
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券商、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所有惠記集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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。



WAI KEE HOLDINGS LIMITED
惠記集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：610)

主要交易 —
收購兩間公司之股權

董事會函件載於本通函第5至13頁。

作為本通函主旨事項之交易已根據上市規則經股東書面批准予以批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

二零二三年七月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 : 惠記集團之財務資料.....	I-1
附錄二 A : 目標集團 A 之會計師報告	IIA-1
附錄二 B : 目標集團 B 之會計師報告.....	IIB-1
附錄二 C : 冠誠亞洲之會計師報告	IIC-1
附錄三 A : 目標集團 A 之管理層討論及分析.....	IIIA-1
附錄三 B : 目標集團 B 之管理層討論及分析.....	IIIB-1
附錄四 : 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 : 估值報告.....	V-1
附錄六 : 一般資料.....	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「會計師報告 A」	指	德勤 • 關黃陳方會計師行就目標集團 A 發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄二 A
「會計師報告 B」	指	德勤 • 關黃陳方會計師行就目標集團 B 發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄二 B
「收購事項」	指	買方根據協議 A 收購目標公司 A 的 100% 股權，而賣方 A 的所有股東貸款將轉讓予買方，以及買方根據協議 B 收購目標公司 B 的 100% 股權，而賣方 B 的所有股東貸款將轉讓予買方，各為一項「收購事項」
「協定物業價值」	指	買賣銷售股份及轉讓銷售貸款的協定價值(就協議 A 及協議 B 而言分別為 136,532,338 港元及 232,485,136.46 港元)
「協議 A」	指	買方、賣方 A 及利基就收購目標公司 A 100% 股權及轉讓股東貸款所訂立日期為二零二三年四月二十八日的買賣協議
「協議 B」	指	買方、賣方 B 及利基就收購目標公司 B 100% 股權及轉讓股東貸款所訂立日期為二零二三年四月二十八日的買賣協議
「該公佈」	指	惠記及利基於二零二三年四月二十八日刊發之聯合公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「利基」	指	利基控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00240)
「利基集團」	指	利基及其附屬公司
「完成」	指	完成買賣協議項下的收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「代價」	指	初始金額為369,017,474.46港元的收購事項的總代價及(倘若文義有所規定)各項收購事項的初始代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	惠記之董事
「出售事項」	指	根據該等買賣協議(及倘若文義有所規定,各買賣協議)的條款及在其終止後,(i)買方轉回銷售股份及再轉讓銷售貸款或(ii)利基轉讓買方的股份及將相關貸款由買方及/或目標集團成員公司(視情況而定)轉讓予各賣方
「經擴大集團」	指	完成後的惠記集團及目標集團
「政府」	指	香港政府
「冠誠亞洲」	指	冠誠亞洲有限公司,一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,為目標公司B之全資附屬公司,乃由目標公司B於二零二三年四月二十六日收購
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二三年七月二十一日,即本通函刊發前確定其中所載若干資料之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「先導計劃」	指	土地共享先導計劃
「先導計劃申請」	指	買方就先導計劃項下的該等地塊作出的申請
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	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或台灣
「物業A」	指	目標集團A於最後實際可行日期所持有的所有物業,有關詳情載於本通函董事會函件「目標集團及賣方的資料」一節

釋 義

「物業B」	指	目標集團B於最後實際可行日期所持有的所有物業，有關詳情載於本通函董事會函件「目標集團及賣方的資料」一節
「買方」	指	龐景投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為利基之直接全資附屬公司
「路勁」	指	路勁基建有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1098)
「路勁集團」	指	路勁及其附屬公司
「銷售貸款」	指	各目標公司結欠彼等各自股東的全部股東貸款(及倘若文義有所規定，指任何一間目標公司結欠其股東的全部股東貸款)
「銷售股份」	指	各目標公司的全部已發行股本(及倘若文義有所規定，指任何一間目標公司的全部已發行股本)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	惠記股本中每股面值0.10港元之普通股
「該等地塊」	指	物業A及物業B，即位於香港新界將軍澳百勝角路的多幅土地，總佔地面積為245,628平方呎，於最後實際可行日期指定作農業用途
「買賣協議」	指	協議A及協議B，而各為一份「買賣協議」
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B，而各為一間「目標公司」

釋 義

「目標公司 A」	指	天恩投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標公司 B」	指	Real Best Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團 A」	指	目標公司 A 及其附屬公司
「目標集團 B」	指	目標公司 B 及其附屬公司
「目標集團」	指	目標集團 A 及目標集團 B，而各為一個「目標集團」
「交易事項」	指	收購事項及可能出售事項
「未經審核備考財務資料」	指	本通函附錄四所載經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值報告」	指	萊坊測量師行有限公司就該等地塊發出的估值報告，其全文載於本通函附錄五
「賣方 B」	指	協議 B 的賣方，即伍耀華
「賣方」	指	賣方 A 及賣方 B
「賣方 A」	指	協議 A 的賣方，即沈琮、盧良蔚及梁國盛
「惠記」	指	惠記集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：610)
「惠記集團」	指	惠記及其附屬公司
「%」	指	百分比



WAI KEE HOLDINGS LIMITED

惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

執行董事：

單偉豹先生(主席)
單偉彪先生(副主席兼行政總裁)
趙慧兒小姐

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

鄭志明先生
何智恒先生

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
加連威老道98號
東海商業中心
11樓1103室

獨立非執行董事：

黃志明博士
溫兆裘先生
黃文宗先生

敬啟者：

**主要交易 –
收購兩間公司之股權**

緒言

吾等提述惠記及利基日期為二零二三年四月二十八日之聯合公佈，內容有關(其中包括)根據買賣協議收購目標集團的全部股權，以及惠記及利基日期為二零二三年五月十七日之聯合公佈，內容有關聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條及延遲寄發本通函。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該等地塊之估值報告；(iii)有關目標集團之會計師報告；(iv)未經審核備考財務資料；及(v)上市規則規定須予披露的其他資料。

買賣協議

於二零二三年四月二十八日，買方(利基之全資附屬公司)(作為買方)及利基(作為買方擔保人)與賣方A及賣方B分別訂立買賣協議。除賣方身份、目標公司及應付代價外，買賣協議的條款大致相似。買賣協議(協議A及協議B)的主要條款載列如下。

協議A

- 賣方 : (i) 沈琮
(ii) 盧良蔚
(iii) 梁國盛
- 主要事項及初步代價 : 以136,532,338港元(可予調整)收購目標公司A的100%股權及轉讓來自賣方的全部股東貸款。

協議B

- 賣方 : 伍耀華
- 主要事項及初步代價 : 以232,485,136.46港元(可予調整)收購目標公司B的100%股權及轉讓來自賣方的全部股東貸款。

買賣協議之主要條款

- 調整代價 : 各收購事項的初步代價須參照政府地租、差餉及公用事務按金(如有)的預付款金額調高(根據各買賣協議，上限為10,000港元)，並須參照於完成日期該收購事項所涉及目標集團的完成賬目所列之實際及或然負債總額(包括遞延稅項負債，但不包括收購事項所涉及的銷售貸款)(如有)調低，且均須按等額基準於其後45日內支付。

根據目標集團於完成日期之經審核完成賬目，收購事項之初步代價調高合共20,000港元。

董事會函件

支付代價及擔保

： 買方須按以下方式支付各收購事項的代價：

- (i) 於簽署該買賣協議時，向賣方律師(作為持份者)支付該買賣協議項下協定物業價值的10%(兩份買賣協議合共36,901,747.45港元)(「首筆付款」)；
- (ii) 於先導計劃申請在發展局網站公佈後10個工作日內，就兩份買賣協議向賣方律師(作為持份者)支付合共12,224,011.22港元(「第二筆付款」)；
- (iii) 於收到先導計劃顧問小組正式建議當日後10個工作日內，就兩份買賣協議向賣方律師(作為持份者)支付合共24,562,879.33港元(「第三筆付款」)；及
- (iv) 於買方確認買賣協議項下所有後續條件(以下第(iv)項條件除外)獲達成當日後第30日(「最後付款日期」)並於買方所提供的銀行擔保獲交回後，就各收購事項向賣方支付代價餘額。

首筆付款、第二筆付款及第三筆付款僅可於最後付款日期或其後支付予買賣協議的賣方，或於下文所述的買賣協議終止時退還予買方。

利基及買方同意根據各買賣協議分別向賣方提供企業及銀行擔保，最高合共負債相當於該買賣協議項下協定物業價值的90%(就兩份買賣協議而言總額為332,115,727.01港元)，方式如下：

- (i) 於簽署該買賣協議時及於買方交付銀行擔保前，利基須就該買賣協議項下協定物業價值的90%提供擔保；及
- (ii) 於買方交付銀行擔保時，利基之擔保責任將為協定物業價值的60%，而協定物業價值的30%將由銀行擔保承擔。

於二零二三年五月二十三日，買方就買賣協議項下協定物業價值的30%向賣方交付銀行擔保。

完成

： 完成已於簽署買賣協議後立即作實。

董事會函件

後續條件及終止 : 各買賣協議均訂明，倘若以下任何後續條件於以下所述有關該後續條件的最後截止日期或之前(或訂約方共同協定的其他日期，惟下文(iv)項除外)未獲達成(或豁免)，則該買賣協議的任何訂約方(就下文(i)項而言)或買方(就下文(ii)至(iv)項而言)可終止該買賣協議：

(i) 行政長官會同行政會議於二零二五年十月二十八日或之前就先導計劃申請給予原則上支持；

(ii) 該買賣協議涉及的目標集團成員公司已於二零二三年十月二十八日或之前提供並證明該目標集團物業的有效業權；

(iii) 買方於二零二三年十月二十八日或之前已完成就目標集團、該買賣協議涉及的銷售股份及銷售貸款及該目標集團物業進行的業務、財務、法務及所有其他方面的盡職調查及信納其結果；

(iv) 賣方於最後付款日期或之前所有時間根據該買賣協議作出之保證及聲明於所有重大方面仍屬真實、準確及正確且並無誤導成份；及

(v) 上文(i)至(iv)項所述其他買賣協議(其最後截止日期及終止權利與上文所述的該買賣協議的最後截止日期及終止權利相同)的所有後續條件均獲達成。

上述所有後續條件均可獲買方豁免。

其他終止理由 : 因業權瑕疵或要求而終止

若受該買賣協議約束的賣方不能或不願消除任何異議或遵循買方提出及堅持的任何要求，或該買賣協議所涉及的物業存在業權瑕疵，則該買賣協議的賣方有權於自完成之日起六個月期限屆滿前的任何時間提前不少於七個工作日發出書面通知終止該買賣協議，而該買賣協議將在上述通知屆滿時自動終止。

無需理由而終止

買方有權於自完成日期起計六個月期限屆滿前的任何時間提前不少於七個工作日發出書面通知並支付賣方有權自首筆付款中保留的行政費用(即兩份買賣協議合共為3,600,000港元)，無需理由而終止各買賣協議。

終止其他買賣協議

若任何一份買賣協議因任何原因而終止，除非買方豁免上述第(v)項條件，否則另一份買賣協議將自動終止。

- 解除收購事項
(及可能出售事項)
- ：
- 於終止任何一份買賣協議後，自終止日期起七個工作日內及基於向買方償還彼時由賣方律師託管的所有付款(即首筆付款、第二筆付款及第三筆付款)(連同自終止日期起第七個工作日起累計的利息)，(i)買方可選擇轉讓該買賣協議涉及的銷售股份及銷售貸款；或(ii)利基可向賣方轉讓買方的全部已發行股份及買賣協議所涉及的買方及／或目標集團結欠的有關貸款(按與該等賣方對應的銷售股份比例)。然而，倘若導致未能達成上文(i)項所述後續條件的原因並非(i)賣方違反該買賣協議；(ii)其他賣方違反其他買賣協議；及(iii)任何賣方及其各自代表的行為或疏忽，則毋須向買方退還首筆付款。若買賣協議被買方如上所述無需理由而終止，賣方亦有權自首筆付款中扣除並保留行政費用。

在解除上述各收購事項時，買方應促使(i)該買賣協議所涉及的目標集團的財務狀況與緊接完成前的財務狀況大致維持不變(該買賣協議所涉及物業的價值除外)及(ii)就目標集團成員公司或買方(視情況而定)而言，不存在貸款(銷售貸款除外，其將被再轉讓予賣方)、當時存續的責任或合約、義務或具約束力的承諾或保證或彌償。

- 買方的完成後承諾
- ：
- 買方須每季度向賣方提供有關先導計劃申請狀態的最新進展，並通知賣方或向賣方交付來自稅務局的通知、文件及通訊，或與目標集團成員公司有關的已提交報稅表。

釐定收購事項代價的基準

收購事項的代價由相關各方公平磋商後釐定，並已參考(i)由獨立估值師所釐定物業A及物業B的初步指示性市值總額380,000,000港元(且現載於估值報告)；(ii)目標集團A及目標集團B於二零二三年三月三十一日的綜合負債淨額(合共約為150,993,000港元)；以及(iii)各目標公司結欠賣方並將轉讓予買方之股東貸款的面值(於二零二三年四月二十八日(即買賣協議日期)約為208,128,000港元)。利基已計及下文「目標集團及賣方的資料－目標集團的資料」項下所述出售Sina Max Investment Limited及收購冠誠亞洲之事項。

利基集團已並將透過內部資源為收購事項的全部代價提供資金。

進行交易事項之理由及裨益

惠記為一間投資控股公司，而其集團公司的主要業務包括房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理、建築、污水處理及蒸氣燃料、建築材料及石礦業務。惠記集團不時直接或間接投資位於中國的物業項目。

利基為一間投資控股公司，其集團公司主要在香港及中國從事承接建造工程項目，並從事環境及廢物處理，以及海事工程。買方是一間為收購目標集團而新註冊成立之公司。利基集團不時直接或間接投資位於中國的物業項目。

政府的先導計劃(最初於二零二零年五月六日至二零二三年五月五日接受申請，其後延長至二零二四年五月五日)規定，就有效變更新界土地用途及增加土地地積比率(以及因此提升其發展潛力)而言，鑒於地價因將獲分配用於政府發展公屋或首次置業單位的部分先導計劃的基礎建設及地盤平整發展成本而有所減低，其地價可能更具吸引力。發展局轄下的土地共享辦事處將分三個階段處理每項申請：即3個月的初步審核階段、其後3個月的階段(以就該項申請釐定其建議的條款及／或批出原則性支持)，以及(倘若申請將獲批出)再加30至42個月期間(以完成必要的法定及／或地政程序)。

買方已根據先導計劃就該等地塊提交增加其地積比率及變更其用途的申請。該等地塊總佔地面積為245,628平方呎，位於香港新界將軍澳百勝角路。位於「綠化地帶」的該等地塊主要限制作農業用途，當前為閒置狀態。該等地塊坐落於康城港鐵站與坑口港鐵站之間，距離公共交通設施僅幾步之遙。先導計劃政策乃政府推出的一項公私營合作舉措，旨在釋放新界閒置私人土地的發展潛力，用於房屋發展。先導計劃申請擬為超過3,000個公營住宅單

位及超過 1,000 個私營住宅單位提供平整的土地、道路及其他基建配套設施，有助增加中期房屋供應。董事會認為，倘先導計劃申請獲批，利基集團可從銷售地塊上發展的私營單位及／或利基集團於發展該等地塊時可能承接的基建及建築工程中獲得潛在收入及溢利，而利基集團有權根據買賣協議的條款退出交易，並獲退還大部分已付款項。

儘管如此，由於實際時間及政府於審批過程中可能施加的任何額外條款或修訂，以及應付地價金額等方面仍存在不確定性，利基僅可於獲得相關政府批文後，因應物業發展市場及利基集團可獲提供的資源，合理考慮如何以最佳方式對該等地塊進行發展。

經考慮買賣協議條款，包括但不限於(i)最後付款日期之前的期間內託管的最高達約 74,000,000 港元的初始現金付款；(ii)最高達約 77,000,000 港元的現金支出(包括部分代價、專業費用及印花稅)(倘若未能獲批及收購事項被撤銷，利基集團不可自賣方收回)；(iii)在處理先導計劃申請的同時，利基集團將對目標集團(及因此對該等地塊)擁有控制權；(iv)未來發展該等地塊有潛在上升的空間(考慮到如上所述該等地塊的規模、位置及便利性以及先導計劃申請)；及(v)惠記集團(透過利基集團)進行的收購事項將為惠記集團提供契機，從而為其股東創造回報，董事認為買賣協議條款及交易事項(包括收購事項)屬公平合理，並符合惠記及其股東的整體利益。

目標集團及賣方的資料

目標集團的資料

於最後實際可行日期，目標公司各自主要從事相關地塊的物業持有(透過自身或其全資附屬公司)。目標集團 A 持有物業 A (即總佔地面積為 86,363 平方呎的多幅土地)及目標集團 B 持有物業 B (即總佔地面積為 159,265 平方呎的多幅土地)。會計師報告 B 附註 18 所述於簽訂買賣協議前進行的交易包括(i)目標公司 B 以代價約 2,626,000 港元收購冠誠亞洲全部已發行股本及其結欠的股東貸款，冠誠亞洲為部分物業 B 的聯名業主之一(誠如估值報告所示)；及(ii)目標公司 B 以象徵式代價出售 Sina Max Investment Limited 全部已發行股本及其結欠的股東貸款，Sina Max Investment Limited 連同其附屬公司於出售前並無從事任何重大業務。該等交易的目的是確保利基集團與買方訂立協議 B 以收購物業 B 的全部實質權益之前，持有物業 B 的公司只包含該地塊登記業主的公司，而非任何其他無關連之非持有物業的公司。

董事會函件

以下載列目標集團各自截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度的綜合財務資料(摘錄自會計師報告A及會計師報告B)：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元
目標集團A		
除稅前溢利(虧損)淨額	(16)	(16)
除稅後溢利(虧損)淨額	(16)	(16)
目標集團B		
除稅前溢利(虧損)淨額	(1,562)	(48)
除稅後溢利(虧損)淨額	(1,562)	(48)

附註：誠如附錄二C所示，目標公司B於二零二三年四月收購的冠誠亞洲於二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度各錄得虧損8,000港元。Sina Max Investment Limited及其附屬公司(「Sina Max集團」)於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度各年的綜合虧損分別為29,000港元及23,000港元。

目標集團A及目標集團B於二零二三年三月三十一日的綜合負債淨額(摘錄自會計師報告A及會計師報告B)分別約為169,000港元及150,824,000港元，而物業則按成本入賬。冠誠亞洲於二零二三年三月三十一日的綜合負債淨額(摘錄自附錄二C)約為37,000港元。Sina Max集團於二零二三年三月三十一日的賬面淨值約為零。

賣方的資料

於該公佈日期，沈琮、盧良蔚及梁國盛分別持有目標公司A 50%、25%及25%之股權，而伍耀華持有目標公司B 100%股權。各賣方均為香港自然人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)各賣方及目標集團(及彼等各自之最終實益擁有人)均為獨立於惠記及惠記關連人士的第三方；及(ii) (a)賣方；及(b)惠記、惠記層面的任何關連人士及／或惠記附屬公司層面的任何關連人士(以該／該等附屬公司參與交易為限)之間概無重大貸款安排。

收購事項的財務影響

完成後，各目標公司及彼等各自之附屬公司已成為利基及惠記的附屬公司，且彼等之財務業績已併入利基集團及惠記集團的財務業績。

上市規則的涵義

就惠記而言，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但全部低於100%，故收購事項構成惠記的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若惠記為批准交易事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。於二零二三年四月二十八日，惠記已收到單偉豹先生及單偉彪先生發出的交易事項書面批准。單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟及為惠記一組有緊密聯繫的股東，各自持有249,130,843股及249,424,078股惠記股份，並合共持有498,554,921股惠記股份，佔惠記於二零二三年四月二十八日已發行股本約62.86%，且附帶於惠記股東大會上投票的權利。因此，根據上市規則第14.44條，惠記將不會就批准交易事項而召開股東大會。

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
主席
單偉豹
謹啟

二零二三年七月二十六日

1. 惠記集團之財務資料

惠記集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及惠記網站 (www.waikee.com)：

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第72至194頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200104_c.pdf

(ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第76至202頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101184_c.pdf

(iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第78至202頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700936_c.pdf

2. 惠記集團之財務及貿易前景

由於香港政府推出更多大型項目，有利建築部門短期及中期的發展。大部份在建項目之進度良好，為建築部門帶來理想之業績，對建築部門於二零二三年的表現將較二零二二年為佳持審慎樂觀態度。

建築材料和石礦部門預期均將於二零二三年為惠記集團帶來正向的貢獻，原因是該等部門的經營成本大幅降低。然而，由於藍地石礦場的地盤平整工程已大致完成，石礦部門於二零二三年的表現將會非常依賴輸入至藍地石礦場進行加工的大石量。

惠記集團自二零一四年起涉足美國物業市場，把握美國物業市場的繁榮階段，讓整個投資組合獲得良好的回報。鑒於美國經濟面臨高通脹、利率劇升、經濟衰退擔憂等諸多不利因素帶來的不確定性，惠記集團於二零二二年完成出售美國最後兩項物業後，將對美國物業市場的任何新投資採取保守態度。

就惠記集團作出的其他投資而言，惠記集團會密切注視其表現，並定期檢討投資策略。惠記集團在作出新投資決定會採取保守策略。

3. 惠記集團之債務

於二零二三年五月三十一日(即確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，惠記集團有以下債務：

- (a) 無抵押及無擔保銀行貸款約 78,000,000 港元；
- (b) 無抵押銀行貸款約 1,397,700,000 港元及銀行貸款約 54,900,000 港元(以已質押存款作抵押)以及銀行貸款約 45,000,000 港元(以惠記集團之污水處理收費權作抵押)，均由惠記及／或惠記的附屬公司擔保；
- (c) 無抵押及無擔保之其他應付賬款 23,000,000 港元；
- (d) 應付聯營公司之無抵押及無擔保款項約 24,000,000 港元；
- (e) 應付合營運作之其他夥伴之無抵押及無擔保款項約 1,200,000 港元；
- (f) 應付非控股股東之無抵押及無擔保款項約 1,400,000 港元；
- (g) 無抵押及無擔保債券約 127,400,000 港元；
- (h) 無抵押及無擔保租賃負債約 72,500,000 港元；
- (i) 無擔保租賃負債約 62,100,000 港元由租金按金約 9,900,000 港元作抵押；
- (j) 銀行存款約 11,300,000 港元已質押作為發出授予惠記集團銀行融資之抵押；及
- (k) 報價債務證券約 233,100,000 港元已質押作為授予惠記集團銀行融資之抵押。

除上文所述者或本文件另行披露者外，以及除集團內部負債外，於二零二三年五月三十一日，惠記集團並無擁有任何其他已發行或未償還、已授權或以其他方式創立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸及債項、銀行透支、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 對惠記集團盈利以及資產及負債之影響

於完成後，惠記集團於目標集團之股權將作為利基之附屬公司於惠記集團的綜合財務報表入賬。編製未經審核備考財務資料旨在說明買賣協議項下擬進行交易之財務影響。

於二零二二年十二月三十一日，惠記集團之經審核總資產、總負債及淨資產分別約為17,600,000,000港元、6,700,000,000港元及10,900,000,000港元。根據未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之總資產及總負債將分別增加至約17,900,000,000港元及7,000,000,000港元。經擴大集團之淨資產將維持不變。對惠記集團盈利之即時影響並不重大。

5. 最近期刊發經審核賬目日期後之收購事項

除收購事項及利基集團透過於二零二三年一月以代價約800,000,000港元收購彩喜有限公司20%股權及其結欠的股東貸款(惠記日期為二零二二年十二月二十三日的股東通函的主旨事項)以組建合營企業外，自二零二二年十二月三十一日(即惠記集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，惠記集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購一項業務或一間公司之股本權益，而該業務或公司之溢利或資產對或將對惠記集團之核數師報告或下一次刊發賬目中之數字作出重大貢獻。

6. 惠記集團之營運資金

考慮到惠記集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)、惠記集團可動用之融資及買賣協議項下擬進行交易之影響，董事經審慎周詳查詢後認為，於無任何不可預見之情況下，惠記集團擁有充足營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

以下為惠記申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關天恩投資有限公司及其附屬公司的過往財務資料的會計師報告
致惠記集團有限公司董事

緒言

吾等就列載於第 IIA-4 至 IIA-15 頁的天恩投資有限公司(「天恩」)及其附屬公司(統稱「天恩集團」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括天恩集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表，天恩於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況表，天恩集團截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。列載於第 IIA-4 至 IIA-15 頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入惠記集團有限公司(「惠記」)日期為二零二三年七月二十六日有關主要交易—收購兩間公司之股權(定義見通函)的通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

天恩的董事須負責根據過往財務資料附註 2 所載的編製基準編製真實及公平的過往財務資料，天恩的董事並對認為為使過往財務資料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監控負責。

惠記董事對載有天恩集團過往財務資料的本通函的內容負責，而有關資料乃根據與惠記基本一致之會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第 200 號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與過往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過往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過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實及公平的過往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監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估天恩董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實及公平地反映天恩集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況，天恩於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況以及天恩集團於有關期間的財務表現。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第IIA-3頁)作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註7，當中註明天恩於有關期間概無宣派或派付股息。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年七月二十六日

天恩集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

天恩集團於有關期間的綜合財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，且吾等已經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」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
行政費用及本年度虧損	5	<u>(44)</u>	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產				
存貨	9	19,474	19,474	19,474
流動負債				
應付股東款項	10	<u>(19,611)</u>	<u>(19,627)</u>	<u>(19,643)</u>
流動負債淨額		<u><u>(137)</u></u>	<u><u>(153)</u></u>	<u><u>(169)</u></u>
股本及儲備				
股本	11	1	1	1
累計虧損		<u>(138)</u>	<u>(154)</u>	<u>(170)</u>
		<u><u>(137)</u></u>	<u><u>(153)</u></u>	<u><u>(169)</u></u>

天恩的財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產				
於一間附屬公司之權益		—*	—*	—*
流動資產				
存貨	9	15,647	15,647	15,647
流動負債				
應付股東款項	10	(15,739)	(15,747)	(15,755)
流動負債淨額		<u>(92)</u>	<u>(100)</u>	<u>(108)</u>
		<u>(92)</u>	<u>(100)</u>	<u>(108)</u>
股本及儲備				
股本	11	1	1	1
累計虧損	11	(93)	(101)	(109)
		<u>(92)</u>	<u>(100)</u>	<u>(108)</u>

* 少於 1,000 港元

綜合權益變動表

	天恩擁有人應佔		總權益 千港元
	股本 千港元	累計虧損 千港元	
於二零二零年四月一日	1	(94)	(93)
本年度虧損	—	(44)	(44)
於二零二一年三月三十一日	1	(138)	(137)
本年度虧損	—	(16)	(16)
於二零二二年三月三十一日	1	(154)	(153)
本年度虧損	—	(16)	(16)
於二零二三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(170)</u>	<u>(169)</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

天恩投資有限公司(「天恩」)為於二零一五年六月九日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於 OMC Chambers, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, BVI。其主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街 223 號宏利金融中心 B 座 6 樓 601 至 605A 室。天恩為一間投資控股公司，以及其附屬公司主要於香港從事物業交易。

於有關期間，天恩的股東為沈琮、盧良蔚及梁國盛(統稱「前股東」)。於二零二三年四月二十八日，惠記集團有限公司(「惠記」)之非全資附屬公司利基控股有限公司(「利基」)、利基之全資附屬公司龐景投資有限公司(「龐景」)與前股東就收購天恩全部已發行股本及天恩結欠的股東貸款訂立買賣協議。此後，天恩的直接控股公司變為於香港註冊成立之有限公司龐景，而天恩的最終控股公司及中間控股公司分別變為惠記及利基，該兩間公司均於百慕達註冊成立為獲豁免公司，股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

天恩及其附屬公司(統稱「天恩集團」)的過往財務資料以港元(「港元」)呈列，與天恩的功能貨幣相同。

由於天恩集團於有關期間並無進行任何現金交易，故概無呈列任何綜合現金流量表。

2. 過往財務資料的編製基準

過往財務資料乃根據附註 4 所載的會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

由於天恩註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故於有關期間並無編製法定財務報表。

於編製過往財務資料時，鑒於天恩集團於二零二三年三月三十一日之流動負債淨額為 169,000 港元，天恩董事已審慎周詳考慮天恩集團未來之流動資金。天恩董事認為，鑒於天恩之中間控股公司利基已於二零二三年七月二十六日同意提供足夠資金以供天恩集團全面履行於可見未來到期之財務責任，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，天恩集團於整個有關期間貫徹應用相關會計政策，該等政策符合天恩集團於二零二二年四月一日開始之會計期度生效的香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

於本報告日期，以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂已獲頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第 17 號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第 17 號之修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 投入 ²
香港財務報告準則第 16 號之修訂	於售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第 5 號 (二零二零年)的相關修訂 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	附有契約之非流動負債 ³
香港會計準則第 1 號及香港財務報告 準則實務聲明第 2 號之修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第 12 號之修訂	單一交易產生之資產及負債之相關遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

天恩董事預計，採用所有新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，在可見未來將不會對天恩集團的綜合財務狀況及綜合財務表現以及天恩的財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃按下列會計政策編製，而該等政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。就編製過往財務資料而言，倘資料被合理預期可影響主要使用者作出之決定，該資料被視為重大。此外，過往財務資料內載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般建基於兌換貨品及服務代價之公平值。

公平值指於計量日，市場參與者於有序交易中出售資產時收到或轉讓負債時支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估價計算方法估計。當估計資產或負債之公平值時，如市場參與者在計量日訂價時考慮資產或負債之特性，天恩集團亦會考慮該資產或負債之該等特性。於本過往財務資料中作計量及／或披露目的之公平值，乃按此基準釐定(惟在根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」入賬之租賃交易，以及某些近似公平值但非公平值之計量，如香港會計準則第 2 號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第 36 號「資產減值」中之使用價值除外)。

另外，作財務報告時，公平值計量會按公平值計量之輸入之可觀察程度，以及公平值計量之輸入之整體重大程度分類為級別一、二或三，分述如下：

- 級別一輸入乃實體於計量日可查閱之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；

- 級別二輸入乃除級別一所包括的報價外，對該資產或負債之直接或間接可觀察輸入；及
- 級別三輸入乃對該資產或負債之非可觀察輸入。所採納之主要會計政策載列如下。

綜合基準

過往財務資料包含天恩及受天恩控制之一間實體之財務報表。實現控制權乃當天恩：

- 擁有對被投資方之權力；
- 承受或享有來自其參與被投資方而得之可變回報之風險或權利；及
- 擁有運用其對被投資方之權力以影響其回報之能力。

如事實和情況顯示上列三個控制權元素中，一個或多個有變動時，天恩集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司之綜合賬目是在天恩集團取得該附屬公司之控制權時開始，並在天恩集團失去該附屬公司之控制權時結束。特別提及，於本年度內收購或出售之附屬公司之收益及費用已由天恩集團獲得控制權當日起，截至天恩集團結束控制該附屬公司之當日止計入綜合損益表中。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與天恩集團之會計政策一致。

所有與天恩集團成員間之交易相關之集團內部資產、負債、權益、收入、費用均於綜合賬目時悉數註銷。

於一間附屬公司之權益

於一間附屬公司之權益按成本減任何已識別之減值虧損列賬。

存貨

存貨指持有作出售之租賃土地。租賃土地之賬面值按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地之估計出售價值釐定。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於收入或費用於其他年度應課稅或可扣減，及永不需課稅或永不可扣減之項目。天恩集團之現時稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債之賬面值，與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差異予以確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按所有可扣減暫時性差異予以確認，惟限於很可能有可用的應課稅溢利以供可扣減暫時性差異使用。倘暫時性差異來自於初始確認資產及負債(業務合併除外)而該交易既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之權益關聯之應課稅暫時性差異確認，惟倘天恩集團可控制暫時性差異之回撥及暫時性差異很可能不會於可見未來回撥則除外。遞延稅項資產按該等權益關聯之可扣減暫時性差異確認，惟只限確認至很可能將有足夠應課稅溢利以使用該等暫時性差異效益之程度及預期於可見未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，及於並不再很可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部份資產時相應減少。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期度之預期適用稅率(基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產之計量，反映天恩集團於各報告期末時，預期將跟隨收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

當擁有具法律效力的權利以當年度稅務資產抵銷稅務負債，以及當其為同一稅務機構向同一稅務實體徵收之相關所得稅時，遞延稅務資產及負債會相抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認。

財務工具

財務負債在一個集團實體成為該財務工具合約條文之訂約方時確認。所有按常規方法買賣之財務資產均按交易日基準確認及解除確認。按常規方法買賣指須根據市場規則或慣例確立之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

財務負債初始按公平值計量。因收購或發行財務負債而直接產生之交易成本於初始確認時加入財務負債之公平值(如適用)或自財務負債之公平值扣除(如適用)。

實際利率法為計算財務負債之已攤銷成本以及於有關期間分配利息收入及利息費用之方法。實際利率是於初始確認時，可準確透過財務資產及財務負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內，對估計未來現金收入及支出(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用和基點、交易成本及其他溢價或折價)進行貼現至賬面淨值之利率。

財務負債及股本

債務及股本之分類

債務及股本工具按所訂立之合約安排之實質及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。天恩已發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

按已攤銷成本計量之財務負債

財務負債(即應付股東款項)於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

財務負債之終止確認

天恩集團僅當天恩集團之責任已解除、取消或已到期時才終止確認財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付之代價間之差額於損益中確認。

5. 本年度虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
本年度虧損已計入：			
董事酬金	—	—	—
核數師酬金(附註)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：未產生核數師酬金乃因天恩並無法定審核規定。

6. 稅項

綜合財務報表內並未就香港利得稅計提撥備，原因是天恩集團於有關期間並無任何應課稅溢利。

有關期間之所得稅費用與綜合損益及其他全面收益表項下本年度虧損之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
本年度虧損	<u>(44)</u>	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
按香港利得稅稅率 16.5% 計算之稅項抵免	(7)	(3)	(3)
就稅務而言不能扣減之費用之稅務影響	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
本年度稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 股息

天恩或其附屬公司並無就有關期間派付或宣派股息。

8. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，原因是加入有關資料被認為並無意義。

9. 存貨

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
天恩集團			
持有作出售之租賃土地	<u>19,474</u>	<u>19,474</u>	<u>19,474</u>
天恩			
持有作出售之租賃土地	<u>15,647</u>	<u>15,647</u>	<u>15,647</u>

所有租賃土地均位於香港，並根據存貨之會計政策按成本模式計量。經計及於各報告日期之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。

10. 應付股東款項

天恩集團

應付股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

天恩

應付股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

11. 股本及儲備

天恩股份之詳情披露如下：

	股份數目	股本 千美元	股本 千港元
每股面值1美元之普通股			
法定			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>100</u>	<u>—[^]</u>	<u>1</u>
已發行及繳足			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>100</u>	<u>—[^]</u>	<u>1</u>

[^] 少於1,000美元

天恩之累計虧損

	累計虧損 千港元
於二零二零年四月一日	57
本年度虧損	<u>36</u>
於二零二一年三月三十一日	93
本年度虧損	<u>8</u>
於二零二二年三月三十一日	101
本年度虧損	<u>8</u>
於二零二三年三月三十一日	<u><u>109</u></u>

12. 資本風險管理

天恩集團管理其資本以確保天恩集團屬下實體將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘提高股東之回報。天恩集團之整體策略於有關期間維持不變。

天恩集團之資本結構包括債務(即附註10之應付股東款項)及天恩擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

天恩集團管理層定期檢討資本結構。天恩集團管理層亦透過新股東貸款平衡其整體資本結構。

13. 財務工具

(a) 財務工具之類別

天恩集團

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
財務負債			
按已攤銷成本計量之財務負債	<u>19,611</u>	<u>19,627</u>	<u>19,643</u>

天恩

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
財務負債			
按已攤銷成本計量之財務負債	<u>15,739</u>	<u>15,747</u>	<u>15,755</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

流動資金風險

天恩集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務負債為應付股東款項，須於要求時償還。

天恩董事作出之持續經營評估之考量因素載於附註2。

除流動資金風險外，天恩董事認為其他財務風險為低。

14. 關連人士交易

天恩集團與關連人士之未收回結餘之詳情載列於綜合財務狀況表及附註10。

15. 附屬公司詳情

於本報告日期，天恩擁有以下附屬公司之直接持股：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	於以下日期天恩應佔股權			本報告獲 批准之日	主要業務
			二零二一年	二零二二年	二零二三年		
精通亞洲有限公司	英屬維爾京群島 二零一五年 六月十二日	1美元	100%	100%	100%	100%	物業交易

現時組成天恩集團的附屬公司為一間有限公司，並採用天恩的財政年度年結日作為其財政年度年結日。

由於現時組成天恩集團的附屬公司註冊成立所在司法權區根據相關規則及法規並無法定審核規定，因此該附屬公司自其註冊成立之日以來概無編製經審核財務報表。

16. 期後財務報表

天恩集團、天恩或其附屬公司概無就有關期間結束後之任何期間編製經審核財務報表。

以下為惠記申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關 REAL BEST DEVELOPMENT LIMITED 及其附屬公司的過往財務資料的會計師報告 致惠記集團有限公司董事

緒言

吾等就列載於第 IIB-4 至 IIB-18 頁的 Real Best Development Limited (「Real Best」) 及其附屬公司(統稱「Real Best 集團」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括 Real Best 集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表，Real Best 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況表，Real Best 集團截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。列載於第 IIB-4 至 IIB-18 頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入惠記集團有限公司(「惠記」)日期為二零二三年七月二十六日有關主要交易—收購兩間公司之股權(定義見通函)的通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

Real Best 的董事須負責根據過往財務資料附註 2 所載的編製基準編製真實及公平的過往財務資料，Real Best 的董事並對認為為使過往財務資料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監控負責。

惠記董事對載有 Real Best 集團過往財務資料的本通函的內容負責，而有關資料乃根據與惠記基本一致之會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第 200 號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與過往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過往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過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實及公平的過往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監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估Real Best董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實及公平地反映Real Best集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況，Real Best於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況以及Real Best集團於有關期間的財務表現。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第IIB-3頁)作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註7，當中載有關於Real Best於有關期間已宣派之股息資料。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年七月二十六日

REAL BEST 集團的過往財務資料**編製過往財務資料**

下文所載的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

Real Best 集團於有關期間的綜合財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，且吾等已經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」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入		—	—	87
銷售成本		—	—	(101)
		—	—	(14)
行政費用		(135)	(32)	(34)
其他費用		—	(1,530)	—
本年度虧損	5	<u>(135)</u>	<u>(1,562)</u>	<u>(48)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產				
已付按金		69	28	28
流動資產				
存貨	9	39,074	39,175	39,074
流動負債				
應付一名股東款項	10	39,181	40,284	189,926
應計費用		108	627	—
		39,289	40,911	189,926
流動負債淨額		<u>(215)</u>	<u>(1,736)</u>	<u>(150,852)</u>
		<u>(146)</u>	<u>(1,708)</u>	<u>(150,824)</u>
股本及儲備				
股本	11	—*	—*	—*
累計虧損		(146)	(1,708)	(150,824)
		<u>(146)</u>	<u>(1,708)</u>	<u>(150,824)</u>

* 少於 1,000 港元

REAL BEST 的財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產				
於附屬公司之權益		<u>38,964</u>	<u>38,964</u>	<u>38,964</u>
流動資產				
應收附屬公司款項	10	197	1,290	150,962
流動負債				
應付一名股東款項	10	<u>(39,181)</u>	<u>(40,284)</u>	<u>(189,926)</u>
流動負債淨額		<u>(38,984)</u>	<u>(38,994)</u>	<u>(38,964)</u>
		<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>—</u>
股本及儲備				
股本	11	—*	—*	—*
累計虧損	11	<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>—</u>
		<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>—</u>

* 少於 1,000 港元

綜合權益變動表

	Real Best 擁有人應佔		
	股本 千港元	累計虧損 千港元	總權益 千港元
於二零二零年四月一日	—*	(11)	(11)
本年度虧損	—	(135)	(135)
於二零二一年三月三十一日	—*	(146)	(146)
本年度虧損	—	(1,562)	(1,562)
於二零二二年三月三十一日	—*	(1,708)	(1,708)
本年度虧損	—	(48)	(48)
已宣派股息(附註7)	—	(149,068)	(149,068)
於二零二三年三月三十一日	—*	(150,824)	(150,824)

* 少於 1,000 港元

過往財務資料附註

1. 一般資料

Real Best Development Limited (「Real Best」) 為於二零一九年七月二日於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於 OMC Chambers, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, BVI。其主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街 223 號宏利金融中心 B 座 6 樓 601 至 605A 室。Real Best 為一間投資控股公司，以及其附屬公司主要於香港從事物業交易。

於有關期間，Real Best 的股東為伍耀華 (「前股東」)。於二零二三年四月二十八日，惠記集團有限公司 (「惠記」) 之非全資附屬公司利基控股有限公司 (「利基」)、利基之全資附屬公司龐景投資有限公司 (「龐景」) 與前股東就收購 Real Best 全部已發行股本及 Real Best 結欠的股東貸款訂立買賣協議。此後，Real Best 的直接控股公司變為於香港註冊成立之有限公司龐景，而 Real Best 的最終控股公司及中間控股公司分別變為惠記及利基，該兩間公司均於百慕達註冊成立為獲豁免公司，股份均於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。

Real Best 及其附屬公司 (統稱「Real Best 集團」) 的過往財務資料以港元 (「港元」) 呈列，與 Real Best 的功能貨幣相同。

由於 Real Best 集團於有關期間並無進行任何現金交易，故概無呈列任何綜合現金流量表。

2. 過往財務資料的編製基準

過往財務資料乃根據附註 4 所載的會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

由於 Real Best 註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故於有關期間並無編製法定財務報表。

於編製過往財務資料時，鑒於 Real Best 集團於二零二三年三月三十一日之流動負債淨額為 150,852,000 港元，Real Best 董事已審慎周詳考慮 Real Best 集團未來之流動資金。Real Best 董事認為，鑒於 Real Best 之中間控股公司利基已於二零二三年七月二十六日同意提供足夠資金以供 Real Best 集團全面履行於可見未來到期之財務責任，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，Real Best 集團於整個有關期間貫徹應用相關會計政策，該等政策符合 Real Best 集團於二零二二年四月一日開始之會計期度生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

於本報告日期，以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂已獲頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第 17 號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第 17 號之修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第 16 號之修訂	於售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第 5 號 (二零二零年)的相關修訂 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	附有契約之非流動負債 ³
香港會計準則第 1 號及香港財務報告 準則實務聲明第 2 號之修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第 12 號之修訂	單一交易產生之資產及負債之相關遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

Real Best 董事預計，採用所有新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，在可見未來將不會對 Real Best 集團的綜合財務狀況及綜合財務表現以及 Real Best 的財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃按下列會計政策編製，而該等政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。就編製過往財務資料而言，倘資料被合理預期可影響主要使用者作出之決定，該資料被視為重大。此外，過往財務資料內載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般建基於兌換貨品及服務代價之公平值。

公平值指於計量日，市場參與者於有序交易中出售資產時收到或轉讓負債時支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估價計算方法估計。當估計資產或負債之公平值時，如市場參與者在計量日訂價時考慮資產或負債之特性，Real Best 集團亦會考慮該資產或負債之該等特性。於本過往財務資料中作計量及／或披露目的之公平值，乃按此基準釐定(惟在根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」入賬之租賃交易，以及某些近似公平值但非公平值之計量，如香港會計準則第 2 號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第 36 號「資產減值」中之使用價值除外)。

另外，作財務報告時，公平值計量會按公平值計量之輸入之可觀察程度，以及公平值計量之輸入之整體重大程度分類為級別一、二或三，分述如下：

- 級別一輸入乃實體於計量日可查閱之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；

- 級別二輸入乃除級別一所包括的報價外，對該資產或負債之直接或間接可觀察輸入；及
- 級別三輸入乃對該資產或負債之非可觀察輸入。所採納之主要會計政策載列如下。

綜合基準

過往財務資料包含 Real Best 及受 Real Best 控制之實體之財務報表。實現控制權乃當 Real Best：

- 擁有對被投資方之權力；
- 承受或享有來自其參與被投資方而得之可變回報之風險或權利；及
- 擁有運用其對被投資方之權力以影響其回報之能力。

如事實和情況顯示上列三個控制權元素中，一個或多個有變動時，Real Best 集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司之綜合賬目是在 Real Best 集團取得該附屬公司之控制權時開始，並在 Real Best 集團失去該附屬公司之控制權時結束。特別提及，於本年度內收購或出售之附屬公司之收益及費用已由 Real Best 集團獲得控制權當日起，截至 Real Best 集團結束控制該附屬公司之當日止計入綜合損益表中。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與 Real Best 集團之會計政策一致。

所有與 Real Best 集團成員間之交易相關之集團內部資產、負債、權益、收入、費用均於綜合賬目時悉數註銷。

購入資產

選擇性集中度測試

Real Best 集團可選擇採用選擇性集中度測試(按每項交易為基準)，其允許對所收購之活動及資產組合是否並非一項業務作簡化評估。倘所收購總資產之公平值絕大部份集中於單一可識別資產或一組類似的可識別資產，則符合集中度測試。進行評估之總資產不包括現金及現金等值、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債影響而產生之商譽。倘符合集中度測試，則該活動及資產組合會被釐定為並非一項業務及無需再作進一步評估。

購入資產

當 Real Best 集團收購一組不構成業務的資產及負債時，Real Best 集團識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，方法為首先將購買價按各自的公平值分配予財務資產／財務負債，然後將購買價的餘下部分以其在購買日期的相對公平值為基準分配至其他可識別資產及負債。有關交易不會產生商譽或議價收購收益。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本減任何已識別之減值虧損列賬。

來自客戶合約之收入

當(或隨著)Real Best集團履行履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之貨物或服務之「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指個別貨物或服務(或一組貨物或服務)或一系列大致相同之個別貨物或服務。

倘符合以下其中一項條件則控制權為隨時間轉移，而收入則可參考完成相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 客戶於Real Best集團履約時同時收取及享用Real Best集團履約所提供的利益；
- Real Best集團的履約創建或增強客戶於Real Best集團履約時控制的資產；或
- Real Best集團的履約未能創建對Real Best集團具有替代用途的資產，而Real Best集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入將於客戶獲得明確貨物或服務控制權時確認。

存貨

存貨指持有作出售之租賃土地。租賃土地之賬面值按成本減任何累計折舊及減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地之估計出售價值釐定。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於收入或費用於其他年度應課稅或可扣減，及永不需課稅或永不可扣減之項目。Real Best集團之現時稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債之賬面值，與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差異予以確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按所有可扣減暫時性差異予以確認，惟限於很可能有可用的應課稅溢利以供可扣減暫時性差異使用。倘暫時性差異來自於初始確認資產及負債(業務合併除外)而該交易既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之權益關聯之應課稅暫時性差異確認，惟倘Real Best集團可控制暫時性差異之回撥及暫時性差異很可能不會於可見未來回撥則除外。遞延稅項資產按該等權益關聯之可扣減暫時性差異確認，惟只限確認至很可能將有足夠應課稅溢利以使用該等暫時性差異效益之程度及預期於可見未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，及於並不再很可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部份資產時相應減少。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期度之預期適用稅率（基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法））計量。

遞延稅項負債及資產之計量，反映 Real Best 集團於各報告期末時，預期將跟隨收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

當擁有具法律效力的權利以當年度稅務資產抵銷稅務負債，以及當其為同一稅務機構向同一稅務實體徵收之相關所得稅時，遞延稅務資產及負債會相抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認。

財務工具

財務資產及財務負債在一個集團實體成為該財務工具合約條文之訂約方時確認。所有按常規方法買賣之財務資產均按交易日基準確認及解除確認。按常規方法買賣指須根據市場規則或慣例確立之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初始按公平值計量。因收購或發行財務負債而直接產生之交易成本於初始確認時加入財務資產或財務負債之公平值（如適用）或自財務資產及財務負債之公平值扣除（如適用）。

實際利率法為計算財務資產及財務負債之已攤銷成本以及於有關期間分配利息收入及利息費用之方法。實際利率是於初始確認時，可準確透過財務資產及財務負債之預計年期或（倘適用）在較短期間內，對估計未來現金收入及支出（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用和基點、交易成本及其他溢價或折價）進行貼現至賬面淨值之利率。

財務資產

財務資產之分類及其後計量

符合以下條件之財務資產其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

Real Best 集團之財務資產其後按已攤銷成本計量。

已攤銷成本及利息收入

就隨後按已攤銷成本計量的財務資產，其利息收入採用實際利率法確認。利息收入計算方法為將實際利率應用於財務資產之總賬面金額，惟隨後發生信貸減值之財務資產除外（見下文）。對於隨後發生信貸減值之財務資產，其利息收入自下個報告期起乃將實際利率應用於財務資產的

已攤銷成本而予以確認。倘出現信貸減值之財務工具的信貸風險有所改善，令財務資產不再出現信貸減值，則自釐定資產不再出現信貸減值後之第一個報告期起，財務資產的利息收入乃將實際利率應用於其總賬面金額而予以確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的財務資產之減值

Real Best集團對根據香港財務報告準則第9號面臨減值評估的財務資產(包括應收附屬公司款項)採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率乃基於過往數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映按產生違約之相關風險作為加權數值而釐定的無偏頗和概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損指根據合約應付Real Best集團的所有合約性現金流與Real Best集團預計收取的現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額。

Real Best集團就所有財務工具通過調整其賬面值並於損益內確認減值收益或虧損，同時透過虧損撥備賬確認相應調整。

財務資產之終止確認

Real Best集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時終止確認財務資產。

於終止確認以已攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益確認。

財務負債及股本

債務及股本之分類

債務及股本工具按所訂立之合約安排之實質及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。Real Best已發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

按已攤銷成本計量之財務負債

財務負債(即應付一名股東款項)於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

財務負債之終止確認

Real Best 集團僅當 Real Best 集團之責任已解除、取消或已到期時才終止確認財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付之代價間之差額於損益中確認。

5. 本年度虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
本年度虧損已計入：			
董事酬金	—	—	—
核數師酬金(附註)	18	—	—
專業費用	—	1,530	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：於截至二零二一年三月三十一日止年度，已就 Real Best 集團屬下一間附屬公司發佈核數師報告。

6. 稅項

綜合財務報表內並未就香港利得稅計提撥備，原因是 Real Best 集團於有關期間並無任何應課稅溢利。

有關期間之所得稅費用與綜合損益及其他全面收益表項下本年度虧損之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
本年度虧損	<u>(135)</u>	<u>(1,562)</u>	<u>(48)</u>
按香港利得稅稅率 16.5% 計算之稅項抵免	(22)	(258)	(8)
就稅務而言不能扣減之費用之稅務影響	<u>22</u>	<u>258</u>	<u>8</u>
本年度稅項	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

7. 股息

於截至二零二三年三月三十一日止年度，Real Best 向其股東宣派股息約 149,068,000 港元。於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，Real Best 並無宣派或派付股息。就本報告而言，並無呈列股息率及有權享有股息之股份數目，原因是有關資料被認為並無意義。

8. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，原因是加入有關資料被認為並無意義。

9. 存貨

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
持有作出售之租賃土地	<u>39,074</u>	<u>39,175</u>	<u>39,074</u>

所有租賃土地均位於香港，並根據存貨之會計政策按成本模式計量。經計及於各報告日期之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。

10. 應付(應收)一名股東／附屬公司款項

Real Best 集團

應付一名股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

Real Best

應收附屬公司款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

應收附屬公司款項減值評估之詳情載於附註 14(b)。

應付一名股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

11. 股本

Real Best 股份之詳情披露如下：

	股份數目	股本 千美元	股本 千港元
每股面值 1 美元之普通股			
法定			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>—[^]</u>	<u>—[*]</u>
已發行及繳足			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>—[^]</u>	<u>—[*]</u>

[^] 少於 1,000 美元

^{*} 少於 1,000 港元

Real Best 之累計虧損

	累計虧損 千港元
於二零二零年四月一日	(11)
本年度虧損	(9)
	<hr/>
於二零二一年三月三十一日	(20)
本年度虧損	(10)
	<hr/>
於二零二二年三月三十一日	(30)
本年度溢利	149,098
已宣派之股息	(149,068)
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	<u>—</u>

12. 收購一間附屬公司

於二零二零年十一月五日，Real Best 集團以代價約 38,942,000 港元向一名獨立第三方收購 Sina Max Investment Limited (「Sina Max」) 及其附屬公司 (統稱「Sina Max 集團」) 之全部已發行股本及彼等結欠之股東貸款。該代價乃透過與 Real Best 股東的往來賬目結算。Sina Max 集團之主要業務為物業交易。該收購事項已入賬列為購入資產及負債。

於收購日所收購之資產及所承擔之負債如下：

	千港元
存貨	38,963
已付按金	69
應計款項	(90)
轉讓予 Real Best 之股東貸款	(38,942)
	<hr/>
	<u>—</u>

13. 資本風險管理

Real Best 集團管理其資本以確保 Real Best 集團屬下實體將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘提高股東之回報。Real Best 集團之整體策略於有關期間維持不變。

Real Best 集團之資本結構包括債務 (即附註 10 所披露之應付一名股東款項) 及 Real Best 擁有人應佔權益 (包括已發行股本及儲備)。

Real Best 集團管理層定期檢討資本結構。Real Best 集團管理層亦透過新股東貸款平衡其整體資本結構。

14. 財務工具

(a) 財務工具之類別

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
Real Best 集團			
財務負債			
按已攤銷成本計量之財務負債	39,181	40,284	189,926
Real Best			
財務資產			
按已攤銷成本計量之財務資產	197	1,290	150,962
財務負債			
按已攤銷成本計量之財務負債	39,181	40,284	189,926

(b) 財務風險管理目標及政策

*信貸風險管理及減值評估**應收附屬公司款項*

應收附屬公司款項之信貸風險透過內部程序管理。Real Best 董事認為預期信貸虧損並不重大。

流動資金風險

Real Best 集團及 Real Best 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務負債為應付一名股東款項，須於要求時償還。

Real Best 董事作出之持續經營評估之考量因素載於附註 2。

15. 關連人士交易

Real Best 集團與關連人士之未收回結餘之詳情載列於綜合財務狀況表及附註 10。

16. 附屬公司詳情

於本報告日期，Real Best 擁有以下附屬公司之直接持股：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	於以下日期 Real Best 應佔股權			本報告獲批准之日	主要業務
			二零二一年	二零二二年	二零二三年		
<i>直接持有：</i>							
Sina Max	塞舌爾共和國 二零一五年 三月二日	100 美元	100%	100%	100%	—	物業交易
Able Elegant Limited	香港 二零二零年 七月十日	1 港元	100%	100%	100%	100%	物業交易
Mega Ample*	英屬維爾京群島 二零一五年 五月二十一日	1 美元	100%	100%	100%	—	物業交易
Mass Million*	英屬維爾京群島 二零一五年 五月十一日	100 美元	100%	100%	100%	—	物業交易

* Sina Max 之附屬公司

現時組成 Real Best 集團的所有附屬公司均為有限公司，並採用 Real Best 的財政年度年結日作為其財政年度年結日。

Able Elegant Limited 已發佈截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表，由劉國權會計師事務所有限公司審核。除此以外，現時組成 Real Best 集團的所有附屬公司自其註冊成立以來並無編製經審核財務報表。

17. 期後財務報表

Real Best 集團、Real Best 或其任何附屬公司概無就有關期間結束後之任何期間編製經審核財務報表。

18. 期後事項

於二零二三年四月二十六日，Real Best 以代價約 2,626,000 港元向獨立第三方收購冠誠亞洲有限公司（「冠誠」）全部已發行股本及其結欠的股東貸款。該代價乃透過與 Real Best 股東的往來賬目結算。冠誠的主要業務為物業交易。

冠誠於截至二零二三年三月三十一日止三個年度之過往財務資料於附錄二 C 披露。

於二零二三年四月二十六日，Able Elegant Limited 已按賬面淨值向前股東出售若干存貨共約 6,816,000 港元。

於二零二三年四月二十六日，Real Best 以零代價向前股東出售 Sina Max 集團全部已發行股本及其結欠的股東貸款。

以下為惠記申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關冠誠亞洲有限公司的過往財務資料的會計師報告 致惠記集團有限公司董事

緒言

吾等就列載於第 IIC-4 至 IIC-13 頁的冠誠亞洲有限公司(「冠誠」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括冠誠於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況表，冠誠截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。列載於第 IIC-4 至 IIC-13 頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入惠記集團有限公司(「惠記」)日期為二零二三年七月二十六日有關主要交易—收購兩間公司之股權(定義見通函)的通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

冠誠的董事須負責根據過往財務資料附註 2 所載的編製基準編製真實及公平的過往財務資料，冠誠的董事並對認為為使過往財務資料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監控負責。

惠記董事對載有冠誠過往財務資料的本通函的內容負責，而有關資料乃根據與惠記基本一致之會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第 200 號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取與過往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過往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過往財務資料附註 2 所載的編製基準編製真實及公平的過往財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並

非對實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估冠誠董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實及公平地反映冠誠於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務狀況，以及冠誠於有關期間的財務表現。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第IIC-3頁)作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註7，當中註明冠誠於有關期間概無宣派或派付股息。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年七月二十六日

冠誠的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

冠誠於有關期間的財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，且吾等已經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」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零二一年	二零二二年	二零二三年
		千港元	千港元	千港元
行政費用及本年度虧損	5	<u>(10)</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>

財務狀況表

		於三月三十一日		
	附註	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產				
存貨	9	3,706	3,706	3,706
流動負債				
應付股東款項	10	<u>(3,727)</u>	<u>(3,735)</u>	<u>(3,743)</u>
流動負債淨額		<u>(21)</u>	<u>(29)</u>	<u>(37)</u>
股本及儲備				
股本	11	1	1	1
累計虧損		<u>(22)</u>	<u>(30)</u>	<u>(38)</u>
		<u>(21)</u>	<u>(29)</u>	<u>(37)</u>

權益變動表

	冠誠擁有人應佔		總權益 千港元
	股本 千港元	累計虧損 千港元	
於二零二零年四月一日	1	(12)	(11)
本年度虧損	—	(10)	(10)
於二零二一年三月三十一日	1	(22)	(21)
本年度虧損	—	(8)	(8)
於二零二二年三月三十一日	1	(30)	(29)
本年度虧損	—	(8)	(8)
於二零二三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(38)</u>	<u>(37)</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

冠誠亞洲有限公司(「冠誠」)為於二零一九年七月二日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於 OMC Chambers, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, BVI。其主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街223號宏利金融中心B座6樓601至605A室。冠誠為一間投資控股公司，主要於香港從事物業交易。

於有關期間，冠誠的股東為鄭曉亮及劉詠慈(統稱「前股東」)。於二零二三年四月二十六日，前股東與 Real Best Development Limited(「Real Best」)就收購冠誠全部已發行股本及冠誠結欠的股東貸款訂立買賣協議。此後，冠誠的直接控股公司變為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 Real Best。於二零二三年四月二十八日，惠記集團有限公司(「惠記」)之非全資附屬公司利基控股有限公司(「利基」)、利基之全資附屬公司龐景投資有限公司(「龐景」)與 Real Best 就收購 Real Best 全部已發行股本及 Real Best 結欠的股東貸款訂立買賣協議。此後，冠誠的最終控股公司及中間控股公司分別變為惠記及利基，該兩間公司均於百慕達註冊成立為獲豁免公司，股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

冠誠的過往財務資料以港元(「港元」)呈列，與冠誠的功能貨幣相同。

由於冠誠於有關期間並無進行任何現金交易，故概無呈列任何現金流量表。

2. 過往財務資料的編製基準

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

由於冠誠註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故於有關期間並無編製法定財務報表。

於編製過往財務資料時，鑒於冠誠於二零二三年三月三十一日之流動負債淨額為37,000港元，冠誠董事已審慎周詳考慮冠誠未來之流動資金。冠誠董事認為，鑒於冠誠之中間控股公司利基已於二零二三年七月二十六日同意提供足夠資金以供冠誠全面履行於可見未來到期之財務責任，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，冠誠於整個有關期間貫徹應用相關會計政策，該等政策符合冠誠於二零二二年四月一日開始之會計期度生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

於本報告日期，以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂已獲頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第 17 號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第 17 號之修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第 16 號之修訂	於售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第 5 號 (二零二零年)的相關修訂 ³
香港會計準則第 1 號之修訂	附有契約之非流動負債 ³
香港會計準則第 1 號及香港財務報告 準則實務聲明第 2 號之修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第 12 號之修訂	單一交易產生之資產及負債之相關遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

冠誠董事預計，採用所有新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，在可見未來將不會對冠誠的財務狀況及財務表現構成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃按下列會計政策編製，而該等政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。就編製過往財務資料而言，倘資料被合理預期可影響主要使用者作出之決定，該資料被視為重大。此外，過往財務資料內載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般建基於兌換貨品及服務代價之公平值。

公平值指於計量日，市場參與者於有序交易中出售資產時收到或轉讓負債時支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估價計算方法估計。當估計資產或負債之公平值時，如市場參與者在計量日訂價時考慮資產或負債之特性，冠誠亦會考慮該資產或負債之該等特性。於本過往財務資料中作計量及／或披露目的之公平值，乃按此基準釐定(惟在根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」入賬之租賃交易，以及某些近似公平值但非公平值之計量，如香港會計準則第 2 號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第 36 號「資產減值」中之使用價值除外)。

另外，作財務報告時，公平值計量會按公平值計量之輸入之可觀察程度，以及公平值計量之輸入之整體重大程度分類為級別一、二或三，分述如下：

- 級別一輸入乃實體於計量日可查閱之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；

- 級別二輸入乃除級別一所包括的報價外，對該資產或負債之直接或間接可觀察輸入；及
- 級別三輸入乃對該資產或負債之非可觀察輸入。所採納之主要會計政策載列如下。

存貨

存貨指持有作出售之租賃土地。租賃土地之賬面值按成本減任何累計折舊及減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地之估計出售價值釐定。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於收入或費用於其他年度應課稅或可扣減，及永不需課稅或永不可扣減之項目。冠誠之現時稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債之賬面值，與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差異予以確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按所有可扣減暫時性差異予以確認，惟限於很可能有可用的應課稅溢利以供可扣減暫時性差異使用。倘暫時性差異來自於初始確認資產及負債(業務合併除外)而該交易既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，及於並不再很可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部份資產時相應減少。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期度之預期適用稅率(基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產之計量，反映冠誠於各報告期末時，預期將跟隨收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

當擁有具法律效力的權利以當年度稅務資產抵銷稅務負債，以及當其為同一稅務機構向同一稅務實體徵收之相關所得稅時，遞延稅務資產及負債會相抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認。

財務工具

財務負債在冠誠成為該財務工具合約條文之訂約方時確認。所有按常規方法買賣之財務資產均按交易日基準確認及解除確認。按常規方法買賣指須根據市場規則或慣例確立之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

財務負債初始按公平值計量。因收購或發行財務負債而直接產生之交易成本於初始確認時加入財務負債之公平值(如適用)或自財務負債之公平值扣除(如適用)。

實際利率法為計算財務負債之已攤銷成本以及於有關期間分配利息收入及利息費用之方法。實際利率是於初始確認時，可準確透過財務資產及財務負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內，對估計未來現金收入及支出(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用和基點、交易成本及其他溢價或折價)進行貼現至賬面淨值之利率。

財務負債及股本

債務及股本之分類

債務及股本工具按所訂立之合約安排之實質及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。冠誠已發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

按已攤銷成本計量之財務負債

財務負債(即應付股東款項)於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

財務負債之終止確認

冠誠僅當冠誠之責任已解除、取消或已到期時才終止確認財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付之代價間之差額於損益中確認。

5. 本年度虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損已計入：			
董事酬金	—	—	—
核數師酬金(附註)	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：未產生酬金乃因冠誠並無法定審核規定。

6. 稅項

財務報表內並未就香港利得稅計提撥備，原因是冠誠於有關期間並無任何應課稅溢利。

有關期間之所得稅費用與損益及其他全面收益表項下本年度虧損之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(10)	(8)	(8)
按香港利得稅稅率 16.5% 計算之稅項抵免	(2)	(1)	(1)
就稅務而言不能扣減之費用之稅務影響	2	1	1
本年度稅項	—	—	—

7. 股息

冠誠並無就有關期間派付或宣派股息。

8. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，原因是加入有關資料被認為並無意義。

9. 存貨

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
持有作出售之租賃土地	3,706	3,706	3,706

所有租賃土地均位於香港，並根據存貨之會計政策按成本模式計量。經計及於各報告日期之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。

10. 應付股東款項

應付股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

11. 股本

冠誠股份之詳情披露如下：

	股份數目	股本 千美元	股本 千港元
每股面值1美元之普通股			
法定			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	100	— [^]	1
已發行及繳足			
於二零二零年四月一日以及二零二一年、 二零二二年及二零二三年三月三十一日	100	— [^]	1

[^] 少於1,000美元

12. 資本風險管理

冠誠管理其資本以確保冠誠屬下實體將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘提高股東之回報。冠誠之整體策略於有關期間維持不變。

冠誠之資本結構包括債務(即附註10所披露之應付股東款項)及冠誠擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

冠誠管理層定期檢討資本結構。冠誠管理層亦透過新股東貸款平衡其整體資本結構。

13. 財務工具

(a) 財務工具之類別

	於三月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
財務負債			
按已攤銷成本計量之財務負債	3,727	3,735	3,743

(b) 財務風險管理目標及政策**流動資金風險**

冠誠於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之財務負債為應付股東款項，須於要求時償還。

冠誠董事作出之持續經營評估之考量因素載於附註2。

除流動資金風險外，冠誠董事認為其他財務風險較低。

14. 關連人士交易

冠誠與關連人士之未收回結餘之詳情載列於財務狀況表及附註10。

15. 期後財務報表

冠誠概無就有關期間結束後之任何期間編製經審核財務報表。

16. 期後事項

於二零二三年四月二十六日，冠誠已按賬面淨值向其股東出售若干存貨共約1,175,000港元。

以下管理層討論及分析乃基於本通函附錄二 A 所載目標集團 A 之會計師報告所載截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度（「往績記錄期」）之財務資料。

A. 財務業績回顧

損益及其他全面收益

目標集團 A 主要於香港從事物業交易。

於往績記錄期間，目標集團 A 並無產生任何物業銷售收入，惟就公司註冊產生強制性政府費用及開支。

因此，目標集團 A 於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度確認虧損 44,000 港元、16,000 港元及 16,000 港元。

財務狀況

於整個往績記錄期間，目標集團 A 之資產為於香港持作出售之土地，其賬面值為 19,500,000 港元，包括土地成本、印花稅及法律費用。該等資產均以合共約 19,600,000 港元之股東貸款悉數撥付資金。

B. 資本架構、流動資金及財務資源

銀行結存及現金以及資本架構

目標集團 A 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日均無任何銀行結存及現金。目標集團 A 自其股東獲取資金，為買地及開支提供資金。

借貸及資產質押

股東就買地及開支提供資金，而於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日應付股東的款項為 19,611,000 港元、19,627,000 港元及 19,643,000 港元。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 A 並無抵押任何資產。

C. 資本承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 A 並無任何資本承擔。

D. 或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 A 並無任何或然負債。

E. 僱員及薪酬政策

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 A 並無任何僱員。

F. 重大投資、重要收購及出售

目標集團 A 於往績記錄期間並未對附屬公司及聯營公司進行任何重大投資或重要收購或出售。

G. 展望

目標集團 A 持有之土地指定作農業用途，當前為閒置狀態，並構成該等地塊之一部分，而利基集團已根據先導計劃就該等地塊提交增加其地積比率及變更其用途的申請。

以下管理層討論及分析乃基於本通函附錄二 B 所載目標集團 B 之會計師報告所載截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度（「往績記錄期」）之財務資料。

A. 財務業績回顧

損益及其他全面收益

目標集團 B 主要於香港從事物業交易。

於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個年度，目標集團 B 並無產生任何物業銷售收入。於截至二零二二年三月三十一日止年度，目標集團 B 就未成功出售若干物業而產生專業費用。於截至二零二三年三月三十一日止年度，目標集團 B 按其原始購買成本出售一幅地塊，產生虧損 14,000 港元。

因此，目標集團 B 於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度確認虧損 135,000 港元、1,562,000 港元及 48,000 港元。

財務狀況

於整個往績記錄期間，目標集團 B 之資產為於香港持作出售之土地，其賬面值為 39,000,000 港元，包括土地成本、印花稅及法律費用。該等資產均以股東貸款悉數撥付資金。

B. 資本架構、流動資金及財務資源

銀行結存及現金以及資本架構

目標集團 B 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日均無任何銀行結存及現金。目標集團 B 自其股東獲取資金，為買地及開支提供資金。

借貸及資產質押

一名股東就買地及開支提供資金，而於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日應付一名股東的款項為 39,181,000 港元、40,284,000 港元及 189,926,000 港元。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 B 並無抵押任何資產。

C. 資本承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 B 並無任何資本承擔。

D. 或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 B 並無任何或然負債。

E. 僱員及薪酬政策

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，目標集團 B 並無任何僱員。

F. 重大投資、重要收購及出售

目標集團 B 於往績記錄期間並未對附屬公司及聯營公司進行任何重大投資或重要收購或出售。

G. 展望

目標集團 B 持有之土地指定作農業用途，當前為閒置狀態，並構成該等地塊之一部分，而利基集團已根據先導計劃就該等地塊提交增加其地積比率及變更其用途的申請。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

就根據買方、本公司(作為買方擔保人)與賣方A及賣方B分別訂立日期均為二零二三年四月二十八日之買賣協議，買方收購目標公司全部已發行股本以及於收購事項完成時將目標公司分別結欠賣方A及賣方B的所有股東貸款轉讓予買方而言，董事已根據上市規則第4.29段編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項對惠記集團於二零二二年十二月三十一日之資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日落實。

未經審核備考財務資料乃根據惠記集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報)編製。

未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。具有事實支持之收購事項備考調整之敘述性說明於隨附附註內概述。

未經審核備考財務資料亦由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必旨在預測倘收購事項已於二零二二年十二月三十一日抑或任何未來期間或任何未來日期完成，惠記集團的資產及負債情況。

未經審核備考財務資料應與(其中包括)通函附錄一所載惠記集團之財務資料、通函附錄二A、附錄二B及附錄二C所載目標集團及冠誠亞洲之會計師報告以及通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表
於二零二二年十二月三十一日

	惠記	目標	目標								經擴大集團	
	集團	集團A	集團B	冠誠亞洲	備考調整							備考總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7a	附註7b	附註7c	附註7d	附註8	
非流動資產												
物業、廠房及設備	473,546	—	—	—								473,546
使用權資產	150,125	—	—	—								150,125
無形資產	332,527	—	—	—								332,527
商譽	29,838	—	—	—								29,838
於聯營公司之權益	9,029,210	—	—	—								9,029,210
借予一間聯營公司之貸款	2,700	—	—	—								2,700
於合營企業之權益	62,189	—	—	—								62,189
應收賬款、按金及預付款項	—	—	28	—					(28)			—
按公平值計量並作為損益												
(「按公平值計量並作為損益」)												
之財務資產	197,523	—	—	—								197,523
按已攤銷成本計量之其他財務資產	32,507	—	—	—								32,507
衍生財務工具	60,198	—	—	—								60,198
	<u>10,370,363</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>—</u>								<u>10,370,363</u>
流動資產												
存貨	129,840	19,474	39,074	3,706	11,430	117,058	(1,175)	(6,816)			197,696	510,287
應收賬款、按金及預付款項	854,517	—	—	—								854,517
合約資產	2,949,620	—	—	—								2,949,620
應收聯營公司款項	14,001	—	—	—								14,001
應收一間合營企業款項	663	—	—	—								663
應收合營運作之其他夥伴款項	23,885	—	—	—								23,885
可收回稅項	21,489	—	—	—								21,489
按公平值計量並作為損益之財務資產	527,161	—	—	—								527,161
代客戶持有之現金	33,753	—	—	—								33,753
已抵押銀行存款	113,696	—	—	—								113,696
原到期日不少於三個月之定期存款	235,101	—	—	—								235,101
銀行結存及現金	2,318,005	—	—	—	(11,430)	(13,653)					(23,248)	2,269,674
	<u>7,221,731</u>	<u>19,474</u>	<u>39,074</u>	<u>3,706</u>								<u>7,553,847</u>
資產總額	<u>17,592,094</u>	<u>19,474</u>	<u>39,102</u>	<u>3,706</u>								<u>17,924,210</u>

	惠記	目標	目標	冠誠亞洲	備考調整						經擴大	
	集團	集團A	集團B		備考調整						集團	
	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7a	附註7b	附註7c	附註7d	附註8	
流動負債												
應付賬款及應計費用	4,076,677	—	—	—								4,076,677
合約負債	512,747	—	—	—								512,747
應付聯營公司款項	22,595	—	—	—								22,595
應付合營運作之其他夥伴款項	9,063	—	—	—								9,063
應付非控股股東款項	1,363	—	—	—								1,363
應付賣方A款項	—	19,643	—	—		(19,643)						—
應付賣方B款項	—	—	189,926	—				(6,816)	(28)	2,568	(185,650)	—
應付冠誠亞洲前股東之款項	—	—	—	3,743			(1,175)			(2,568)		—
租賃負債	43,278	—	—	—								43,278
稅項負債	231,470	—	—	—								231,470
銀行貸款	391,253	—	—	—								391,253
	<u>5,288,446</u>	<u>19,643</u>	<u>189,926</u>	<u>3,743</u>								<u>5,288,446</u>
非流動負債												
修復成本撥備	35,149	—	—	—								35,149
遞延稅項負債	5,750	—	—	—								5,750
超出於聯營公司之權益之責任	15,445	—	—	—								15,445
應付一間聯營公司款項	1,420	—	—	—								1,420
應付賣方A款項	—	—	—	—		122,879						122,879
應付賣方B款項	—	—	—	—							209,237	209,237
租賃負債	102,363	—	—	—								102,363
銀行貸款	1,113,500	—	—	—								1,113,500
其他應付賬款	23,000	—	—	—								23,000
債券	127,358	—	—	—								127,358
	<u>1,423,985</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>								<u>1,756,101</u>
負債總額	<u>6,712,431</u>	<u>19,643</u>	<u>189,926</u>	<u>3,743</u>								<u>7,044,547</u>
資產淨額	<u>10,879,663</u>	<u>(169)</u>	<u>(150,824)</u>	<u>(37)</u>								<u>10,879,663</u>

備考財務資料附註

於二零二二年十二月三十一日

1. 資產及負債金額摘錄自二零二三年三月二十一日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報內所載惠記集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 目標集團A之資產及負債金額摘錄自本通函附錄二A所載目標集團A於二零二三年三月三十一日之會計師報告。
3. 目標集團B之資產及負債金額摘錄自本通函附錄二B所載目標集團B於二零二三年三月三十一日之會計師報告。
4. 冠誠亞洲(為目標公司B之全資附屬公司,乃由目標公司B於二零二三年四月二十六日收購)之資產及負債金額摘錄自本通函附錄二C所載冠誠亞洲於二零二三年三月三十一日之會計師報告。
5. 該等調整指收購事項應佔估計交易成本約11,430,000港元。該等交易成本作為購買存貨成本的一部分予以資本化,原因是有關成本直接歸屬於收購該等存貨。
6. 目標集團A主要於香港持有租賃土地作交易用途,並無進行任何其他活躍業務。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第3號(修訂本)「企業合併」(「香港財務報告準則第3號」),對於收購一項資產或一組資產不構成根據選擇性集中度測試評估的業務的情況,收購法並不適用。因此,收購目標集團A不被視為一項業務合併。根據香港財務報告準則第3號,代價應於該收購事項完成時以個別可識別資產及負債之相對公平值為基準分配至個別可識別資產及負債,且該交易不會產生商譽。

該等調整指以136,532,338港元(誠如買賣協議所述及可予調整)收購目標集團A的100%股權及轉讓來自賣方A的全部股東貸款。收購事項的初步代價須參照政府地租、差餉及公用事務按金(如有)的預付款金額調高(根據各買賣協議,上限為10,000港元),並須參照於完成日期該收購事項所涉及目標集團A的完成賬目所列之實際及或然負債總額(包括遞延稅項負債,但不包括收購事項所涉及的銷售貸款)(如有)調低。就本未經審核備考財務資料而言,該等可予調整之款項被視為不重大,且並無於初步代價中反映。

買方須按以下方式支付各收購事項的代價(誠如買賣協議所述):

- (i) 於簽署該買賣協議時,向賣方律師(作為持份者)支付該買賣協議項下協定物業價值的10%(兩份買賣協議合共36,901,747.45港元)(「首筆付款」);
- (ii) 於先導計劃申請在發展局網站公佈後10個工作日內,就兩份買賣協議向賣方律師(作為持份者)支付合共12,224,011.22港元(「第二筆付款」);
- (iii) 於收到先導計劃顧問小組正式建議當日後10個工作日內,就兩份買賣協議向賣方律師(作為持份者)支付合共24,562,879.33港元(「第三筆付款」);及

- (iv) 於買方確認買賣協議項下所有後續條件(惟賣方於最後付款日期或之前所有時間根據該買賣協議作出之保證及聲明於所有重大方面仍屬真實、準確及正確且並無誤導成份的條件除外)獲達成當日後第30日(「最後付款日期」)並於買方所提供的銀行擔保獲交回後，就各收購事項向賣方支付代價餘額。

首筆付款、第二筆付款及第三筆付款僅可於最後付款日期或其後支付予買賣協議的賣方，或於買賣協議終止時退還予買方。

就本未經審核備考財務資料而言，負債金額並未按實際利率法反映現值，原因是該實際利息被視為不重大，且付款時間將須視乎先導計劃申請的公佈。

存貨調整指以下各項的淨影響：(i)代價136,532,338港元；(ii)回撥目標集團A收購前股權虧絀169,000港元；及(iii)撤銷股東貸款19,643,000港元，該等貸款已轉讓予利基集團，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日落實。

7. a. 該等調整指其後於二零二三年四月二十六日向冠誠亞洲前股東出售冠誠亞洲的存貨(即租賃土地)，假設該出售已於二零二二年十二月三十一日落實。
- b. 該等調整指其後於二零二三年四月二十六日向賣方B出售Able Elegant Limited(目標公司B的一間全資附屬公司)的存貨(即租賃土地)，假設該出售已於二零二二年十二月三十一日落實。
- c. 該等調整指其後出售Sina Max Investment Limited(目標公司B的一間全資附屬公司，乃由目標公司B於二零二三年四月二十六日出售)及其附屬公司，假設該出售已於二零二二年十二月三十一日按賬面淨值落實。
- d. 該等調整指目標公司B其後於二零二三年四月二十六日收購冠誠亞洲，假設該收購已於二零二二年十二月三十一日按賬面淨值落實。

上述期後事項的調整已納入備考調整，以反映目標集團B的最新財務狀況，原因是有關事項乃於目標集團B於二零二三年三月三十一日的會計師報告之後，但在惠記集團於二零二三年四月二十八日收購目標集團B的100%股權之前完成。

8. 目標集團B主要於香港持有租賃土地作交易用途，並無進行任何其他活躍業務。根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號，對於收購一項資產或一組資產不構成根據選擇性集中度測試評估的業務的情況，收購法並不適用。因此，收購目標集團B不被視為一項業務合併。根據香港財務報告準則第3號，代價應於該收購事項完成時以個別可識別資產及負債之相對公平值為基準分配至個別可識別資產及負債，且該交易不會產生商譽。

該等調整指以232,485,136.46港元(誠如買賣協議所述及可予調整)收購目標集團B的100%股權及轉讓來自賣方B的全部股東貸款。收購事項的初步代價須參照政府地租、差餉及公用事務按金(如有)的預付款金額調高(根據各買賣協議，上限為10,000港元)，並須參照於完成日期該收購事項所涉及目標集團B的完成賬目所列之實際及或然負債總額(包括遞延稅項負債，但不包括收購事項所涉及的銷售貸款)(如有)調低。就本未經審核備考財務資料而言，該等可予調整之款項被視為不重大，且並無於初步代價中反映。

買方須按附註6所述方式支付收購事項的代價。

就本未經審核備考財務資料而言，負債金額並未按實際利率法反映現值，原因是該實際利息被視為不重大，且付款時間將須視乎先導計劃申請的公佈。

存貨調整指以下各項的淨影響：(i)代價232,485,136港元；(ii)回撥目標集團B收購前股權虧絀150,861,000港元；及(iii)撤銷股東貸款約192,466,000港元，該等貸款已轉讓予利基集團，猶如該收購事項已於二零二二年十二月三十一日落實。

9. 除附註7外，惠記集團之未經審核備考綜合資產及負債表並無作出調整，以反映惠記集團於二零二二年十二月三十一日後之任何交易業績或訂立之其他交易。

下文摘錄自本公司獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料(乃為載入本通函而編製)發出的獨立申報會計師核證報告。

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告 致惠記集團有限公司董事

吾等已就惠記集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製完成收購天恩投資有限公司及Real Best Development Limited(「兩間公司」)後 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)(「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，該等財務資料僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考資產及負債表以及相關附註，載列於 貴公司所刊發日期為二零二三年七月二十六日之通函(「通函」)第IV-1至IV-6頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第IV-1至IV-6頁說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明主要交易—收購兩間公司之股權(「收購事項」)對 貴集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日落實。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表，而該財務報表之核數師報告經已刊發。

董事就未經審核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段及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「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「事務所進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘工作之質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括關於遵守道德規定、專業標準以及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而於過往發出的任何報告，除吾等於該等報告發出當日對報告收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此項委聘工作過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二二年十二月三十一日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及執执行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以呈列直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團的性質、編製未經審核備考財務資料的有關事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況之理解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年七月二十六日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就惠記集團所持該等地塊之物業權益於二零二三年四月三十日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關丈量約份第234約多個地段(「該物業」)之估值

吾等遵照惠記集團有限公司(以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年四月三十日(「估值日期」)在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照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)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：—

「在進行適當市場推廣後，自願買家與自願賣家雙方於估值日期進行資產或負債公平交易之估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易。」

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得之最佳售價及買家可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合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)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第五章所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括位置、便利性、大小、分區規劃及其他重大因素。

吾等之估值乃基於該物業可於市場上以即時交吉狀況基礎及以現有實物狀態出售編製。吾等亦假設其業權於估值日期不存在所有重大產權負擔及損毀。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為葉穎思女士(英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師)，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值－全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：－

業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。惟吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納所獲提供如佔地面積、規劃申請以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值至關重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二三年四月二十五日視察該物業。視察該物業由鍾凱婷女士(英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師，擁有六年香港物業估值經驗)進行。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由 閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之佔地面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及圖則所示之佔地面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無緊急或重大損壞或失修項目，或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之已或將興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已或將取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須瞭解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
九龍尖沙咀
加連威老道98號
東海商業中心
11樓1103室
惠記集團有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事

葉穎思

英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師

高級董事、估價及諮詢部主管

方耀明

香港測量師學會資深會員

英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

二零二三年七月二十六日

附註：葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值領域(包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區)擁有約15年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

貴集團將收購之物業

估值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 四月三十日 現況下之市值
丈量約份第234約地段第7號A段、7號餘段、8、9、10、11、12、13、16、19、21號A段餘段部分、22、25、26號部分、28、29、30號部分、32、33號部分、36號部分、38號部分、40、41號部分、42、44、45、46號部分、47、48、50號部分、51、55、57號部分、60、63、65、69、71、72、73、74、75號部分、77、78、80、82、83、84、85、86、89號部分、91、92、93、94、96、97、98、99、101、102、103、104、189及190號(「該物業」)	<p>該物業位於新界將軍澳百勝角路東側。</p> <p>該物業由丈量約份第234約內多個不規則的地段組成。該物業並無車輛直達通道。根據貴集團所提供的資料，該物業的總佔地面積約為245,628.80平方呎(22,819.47平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年，可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日。應付政府年度地租為指涉地段之應課差餉租值之3%之金額。</p>	該物業於估值日期為空置。	380,000,000 港元 (三億八千萬港元)

附註：

(1) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，於估值日期該物業的登記業主載列如下：—

地段	登記業主
丈量約份第234約地段第7號A段、7號餘段、8、9、11、12、13、19、22、25、28、29及32號	天恩投資有限公司
丈量約份第234約地段第10號	精通亞洲有限公司
丈量約份第234約地段第16號	天恩投資有限公司及精通亞洲有限公司
丈量約份第234約地段第21號A段部分、26、30及33號	天恩投資有限公司(佔丈量約份第234約地段第21號A段、26、30及33號之二分一)
丈量約份第234約地段第36號部分、38、41、46及50號	Able Elegant Limited(佔丈量約份第234約地段第36號、38、41、46及50號之二分一)
丈量約份第234約地段第40號、42、44、45、47、48、51、55、60、63、65、69、71、72、73、74、77、83、84、85、86、92、94、96、97、98、99、101、102、103、104及189號	Able Elegant Limited
丈量約份第234約地段第57號部分、75及89號	Able Elegant Limited(佔丈量約份第234約地段第57號、75及89號之三分二)
丈量約份第234約地段第78號、80、82、91、93及190號	Able Elegant Limited及冠誠亞洲有限公司

- (2) 於吾等近期查冊中，該物業並無登記任何重大產權負擔。
- (3) 根據將軍澳分區計劃大綱核准圖圖則編號S/TKO/28，該物業處於「綠化地帶」。「綠化地帶」一般准許作農業用途等非住宅用途；經向城市規劃委員會申請後，亦准許作分層住宅及屋宇用途，惟須受限制。
- (4) 根據相關集體官契，該物業指定作農業用途，其地段描述載列如下：—

地段	描述
丈量約份第234約地段第7號A段、7號餘段、8、9、10、11、12、13、16、19、第21號A段部分、22、25、26號部分、28、29、30號部分、32、33號部分、36號部分、38號部分、40、41號部分、42、44、45、46號部分、47、48、50號部分、51、55、57號部分、60、63、65、69、71、72、73、74、75號部分、77、78、82、83、84、85、86、89號部分、91、92、93、94、96、97、98、99、101、102、103、104及190號	水稻
丈量約份第234約地段第80號	水稻及廢物
丈量約份第234約地段第189號	旱地耕作

- (5) 為供 貴公司參考，該物業的價值分配如下：

地帶	地段	佔地面積 (平方呎)	價值(港元)
A區	丈量約份第234約地段第7號A段、7號餘段、8、9、10、11、12、13、16、19、21號A段部分、22、25、26號部分、28、29、30號部分、32及33號部分	86,362.82	130,000,000 港元
B區	丈量約份第234約地段第36號部分、38號部分、40、41號部分、42、44、45、46號部分、47、48、50號部分、51、55、57號部分、60、63、65、69、71、72、73、74、75號部分、77、78、80、82、83、84、85、86、89號部分、91、92、93、94、96、97、98、99、101、102、103、104、189及190號	159,265.98	250,000,000 港元

- (6) 該物業地處將軍澳百勝角路東側，位於港鐵康城站及坑口站之間。附近設有多處政府、團體和社區設施用地，包括消防及救護學院、消防員學院及消防處百勝角已婚人員宿舍。該物業距離公共交通設施僅幾步之遙。據 貴集團告知， 貴集團已根據土地共享先導計劃（「先導計劃」）就該物業提交增加土地地積比率及變更新界土地用途的申請。先導計劃旨在增加房屋供應，而政府將促進必要的基礎設施提升。一旦獲批，將進行法定程序及地政程序。
- (7) 吾等對該物業進行估值時，已將先導計劃申請納入考慮，並參考其他土地的銷售交易，該等交易在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面被認為與該物業相關。所採用可資比較交易的單位價格按佔地面積計算介乎每平方呎約1,305港元至1,897港元。於得出所採用該物業單位價格時，已考慮就位置、便利性、大小、分區規劃及其他重大因素而作出調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異。

1. 責任聲明

本通函根據上市規則之規定而提供有關惠記之資料。各董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函之任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(I) 董事及行政總裁於惠記及其相聯法團之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，惠記董事或行政總裁及彼等各自之聯繫人士概無於惠記及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及／或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會惠記及聯交所之任何權益或淡倉(包括惠記任何有關董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會惠記及聯交所之任何權益或淡倉。

(A) 惠記

股份權益

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		持股 百分比 (%)
		好倉 (附註1)	淡倉	
單偉豹	個人	247,988,843 (附註2)	—	31.27
單偉彪	個人	252,540,078 (附註2)	—	31.84
	保證權益	42,307,000	—	5.33
黃志明	個人	900,000	—	0.11

附註：

- 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
- 單偉豹先生和單偉彪先生是一份協議的訂約方，該協議受證券及期貨條例第317(1)(b)條規限。因此，彼等各自被視為於另一方所持有的股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第317(1)(b)條而言，於最後實際可行日期，單偉豹先生和單偉彪先生各自被視為於合共500,528,921股股份(佔本公司已發行股份63.11%)中擁有權益。

(B) 相聯法團

股份權益

董事姓名	公司名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目		持股 百分比 (%)
			好倉 (附註1)	淡倉	
單偉豹	利基控股有限公司	個人	1,400,000	—	0.11 (附註2)
	惠記(單氏) 建築運輸有限公司 (附註4)	個人	2,000,000	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
單偉彪	利基控股有限公司	個人	122,775,228	—	9.89
	路勁基建有限公司 (附註3)	個人	24,649,000	—	3.29
	惠記(單氏) 建築運輸有限公司 (附註4)	個人	2,000,000	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
趙慧兒	利基控股有限公司	個人	1,116,000	—	0.09
	路勁基建有限公司	個人	205,000	—	0.03
黃志明	利基控股有限公司	個人	407,448	—	0.03

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. 於最後實際可行日期，利基控股有限公司之已發行股本為1,241,877,992股。因此，該百分比已相應調整。
3. 此項股份包括單偉彪先生之配偶陸陳女士所持有之1,000,000股路勁股份。
4. 自二零一六年二月二十九日起，惠記(單氏)建築運輸有限公司之名稱已更改為利基(單氏)工程有限公司。

債券權益

董事姓名	公司名稱 (附註1)	身份/ 權益性質	債券種類	持有之本金金額 (附註2)
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 7% 優先擔保永續資本證券	800,000 美元 (附註3)
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited	個人	300,000,000 美元 之 7.75% 優先擔保固定 息差永續資本證券	46,050,000 美元 (附註4)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	12,500,000 美元 (附註5)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 5.9% 擔保優先票據	2,000,000 美元 (附註6)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	416,000,000 美元之 6% 擔保優先票據	8,300,000 美元 (附註7)
趙慧兒	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	490,000 美元
何智恒	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 7% 優先擔保永續資本證券	200,000 美元
黃文宗	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	2,700,000 美元

附註：

1. 路勁之全資附屬公司。
2. 好倉。
3. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 300,000,000 美元之 7% 優先擔保永續資本證券中持有本金金額 400,000 美元。
4. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額 1,300,000 美元。由單偉彪先生全資擁有之 Talent Club Company Limited 於 300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額 40,600,000 美元，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。由單偉彪先生全資擁有之 Prepared Club Company Limited 於 300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額 2,150,000 美元。

5. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額3,500,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額9,000,000美元，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
6. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之5.9%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。
7. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額4,900,000美元，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

(II) 主要股東於惠記之權益

於最後實際可行日期，就惠記任何董事或行政總裁所知，下列人士(不包括惠記董事或行政總裁)擁有股份或相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向惠記披露：

股東名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目 好倉 淡倉 (附註1)	佔已發行 普通股股本 之百分比 %
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註2)	法團	91,134,000	— 11.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註3)	法團	91,134,000	— 11.49
Chow Tai Fook Capital Limited (附註4)	法團	91,134,000	— 11.49
Chow Tai Fook (Holding) Limited (附註5)	法團	91,134,000	— 11.49
周大福企業有限公司 (附註6)	法團	91,134,000	— 11.49
新世界發展有限公司 (附註7)	法團	91,134,000	— 11.49
新創建集團有限公司 (附註8)	法團	91,134,000	— 11.49
新創建服務管理有限公司 (於開曼群島註冊成立) (附註9)	法團	91,134,000	— 11.49
NWS Service Management Limited (於英屬維爾京 群島註冊成立) (附註10)	法團	91,134,000	— 11.49
Vast Earn Group Limited (附註11)	實益擁有人	91,134,000	— 11.49

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
3. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
4. Chow Tai Fook Capital Limited 被視為透過其於附屬公司 Chow Tai Fook (Holding) Limited 之權益而擁有股份之權益。
5. Chow Tai Fook (Holding) Limited 被視為透過其於全資附屬公司周大福企業有限公司之權益而擁有股份之權益。
6. 周大福企業有限公司被視為透過其於新世界發展有限公司已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
7. 新世界發展有限公司被視為透過其於附屬公司新創建集團有限公司之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生為新世界發展有限公司之非執行董事。
8. 新創建集團有限公司被視為透過其於全資附屬公司新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建集團有限公司之執行董事。
9. 新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之董事。
10. NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司 Vast Earn Group Limited 之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之董事。
11. Vast Earn Group Limited 為 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之全資附屬公司。鄭志明先生及何智恒先生均為 Vast Earn Group Limited 之董事。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，下列董事於與惠記集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之若干業務(惠記集團之業務除外)中擁有權益：

董事姓名	實體名稱	競爭業務	權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	董事及股東
鄭志明	新創建集團有限公司 旗下集團公司	建築、收費公路 及基建	董事
何智恒	新創建集團有限公司 旗下集團公司	建築、收費公路 及基建	董事

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與惠記或惠記集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(惟於一年內屆滿或可由惠記於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

5. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於惠記集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即惠記集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃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，除下文所披露利基與路勁(單偉彪先生為其股東)訂立之合約外，概無董事於對惠記集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

- (a) 利基與惠記就利基採購及惠記出售混凝土所訂立日期為二零二二年十一月三十日之框架協議(其詳情載於利基日期為二零二二年十二月六日之通函)；
- (b) Kaden-Titan JV(利基之全資合營企業)與惠都投資有限公司(惠記之全資附屬公司)就延長分包合約期限及擴大分包工程範圍所訂立日期為二零二三年四月二十五日之補充協議(其詳情載於利基日期為二零二三年五月三日之通函)；及

(c) 本附錄「重大合約」一節所述惠記集團與路勁集團所訂立之存續合約。

6. 重大合約

以下為惠記集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於惠記集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 路勁地產集團有限公司(「路勁地產」，路勁之間接全資附屬公司)與嘉堅有限公司(「嘉堅」，惠記之間接全資附屬公司)所訂立日期為二零二一年十一月三十日之參與協議，內容有關路勁地產向嘉堅授出參與權，以參與歸屬於路勁地產所持有70%權益的一個地塊(位於中國廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側)物業發展項目之經濟權益的32.5%比例部分(或該項目的22.75%應佔權益)；
- (b) Wisdom H6 LLC(為惠記之間接非全資附屬公司，作為賣方)與Asset Development And Management Group, LLC(作為買方)所訂立日期為二零二二年二月二十三日之買賣協議，內容有關出售名為「H6 Apartments」之公寓大樓，位於美國德克薩斯州休斯頓Grisby Road 14805號，購買價為55,600,000美元；
- (c) 耀貴有限公司(「耀貴」，路勁之間接全資附屬公司)、啟智環球有限公司(「啟智」，利基之間接全資附屬公司)、路勁及利基所訂立日期為二零二二年十月六日之投資協議，內容有關耀貴與啟智就一個涉及位於中國深圳市鹽田區之地塊的城市重建項目而組建「合營企業」，而利基集團已就該項目向路勁集團支付總代價800,015,700港元，有關詳情載於利基及惠記日期為二零二二年十月六日之聯合公佈以及惠記日期為二零二二年十二月二十三日之通函；
- (d) 耀貴與啟智所訂立日期為二零二二年十一月二十三日之延期協議，內容有關將投資協議的最後截止日期由二零二二年十二月二十三日延長至二零二三年一月三十一日，有關詳情載於利基及惠記日期為二零二二年十一月二十三日之聯合公佈以及惠記日期為二零二二年十二月二十三日之通函；及
- (e) 買賣協議。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零二二年十二月三十一日(即惠記集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，惠記集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，惠記集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之專家之資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述各專家已就本通函之刊發書面同意以本通函刊載之形式及文義轉載其函件或意見或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於惠記集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購惠記集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於惠記集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即惠記集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 惠記之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 惠記之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室。
- (c) 惠記於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 公司秘書為趙慧兒小姐。彼持有行政管理學士學位及專業會計碩士學位。趙小姐為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及惠記網站(www.waikee.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 萊坊測量師行有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (c) 目標集團及冠誠亞洲之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A至二C；
- (d) 就未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。