11及39號舖 :
- (a) 以尚誠融資有限公司為受益人之按揭, 參見日期為二零二二年二月十五日之註冊摘要編號20221700390045

- (b) 以星匯信貸有限公司為受益人之第二法定押記  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年四月二十二日之註冊摘要編號  
22042900450023
- (c) 以晉富財務有限公司為受益人之第二按揭備註  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年六月十七日之註冊摘要編號  
22062001360036
- (d) 以領峰信貸理財有限公司為受益人之第四法定  
押記  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年六月二十四日之註冊摘要編號  
22070800650026
- (e) 以雍盛金融集團有限公司為受益人之第三按揭  
備註  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年六月二十日之註冊摘要編號  
22071900130029
- (f) 以星匯信貸有限公司為受益人之進一步法定押  
記／按揭  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年五月十一日之註冊摘要編號  
22051300220214(等待註冊契約)(中止註冊)
- (g) 以晉富財務有限公司為受益人之第五按揭備註  
備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期  
為二零二二年七月十四日之註冊摘要編號  
22071800890038(等待註冊契約)(中止註冊)
- 地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、  
12、16、34及38號舖；  
1樓A、B、F及H座；  
4樓G座；  
5樓K座；  
8樓G座；  
9樓F座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令  
編號「UBZ/U09-16/0075/04」，參見日期為二零零六  
年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850210
- 地下第14、15、17、19、20、21、26、27、  
29、30、36及38號舖；  
7樓J座；  
10樓H及L座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見  
日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號  
18110202310049

- 地下第32、37、40、42及43號舖；  
1樓E、I及J座；  
2樓A、B、F、H、K及L座；  
3樓B、E、F、J及K座；  
4樓D及J座；  
5樓C、I及L座；  
6樓A、B、C、D、E、F、H、I及M座；  
7樓A、D、E、K及L座；  
8樓B、E、F、I、J及L座；  
9樓A、E、G、J及M座；  
10樓A、B、I及K座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310032
- 地下第14、15、17、19、20、21、26、27、  
29、30及36號舖；  
7樓J座；  
10樓H及L座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310049
- 1樓C座
- ： 以億潤置業有限公司為受益人之買賣協議，參見日期為二零一八年十月十六日之註冊摘要編號18113002110023
- 1樓D座
- ： 以億潤置業有限公司為受益人之買賣協議，參見日期為二零一八年十月十六日之註冊摘要編號18113002110049
- 1樓F座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0019/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850103
- 1樓G座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0020/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850118
- 1樓K座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBF/F01-16/0015/04」，參見日期為二零零九年二月四日之註冊摘要編號09032701450363
- 2樓J座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0026/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390138
- 3樓D座
- ： 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/005421/20/HK」  
備註：由建築事務監督頒佈，參見日期為二零二一年九月二十三日之註冊摘要編號21110101030250

- 3樓F座 : 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/000236/18/HK」  
備註：由建築事務監督頒佈，參見日期為二零一八年二月七日之註冊摘要編號18030701110031
- 4樓I座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0037/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390123
- 5樓D座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0041/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390145
- 5樓H座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0045/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370163
- 6樓B座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBF/F01-013/0017/08」，參見日期為二零零九年二月四日之註冊摘要編號09032601310229
- 6樓J座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0053/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390234
- 7樓C座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0056/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370046
- 7樓E座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0058/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370064
- 7樓I座 : 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011900220203
- 8樓K座 : 死亡證明書之核證副本  
備註：屬於死者Chow Richard Hoi，又名Richard Hoi Chow，又名Hoi-Nam Chow，參見日期為二零二零年一月十三日之註冊摘要編號22042600890019

- 9樓C座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0075/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850210
- 9樓D座 : (a) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「BBZ/U09-16/0056/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號061101003700103
- (b) 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/005425/20/HK」備註：由建築事務監督頒佈，參見日期為二零二一年九月二十三日之註冊摘要編號21110101030287
- 9樓G座 : (a) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0075/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370087
- (b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310032
- 9樓L座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0077/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號061024008501120

3. 該物業僅根據日期為二零一九年一月八日之銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17規劃作「其他指定用途」註明「混合用途」。根據分區計劃大綱圖隨附之註釋，此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的。

對於此地帶的土地，「酒店」、「辦公室」和「商店及服務行業」為發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分經常准許的用途；「分層住宅」和「屋宇」為發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分經常准許的用途；以及「分層住宅」、「酒店」、「辦公室」和「商店及服務行業」為重建／改建前的現有建築物經常准許的用途。

至於希雲街兩邊的用地，必須從面向希雲街的地段界線後移至少0.5米。

4. 內地段第2147號之政府租契包含(其中包括)以下關於土地使用之條款:

「.....在本出租事項存續期間,如非事前得到陛下特許,不得且不會在上述處所或其中任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理或任何其他產生噪音、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務.....」

5. 該物業位於香港銅鑼灣區希雲街東北面與禮頓道之交界,坐落銅鑼灣商業樞紐之邊緣地區。銅鑼灣的該部分地區主要由學校、醫院、體育會和運動場等機構使用,亦有若干較老舊的住宅/商業綜合用途建築物。在政府售出位於加路連山道之超大型商業用地後,該區的外貌預期會有很大改變。該區的公共交通工具包括巴士、小巴和的士等,四通八達,步行約7至10分鐘即可到達銅鑼灣港鐵站。
6. 吾等對該物業之估值乃按重建基準作出,當中假設於估值日期可即時取得空置管有權,並假設該物業並無負有不可註冊權益(如有)。吾等概無考慮透過私人談判或第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》項下之強制售賣令合併100%地段份數所需之可能成本。
7. 在吾等之估值中,吾等參考了政府於二零二一年五月通過招標出售之用地之可資比較交易。該用地為內地段第8945號,地盤面積約14,802平方米(159,329平方呎),位於加路連山道與禮頓道交界,只限作非工業用途(不包括住宅、倉庫及加油站),最高可發展樓面面積為100,000平方米(1,076,400平方呎)。該用地以港幣19,778,000,000元出售,相當於樓面地價大約每平方米港幣197,780元(每平方呎港幣18,374元)。吾等對該物業之估值已考慮到相對的交易地點和時間,而更重要的是可資比較對象更宏大的發展規模。吾等考慮了此等影響樓面地價調整的因素後,決定該物業的經調整樓面地價為每平方呎約港幣12,900元。該物業的地盤面積為13,205平方呎,最高地積比率為15倍(非住宅用途),最高可發展樓面面積約為198,075平方呎。以樓面地價每平方呎港幣12,900元計算,該物業的評估市值約為港幣25.6億元。
8. 該物業之政府租契並無訂定任何有關建設公用行車道、路徑、排污設施以及其他設施或服務之條件。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉(如有)；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比 (附註4)
傅金珠	實益擁有人及 信託受益人	210,566,630 (附註1)	74.32%
陳慧苓	信託受益人	210,470,028 (附註2)	74.29%
陳慶達	信託受益人	210,470,028 (附註3)	74.29%



附註1：根據證券及期貨條例，傅金珠女士（「傅女士」）被視為在合共210,566,630股股份中擁有權益：(i)傅女士實益擁有96,602股股份；(ii) Ko Bee持有208,084,028股股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託（「該信託」）持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee全資擁有之公司富順朝陽持有2,386,000股股份。Ko Bee及富順朝陽均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2：根據證券及期貨條例，陳慧苓小姐（「陳小姐」）被視為在210,470,028股股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：根據證券及期貨條例，陳慶達先生（「陳先生」）被視為在210,470,028股股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

附註4：該等百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即283,308,635股股份）計算得出。

### (b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目及類別	佔總發行股份之概約百分比
傅金珠	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慧苓	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慶達	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
傅金珠	富順朝陽	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慧苓	富順朝陽	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慶達	富順朝陽	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)

附註5：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。富順朝陽之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無亦無被視為於本公司及其相聯法團（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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據

證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條所指之登記冊；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無任何身為本公司董事或僱員之董事或擬任董事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：

董事姓名	擁有該須予披露權益或淡倉之公司之名稱	於有關公司之職位
傅金珠	Ko Bee	董事
	富順朝陽	董事
陳慶達	Ko Bee	董事

### 3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事在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在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須披露之權益。

### 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自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司所訂立對本集團整體業務有重大影響之任何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，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司於一年內可免付任何賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無參與任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團並無尚未了結或受威脅面臨之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期所訂立而屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)為買賣協議。

## 8. 專家及同意

以下為於本通函內發表意見之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，各上述專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就本通函之刊發發出其同意書，同意按當中所載之形式及文意轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 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。
- (b) 本公司之總辦事處兼香港主要營業地點位於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓。

- (c) 本公司之公司秘書為謝偉衡先生。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起計14日（直至及包括該日）內，於本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就其餘集團之未經審核備考財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄三；
- (c) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (d) 本附錄「專家及同意」一段所指之同意書。



**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED**

**金朝陽集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

**股東特別大會通告**

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零二二年十月二十日(星期四)下午二時三十分在香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心31樓01-02室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函(「該通函」)，本通告為其中一部分)(其印有「A」字樣之副本已提交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及擬據此進行之交易以及其實施；
- (b) 授權本公司任何一名董事(或本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書(如以印章簽立文件))在彼認為與買賣協議及擬據此進行之交易以及其實施(包括在其上加蓋印章)有附帶、附屬關係或有關連之情況下，代本公司簽立所有其他相關文件、文書及協議以及進行所有相關行動或事情。」

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
傅金珠

香港，二零二二年九月二十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

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

總辦事處兼主要營業地點：  
香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

### 附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東。如委派一名以上代表，則須於相關的代表委任表格中指明如此委任的每一名受委代表所代表的股份數目。每名親身或由受委代表出席之股東就其持有之每股股份享有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署之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，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，於此情況下，委派受委代表的文書將被視為已撤銷。
4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年十月十七日(星期一)至二零二二年十月二十日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二二年十月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等持有人均可在股東特別大會上就該等股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者，但若多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則只接納排名於首之持有人之投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票概不接納。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 上述決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 於本通告日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。