

此乃要件 請即處理

閣下對本計劃文件或計劃任何方面或將採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司之股份，應立即將本計劃文件及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計劃文件之內容概不負責，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計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成購買或認購Caister Limited證券之邀請或要約。



CAISTER LIMITED
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

Easy One Financial Group Limited
易易壹金融集團有限公司
(於開曼群島註冊成立並於百慕達存儲之有限公司)
(股份代號：221)

(1) CAISTER LIMITED建議以安排計劃方式(根據百慕達一九八一年公司法第99條) 將EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司私有化 及 (2)建議撤銷EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司 之上市地位

Caister Limited之財務顧問



金利豐財務顧問

Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司獨立董事委員會
之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件使用之詞彙具有本計劃文件第1部分所載之涵義。

易易壹金融董事會函件載於本計劃文件第23頁至第32頁。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第33頁至第34頁，當中載有其就建議及購股權要約向無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人提供之意見。浩德融資有限公司(獨立董事委員會之獨立財務顧問)函件載於本計劃文件第35頁至第71頁，當中載有其就建議及購股權要約向獨立董事委員會提供之意見。有關建議及購股權要約之說明函件載於本計劃文件第72頁至第100頁。計劃股東及易易壹金融購股權持有人應採取之行動載於本計劃文件第(i)至(v)頁。

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二零年九月八日(星期二)上午九時三十分及上午十時正(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行，召開會議之通告分別載於本計劃文件第IV-1頁至第IV-2頁及第V-1頁至第V-3頁。無論閣下是否將出席法院會議及/或股東特別大會，謹此促請閣下分別按照有關表格印列之指示，填寫及簽署隨附有關法院會議之粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會之白色代表委任表格，並於可行情況下盡快及無論如何在不遲於本計劃文件第72頁至第100頁之第VII部份說明函件中「19.應採取之行動」一節所載之相關日期及時間，將表格送達易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。有關法院會議之粉紅色代表委任表格如未有如此送達，亦可於法院會議上交予法院會議主席，而主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該表格。倘閣下出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，則閣下之受委代表之授權將被視為遭撤回。

鑑於近期冠狀病毒肺炎(COVID-19)之疫情發展，本公司將在法院會議及股東特別大會採取以下預防及控制措施，以保護出席人士免受感染：

- (i) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.3度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表須在整個會議期間戴上外科口罩；及
- (iii) 法院會議及/或股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例之相關條文。

此外，本公司謹此告知全體易易壹金融股東，尤其是須接受COVID-19相關檢疫之任何易易壹金融股東，彼等可委託任何人或法院會議及/或股東特別大會主席作為其代表出席會議並就任何決議案進行投票，而無需親身出席法院會議及/或股東特別大會。易易壹金融股東無需親身出席會議行使投票權。

本公司將密切監察及確定香港政府已引入或將引入之規例及措施，並在將於法院會議及/或股東特別大會採取之預防措施有任何更新時作出進一步公佈(倘需要)。

本計劃文件由Caister Limited及Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司聯合刊發。

本計劃文件及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二零年八月十二日

重要通知及應採取之行動

易易壹金融股東應採取之行動

有關以下所載事宜之進一步資料，請參閱本計劃文件第VII部分之說明函件中「19.應採取之行動」一節。

易易壹金融股東應採取之行動

隨寄發予易易壹金融股東之本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。

無論閣下是否將出席法院會議及／或股東特別大會，謹此促請閣下分別按照有關表格印列之相關指示，填寫及簽署隨附有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及隨附有關股東特別大會之**白色**代表委任表格，並將表格送交易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格須在不遲於二零二零年九月六日(星期日)上午九時三十分送達，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格必須在不遲於二零二零年九月六日(星期日)上午十時正送達。填妥及交回有關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，閣下之受委代表就該會議所獲之授權將被視為遭撤回。

即使閣下不委任受委代表亦不出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會之結果所約束。因此，謹此促請閣下作出表決。

於法院會議上，每名親身或委派受委代表出席及投票之計劃股份持有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)均有權就登記於其名下之所有計劃股份投票贊成或反對計劃，但不可部分贊成計劃及部分反對計劃。

每名計劃股份持有人僅可遞交一份法院會議適用之代表委任表格。倘一名計劃股份持有人遞交多於一份法院會議適用之代表委任表格，且投票指示乃要求受委代表同時投票贊成及反對計劃，則該等代表委任表格將不獲接納。如一名計劃股份持有人遞交多於一份法院會議適用之代表委任表格，且投票指示乃要求受委代表投票贊成或反對計劃而非同時贊成及反對計劃，則法院會議主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該等代表委任表格。

重要通知及應採取之行動

法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

易易壹金融將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公佈。倘批准計劃所需之決議案於該等會議上全部獲得通過，則會就有關(其中包括)法院聆訊認許計劃呈請之結果、生效日期及撤銷易易壹金融股份於聯交所上市之日期另行刊發公佈。

易易壹金融股份寄存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

倘閣下為易易壹金融股份實益擁有人而易易壹金融股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人之身份參與中央結算系統，否則閣下應：

- (i) 聯絡閣下本身為中央結算系統參與者或已將該等易易壹金融股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以向該等人士發出投票指示；或
- (ii) 安排將該等易易壹金融股份部分或全部自中央結算系統提取，並過戶至閣下本身名下(倘閣下有意(親身或委派受委代表)出席法院會議及/或股東特別大會上及於會上投票)。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之易易壹金融股份進行之投票程序，須符合不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

易易壹金融股份由非香港中央結算(代理人)有限公司之登記擁有人持有之實益擁有人應採取之行動

除法律規定外，易易壹金融概不承認以信託形式持有任何易易壹金融股份之任何人士。

倘閣下為易易壹金融股份登記於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下之實益擁有人，則閣下應聯絡該登記擁有人，以就閣下實益擁有之易易壹金融股份於法院會議及/或股東特別大會上應如何投票，向該登記擁有人發出指示及/或與其作出安排。

倘閣下為有意親身出席法院會議及/或股東特別大會並於會上投票之實益擁有人，則閣下應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能出席法院會議及/或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任閣下為其受委代表；或

重要通知及應採取之行動

- (ii) 安排將登記於登記擁有人名下之部分或全部易易壹金融股份過戶至閣下本身名下(倘閣下有意(親身或委派受委代表)出席法院會議及/或股東特別大會及於會上投票)。

向登記擁有人發出之指示及/或與登記擁有人作出之安排應於遞交法院會議及股東特別大會適用之代表委任表格之相關最後時間前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會適用之代表委任表格之相關最後時間前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應符合該登記擁有人提出之要求。

易易壹金融購股權持有人應採取之行動

購股權要約函件正連同本計劃文件及購股權要約接納表格一併寄發予各易易壹金融購股權持有人。易易壹金融購股權持有人亦可從www.hkexnews.hk下載購股權要約接納表格以取得該文件。如閣下為易易壹金融購股權持有人並有意接納購股權要約，則閣下必須填寫購股權要約接納表格，並在不遲於二零二零年十月五日(星期一)下午四時正(或Caister或其代表可能通知易易壹金融購股權持有人之其他日期及時間)，將該妥為填寫及簽立之表格交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，並註明「Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司－購股權要約」。概不會就任何購股權要約接納表格或任何其他文件發出認收通知書。

謹請閣下閱讀購股權要約函件及購股權要約接納表格所載之指示及購股權要約之其他條款及條件。

行使閣下之表決權

如閣下為易易壹金融股東或本身之易易壹金融股份由登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有之實益擁有人，則促請閣下行使閣下之表決權(就易易壹金融股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派受委代表於法院會議及/或股東特別大會上投票。如閣下於股份借出計劃中持有任何易易壹金融股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還之易易壹金融股份，以避免市場參與者使用借入之股份投票。

如閣下為易易壹金融股份寄存於中央結算系統之實益擁有人，及有意願成為該等易易壹金融股份之登記持有人，並親身或委派受委代表於法院會議及/或股東特別大會上行使閣下之表決權，則閣下應於進行具體程序及遞交將易易壹金融股份過戶至閣下名下以符合法院會議

重要通知及應採取之行動

及股東特別大會之出席及表決資格之最後時間前聯絡閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士，讓該經紀、託管人、代名人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取易易壹金融股份並將該等易易壹金融股份登記於閣下名下。

如閣下為代表一名或以上實益擁有人持有易易壹金融股份之登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其表決權之重要性。

經考慮(其中包括)建議及購股權要約之理由及裨益以及建議及購股權要約之條款，並經考慮獨立財務顧問浩德融資有限公司之意見(載於本計劃文件第VI部分之「獨立財務顧問函件」)後，獨立董事委員會認為，建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。

海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人須知

向若干計劃股東及易易壹金融購股權持有人提出建議及購股權要約或須受香港以外司法權區之法例所限。居於香港以外司法權區之計劃股東、實益擁有人及易易壹金融購股權持有人應自行了解及遵守適用於彼等之所有法律及監管規定。計劃股東、實益擁有人及易易壹金融購股權持有人自行履行責任，就建議或購股權要約(視情況而定)全面遵守適用於彼等之相關司法權區法例，包括取得任何可能必須之政府、外匯管制或其他同意，以及辦妥其他必要之手續及支付於該等司法權區應繳之任何發行、轉讓或其他稅項。

該等計劃股東或實益擁有人就建議或該等易易壹金融購股權持有人就購股權要約所採取之任何行動，將被視為構成該等人士向易易壹金融及Caister聲明及保證該等當地法例及規定已獲遵從。

居於香港以外司法權區之計劃股東、實益擁有人及易易壹金融購股權持有人如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問：任何司法權區、其領土或地區之法例或規例之任何條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，尤其是對易易壹金融股份或易易壹金融購股權(視情況而定)之購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令。

務請海外易易壹金融股東、實益擁有人及易易壹金融購股權持有人閱讀本計劃文件第VII部分之說明函件中「14.海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人」一節，以了解進一步資料。

重要通知及應採取之行動

身處美國之海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人須知

建議乃與一家在香港上市之百慕達公司之股份有關，並擬按照百慕達法例項下規定之安排計劃而進行。建議須遵守適用於百慕達有關安排計劃之披露規定及常規，而該等規定及常規與美國證券法律之披露及其他規定不同。本計劃文件收錄之財務資料乃根據香港財務報告準則而編製，其未必可與美國公司或財務報表根據美國公認會計原則（其在若干方面與香港財務報告準則不同）編製之公司之財務報表作比較。

由於Caister及易易壹金融乃位於美國以外之司法權區，且兩者之部分或全部高級人員及董事可能是美國以外司法權區之居民，故身處美國之計劃股東或易易壹金融購股權持有人（如有）可能難以執行其因美國聯邦證券法律而引起之任何權利及申索。身處美國之計劃股東或易易壹金融購股權持有人可能無法於非美國法院起訴一間非美國公司或其高級人員或董事違反美國證券法律。此外，強制一間非美國公司及其聯屬人自行遵守美國法院之判決亦可能困難。

就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用之美國相關州及地方以及外國及其他稅務法例，身為美國納稅人之任何計劃股東或易易壹金融購股權持有人分別根據建議或購股權要約收取現金可能是一項應課稅交易。謹請各計劃股東及易易壹金融購股權持有人分別就接納建議或購股權要約之稅務後果立即諮詢其獨立專業顧問。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載之易易壹金融集團之營運表現及業績僅屬歷史性質，且過往表現並非易易壹金融集團未來業績之保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例之規定（包括收購守則）所限，Caister、易易壹金融、金利豐、浩德融資有限公司、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議或購股權要約之任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載之前瞻性陳述或意見之任何責任。

目 錄

	頁次
第I部分	釋義 1
第II部分	問與答 10
第III部分	預期時間表 19
第IV部分	易易壹金融董事會函件 23
第V部分	獨立董事委員會函件 33
第VI部分	獨立財務顧問函件 35
第VII部分	說明函件 72
第VIII部分	參與建議之各方 101
附錄一	易易壹金融集團及宏安集團之財務資料 I-1
附錄二	一般資料 II-1
附錄三	安排計劃 III-1
附錄四	法院會議通告 IV-1
附錄五	股東特別大會通告 V-1
附錄六	購股權要約函件式樣 VI-1
附錄七	物業估值報告 VII-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「致力有限公司」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有宏安已發行股份總數約28.68%權益，截至最後實際可行日期，該公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人身份全資擁有，而鄧先生為鄧氏家族信託之創辦人
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「公佈日期」	指	二零二零年五月四日，即聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予之涵義
「授權」	指	就建議須獲取之一切必要授權、登記、備案、裁決、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	本身之易易壹金融股份登記於登記擁有人名下之任何易易壹金融股份實益擁有人
「百慕達公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「百慕達法院」	指	百慕達最高法院
「百慕達法院規則」	指	百慕達法院一九八五年最高法院規則
「營業日」	指	聯交所對外進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Caister」	指	Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股份於最後實際可行日期由鄧先生全資實益擁有

「註銷代價」	指	根據計劃註銷計劃股份之每股計劃股份代價，包括計劃現金代價每股計劃股份0.30港元及每股計劃股份八(8)股代價股份，因此，該金額相等於(i)於有關日期八(8)股代價股份之收市價；及(ii)計劃現金代價之總和
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited(中國農產品交易有限公司)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)，為位元堂擁有53.37%權益之上市非全資附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「中央結算系統」	指	香港結算所設立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人之身份參與中央結算系統之人士，其可為個人或聯名個人或法團
「條件」	指	本計劃文件第VII部分說明函件中「3.建議之條件」一節所述之執行建議之條件
「代價股份」	指	Caister持有之宏安股份，待計劃生效後，將按每股計劃股份獲轉讓八(8)股宏安股份之基準轉讓予計劃股東，作為註銷代價之一部分
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「法院聆訊」	指	百慕達法院就認許計劃而進行之呈請聆訊
「法院會議」	指	將在百慕達法院之指示下召集及舉行之計劃股東會議或其任何續會，會上將對計劃(無論是否作出修改)進行表決

「無利害關係計劃股東」	指	除要約人一致行動人士以外之計劃股東
「股息調整」	指	已就計劃股份作出或派付之任何股息或其他分派之金額，Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權註銷代價中扣除該等金額之權利
「生效日期」	指	計劃根據百慕達公司法生效之日期
「易易壹金融」或「本公司」	指	Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)
「易易壹金融董事會」	指	易易壹金融董事會
「易易壹金融董事」	指	易易壹金融董事
「易易壹金融集團」	指	易易壹金融及其附屬公司
「易易壹金融購股權」	指	根據易易壹金融購股權計劃不時授出之購股權，及於最後實際可行日期，尚有可行使為17,800,000股易易壹金融股份之尚未行使易易壹金融購股權
「易易壹金融購股權持有人」	指	易易壹金融購股權之持有人
「易易壹金融股份」	指	易易壹金融已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「易易壹金融購股權計劃」	指	於二零一二年八月二十一日採納之易易壹金融購股權計劃
「易易壹金融股東」	指	易易壹金融股份之登記持有人
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表

「外部融資」	指	金利豐證券有限公司所提供以Caister為受益人之總金額178,200,000港元之債務融資
「購股權要約接納表格」	指	就購股權要約寄發予易易壹金融購股權持有人之接納表格
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立之易易壹金融獨立董事委員會，以就建議向無利害關係計劃股東及就購股權要約向易易壹金融購股權持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之法團，且就建議及購股權要約擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士
「不可撤銷購股權承諾」	指	陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生及楊錦昌先生各自向Caister作出之日期為二零二零年五月四日之不可撤銷承諾，當中承諾彼將不會於二零二零年五月四日直至要約期(定義見收購守則)截止期間就購股權要約行使其持有之任何易易壹金融購股權，且彼將根據其條款接納購股權要約
「聯合公佈」	指	Caister、宏安、位元堂及易易壹金融於二零二零年五月四日所刊發有關(其中包括)建議、計劃及購股權要約之聯合公佈

「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為Caister就建議及購股權要約之財務顧問
「最後交易日」	指	二零二零年五月四日，即刊發聯合公佈前最後一個交易日
「購股權最後行使日期」	指	二零二零年九月十六日(星期三)下午四時三十分，為易易壹金融購股權持有人必須行使其易易壹金融購股權以符合資格享有計劃項下註銷代價權利之預期最後時間及日期
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月七日，即寄發本計劃文件前為確定本計劃文件中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「會議記錄日期」	指	二零二零年九月八日(星期二)或易易壹金融可能公佈之相關其他日期，為釐定易易壹金融股東出席法院會議及股東特別大會及於會上投票之資格之記錄日期
「鄧先生」	指	Caister之唯一董事及唯一股東以及宏安及位元堂之執行董事鄧清河先生
「鄧先生之配偶」	指	鄧先生之配偶游育燕女士
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則項下「一致行動」定義與Caister一致行動或假定將與Caister一致行動之各方，包括鄧先生、鄧先生之配偶、致力有限公司、宏安集團、位元堂集團(包括Hearty Limited及Suntech Investments Limited)、易易壹金融集團(包括兆貿投資有限公司)及金利豐(包括金利豐證券有限公司)

「購股權註銷代價」	指	根據本計劃文件第VII部分說明函件中「8.購股權要約」一節所載之購股權要約應向易易壹金融購股權持有人以現金支付之每份易易壹金融購股權之註銷代價
「購股權要約」	指	由Caister或Caister代表向易易壹金融購股權持有人提出之要約
「購股權要約函件」	指	向易易壹金融購股權持有人另行寄發日期為二零二零年八月十二日載列購股權要約條款及條件之函件，其格式載於本計劃文件附錄六
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	由Caister透過計劃方式將易易壹金融私有化之建議
「登記擁有人」	指	就一名實益擁有人而言，為以該實益擁有人實益擁有之易易壹金融股份之持有人身份而名列於易易壹金融股東名冊內之任何代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方
「有關當局」	指	有關政府及／或政府組織、監管組織、法院或機構
「有關期間」	指	自公佈日期前六個月開始至最後實際可行日期止之期間
「計劃」	指	根據百慕達公司法第99條進行之安排計劃，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份，以及向Caister及／或其指定之一間或多間全資附屬公司發行同等數目之易易壹金融新股份
「計劃現金代價」	指	每股計劃股份之現金0.30港元減股息調整額(如有)，計劃股東將就根據計劃註銷彼等之計劃股份而作為部分註銷代價將收取之數額

「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括當中所載之每份信函、函件、附錄及通告(可不時予以修訂或補充)
「計劃記錄日期」	指	二零二零年十月五日(星期一)下午四時正或易易壹金融可能公佈之相關其他日期及時間，為釐定計劃項下權利之記錄日期及時間
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行之易易壹金融股份 誠如條件(c)所提及，作為實施計劃之一部分，預期一股易易壹金融股份將被配發及發行予Caister或其指定的全資附屬公司，及緊隨註銷556,432,500股易易壹金融股份後，相同數目之新易易壹金融股份將被配發及發行予Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司。該等預計將予發行之556,432,501股易易壹金融股份將不會構成計劃股份的一部分
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之易易壹金融股東之股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)向Caister或其指定之全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及取消計劃股份對易易壹金融之已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後以所被註銷易易壹金融股份相等數目向Caister及／或其指定之一間或多間全資附屬公司配發及發行易易壹金融股份
「印花稅條例」	指	香港法例第117章印花稅條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「宏安」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安董事會」	指	宏安董事會
「宏安董事」	指	宏安董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安股東特別大會」	指	將予召開及舉行之宏安股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易
「宏安股份」	指	宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「宏安股東」	指	宏安股份之持有人
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為宏安擁有75%權益之上市非全資附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，為宏安擁有58.08%權益之上市非全資附屬公司
「位元堂董事會」	指	位元堂董事會

* 僅供識別

「位元堂出售事項」	指	位元堂透過註銷所有有關易易壹金融股份以換取Caister向位元堂支付之註銷代價(包括計劃現金代價48,515,587.50港元及1,293,749,000股代價股份)，而可能按註銷代價向Caister出售其或其附屬公司持有之所有易易壹金融股份，並因而收購上述1,293,749,000股代價股份
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂股東特別大會」	指	將予召開及舉行之位元堂股東特別大會(包括其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)位元堂出售事項及其項下擬進行之交易
「位元堂股份」	指	位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「位元堂股東」	指	位元堂股份之持有人
「%」	指	百分比

於本計劃文件內，所有對日期及時間之提述均指香港日期及時間，惟對百慕達法院聆訊之預期日期及生效日期之提述除外，其為百慕達之相關日期及時間。百慕達時間較香港時間晚11個小時。

以下為閣下作為易易壹金融股東或易易壹金融購股權持有人可能提出之部分問題及對該等問題之解答。本節乃受此整份計劃文件(包括附錄)所限，並應與其一併閱覽。

1. 本計劃文件之目的是甚麼？

本計劃文件之目的是向閣下提供有關建議、計劃及購股權要約之資料，以及發出法院會議及股東特別大會之通告。

2. 法院會議及股東特別大會是甚麼？法院聆訊是甚麼？

- 法院會議為計劃股東之會議，供彼等考慮及酌情批准計劃。
- 當法院會議已結束或休會後，將舉行股東特別大會，以供考慮及酌情通過批准實施計劃之特別決議案。
- 倘於法院會議上取得計劃所需之批准及於股東特別大會上通過特別決議案，則將舉行法院聆訊，由百慕達法院審理認許計劃之呈請。
- 法院會議乃按照百慕達法院之指令召開，而百慕達法院已頒令寄發本計劃文件(包括法院會議通告)。因此，本計劃文件所載計劃之條款如有任何重大變動，僅於取得百慕達法院進一步頒令及取得執行人員必要同意後方可作出；在此情況下，現時完成建議之預期時間表將很可能會延遲。

3. 法院會議及股東特別大會於何地、何日及何時舉行？

- 將予召開之法院會議及股東特別大會分別訂於二零二零年九月八日(星期二)上午九時三十分及上午十時正(或緊隨法院會議已經結束或休會後)假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行。

- 鑑於近期冠狀病毒肺炎(COVID-19)之疫情發展，本公司將在法院會議及股東特別大會採取以下預防及控制措施，以保護出席人士免受感染：
 - (i) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.3度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
 - (ii) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表須在整個會議期間戴上外科口罩；及
 - (iii) 法院會議及／或股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例之相關條文。

此外，本公司謹此告知全體易易壹金融股東，尤其是須接受COVID-19相關檢疫之任何易易壹金融股東，彼等可委託任何人或法院會議及／或股東特別大會主席作為其代表出席會議並就任何決議案進行投票，而無需親身出席法院會議及／或股東特別大會。易易壹金融股東無需親身出席會議行使投票權。

4. 須從易易壹金融股東取得多少票數才能批准計劃？

- 於法院會議上，就計劃而言之適用批准下限，為：
 - (a) 獲得佔親身或委派受委代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東數目過半數且所持有之易易壹金融股份價值不少於四分之三之計劃股東批准(以投票表決方式)；及

- (b) 獲得佔親身或委派受委代表在法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持易易壹金融股份所附票數不少於75%批准(以投票表決方式)，但前提是反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不多於全體無利害關係計劃股東所持有之全部易易壹金融股份所附票數之10%。於最後可行日期，無利害關係計劃股東合共持有394,713,875股易易壹金融股份，相當於易易壹金融已發行總股本約70.94%。
- 於股東特別大會上，就實施計劃而言之適用批准下限，為由親身或委派受委代表出席股東特別大會並於會上投票之易易壹金融股東以不少於四分之三之大多數票數通過特別決議案。

5. 我如何投票？

易易壹金融股東

- 謹此促請閣下行使閣下之表決權。閣下可親身或委派受委代表於法院會議及股東特別大會上投票。
- 如閣下決定委任受委代表代閣下出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，則閣下應填寫隨本計劃文件附奉之有關代表委任表格：
 - (a) 法院會議：粉紅色表格
 - (b) 股東特別大會：白色表格
- 代表委任表格應遞交易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，限期如下：
 - (a) 粉紅色表格：不遲於二零二零年九月六日(星期日)上午九時三十分，或可於法院會議上交予法院會議主席
 - (b) 白色表格：不遲於二零二零年九月六日(星期日)上午十時正

實益擁有人

- 如閣下之易易壹金融股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則閣下必須聯絡閣下本身為中央結算系統參與者或已將該等易易壹金融股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以向該等人士發出投票指示。閣下應於閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士所設定之限期前與彼等聯絡，讓經紀、託管人、代名人或其他有關人士有足夠時間，以就閣下之易易壹金融股份應如何投票，與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排或向其發出指示。
- 如閣下之易易壹金融股份以信託形式由登記擁有人並登記於其名下(惟倘閣下之易易壹金融股份寄存於中央結算系統並因此登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之情況除外)，則閣下應聯絡登記擁有人，並就閣下之易易壹金融股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票，向登記擁有人發出指示與其作出安排。該等指示及／或安排應於登記擁有人所設定之限期前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格並於遞交該等代表委任表格之最後時間前交回表格。

6. 我的易易壹金融股份寄存於中央結算系統。我可否及(如可)如何成為登記股東？

- 如閣下之易易壹金融股份寄存於中央結算系統，則閣下可成為易易壹金融之登記股東，並有權親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，方法為於遞交以符資格享有法院會議及股東特別大會出席及投票權利之易易壹金融股份過戶文件之最後時間前，自中央結算系統提取閣下之所有或任何易易壹金融股份及成為該等易易壹金融股份之登記持有人。
- 閣下應於進行具體程序及遞交將易易壹金融股份過戶至閣下名下以符合法院會議及股東特別大會之出席及表決資格之最後時間前聯絡閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士，讓該經紀、託管人、代名人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取易易壹金融股份並將該等易易壹金融股份登記於閣下名下。

7. 我在提交附有投票指示之代表委任表格後可否更改我的投票？**易易壹金融股東**

- 閣下可循以下三種方法撤回 閣下之代表委任表格及／或更改 閣下之投票指示：
 - (a) 閣下可以書面形式通知易易壹金融撤銷代表委任表格，惟易易壹金融須於法院會議或股東特別大會(視情況而定)開始舉行前至少兩小時收到該通知。任何有關通知須送達易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓；
 - (b) 閣下可填寫一份新代表委任表格，當中列明一個較後日期，並將該新一份代表委任表格遞交，使易易壹金融不遲於法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)指定舉行時間前48小時收到。就法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格而言，閣下亦可於法院會議上將該列明較後日期之新一份**粉紅色**代表委任表格交予法院會議主席(其擁有絕對酌情權決定是否接納該表格)；或
 - (c) 閣下可親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票；在此情況下，閣下之有關代表委任表格將被視為遭撤回。

實益擁有人

- 閣下應聯絡 閣下之登記擁有人、經紀、託管人、代名人或其他有關人士，並依照其指示更改 閣下之投票或撤回 閣下之代表委任表格。

8. 誰可於法院會議及股東特別大會上投票？

- 於法院會議上，所有計劃股東將有權出席及就計劃投票。然而，由於要約人一致行動人士並非無利害關係計劃股東，故為符合本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節所載之條件(b)，彼等之投票(相當於易易壹金融於最後可行日期之已發行總股本約29.06%)將不會被計算在內。
- 於股東特別大會上，所有易易壹金融股東將有權出席及就批准實施計劃之特別決議案投票。

9. 建議是甚麼？

- 根據建議，Caister現向計劃股東提呈一項建議，擬以安排計劃(根據百慕達公司法第99條)方式將易易壹金融私有化，其中涉及註銷所有計劃股份，以及向Caister及／或其指定之一家或多家全資附屬公司配發及發行新易易壹金融股份。
- 作為該註銷之代價，各計劃股東將就於計劃記錄日期所持有之每股計劃股份收取註銷代價，包括計劃現金代價每股計劃股份0.30港元及每股計劃股份八(8)股代價股份。
- 註銷代價將不會被提高，且Caister不保留提高註銷代價之權利。
- 在建議完成時，(a) Caister將擁有(直接或間接)100%之易易壹金融股份及(b)易易壹金融股份在聯交所之上市地位將被撤銷。
- 建議須待若干條件達成或獲有效豁免(如適用)後方可作實，進一步詳情載於本計劃文件。

10. 我將根據建議就我的已註銷計劃股份收取多少註銷代價？

- 計劃股東將就於計劃記錄日期所持有之每股計劃股份收取註銷代價，包括計劃現金代價每股計劃股份0.30港元及每股計劃股份八(8)股代價股份。計劃記錄日期預期將為二零二零年十月五日(星期一)下午四時正。

11. 如建議於法院會議或股東特別大會上不獲批准或基於其他原因失效，後果會怎樣？

- 易易壹金融股東將概不會收取註銷代價，而易易壹金融購股權持有人亦將概不會收取購股權註銷代價。
- 倘計劃不獲批准或倘建議基於其他原因而失效，則易易壹金融股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷，而計劃股份亦概不會被註銷以換取註銷代價。
- 根據收購守則有關再作出要約之相關限制，倘建議並未有成為無條件或被撤銷或失效，則Caister及任何要約人一致行動人士或隨後與彼等任何一方一致行動之任何人

士，均不得於建議被撤銷或失效當日起計12個月內，宣佈對易易壹金融作出要約或可能作出要約(惟獲執行人員同意除外)。

12. 購股權要約是甚麼？

- 根據購股權要約，Caister現向易易壹金融購股權持有人提呈購股權註銷代價每份易易壹金融購股權0.444港元，即相等於於最後交易日之註銷代價0.924港元減行使價每份易易壹金融購股權0.48港元之金額。
- 購股權要約將以計劃生效為前提。
- 於最後實際可行日期，四名易易壹金融購股權持有人(即陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生及楊錦昌先生)合共持有17,800,000份根據易易壹金融購股權計劃授出可轉換為17,800,000股易易壹金融股份之尚未行使易易壹金融購股權，行使價為每股易易壹金融股份0.48港元。於二零二零年五月四日，各易易壹金融購股權持有人均已訂立以Caister為受益人之不可撤銷購股權承諾，當中承諾(其中包括)將接納購股權要約，且將不會於不可撤銷購股權承諾日期直至要約期(定義見收購守則)截止期間就購股權要約行使獲授之易易壹金融購股權。
- 為符合資格參與購股權要約，易易壹金融購股權持有人須透過向卓佳登捷時有限公司遞交有效填寫及簽立之購股權要約接納表格，以示接納購股權要約。閣下應仔細閱讀本計劃文件附錄六所載之購股權要約函件之格式。
- 凡不接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人將不會根據購股權要約收取任何現金代價，且其易易壹金融購股權將於緊隨生效日期後被無償註銷。

13. 我需要支付任何費用或佣金嗎？

- 如閣下之計劃股份於計劃記錄日期登記於閣下名下且計劃生效，則閣下將毋須就註銷有關計劃股份而支付經紀費或類似開支。
- 如於計劃記錄日期，閣下透過金融中介機構(如經紀或代名人)擁有閣下之計劃股份，則閣下應聯絡閣下之金融中介機構，以查詢任何可能適用之收費。

14. 我是海外易易壹金融股東。我應怎樣做？

- 所有海外易易壹金融股東均有權投票，且謹此促請閣下親身或委派受委代表於法院會議及股東特別大會上行使表決權。閣下應採取之行動概述於本計劃文件第i至v頁之「重要通知及應採取之行動」及本計劃文件第VII部分之說明函件中「19.應採取之行動」一節內。閣下應仔細閱讀該等章節。
- 務請海外易易壹金融股東閱讀整份本計劃文件，尤其是本計劃文件第VII部分之說明函件中「14.海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人」一節。

15. 獨立董事委員會對建議及購股權要約有何立場？

- 經考慮(其中包括)建議及購股權要約之理由及裨益以及建議及購股權要約之條款，並經考慮獨立財務顧問之意見(載於本計劃文件第VI部分之獨立財務顧問函件)後，獨立董事委員會認為建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。
- 因此，獨立董事委員會推薦：
 - (a) 計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；
 - (b) 易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及
 - (c) 易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。
- 敬請無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人垂注「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

16. 預期建議於何時完成？

- 倘建議之條件於二零二零年九月十七日(星期四)(百慕達時間)或之前達成或獲有效豁免(如適用)，則預期計劃將於二零二零年十月六日(星期二)(百慕達時間)生效。

- 有關條件之詳情，敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節。

17. 如我有其他問題，應與誰聯絡？

- 閣下如對行政事宜有任何疑問，例如關於建議之日期、文件及程序，請於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電(i)易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，電話+852 2980 1333；或(ii) 2312 8202。
- 服務熱線不能亦將不會就建議或計劃之利弊提供意見，或提供財務或法律意見。閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。
- 閣下亦可瀏覽易易壹金融之網站www.easystonefg.com及參閱網站所載之查詢熱線及電郵地址。

以下載列有關建議及購股權要約之現有預期時間表：

香港時間
(除另有指明)

計劃文件及購股權要約函件寄發日期	二零二零年八月十二日(星期三)
宏安股東特別大會及位元堂股東特別大會 之預期日期	二零二零年八月二十六日(星期三)
遞交易易壹金融股份過戶文件以符合資格 有權出席法院會議及股東特別大會 並在會上表決之最後期限	二零二零年九月二日(星期三) 下午四時三十分
易易壹金融暫停辦理股份過戶登記手續以 釐定出席法院會議及股東特別大會 並在會上表決的權利 ⁽¹⁾	二零二零年九月三日(星期四)至 二零二零年九月八日(星期二) (包括首尾兩日)
遞交法院會議適用之代表委任表格之最後期限 ⁽²⁾	二零二零年九月六日(星期日) 上午九時三十分
遞交股東特別大會適用之代表委任表格之最後期限 ⁽²⁾	二零二零年九月六日(星期日) 上午十時正
釐定有權出席法院會議及股東特別大會 並在會上表決之記錄日期(即會議記錄日期)	二零二零年九月八日(星期二)
法院會議 ⁽³⁾	二零二零年九月八日(星期二) 上午九時三十分
股東特別大會 ⁽³⁾	二零二零年九月八日(星期二) 上午十時正(或緊隨法院會議結束或休會後)
於聯交所網站公佈法院會議及 股東特別大會之結果	二零二零年九月八日(星期二) 下午四時三十分後及 不遲於下午七時正

香港時間
(除另有指明)

預期易易壹金融股份在聯交所 買賣之最後期限	二零二零年九月十日(星期四) 下午四時十分
易易壹金融購股權持有人行使其 易易壹金融購股權以符合資格 享有計劃項下註銷代價之最後期限	二零二零年九月十六日(星期三) 下午四時三十分
遞交易易壹金融股份過戶文件以 符合資格享有計劃項下註銷 代價之最後期限	二零二零年九月十六日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理易易壹金融股份過戶登記手續 以釐定計劃項下計劃股東之資格 ⁽⁴⁾	二零二零年九月十七日(星期四)起
法院聆訊認許計劃呈請之預期日期	二零二零年九月十七日(星期四) (百慕達時間)
於聯交所網站公佈法院聆訊認許計劃呈請之結果、 預期生效日期及預期撤銷易易壹金融股份於 聯交所上市之日期	不遲於二零二零年九月十八日(星期五) 下午七時正
釐定(1)計劃項下計劃股東資格及(2)購股權要約 項下易易壹金融購股權持有人資格之 記錄日期及時間(即計劃記錄日期)	二零二零年十月五日(星期一) 下午四時正
接納購股權要約之最後期限及 購股權要約之截止日期 ⁽⁵⁾	二零二零年十月五日(星期一) 下午四時正

香港時間
(除另有指明)

生效日期⁽⁶⁾ 二零二零年十月六日(星期二)
(百慕達時間)

於聯交所網站公佈(1)生效日期、(2)購股權要約
結果及(3)撤銷易易壹金融股份
在聯交所之上市地位 二零二零年十月七日(星期三)

正式撤銷易易壹金融股份
在聯交所之上市地位⁽⁶⁾ 二零二零年十月九日(星期五)
下午四時正

向計劃股東寄發註銷代價之付款支票及
寄發代價股份股票⁽⁷⁾ 二零二零年十月十五日(星期四)或之前

向易易壹金融購股權持有人支付
購股權註銷代價⁽⁸⁾ 二零二零年十月十五日(星期四)或之前

易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人務請注意，上述時間表指明之日期及時間可予變動。倘上述時間表有變，本公司將另作公告。

於本計劃文件內，所有對日期及時間之提述均指香港日期及時間，惟對百慕達法院聆訊之預期日期及生效日期之提述除外，其為百慕達之相關日期及時間。百慕達時間較香港時間晚11個小時。

附註：

- (1) 易易壹金融將就釐定計劃股東出席法院會議及股東特別大會並在會議上表決，以及易易壹金融股東出席股東特別大會並在會議上表決的權利，暫停辦理股份過戶登記手續。為免生疑問，暫停辦理股份過戶登記手續期間並非為釐定計劃股東享有計劃項下註銷代價之權利。
- (2) 適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格應分別按所屬表格上印列的指示填妥及簽署，並盡快及於任何情況下最遲於上述指明的相關時間及日期前，交回易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54

樓。就適用於法院會議的粉紅色代表委任表格而言，其可於法院會議上呈交予法院會議主席。填妥及交回法院會議代表委任表格或股東特別大會代表委任表格後，計劃股東或易易壹金融股東(視情況而定)仍可依願親身出席法院會議或股東特別大會並於會上表決。於此情況下，閣下受委代表之授權將被視作已撤銷。

- (3) 法院會議及股東特別大會謹訂於上述指明時間及日期假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄四及五所載法院會議及股東特別大會通告。
- (4) 易易壹金融將於二零二零年九月十七日(星期四)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有計劃項下註銷代價之計劃股東。
- (5) 易易壹金融購股權持有人須在不遲於二零二零年十月五日(星期一)下午四時正(或Caister或其代表可能通知易易壹金融購股權持有人之其他日期及時間)，將妥為填寫及簽立之購股權要約接納表格送達卓佳登捷時有限公司，址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，註明「Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司－購股權要約」。
- (6) 計劃將待本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議及計劃之先決條件」所載之所有先決條件已經達成或獲豁免(如適用)後生效。易易壹金融股東將透過公告得悉計劃生效的確實日期。撤銷易易壹金融股份之上市地位將於計劃在生效日期生效後發生，並預期易易壹金融股份之上市地位將於二零二零年十月九日(星期五)下午四時正被撤銷。所有先決條件將須於二零二零年十二月三十一日(或Caister與易易壹金融可能協定或(在適用的範圍內)百慕達法院可能指定的較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議及計劃將告失效。
- (7) 支付計劃項下註銷代價款項之付款支票，將於生效日期後盡快但無論如何於生效日期後七個營業日內(即二零二零年十月十五日(星期四)或之前)以郵寄方式寄交易易壹金融股東名冊所示收款人的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。
- (8) 購股權要約項下購股權註銷代價之付款支票，將於生效日期後盡快但無論如何於購股權要約截止後七個營業日內(即二零二零年十月十五日(星期四)或之前)寄交易易壹金融購股權持有人，郵誤風險概由彼等承擔。



Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：221)

執行董事：

陳振康先生(主席兼董事總經理)

張偉楷先生

Stephanie小姐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

冼家敏先生

張守華先生，PMSM

王鴻德先生，PMSM

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

(1) CAISTER LIMITED建議以安排計劃方式(根據百慕達一九八一年公司法第99條)將EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司私有化

及

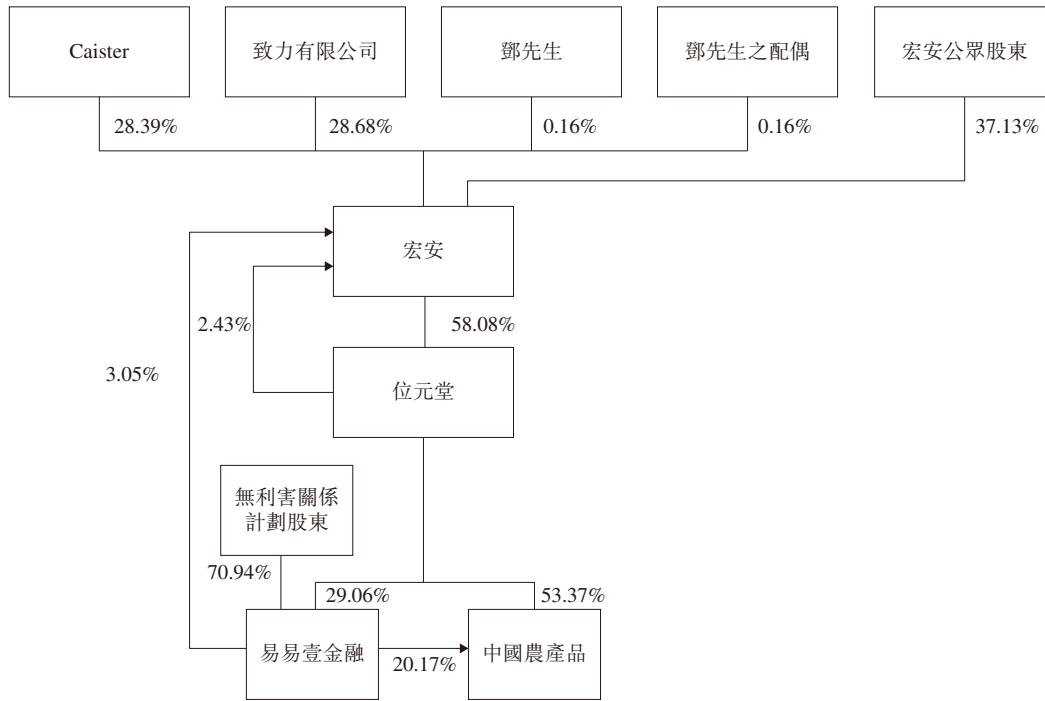
(2)建議撤銷EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司之上市地位

1. 緒言

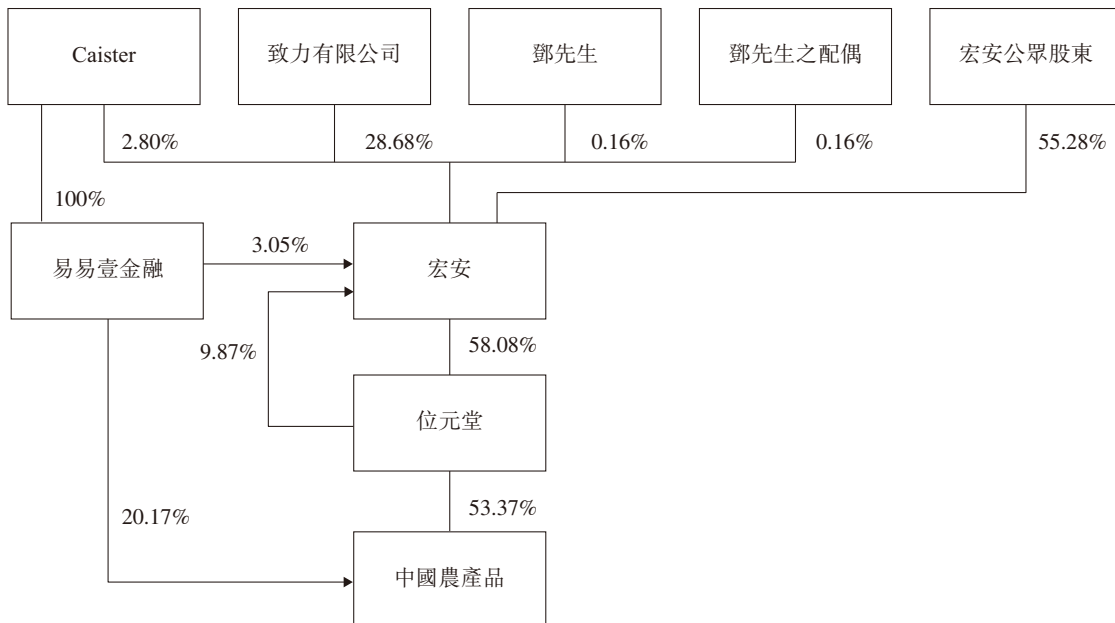
於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條按照安排計劃方式將易易壹金融私有化。倘建議獲通過及落實，則(i)易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及(ii)易易壹金融股份於聯交所的上市地位將被撤銷。

假設易易壹金融、宏安、位元堂及中國農產品之股權於最後實際可行日期至計劃記錄日期期間並無發生變動，下文圖表闡釋易易壹金融、宏安、位元堂及中國農產品於最後實際可行日期及緊隨計劃完成後之簡要股權架構：

於最後實際可行日期：



緊隨計劃完成後：



Caister及要約人一致行動人士(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨建議完成後(假設宏安之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)直接持有宏安股份之概要如下所示：

姓名／名稱	於最後實際 可行日期直接 持有之宏安 股份數目	佔於最後實際 可行日期宏安 已發行股本之 概約百分比 %	緊隨建議完成 後直接持有之 宏安股份數目	佔緊隨建議 完成後宏安 已發行股本之 概約百分比 %
Caister	4,938,375,306	28.39	486,915,306	2.80
致力有限公司(附註1)	4,989,928,827	28.68	4,989,928,827	28.68
鄧先生	28,026,339	0.16	28,026,339	0.16
鄧先生之配偶	28,026,300	0.16	28,026,300	0.16
Suntech Investments Limited (位元堂之間接全資附屬公司， 於最後實際可行日期由宏安 間接持有約58.08%權益)(附註2)	423,000,000	2.43	432,475,200	2.49
Hearty Limited(位元堂之間接全資 附屬公司，於最後實際可行日期 由宏安間接持有約58.08%權益) (附註2)	-	-	1,284,273,800	7.38
兆貿投資有限公司(易易壹金融之 間接全資附屬公司)	531,000,000	3.05	531,000,000	3.05
金利豐證券有限公司(附註3) (金利豐之同系附屬公司，而 金利豐為Caister之財務顧問)	540	-	1,116	-
總計	<u>10,938,357,312</u>	<u>62.87</u>	<u>7,780,646,888</u>	<u>44.72</u>

附註：

- 於最後實際可行日期，致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份全資擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。
- 於最後實際可行日期，Hearty Limited及Suntech Investments Limited為易易壹金融股東，分別持有160,534,225股及1,184,400股易易壹金融股份，佔全部已發行易易壹金融股份約28.85%及約0.21%。
- 於最後實際可行日期，金利豐證券有限公司(金利豐之同系附屬公司，而金利豐為Caister之財務顧問)持有540股宏安股份。

緊隨建議完成後，假設自最後實際可行日期以來宏安之已發行股本概無其他變動，則宏安將由Caister、致力有限公司、鄧先生、鄧先生之配偶、位元堂(透過其附屬公司)、易易壹金融(透過其附屬公司)及金利豐證券有限公司分別持有約2.80%、28.68%、0.16%、0.16%、9.87%、3.05%及0.00%，或合共持有44.72%。

上文圖表之持股比例已四捨五入至小數點後兩位，僅為方便說明。此外，若干全資中間控股公司未於上述圖表列示。

易易壹金融董事會已成立由所有於建議中沒有擁有利益之易易壹金融獨立非執行董事(即冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生)組成之獨立董事委員會，就建議之條款是否公平及合理以及如何投票向計劃股東提出建議，以及其對接受購股權要約之意見向易易壹金融購股權持有人提出建議。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，推薦(a)計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

易易壹金融已委任浩德融資有限公司為其獨立財務顧問，就建議及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問已建議獨立董事委員會推薦(a)計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。敬請閣下垂注本計劃文件第VI部分所載之獨立財務顧問意見及推薦建議。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、計劃及購股權要約之進一步資料，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會之通告。

2. 建議

根據建議，現建議於生效日期：

- (a) 易易壹金融將向Caister或其指定的全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份；
- (b) 計劃股東持有之所有計劃股份將被註銷，以換取支付註銷代價(包括計劃現金代價(按每股計劃股份0.30港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份之基準))；
- (c) 緊隨上述註銷後，易易壹金融的已發行股本將透過向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司按面值發行與所註銷計劃股份數目相同之易易壹金融股份(入賬列作繳足)的方式恢復至已發行股本原本金額。由於註銷計劃股份而令易易壹金融會計賬目上產生之儲備將用於繳足上述向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司所按面值發行新易易壹金融股份(入賬列作繳足)之股款；
- (d) 易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及
- (e) 易易壹金融將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所之上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

倘於最後實際可行日期後及生效日期前就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，則Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權註銷代價中扣減一筆金額相等於有關股息或其他分派之權利。截至最後實際可行日期，易易壹金融董事會無意於要約期(定義見收購守則)結束前就建議宣派或派付任何中期股息或其他分派。

待所有條件在二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定之較遲日期，或在適用情況下根據百慕達法院可能指示之較遲日期)達成或獲豁免(如適用)後，建議將予實施及計劃方會生效並對易易壹金融及全體易易壹金融股東具有約束力，否則計劃將告失效及建議將不予實施。

有關條件之詳情，敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節。

按註銷代價(經計及代價股份於最後交易日之收市價)每股計劃股份0.924港元及於最後實際

可行日期已發行556,432,500股計劃股份計算，計劃股份之總價值約為514,100,000港元。

假設(i)易易壹金融之已發行股本並無變動，且於最後實際可行日期直至計劃記錄日期期間並無另行授出易易壹金融購股權；及(ii)並無作出股息調整，則計劃所需現金為166,929,750.00港元，及購股權要約所需現金為7,903,200.00港元，且將於計劃生效後轉讓4,451,460,000股代價股份作為部分支付註銷代價。

基於上文，根據建議(包括計劃及購股權要約)應支付之最多現金總代價為174,832,950.00港元。

Caister已表明其擬通過外部融資對建議及購股權要約所需之現金進行融資。外部融資乃由(其中包括)就Caister於計劃生效後根據其與金利豐證券有限公司訂立之貸款文件將擁有之所有易易壹金融股份以金利豐證券有限公司為受益人設立之股份押記作抵押。Caister擬定，支付利息或償還任何負債(不論或然與否)或其抵押或有關外部融資將不會嚴重倚賴易易壹金融之業務。

Caister之財務顧問金利豐信納，Caister可獲得充足財務資源，以根據有關條款全面實施建議及購股權要約。

誠如聯合公佈所述，註銷代價(包括計劃現金代價及根據計劃每股計劃股份將獲轉讓之代價股份數目)將不會增加，且Caister不保留增加註銷代價的權利。因此，易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者務請注意，Caister將不會增加註銷代價及購股權註銷代價。

3. 購股權要約

敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「8.購股權要約」一節及本計劃文件附錄六之購股權要約函件之格式。

4. 建議之理由及裨益

敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「4.建議之理由及裨益」一節。

5. 有關CAISTER、宏安、位元堂及易易壹金融之資料

就有關Caister、宏安及位元堂之資料而言，敬請閣下垂注(i)本計劃文件第VII部分之說明函件中「9.有關Caister、宏安及位元堂之資料」一節；(ii)本計劃文件附錄一所載之宏安集團之財務資料；及(iii)本計劃文件附錄二所載之一般資料。

就有關易易壹金融之資料而言，敬請閣下垂注(i)本計劃文件第VII部分之說明函件中「10.有關易易壹金融之資料」一節；(ii)本計劃文件附錄一所載之易易壹金融集團之財務資料；及(iii)本計劃文件附錄二所載之一般資料。

本計劃文件附錄七載列根據收購守則規則11之規定對易易壹金融集團(第VII-1頁至第VII-6頁)及宏安集團(第VII-7頁至第VII-141頁)物業權益各自之估值。為方便參考，下文概述附錄七所載之對易易壹金融集團及宏安集團物業權益各自之估值，乃遵照各估值報告所載之估值方法及假設達致。

	易易壹金融集團、 位元堂集團 (中國農產品 集團除外)、 宏安地產集團、 中國農產品集團 及餘下宏安集團 各自應估物業 權益價值	現況下之市值 百萬港元 (附註)	百萬港元 (附註)
易易壹金融集團		417.8	417.8
宏安集團			
(a) 位元堂集團(中國農產品集團除外)		1,331.7	1,331.7
(b) 宏安地產集團		11,715.7	7,670.0
(c) 中國農產品集團		4,788.0	4,394.4
(d) 宏安集團(位元堂集團、宏安地產集團及 中國農產品集團除外)(「餘下宏安集團」)		326.6	242.9

附註：採納人民幣1元兌換1.0862港元之匯率，作說明用途。

6. CAISTER就易易壹金融集團之意向

敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「5.Caister就易易壹金融集團之意向」一節。易易壹金融董事會注意到所披露之Caister就易易壹金融之業務及其僱員之意向，並願意向要約人提供合理之協助，這符合其及易易壹金融股東之整體利益。

7. 撤銷易易壹金融股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將會被註銷，且計劃股份之股票證書在此之後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

易易壹金融不擬保留其於聯交所之上市地位，因此將向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所之上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「11.股票、交易及上市地位」一節。

8. 推薦建議

易易壹金融董事會已成立由所有於建議中並無擁有利益之易易壹金融獨立非執行董事(即冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生)組成之獨立董事委員會，就建議的條款是否屬公平合理及如何投票向計劃股東提出建議，以及就其對接受購股權要約之意見向易易壹金融購股權持有人提出推薦建議。

經考慮(a)本計劃文件所載之建議及購股權要約之理由及裨益以及兩者之影響；及(b)建議及購股權要約之條款，並經考慮獨立財務顧問之意見，尤其是本計劃文件第VI部分之獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議後，獨立董事委員會認為，建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦(a)計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

陳振康先生、Stephanie小姐及張偉楷先生各自為分別持有可行使為4,600,000股易易壹金融股份之易易壹金融購股權之易易壹金融購股權持有人，並已訂立不可撤銷購股權承諾，承諾(其中包括)接納購股權要約。由於購股權要約以計劃生效為前提，彼等於建議及購股權要約中擁有重大權益，因此不會就建議及購股權要約發表任何意見。

敬請閣下垂注(i)本計劃文件第V部分所載之獨立董事委員會之推薦建議；及(ii)本計劃文件第VI部分所載之獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

9. 法院會議及股東特別大會

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二零年九月八日(星期二)上午九時三十分及上午十時正(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行，大會通告分別載於本計劃文件附錄四及附錄五。

百慕達法院已指示召開及舉行法院會議，以供考慮及酌情批准計劃(不論有否修訂)。計劃須待計劃股東於法院會議上按本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節所載之條件(a)及(b)提述之方式批准後，方可作實。

於法院會議結束或休會後將舉行股東特別大會，以供考慮及按本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節所載之條件(c)提述之方式酌情通過有關實施計劃之特別決議案。

易易壹金融將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公佈。該公佈將載有收購守則規則19.1所規定之資料，並將包括(其中包括)(a)於法院會議上就計劃投贊成票之票數，以及發出有關指示投票之中央結算系統參與者人數；及(b)於法院會議上就計劃投反對票之票數，以及發出有關指示投票之中央結算系統參與者人數。

10. 應採取之行動

敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「19.應採取之行動」一節，以了解閣下作為易易壹金融股東、作為本身之易易壹金融股份由登記擁有人持有之實益擁有人、作為易易壹金融股份寄存於中央結算系統之實益擁有人或作為易易壹金融購股權持有人應採取之行動之詳情。

如閣下為海外易易壹金融股東或易易壹金融購股權持有人，則敬請閣下垂注本計劃文件第VII部分之說明函件中「14.海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人」一節。

11. 進一步資料

謹此促請閣下閱讀整份本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第V部分之獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第VI部分之獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第VII部分之說明函件；及(iv)本計劃文件各附錄。

易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可落實，故建議可能會或可能不會落實，而計劃亦可能會或可能不會生效。因此，易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者於買賣易易壹金融證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

閣下如對本計劃文件或計劃任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人 台照

代表

Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

主席兼董事總經理

陳振康

謹啟

二零二零年八月十二日



Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：221)

執行董事：

陳振康先生(主席兼董事總經理)

張偉楷先生

Stephanie小姐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

冼家敏先生

張守華先生，PMSM

王鴻德先生，PMSM

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

**(1) CAISTER LIMITED建議以安排計劃方式(根據百慕達一九八一年公司法第99條)
將EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司私有化**

及

**(2)建議撤銷EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司
之上市地位**

吾等謹此提述Caister及易易壹金融聯合刊發日期為二零二零年八月十二日有關建議及購股權要約之文件(「計劃文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等為所有於建議及股權要約中並無利益之易易壹金融獨立非執行董事，已獲易易壹金融董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建議及購股權要約向計劃股東及易易壹金融購股權持有人提供推薦建議。

浩德融資有限公司(「獨立財務顧問」)已在經吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就建議及購股權要約向吾等提供意見。經考慮(a)建議及購股權要約之理由及裨益以及計劃文件所載兩者之影響及(b)建議及購股權要約之條款，並經考慮獨立財務顧問之意見，尤其是獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議後，吾等認為，建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。

因此，吾等推薦：

- (i) 計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；
- (ii) 易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及
- (iii) 易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

吾等敬請無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人垂注(1)計劃文件第IV部分所載之易易壹金融董事會函件；(2)計劃文件第VII部分所載之說明函件；及(3)計劃文件第VI部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

此 致

列位無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人 台照

獨立非執行董事
冼家敏先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
張守華先生
謹啟

獨立非執行董事
王鴻德先生

二零二零年八月十二日

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問浩德融資有限公司就建議及購股權要約編製之函件全文，以供載入本計劃文件。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

- (1) CAISTER LIMITED建議以安排計劃方式(根據百慕達一九八一年公司法第99條)
將EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司私有化
及
(2)建議撤銷EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司
之上市地位**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。有關建議及購股權要約之詳情載於易易壹金融及Caister向易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人聯合發出的日期為二零二零年八月十二日之計劃文件所載「易易壹金融董事會函件」，本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙具有計劃文件所界定的相同涵義。

由鄧清河先生全資實益擁有之公司Caister Limited要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建

議，擬根據百慕達公司法第99條按照安排計劃方式將易易壹金融私有化。

待建議獲批准及執行後，(i)易易壹金融將成為Caister直接或間接全資附屬公司；及(ii)易易壹金融股份於聯交所之上市地位將被撤銷。

易易壹金融獨立董事委員會及易易壹金融獨立財務顧問

易易壹金融董事會已成立由所有於建議中沒有擁有利益之易易壹金融獨立非執行董事(即冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生)組成之獨立董事委員會，就建議之條款是否公平及合理以及如何投票向計劃股東提出建議，以及其對接受購股權要約之意見向易易壹金融購股權持有人提出建議。

作為建議及購股權要約之獨立財務顧問，吾等之角色是就建議條款對計劃股東而言是否公平合理，以及(i)計劃股東是否會於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(ii)易易壹金融股東是否會於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(iii)易易壹金融購股權持有人是否會接納購股權要約，而向獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

吾等(i)與易易壹金融或Caister、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士並無聯繫或關連；及(ii)於計劃文件日期前最近兩年並未就易易壹金融之任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，且鑒於(i)吾等就提供建議及購股權要約意見受聘收取之報酬符合市場水平，及有關報酬並非以建議及購股權要約結果為前提；(ii)並無存在任何安排使吾等可向易易壹金融或Caister、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士，收取任何費用或利益(上述由要約人提供之報酬除外)；及(iii)吾等獲委聘一事乃按正常商業條款進行，因此，吾等獨立於易易壹金融，可就建議及購股權要約擔當獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)計劃文件；(ii)聯合公佈；(iii)易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(「易易壹金融二零二零年年報」)；(iv)宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(「宏安二零二零年年報」)；(v)易易壹金融截至二零

一九九九年九月三十日止六個月之中期報告(「易易壹金融中報」)；(vi)宏安截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告(「宏安中報」)；及(vii)易易壹金融與宏安截至二零二零年三月三十一日止年度及直至最後實際可行日期作出之其他公佈。

吾等已依賴計劃文件所載或所述及／或易易壹金融、易易壹金融董事及易易壹金融管理層(「易易壹金融管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明的準確性。吾等已假設計劃文件所載或所述及／或提供予吾等的所有陳述、資料、意見及聲明於作出之時屬真實、準確及完整，且截至最後實際可行日期將繼續如此。倘計劃文件所載或所述資料出現任何重大變動，易易壹金融將根據收購守則規則9.1盡快告知計劃股東及易易壹金融購股權持有人。倘於最後實際可行日期後及派發計劃文件前，本函件所載或所述資料出現任何重大變動及吾等之意見(倘有)有所變動，計劃股東及易易壹金融購股權持有人亦會盡快獲悉有關變動。

吾等並無理由相信在本形成本身觀點之過程中所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦無發現任何重大事實因漏報而導致吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或具誤導性。吾等已假設就計劃文件所載或所述有關易易壹金融及宏安之事項作出之所有聲明、資料、意見及陳述，及易易壹金融、易易壹金融董事及易易壹金融管理層向吾等提供之有關易易壹金融之資料乃經審慎周詳考慮後合理作出。吾等依賴該等聲明、資料、意見及陳述，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對易易壹金融及宏安之業務、財政狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納建議及購股權要約對計劃股東及易易壹金融購股權持有人所造成之稅務影響(如有)，並因此不會就任何因建議及購股權要約而可能令計劃股東及易易壹金融購股權持有人承受之稅務影響或負債承擔責任。因買賣證券而須繳納香港或海外稅款之計劃股東及易易壹金融購股權持有人尤其應就稅務事宜諮詢其本身專業顧問之建議。

建議及購股權要約之主要條款

建議

建議乃Caister根據收購守則作出。

待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取註銷代價包括計劃現金代價(按每股計劃股份0.30港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份之基準)。於生效日期及緊接計劃股份被註銷前，易易壹金融將向Caister或其指定全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份。

倘於最後實際可行日期後及生效日期前就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，則Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權註銷代價中扣減一筆金額相等於有關股息或其他分派之權利。截至最後實際可行日期，易易壹金融董事會無意於要約期結束前就建議宣派或派付任何中期股息或其他分派(定義見收購守則)。

註銷代價(經計及代價股份於最後交易日之收市價)於最後實際可行日期為每股計劃股份0.924港元及556,432,500股已發行計劃股份，而計劃股份估值總額約為514,100,000港元。有關價格對比之詳情，請參閱本函件內「3.2註銷代價比較」一節。

購股權要約

易易壹金融購股權計劃已於二零一二年八月二十一日獲採納。於最後實際可行日期，共有四名易易壹金融購股權持有人，即陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生及楊錦昌先生，彼等合共持有根據易易壹金融購股權計劃獲授出之尚未行使易易壹金融購股權，可按每股易易壹金融股份0.48港元之行使價歸屬及行使為合共17,800,000股易易壹金融股份。於最後實際可行日期，Caister及其一致行動人士概無持有任何易易壹金融購股權。除該等仍未行使的易易壹金融購股權外，於最後實際可行日期，易易壹金融並無發行可轉換或交換為易易壹金融股份的任何其他購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

Caister將根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出(或促使他人代表其提出)一項適當要約，以按購股權要約之方式註銷每份易易壹金融購股權。購股權要約將以計劃生效為前提。

根據購股權要約，所有易易壹金融購股權將均被註銷，以就每份接受購股權要約之易易壹金融購股權換取支付購股權註銷代價，其乃按最後交易日之註銷代價0.924港元減易易壹金融購股權之行使價計算。於二零二零年五月四日，四名易易壹金融購股權持有人均已訂立以Caister為

受益人之不可撤銷購股權承諾，當中承諾(其中包括)將接納購股權要約，且將不會於不可撤銷購股權承諾日期直至要約期(定義見收購守則)截止期間就購股權要約行使獲授之易易壹金融購股權。不可撤銷購股權承諾將於要約期(定義見收購守則)截止後不再對購股權要約具有約束力。有關易易壹金融購股權持有人持有之易易壹金融購股權之詳情，請參閱下表。

下表載列所有尚未行使易易壹金融購股權之行使價及其各自根據購股權要約之購股權註銷代價：

授出日期	行使價 (港元)	可行使期間	購股權註銷代價 (港元)	易易壹金融購股權 可行使為易易壹 金融股份的數目 (附註)
二零一八年 二月二十三日	0.48	二零一八年二月二十三日至 二零二五年二月二十二日	每份易易壹金融 購股權0.444	17,800,000

附註：於最後實際可行日期，(i)陳振康先生(易易壹金融、宏安及位元堂之執行董事)、Stephanie 小姐(易易壹金融之執行董事及鄧先生之兒媳)及張偉楷先生(易易壹金融之執行董事及鄧先生之妹夫)分別持有易易壹金融購股權，該等購股權分別歸屬及行使為4,600,000、4,600,000及4,600,000股易易壹金融股份；及(ii)楊錦昌先生(易易壹金融之僱員)持有可歸屬及行使為4,000,000股易易壹金融股份之易易壹金融購股權。

有關購股權要約之進一步資料，請參閱計劃文件附錄六所載之「購股權要約函件式樣」。

建議之條件

待以下條件達成或被豁免(如適用)後，建議方會實施及計劃方會生效並對易易壹金融及全體易易壹金融股東具有約束力，有關詳情載於計劃文件第VII部分說明函件「3.建議之條件」一節。吾等謹此提請閣下尤為垂註以下主要條件：

- (a) 計劃(以投票表決方式)獲得以下人士批准：
- (i) 佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東數目過半數且所持有易易壹金融股份價值不少於四分之三之計劃股東；
 - (ii) 佔親身或透過委任代表在法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持易易壹金融股份所附票數不少於75%之無利害關係計劃股東，但前提是反對批准計劃之

決議案(以投票表決方式)之票數不多於全體無利害關係計劃股東持有之全部易易壹金融股份所附票數之10%；

- (b) 親身或透過委任代表出席易易壹金融股東特別大會並於會上投票之易易壹金融股東以不少於四分之三之大多數票數通過一項特別決議案，其中包括批准：
 - (i) 向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；
 - (ii) 透過註銷及剔除計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及
 - (iii) 緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份；
- (c) 透過以下方式批准位元堂出售事項：
 - (i) 宏安獨立股東於宏安股東特別大會上通過普通決議案批准；
 - (ii) 位元堂獨立股東於位元堂股東特別大會上通過普通決議案批准；
- (d) 百慕達法院批准計劃(不論有否修訂)及向百慕達公司註冊處提交百慕達法院命令副本以作登記；及
- (e) 在必要情況下就上文條件(b)中提及的減少易易壹金融已發行股本遵守百慕達公司法第46(2)條項下之程序要求及條件(如有)。

在任何情況下，條件(a)至(e)均不可豁免。易易壹金融並無權利豁免任何條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，Caister只有在出現就建議而言對Caister屬重大且可以借此援引條件之情況下，方可以援引任何或所有該等條件作為不繼續進行計劃之依據。

所有條件均須於二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定之較遲日期，或在適用情況下根據百慕達法院可能指示之較遲日期)達成或被豁免(如適用)，否則建議及計劃將告失效。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

根據上市規則第6.15條，假設所有條件已獲達成或豁免(如適用)，目前預期計劃將於二零二零年十月六日(星期二)(百慕達時間)生效，且易易壹金融股份於聯交所之上市地位將於二零二零年十月九日(星期五)下午四時正被撤銷。倘計劃之預期生效日期有所變動，進一步公佈將予作出。

主要考慮因素及理由

1. 有關易易壹金融之背景資料

於最後實際可行日期，易易壹金融由位元堂間接持有約29.06%權益。易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

易易壹金融業務之概述載列如下。

放貸業務分類方面，易易壹金融於二零一九年三月將其專門從事個人貸款業務之四間分行整合於中環總行。易易壹金融尋求分配更多資源到其提供網上借貸申請之現有網上貸款服務平台，以令貸款申請更為方便。

證券經紀業務分類方面，易易壹金融已成功取得證監會第二類(期貨合約交易)受規管活動的牌照。易易壹金融藉此可為個人以至企業客戶提供現貨股票、期貨合約交易、孖展融資、賬簿管理配售及包銷等多元化的投資服務，連同其現有的第一類(證券交易)及第四類(就證券提供意見)受規管活動。易易壹金融亦已開發網上手機應用程式，改善證券及期貨交易。

物業發展業務分類方面，易易壹金融現持有於中國廣東省東莞之商業綜合體(「東莞項目」)。於二零二零年三月三十一日，東莞項目超過98%可出租面積已租出，於二零二零年財年為 貴集團帶來約21,600,000港元總租金收入。

有關易易壹金融物業組合之進一步資料，請參閱計劃文件附錄七一物業估值報告。

1.1 有關易易壹金融之財務資料

摘錄自易易壹金融二零二零年年報之易易壹金融(i)截至二零一九年九月三十日止六個月期間；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料概要載列如下：

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 (「二零一九年 財年」) 百萬港元 (經審核)	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 (「二零二零年 財年」) 百萬港元 (經審核)
收入	130.8	113.4
— 融資業務	100.6	94.9
— 經紀服務	18.9	14.9
— 物業發展	11.3	3.6
毛利	130.1	113.2
出售附屬公司收益	72.7	1.1
應佔一間聯營公司業績(附註)	(42.9)	1.2
本年度溢利	70.4	41.5
	於二零一九年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產總額	470.2	408.5
流動資產總額	1,150.8	1,071.8
— 現金及現金等值項目	106.0	68.8
資產總值	1,621.0	1,480.3
負債總額	497.5	392.0
權益總額	1,123.6	1,088.3

附註：該聯營公司為China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(股份代號：149)(「中國農產品」)，於最後實際可行日期，易易壹金融擁有其20.17%之權益。

截至二零二零年三月三十一日止十五個月(中國農產品於二零二零年一月將其年結日由十二月三十一日變更為三月三十一日)，中國農產品錄得公司擁有人應佔溢利約6,000,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為虧損約213,000,000港元。中國農產品之公司擁有人應佔溢利之大幅改善乃主要由於與截至二零一八年十二月三十一日止財政年度相比：(i)銷售物業營業額增加；(ii)投資物業之公平值淨收益增加；(iii)物業存貨減值及衍生金融工具公平值虧損減少；及(iv)行政開支減少所致。

二零二零年財年與二零一九年財年的比較

易易壹金融之總收入由二零一九年財年的約130,800,000港元減少至二零二零年財年的約113,400,000港元。總收入下降乃主要由於提供融資業務及證券經紀服務錄得之收入減少，以及於中國之物業銷售錄得之收入大幅減少。

易易壹金融來自提供融資的總收入由二零一九年財年的約100,600,000港元減少至二零二零年財年的約94,900,000港元。收入減少乃由於二零二零年第一季度香港的物業市場波動、香港社會事件及爆發COVID-19，導致整體市場氣氛低迷，從而對易易壹金融提供融資業務造成影響。

易易壹金融證券經紀業務的總收入由二零一九年財年的約18,900,000港元減少至二零二零年財年的約14,900,000港元。此乃主要由於中美貿易戰持續導致市場不穩定、全球大規模爆發COVID-19及香港持續發生社會事件，對香港股市造成下行壓力，並對 貴集團的經紀活動及孖展融資業務造成重大影響。

易易壹金融物業發展業務的總收入由二零一九年財年的約11,300,000港元減少至二零二零年財年的約3,600,000港元，此乃由於出售位於中國江西省撫州的物業發展項目（「撫州項目」），易易壹金融於綜合收益表錄得出售撫州項目的收益約72,800,000港元所致。於出售撫州項目後，易易壹金融目前持有東莞項目。東莞項目的佔地面積約為200,000平方呎，可出售面積約為400,000平方呎。

於二零二零年財年，易易壹金融錄得本年度溢利約41,500,000港元，而二零一九年財年約為70,400,000港元。純利下降主要由於與上一個財政年度相比，(i)於二零一八年四月出售易易壹金融之間接全資附屬公司珍日投資有限公司及Strengthen Investments Limited之收益大幅減少；及(ii)應佔一間聯營公司虧損減少之綜合影響所致。

二零二零年三月三十一日與二零一九年九月三十日的比較

易易壹金融於二零二零年三月三十一日的權益總額約為1,088,300,000港元，而於二零一九年九月三十日約為1,123,600,000港元。於二零二零年三月三十一日，易

易壹金融的銀行及其他借貸合共約為240,800,000港元，較二零一九年九月三十日的約258,400,000港元略有減少。資本負債比率(經參考借貸總額，並扣除現金及現金等值項目以及權益總額計算得出)由二零一九年九月三十日的約18.5%減少至二零二零年三月三十一日的約15.8%。現金及現金等值項目由二零一九年九月三十日的約104,800,000港元減少至二零二零年三月三十一日的約39,500,000港元。

1.2 易易壹金融的前景

提供融資業務

經參考易易壹金融二零二零年年報，香港物業市場於二零二零年財年仍然波動。樓價於二零一九年五月升至高位後，繼而於二零一九年五月至二零二零年第一季度下調。儘管香港政府為首次置業人士放寬按揭融資計劃上限有助於刺激住宅物業交易，但香港的社會事件及爆發COVID-19已削弱整體市場情緒。

此外，誠如易易壹金融二零二零年年報所述，激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰、樓價波動、香港社會事件以及COVID-19擴散為貸款業務帶來不明朗因素。尤其是COVID-19的威脅阻礙了香港當地各行各業經濟活動及區內的供應鏈。二零二零年第一季度，香港本地生產總值較二零一九年同期實質大幅下跌8.9%，錄得單季最大跌幅。面對全球以及本地的經濟困境，易易壹金融集團已準備推行週期性措施，審慎管理風險，以應對樓價可能出現的波動，以及潛在的經濟下行。

易易壹金融管理層認為及吾等認同香港貸款市場仍然充滿挑戰及動盪。經參考香港金融管理局於二零二零年六月三十日公佈的住宅按揭統計調查結果¹，香港批出的按揭貸款額呈現整體下降趨勢，由二零一九年五月的約52,000,000,000港元下降至二零二零年五月的約41,000,000,000港元。此外，根據香港金融管理局公佈及由香港

1 香港金融管理局。(2020)。二零二零年六月住宅按揭統計調查結果。最新統計資料於二零二零年六月三十日更新。摘錄自：<https://www.hkma.gov.hk/media/chi/doc/key-information/press-release/2020/20200630c8a1.pdf>

生產力促進局進行的二零二零年第一季度中小企貸款狀況調查²(「調查」)，香港貸款市場面臨更多挑戰。調查的約31%受訪者認為二零二零年第一季度銀行貸款批核取態較困難，較二零一九年第四季度的27%有所上升，且自二零一九年第二季度以來持續上升趨勢。

證券經紀服務

易易壹金融管理層認為且吾等認同股市於截至二零二一年三月三十一日止年度仍然動盪。經參考易易壹金融二零二零年年報，香港證券經紀市場競爭仍然激烈，於二零二零年六月三十日，聯交所有超過700個交易權持有人(見香港交易所網站)。此外，於截至二零二零年三月三十一日止年度，由於COVID-19爆發已嚴重影響香港的經濟活動及各行各業，交易持續疲弱。

上市平台

經參考計劃文件中「4.建議之理由及裨益」一節，吾等認同易易壹金融管理層的觀點，認為由於受到監管部門的嚴格監督，易易壹金融目前之上市地位為其放債業務執行帶來困難，導致易易壹金融的經營環境風險增加。尤其是，上市規則規定之嚴格披露要求及其較小市值，可能會引發若干尊貴客戶(包括具有良好還款表現的高端及信譽良好之客戶、具有成功之商人及專業人士的實體或信譽卓著之企業)在身份披露方面之私隱關注，使易易壹金融集團更難向該等客戶獲取潛在業務。

此外，誠如計劃文件中「4.建議之理由及裨益」一節所述，易易壹金融管理層認為易易壹金融之股價持續低迷對其業務發展及員工士氣有不利影響，並可能影響其增長。此外，股份上市需要易易壹金融集團承擔與上市相關之管理及合規成本，抑制了易易壹金融集團精簡企業管理之能力。因此，易易壹金融之上市現狀加上易易壹金融股份交易流通性相對較低，限制了其從資本市場籌集資金之能力，從而阻礙了易易壹金融集團之長期增長及業務發展規劃。易易壹金融集團認為，建議能為易易壹金融集團在優化其管治及組織架構方面提供更大之靈活性，從而把握業務潛

2 香港金融管理局及香港生產力促進局。(2020)。二零二零年第一季度中小企貸款狀況調查。最新統計資料於二零二零年七月二十九日更新。摘錄自：<https://www.hkpc.org/zh-HK/about-us/hkpc-publication/industry-insight/hkma-survey>

力。易易壹金融集團亦認為，藉着私有化將上市公司轉至私人公司以保持其穩定性及勢頭，乃屬最佳舉措。

2. Caister及宏安之背景資料

2.1. Caister及其控股股東

於最後實際可行日期，Caister由鄧先生實益全資擁有。其主要從事其所擁有宏安股份之投資控股。

2.2. 宏安

宏安為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股份於聯交所主板上市(股份代號：1222)。宏安主要(i)透過中國農產品從事管理及分租香港的街市及中國的農產品交易市場；(ii)透過宏安地產、位元堂及中國農產品於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂在香港及中國從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)從事財資管理。

2.3. 宏安之財務資料

摘錄自宏安二零二零年年報之宏安(i)截至二零一九年九月三十日止六個月期間；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料概要載列如下：

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 (「二零一九年 財年」) 百萬港元 (經審核)	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 (「二零二零年 財年」) 百萬港元 (經審核)
收入	4,009.1	3,440.7
毛利	1,718.1	1,611.0
本年度溢利	893.4	439.7

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 (「二零一九年 財年」) 百萬港元 (經審核)	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 (「二零二零年 財年」) 百萬港元 (經審核)
按分類劃分的收入		
— 物業發展	2,827.0	2,368.4
— 物業投資	18.3	20.6
— 街市	188.4	265.7
— 其他	975.4	786.0
分類業績		
— 物業發展	1,051.6	799.4
— 物業投資	72.5	(138.0)
— 街市	27.5	29.7
— 其他	65.0	(20.8)
	於二零一九年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
總非流動資產	7,901.0	11,205.0
總流動資產	7,806.0	7,883.9
— 現金及現金等值項目	1,377.4	1,575.8
資產總值	15,707.0	19,088.8
負債總額	7,436.2	10,047.2
權益總額	8,270.8	9,041.7

二零二零年財年與二零一九年財年的比較

宏安於二零二零年財年的收入減少約14.2%至約3,400,000,000港元。二零二零年財年的收入減少主要是由於物業銷售完成的進度導致物業發展分類的銷售額減少所致。

於二零二零年財年，物業投資收入下滑約16.2%至約2,368,400,000港元，而分類收入下滑約24.0%至799,400,000港元，乃由於二零二零年財年出售住宅物業，導致宏安的租金收入總額有所減少所致。此分類收入主要來自薈薈竣工交付。

街市分類錄得收入增加約41.0%至約265,700,000港元及分類收入增加約8.0%至約29,700,000港元，原因為於二零二零年財年完成收購中國農產品後，來自中國農產品經營之農產品交易市場之額外收入，以及屠宰業務帶來新的收入流。於最後實際可行日期，有12個肉檔在運營中。

宏安於二零二零年財年的溢利減少約50.8%至約439,700,000港元，主要由於(i)於二零二零年財年確認的投資物業公平值虧損約181,100,000港元，而於二零一九年財年則錄得投資物業的公平值收益約89,100,000港元；(ii)於二零二零年財年確認的按公平值計入損益之金融工具公平值虧損約49,800,000港元，而於二零一九年財年則為收益約2,200,000港元；及(iii)於二零二零年財年融資成本增加約16.7%至約24,700,000港元。

二零二零年三月三十一日與二零一九年九月三十日的比較

於二零二零年三月三十一日，宏安的權益總額增加9.3%至約9,041,700,000港元。宏安於二零二零年三月三十一日持有的現金及銀行結餘總額約為1,584,000,000港元，較二零一九年九月三十日的約1,909,400,000港元有所減少，主要是由於用現金購買金融資產。

於二零二零年三月三十一日，貴集團的債務總額增至約6,205,000,000港元，而二零一九年九月三十日則約為5,616,400,000港元。宏安的債務權益比例由二零一九年九月三十日的約44.8%增加至二零二零年三月三十一日的51.1%。宏安集團於二零二零年三月三十一日的債務組合與二零一九年九月三十日相比並無重大變動。

2.4. 宏安的前景

物業發展

宏安透過其擁有75%權益的上市附屬公司宏安地產從事頂級物業發展，主要聚焦於香港住宅和商業物業市場。經參考宏安二零二零年年報，宏安仍對其物業發展分類的前景持樂觀態度，而宏安收入主要來自物業發展分類。尤其是於二零二零年財年，宏安的分類收入主要來自宏安其中一個住宅項目薈薈竣工交付。於最後實際可行日期，薈薈項目的所有單位均已售出。除薈薈外，宏安目前擁有與其他物業開

發商共同發展之表現穩健之豪宅，如NOUVELLE曦臺及泓碧，預期均將於二零二零年交付。此外，宏安於薄扶林及青衣的兩幅新地塊分別擁有70%及100%股權，這兩幅地塊將於二零二二年之前開發成住宅物業。

宏安管理層對香港物業市場持審慎樂觀態度。根據土地註冊處提供的香港一手住宅物業銷售統計資料³，二零二零年七月（即最後實際可行日期前最新刊發數據日期）一手銷售交易數目較二零二零年初大幅增加約250.6%，為二零一八年十月以來的最高水平，而二零二零年七月（即最後實際可行日期前最新刊發數據日期）的物業銷售代價較二零二零年初增加約187.4%，較二零一九年同期顯示出更為樂觀的前景。

經分析土地註冊處提供的近期一手住宅物業交易統計資料，吾等認同宏安的觀點，認為香港物業市場正從COVID-19疫情的不利影響中呈現出復甦跡象，並可能於二零二零年進一步改善。

街市管理及分租以及農產品交易市場經營

根據宏安二零二零年年報，於過去幾十年中，宏安的街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分類繼續穩步增長並預期為宏安集團提供穩定的經常性收入及現金流。二零二零年八月，位於東涌的萬有（滿東）街市開始提供服務，並與位於相同地區的現有服務中的萬有（迎東）街市產生協同效應，給客戶流量及營運績效帶來穩定改善。此外，於二零二零年財年，宏安亦翻新由宏安集團的合營企業收購的銀湖·天峰及Parkside的部分零售平台層，成為「日日·食良」品牌旗下街市，該等街市於二零二零年一月開業。宏安將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶及本地社區的合作關係，從而改善其街市的購物體驗。

宏安認為且吾等認同，其將物業投資與街市營運的專業知識結合，帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進此分類再次增長。於二零一九年十月，宏安透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。於二零二零年財年，屠宰業務產生收入及溢利分別為約33,500,000港元（佔宏安集團收入約1.0%）及3,100,000港元。鑒於宏安已有的街市平台，以及超過20年的街市營運經驗，宏安認

3 香港土地註冊處。(2020)。二零一六年至二零二零年住宅樓宇買賣合約統計數字：一手及二手買賣。最新統計資料於二零二零年七月十日更新。摘錄自：<https://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/agt-primary.htm>

為開展屠宰業務的風險可控。此外，根據香港大學進行的於最後實際可行日期前最新刊發研究，香港是世界上人均肉類消費量最高的地區之一，每人每日的平均攝入量達664克。此外，根據同一項研究，豬肉及牛肉消費量最高，平均每日的攝入量是英國的四倍⁴。宏安認為且吾等認同，香港人對豬肉的飲食習慣及宏安深具規模的街市網絡使該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。宏安的目標是繼續擴張肉檔，致力優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於最後實際可行日期，有12個肉檔在運營中。

此外，於截至二零二零年三月三十一日止年度位元堂集團收購中國農產品後，宏安集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了宏安集團在中國街市分類的業務版圖。展望將來，宏安集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。預期「一帶一路倡議」將推動農業發展。吾等注意到二零一八年「一帶一路倡議」相關農業項目的總投資額為9,400,000,000美元，較二零一三年增加約70%⁵。宏安集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握商機的新焦點。鑒於宏安集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，宏安集團有信心將能夠為宏安及其股東帶來長期裨益。

製造及／或零售醫藥及保健食品產品

持續的社會動盪及COVID-19大流行對香港入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了宏安的零售額，尤其是原本非常受內地遊客歡迎的地區的零售額。然而在疫情下，安宮牛黃丸等若干產品被視為優良保健品，在市場上越來越受歡迎。經參考宏安二零二零年年報，宏安將專注於透過香港及中國的線上及線下渠道分銷其中藥產品。於最後實際可行日期，宏安集團在香港、澳門及中國擁有多間零售店舖，並將密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。在香港及中國政府對傳統中藥的

4 由香港大學邱淪茵等人進行的研究‘*Impact of cutting meat intake on hidden greenhouse gas emissions in an import-reliant city*’, 2018, *Environmental Research Letters* 13 064005. 原作改編－適用於媒介及工具。摘錄自：<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/aabd45/pdf>

5 中華人民共和國中央人民政府《去年我國與「一帶一路」參與國農產品貿易總額超770億美元》。新華社。2019。[2020/08/07] <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/aabd45/pdf>

積極推動下(包括優惠政策及香港與大灣區的跨境合作)，相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。宏安集團已透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。宏安將繼續推廣「位元堂」品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領先地位。為遵守中國內地的相關法規，宏安集團已委聘多家當地的行業廠商加快「珮夫人」品牌下的西藥及保健食品產品系列在中國內地滲透。宏安集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，最大限度地擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

經計及(i)「位元堂」品牌久負盛名；(ii)大灣區中藥市場的長期增長，誠如國家中醫藥管理局於二零一九年二月發表的一篇文章⁶所強調，中國政府鼓勵大灣區各城市政府通過推進中藥標準化及國際化以及於二零三五年前建設中藥產品海外註冊公共服務平台，藉以實施規劃；及(iii)在香港近期COVID-19大流行的短期影響與旅遊業緩慢復甦之間取得，吾等認同宏安的觀點，對此分類的長期增長持樂觀謹慎態度。

財資管理

財資管理分類從事賺取利息收入的債務及其他債券的融資及投資。財資管理分類在宏安收入中佔比相對較小，僅佔宏安集團總收入約5%。

宏安集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使宏安集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。宏安將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

2.5. Caister對易易壹金融的意向

由於COVID-19大流行、香港社會事件及中美貿易局勢緊張導致營商環境不明朗及充滿挑戰，Caister擬待實施建議後，對易易壹金融集團之融資及證券經紀業務採取更為謹慎之態度。Caister擬在甄選新客戶、評估客戶之信譽及信貸審批程序方面財務更為保守之方

6 國家中醫藥管理局《粵港澳大灣區發展規劃綱要》印發，中醫藥積極參與粵港澳大灣區建設，2019 [2020/08/05], <http://www.satcm.gov.cn/xinxifabu/shizhengyaowen/2019-02-20/9069.html>

法。於計劃生效後，Caister將密切關注易易壹金融集團融資及證券經紀服務之經營環境並迅速作出相應反應。

Caister不擬對易易壹金融集團固定資產出售或配置作出重大改變，尤其是，Caister擬保留於東莞項目及中國農產品之投資。此外，Caister不擬於計劃生效後開發展易易壹金融集團現有業務以外的新業務。

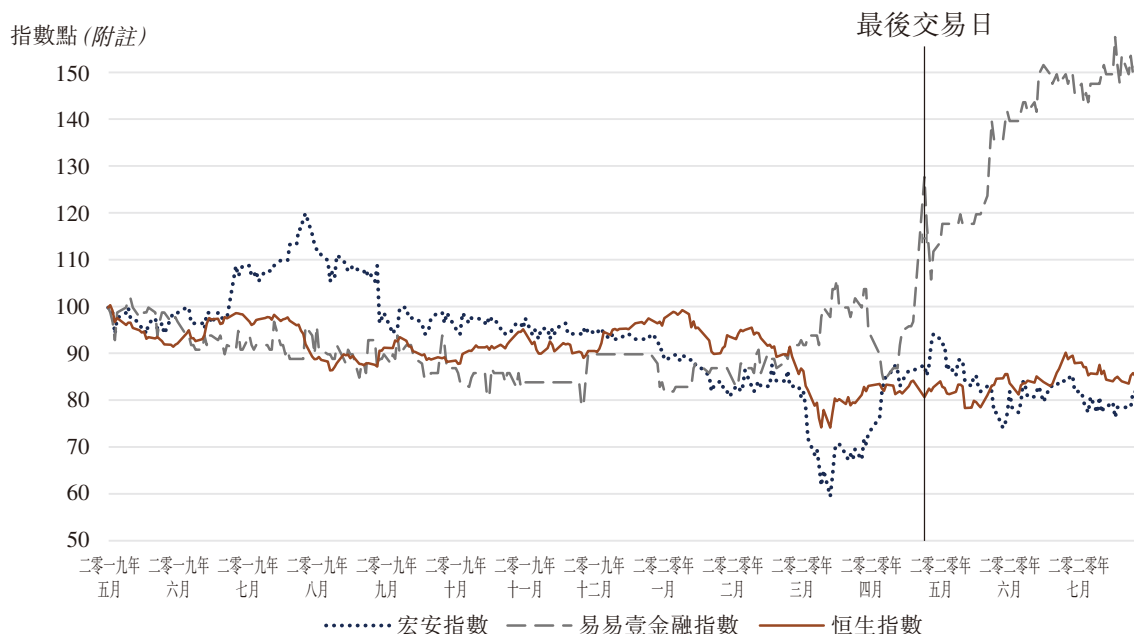
3. 註銷代價

3.1. 股價分析

於評估建議及註銷代價是否合理時，吾等已考慮易易壹金融股份及宏安股份的相對表現，並將其與註銷代價進行比較。

下圖列示於二零一九年五月六日(即最後交易日前一年)起至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)易易壹金融股份及宏安股份的收市價較恒生指數(「恒生指數」)的相對變動，以闡述易易壹金融股份及宏安股份收市價之一般趨勢及變動水平。

於二零一九年五月六日至最後實際可行日期易易壹金融股份
及宏安股份較恒生指數之相對價格表現



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 宏安股份、易易壹金融股份及恒生指數於二零一九年五月六日的收市價已重新釐定為100。

易易壹金融股份

誠如上圖所示，於二零一九年十月之前，易易壹金融股份的價格與恒生指數走勢基本一致，並於二零一九年總體呈現下行趨勢。於二零一九年年底之前，與恒生指數相比，易易壹金融股份的價格表現欠佳且有所下跌，並於二零一九年十一月六日刊發易易壹金融之盈利警告公佈後於二零一九年十二月三日及四日創歷史新低，為0.395港元。於二零一九年年底及二零二零年年初期間，易易壹金融股份的價格因成交量較低而產生波動。

於二零二零年年初，受一系列有關向客戶發放貸款之可披露交易公佈之支撐，易易壹金融股份的價格表現優於恒生指數，且於最後交易日前回顧期間每股易易壹

金融股份於二零二零年三月二十六日創歷史新高，為0.53港元。其後，於二零二零年三月後，易易壹金融股份的價格跌至先前的每股易易壹金融股份0.45港元左右。於刊發聯合公佈後，易易壹金融股份的價格大幅上升。

此外，吾等亦注意到，相較二零一六年之前的價格，近年來易易壹金融股份的價格相對較低，繼易易壹金融於二零一五年年底多元化發展融資服務及變更公司名稱之後，自二零一六年五月十三日以來從未高於0.80港元。

宏安股份

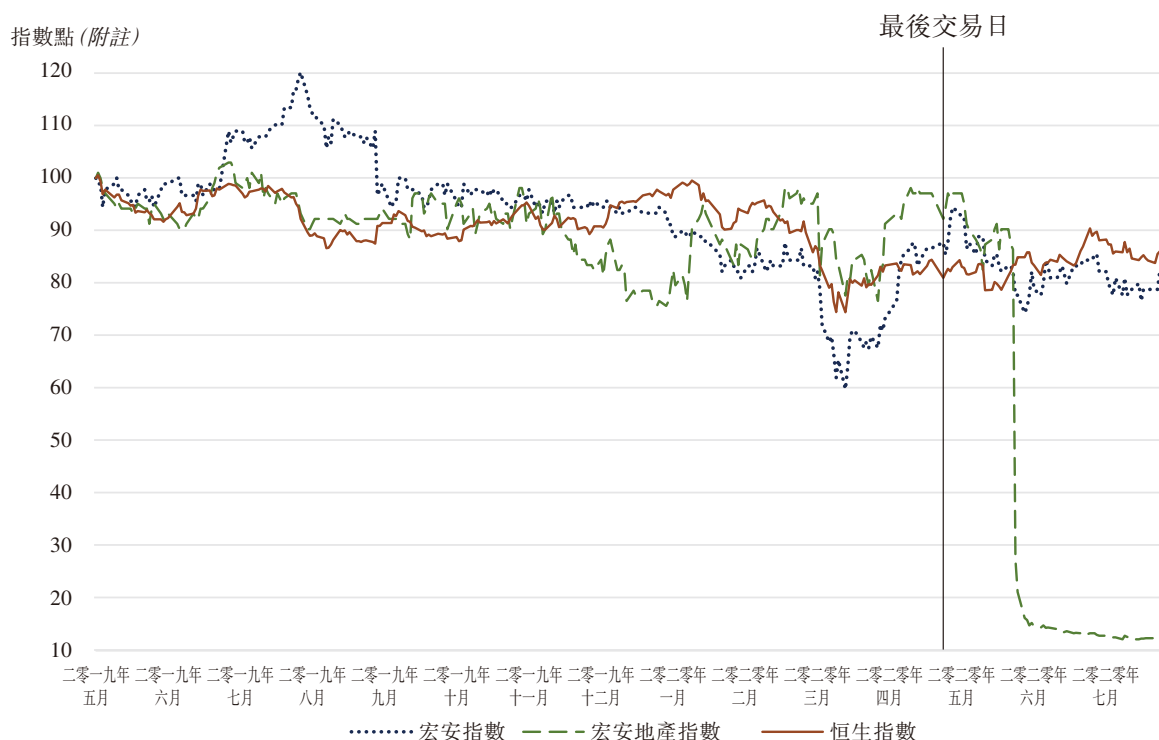
於二零一九年五月及六月，宏安股份的成交量與恒生指數基本一致。宏安股份的價格於二零一九年六月底及七月大幅攀升，並於二零一九年六月二十八日刊發截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績公佈後的同一期間表現優於恒生指數。於二零一九年七月三十日刊發年報後，宏安股份的價格其後於二零一九年八月二日由回顧期間的歷史新高每股宏安股份0.107港元開始下跌，並於二零一九年九月初跌回至先前0.085港元左右的水平。

自此，每股宏安股份的價格與恒生指數的趨勢基本一致，並於二零二零年三月追隨恒生指數跌勢，此乃由於市場仍擔憂COVID-19大流行。於二零二零年四月，宏安股份的價格由回顧期間的二零二零年三月二十三日所創的歷史新低每股宏安股份0.053港元開始回升，並於二零二零年四月直至最後交易日表現優於恒生指數。股價回升可能是由於香港COVID-19大流行有所緩解，投資者對街市及物業市場的前景持樂觀態度。

於最後交易日之後，於二零二零年六月四日，宏安之上市附屬公司宏安地產的股價大幅下跌約68.2%，由二零二零年六月三日的每股0.88港元跌至二零二零年六月四日的每股0.28港元（「宏安地產股價下跌」）。宏安地產於同日公佈其董事會並不知悉導致下跌的任何原因。於最後實際可行日期，宏安地產的股價進一步跌至每股0.132港元。宏安地產股價下跌對宏安股份於二零二零年六月初的價格產生短暫影響，惟有關影響屬短暫且宏安股份的價格於數日後回升。宏安股份於最後實際可行日期的價格為每股0.071港元，與宏安股份於最後交易日之收市價每股0.078港元相若。

下圖列示於回顧期間宏安股份及宏安地產股份的收市價較恒生指數的相對變動，以闡述宏安股份及宏安地產股份收市價之一般趨勢及變動水平。

於二零一九年五月六日至最後實際可行日期宏安股份
及宏安地產股份較恒生指數之相對價格表現



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 宏安股份、宏安地產股份及恒生指數於二零一九年五月六日的收市價均已重新釐定為100。

誠如上圖所示(包括於宏安地產股價下跌期間，惟二零二零年三月至四月期間除外，當時宏安及宏安地產股份的表現與恒生指數的波動一致)，儘管宏安地產為宏安擁有75%權益的非全資附屬公司，並貢獻宏安截至二零二零年三月三十一日止年度收入約69.9%，宏安與宏安地產的股價並無呈現正相關。此外，根據公開可得資料，並無跡象表明宏安地產股價下跌與宏安地產的表現或前景有關。鑒於宏安地產股價下跌可能與宏安地產的相關業務無關及上述宏安與宏安地產的股價表現並無正面關係，吾等認為宏安地產股價下跌不會對建議、計劃及吾等的推薦建議產生重大影響。

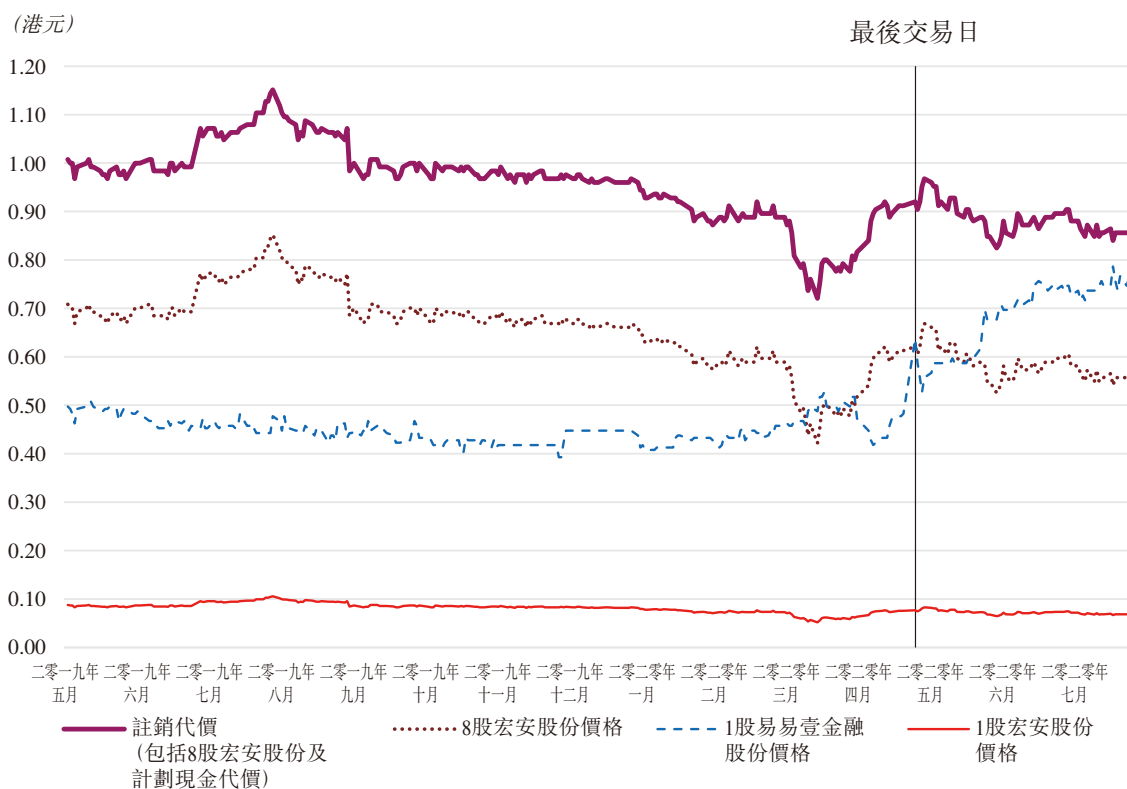
3.2. 註銷代價比較

下圖列示於回顧期間易易壹金融股份之收市價較註銷代價的相對變動，作說明用途。

吾等謹此強調，鑒於易易壹金融為宏安之聯營公司及對宏安之盈利及資產淨值作出貢獻，故宏安股份的價格及相應的過往註銷代價亦體現易易壹金融的表現。

截至二零二零年三月三十一日止年度，宏安錄得除稅後溢利約439,700,000港元，其中約12,000,000港元乃歸屬於分佔易易壹金融溢利。於二零二零年三月三十一日，擁有人應佔宏安資產淨值約為5,862,800,000港元，其中約63,700,000港元指於易易壹金融之投資賬面值。

於回顧期間易易壹金融股份之收市價與註銷代價之比較



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上圖價格所示，易易壹金融股份於回顧期間的成交價持續低於註銷代價。註銷代價於回顧期間的組成(即8股宏安股份及1股宏安股份的價格)亦予以呈列，作說明用途。

註銷代價每股計劃股份0.924港元(經計及代價股份於最後交易日之收市價)較：

- (a) 易易壹金融股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.74港元溢價約24.9%；
- (b) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.4%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.475港元溢價約94.5%；
- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.1%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.466港元溢價約98.3%；
- (f) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.3%；
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.956港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團經審核綜合資產淨值1,088,300,000港元，除以於最後實際可行日期已發行總數為556,432,500股易易壹金融股份計算)折讓約52.8%；及
- (h) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經重估資產淨值約2.084港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團經重估未經審核綜合資產淨值1,159,700,000港元(如「3.4.資產淨值比較」一節所詳述)，除以於最後實際可行日期已發行總數為556,432,500股易易壹金融股份計算)折讓約55.7%。

儘管註銷代價較每股易易壹金融股份之經重估資產淨值存在折讓，吾等認為應考慮易易壹金融及宏安股份之相關資產淨值。由於建議涉及部分股份交換，僅此提醒計劃股東亦請考慮本函件「3.4.資產淨值比較」一節所載相關資產淨值分析。

於最後實際可行日期，註銷代價為0.87港元，相等於八(8)股宏安股份於最後實際可行日期之收市價每股0.57港元加計劃現金代價每股易易壹金融股份0.30港元之總金額。

鑒於上述各項，並經考慮易易壹金融與宏安股份之歷史成交價以及註銷代價較易易壹金融股份之價格持續溢價及經考慮易易壹金融與宏安股份的相關資產淨值(如「3.4.資產淨值比較」一節所詳述)，吾等認為註銷代價具吸引力，且對計劃股東而言屬公平合理。

3.3. 市場可資比較公司

宏安

吾等亦透過於聯交所識別從事宏安類似業務且規模相似之上市公司(「宏安可資比較公司」)進行可資比較分析。

於甄選宏安可資比較公司時，吾等之甄選標準集中於(i)於聯交所主板上市；(ii)資產淨值介乎7,000,000,000港元至35,000,000,000港元之間(參考宏安於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值9,040,000,000港元)；及(iii)主要於香港從事物業發展業務且佔據較大份額之公司，其超過50%的收入按地理位置劃分乃產生自香港。

下列宏安可資比較公司乃基於上述標準甄選，並透過吾等採用公開資料進行之研究識別所得。經作出合理查詢及考量後，吾等認為，根據該等標準得出之名單已屬詳盡。

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	資產淨值 (十億港元) (附註1)	市值 (十億港元) (附註2)	市賬率 (「市賬率」) (附註3)
大昌集團有限公司	88	於香港及美國從事物業發展、投資控股及物業管理業務	7.00	3.67	0.52
遠東發展有限公司	35	於香港、中國、澳大利亞、馬來西亞、新加坡及英國從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩業務、證券與金融產品投資及提供按揭服務	14.31	7.83	0.55
海港企業有限公司	51	於香港及中國從事物業發展、物業投資及酒店業務	17.47	7.55	0.43
香港興業國際集團有限公司	480	於香港、中國、日本及東南亞從事物業發展、物業投資、提供服務、酒店業務及醫療保健	24.75	4.77	0.19
九龍建業有限公司	34	於香港、中國及澳門從事物業發展；物業投資；石油及其他	31.32	10.92	0.35

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	資產淨值	市值	市賬率
			(十億港元) (附註1)	(十億港元) (附註2)	(「市賬率」) (附註3)
					最大值： 0.55
					最小值： 0.19
					平均值： 0.41
					中間值： 0.43
宏安	1222	於香港及中國從事街市業務；於香港從事財資管理；於香港從事物業發展；於香港從事物業投資；於香港及中國從事醫藥分部	9.04	1.32	0.15

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 資產淨值指相關公司最近刊發年報／中報所呈報之資產淨值。
2. 根據自聯交所網站獲取之最後交易日前120個交易日之股份平均收市價及各自公司最近刊發年報／中報日期已發行股份數目計算得出。
3. 市賬率乃根據自聯交所網站獲取之各自市值(根據最後交易日前120個交易日之股份平均收市價乘以各自公司最近刊發年報／中報日期已發行股份數目計算得出)除以各自公司最近刊發年報／中報所呈報之彼等各自最新資產淨值計算得出。

誠如上表所示，宏安可資比較公司之市賬率介乎約0.19倍至0.55倍之間，平均值及中間值分別約為0.41倍及0.43倍。宏安的市賬率約為0.15倍，低於宏安可資比較公司市賬率之範圍且低於其平均值或中間值；故每股宏安股份之價格可能相對於其同行估值而被壓低。從上述可資比較分析角度來看，計入註銷代價之八(8)股宏安股份之每股價格(即0.624港元，根據於最後交易日八(8)股宏安股份的價格得出)較之可資比較公司似乎並未被高估。因此，吾等認為計入註銷代價之每股宏安股份之價格對於計劃股東而言屬公平合理。

吾等希望補充吾等並未對宏安可資比較公司及宏安進行市盈率分析，此乃由於其中大多數公司主要從事物業發展及物業投資業務，吾等認為相較市盈率而言，市賬率為衡量業務規模更有意義的指標。

易易壹金融

為評估註銷代價之公平性及合理性，吾等透過識別聯交所識別從事易易壹金融類似業務且規模相似之上市公司（「易易壹金融可資比較公司」）進行可資比較分析。

於甄選易易壹金融可資比較公司時，吾等之甄選標準集中於(i)於聯交所主板上市；(ii)市值介乎150,000,000港元至600,000,000港元之間（參考易易壹金融於最後交易日之隱含市值約514,140,000港元，乃按0.924港元乘以最後交易日之已發行股份總數計算得出）；及(iii)主要於香港從事放貸業務，且佔據較大份額之公司，其超過50%的收入按地理位置劃分乃產生自香港。

計劃股東及易易壹金融購股權持有人謹請留意不論前述標準，易易壹金融之業務、營運規模、貿易前景及資本架構與易易壹金融可資比較公司不盡相同，且吾等並未對易易壹金融可資比較公司之業務及營運進行任何深入調查。

下列易易壹金融可資比較公司乃基於上述標準甄選，並透過吾等採用公開資料進行之研究識別所得。經作出合理查詢及考量後，吾等認為，根據該等標準得出之名單已屬詳盡。

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	市值 (百萬港元) (附註1)	市盈率 （「市盈率」） (附註2)
香港信貸集團 有限公司	1273	於香港從事提供物業按揭 貸款及私人貸款業務	182.76	3.29

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	市值 (百萬港元) (附註1)	市盈率 ([「市盈率」]) (附註2)
環球信貸集團 有限公司	1669	於香港從事貸款業務，包 括提供物業按揭貸款及 私人貸款	250.70	4.01
權威金融集團 有限公司	397	於香港從事金融服務業 務，包括證券經紀、放 貸業務及資產管理	262.88	不適用
永恒策略投資 有限公司	764	於香港從事物業投資、銷 售金融資產、借貸、銷 售珠寶產品	588.31	不適用
靄華押業信貸控股 有限公司	1319	於香港從事有抵押融資業 務，包括典當貸款及按 揭抵押貸款	572.09	5.33
			最大值：	5.33
			最小值：	3.29
			平均值：	4.21
			中間值：	4.01
易易壹金融	221	於香港從事提供融資及證 券經紀服務業務及於中 國從事物業發展業務	249.14 (附註3)	6.01 (附註5)
			隱含：	隱含：
			514.14 (附註4)	12.40 (附註6)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 根據自聯交所網站獲取之最後交易日前120個交易日之股份平均收市價及各公司最近刊發年報／中報日期已發行股份數目計算得出。

2. 市盈率乃根據各自市值除以各自公司最近刊發年報／中報所呈報之彼等各自溢利計算得出。
3. 易易壹金融之市值乃按於易易壹金融二零二零年年報日期已發行股份總數乘以最後交易日前120個交易日之易易壹金融股份平均收市價計算得出。
4. 易易壹金融之隱含市值由註銷代價(於最後交易日為514,140,000港元)隱含表示。
5. 易易壹金融之市盈率乃按其市值除以易易壹金融二零二零年年報刊發之本年度溢利計算得出。謹請留意易易壹金融將於二零二零年財年錄得溢利(經調整出售附屬公司一次性收益後)約40,370,000港元。
6. 易易壹金融之隱含市盈率乃按隱含市值除以易易壹金融二零二零年年報刊發之溢利計算得出。基於註銷代價之易易壹金融之隱含市盈率將為12.40倍。

誠如上表所示，易易壹金融可資比較公司之市盈率介乎約3.29倍至5.33倍之間，其平均值及中間值分別為約4.21倍及4.01倍。基於易易壹金融股份要約價計算之易易壹金融隱含市盈率約為12.40倍，明顯高於易易壹金融可資比較公司之隱含市盈率。因此，從市盈率分析角度看來，註銷代價具有吸引力，乃由於基於該價格計算之易易壹金融隱含估值普遍高於易易壹金融可資比較公司之隱含估值。

鑒於易易壹金融及易易壹金融可資比較公司均主要於香港從事放貸業務，且佔據較大份額，吾等已對上市公司(包括主要從事放貸業務之公司)進行一種常用之倍數分析，即對易易壹金融可資比較公司與基於註銷代價計算之易易壹金融隱含估值相比較之市盈率分析。

吾等希望補充吾等並未對易易壹金融可資比較公司進行市賬率分析，此乃由於其中大多數公司並未從事物業發展及投資控股業務。儘管易易壹金融亦從事物業投資業務，但該分部貢獻之收入較之其放貸業務為低。

3.4. 資產淨值比較

除上文所述之股價分析外，倘該計劃生效，吾等亦考慮計劃股東將放棄之每股易易壹金融股份之資產淨值(「**資產淨值**」)以及計劃股東將換取之每股計劃股份總值(即每八(8)股宏安股份之資產淨值加計劃現金代價)(「**每股計劃股份總值**」)。

於二零二零年三月三十一日，易易壹金融資產淨值及每股計劃股份總值乃基於彼等各自物業於二零二零年五月三十一日之估值將予以重估，作說明用途。下文載列於二零二零年三月三十一日，每股易易壹金融股份之經重估資產淨值及經重估每股計劃股份總值之計算。

易易壹金融之每股易易壹金融股份之經重估資產淨值之計算

	百萬港元
易易壹金融股東應佔易易壹金融集團於二零二零年三月三十一日持有之物業於二零二零年五月三十一日之市值總額	417.8
一減易易壹金融股東應佔易易壹金融集團於二零二零年三月三十一日持有之物業賬面值	<u>346.4</u>
重估盈餘	<u><u>71.4</u></u>
	百萬港元
於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團綜合資產淨值	1,088.3
一加重估盈餘	<u>71.4</u>
於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔經重估易易壹金融集團資產淨值	<u><u>1,159.7</u></u>
於二零二零年三月三十一日每股易易壹金融股份經重估資產淨值(港元)	<u><u>2.08</u></u>

經重估每股計劃股份總值之計算

	附註	百萬港元
宏安股東應佔宏安集團於二零二零年三月三十一日持有之 物業於二零二零年五月三十一日之市值總額	1	8,978.9
—減宏安股東應佔宏安集團於二零二零年三月三十一日 持有之物業賬面值		<u>8,515.5</u>
重估盈餘		<u><u>463.4</u></u>
		百萬港元
於二零二零年三月三十一日宏安股東應佔 宏安集團綜合資產淨值		5,862.8
—減宏安股東應佔於易易壹金融之投資	2	(37.0)
—加宏安股東應佔計劃現金代價	2	28.2
—加重估盈餘		<u>463.4</u>
於二零二零年三月三十一日宏安股東應佔 經重估宏安集團資產淨值	3	<u><u>6,317.4</u></u>
於二零二零年三月三十一日每股宏安股份 經重估資產淨值(港元)		<u>0.36</u>
於二零二零年三月三十一日每八(8)股 宏安股份經重估資產淨值(港元)		<u><u>2.88</u></u>
—加計劃現金代價(港元)	4	<u>0.30</u>
經重估每股計劃股份總值(港元)	3	<u><u>3.18</u></u>

附註：

- 為進行公平比較，已對宏安物業於二零二零年五月三十一日之估值作出多項調整，以反映宏安物業於二零二零年三月三十一日的情況及狀況。並無考慮於二零二零年三月三十一日後之在建工程或物業單位銷售等因素並於計算時予以調整。

2. 宏安股東應估計劃現金代價指宏安將因建議而收取之現金48,515,587.5港元，就位元堂之非控股權益約41.92%而調整。於易易壹金融之投資亦就位元堂之非控股權益而調整。
3. 經參考宏安關於白沙洲農副產品之訴訟（進一步詳情請參閱計劃文件附錄二「7.重大訴訟」一節），對宏安集團經重估資產淨值之潛在影響並不重大。倘白沙洲農副產品不再為中國農產品之附屬公司，則宏安股東應佔經重估宏安集團資產淨值將約為6,008,400,000港元（基於宏安於白沙洲農副產品之實際權益計算），而經重估每股計劃股份總值將約為3.10港元，作說明用途。此外，倘亦計及撥備及應付利息之相應取消（請參閱計劃文件附錄二第13頁第(b)點），則宏安集團資產淨值將受到較小程度之影響，故對經重估每股計劃股份總值因而產生之影響將較上述情況更小。
4. 此項計劃現金代價指無利害關係計劃股東將因建議而收取之現金。

基於二零二零年三月三十一日宏安擁有人應佔每股宏安股份之經重估資產淨值（調整於易易壹金融之投資），經重估每股計劃股份總值約為3.18港元。該價值較經重估每股易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之資產淨值約2.08港元溢價約52.9%。因此，從資產淨值分析的角度看來，吾等認為經重估每股計劃股份總值具有吸引力，因此，建議及註銷代價對於無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

4. 易易壹金融股份及宏安股份的流動性

下文載列易易壹金融股份及宏安股份於最後交易日前之期間之平均每日成交量：

易易壹金融股份及宏安股份之流動性

	易易壹金融	宏安
於過去一個月		
平均每日成交量(股份數目)	3,395,112	13,748,912
佔已發行股本百分比	0.61%	0.08%
佔公眾持有股份百分比	0.86%	0.19%
於過去三個月		
平均每日成交量(股份數目)	1,904,467	7,595,789
佔已發行股本百分比	0.34%	0.04%
佔公眾持有股份百分比	0.48%	0.10%
於過去六個月		
平均每日成交量(股份數目)	1,412,701	4,817,180
佔已發行股本百分比	0.25%	0.03%
佔公眾持有股份百分比	0.36%	0.06%
於過去一年		
平均每日成交量(股份數目)	1,435,664	10,244,668
佔已發行股本百分比	0.26%	0.06%
佔公眾持有股份百分比	0.36%	0.14%
於過去兩年		
平均每日成交量(股份數目)	1,462,050	23,996,653
佔已發行股本百分比	0.26%	0.14%
佔公眾持有股份百分比	0.37%	0.32%

資料來源：香港交易所網站

誠如上表所示，宏安股份於過去兩年之平均流動性與易易壹金融股份大體一致，宏安股份之近期流動性較之易易壹金融股份相對為低。整體而言，易易壹金融股份及宏安股份之流動性較低，僅佔其各自已發行股本總額0.03%至0.86%。

有鑒於此，儘管建議可能令計劃股東有機會按有利價格套現彼等於易易壹金融之投資，謹此提醒計劃股東易易壹金融股份及宏安股份的流動性較低。該流動性表明於較短時間內可能難以於市場上銷售較大數量的易易壹金融股份或宏安股份，且不會對易易壹金融股份及宏安股份股價造成下行壓力。

謹此提醒計劃股東易易壹金融股份及宏安股份無法流通，及於最後交易日前兩年，宏安股份（為註銷代價之一部分）之流動性較之易易壹金融股份相對為低。鑒於易易壹金融及宏安股份的流動性較低，就股份流動性而言，吾等認為計劃股東之狀況不會因建議而變差。謹此鼓勵計劃股東考慮其他因素，如各計劃股份背後之內在價值（誠如本函件「3.4 資產淨值比較」一節所詳述）及透過接受建議提升投資價值之機會，而其透過其他方式難以實現。

5. 股息

下表載列宏安自截至二零一六年三月三十一日止年度起過去五個年度所宣派之股息及派息率。

宏安自截至二零一六年三月三十一日止年度起所宣派之股息及派息率

	截至三月三十一日止年度					平均值
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
所宣派股息(每股宏安股份港仙)	0.60	0.60	0.60	0.94	0.60	0.668
派息率	26.1%	27.0%	9.2%	40.9%	37.3%	28.1%

誠如上表所示，宏安派息率約為28.1%，與過去五年之年度派息率一致，而易易壹金融自截至二零一四年三月三十一日止年度起並無分派任何股息。基於過去五年所宣派之平均股息，計劃股東可能就其持有之每八(8)股宏安股份收取股息收入約5.34港仙（假設二零二零年財年宣派的末期股息於宏安應屆股東週年大會獲批准並據此派付），而每股易易壹金融股份並無宣派股息。

謹此提醒計劃股東釐定二零二零年財年宏安建議末期股息資格之記錄日期為二零二零年九月二日，早於計劃記錄日期（即二零二零年九月二十一日）。因此，計劃股東將不會享有宏安股份截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息。

6. 購股權要約

有關易易壹金融購股權數目及其於最後實際可行日期之行使價概要，請參閱本函件上文「建議及購股權要約之主要條款」一段。

吾等亦留意到所有易易壹金融購股權持有人就接納購股權要約所提供之不可撤銷購股權承諾。

基於購股權註銷代價指最後交易日之註銷代價0.924港元減行使價0.48港元之透視價，吾等認為購股權要約對於易易壹金融購股權持有人而言屬公平合理。

7. 私有化先例

吾等已考慮過往涉及數家在聯交所上市的公司私有化的交易（「私有化先例」）。由於此等私有化先例涉及不同行業的公司，因而會有不同的市場基本因素及前景，吾等認為，就私有化先例進行比較分析並不適用。此外，此等私有化先例乃在經濟循環及金融市場循環期間進行，視乎當時的展望而定，並將令股東有不同的考慮因素。因此，吾等認為於上節所作分析更為相關。

推薦建議

概括而言，吾等於達致結論及推薦建議時已考慮以下因素及理由：

- (i) 註銷代價較易易壹金融股份於最後交易日前120個交易日之收市價之溢價範圍介乎約44.4%至106.3%之間，具有吸引力；
- (ii) 經重估每股計劃股份總值約3.18港元較每股易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之經重估資產淨值約2.08港元溢價約52.9%；
- (iii) 根據可資比較分析，(i)每股宏安股份之價格可能被壓低，而計入註銷代價之八(8)股宏安股份之每股價格(即0.624港元)相對於同行估值似乎並未被高估；及(ii)註銷代價具吸引力，此乃由於所依據之易易壹金融之隱含估值普遍高於易易壹金融可資比較公司之估值；
- (iv) 易易壹金融因營商環境於可預見未來持續遭遇挑戰而面臨之市場不確定性，及金融及經紀服務行業所出現的相關信貸風險及不穩定市況；
- (v) 易易壹金融作為金融服務提供商因上市規則披露規定而面臨的持續困境及潛在隱私擔憂，以及於獲取具有較強償付能力的高端及信譽良好的客戶時面臨可預見的挑戰；

- (vi) 計劃股東有機會投資於宏安的多元化業務以及參與宏安因補充新的屠宰業務及進軍大灣區而可能錄得的潛在增長；
- (vii) 易易壹金融及宏安股份的流動性；
- (viii) 宏安持續的股息收入及具吸引力的派息率，而易易壹金融的股息記錄則相對較少（計劃股東將無權收取截至二零二零年三月三十一日止年度宏安股份之末期股息）；
- (ix) 計劃現金代價令計劃股東於金融及經紀公司之動盪時期，可靈活將彼等於易易壹金融之投資重新分配至彼等可能認為更具吸引力及安全的一部分其他投資；
- (x) 基於隱含市盈率計算之計劃股份之估值較之市面上其他易易壹金融可資比較公司而言更為有利；及
- (xi) 基於宏安股份於最後實際可行日期之價格，宏安市賬率低於市面上宏安可資比較公司之其他市賬率範圍，因此說明每股宏安股份之價格可能相對於其同行估值而被壓低及相對於其同行而言更具吸引力。

因此，吾等認為建議及購股權要約之條款對於無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人屬公平合理。吾等建議獨立董事委員會推薦建議(a)計劃股東於法院會議投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會投票贊成批准執行計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

由於不同計劃股東或易易壹金融購股權持有人之投資準則、目標或風險偏好及概況有所不同，故吾等建議任何可能需要就計劃文件之任何方面或將採取之行動尋求意見之計劃股東或易易壹金融購股權持有人，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

易易壹金融集團有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室

獨立董事委員會 台照

代表
浩德融資有限公司

梁綽然
執行董事

譚浩基
助理董事

謹啟

二零二零年八月十二日

梁綽然女士(「**梁女士**」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「**譚先生**」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問方面擁有逾五年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

本說明函件構成百慕達公司法第100條所規定之聲明。

1. 緒言

於二零二零年五月四日，Caister要求易易壹金融董事會向計劃股東提呈建議，擬根據百慕達公司法第99條按照安排計劃方式將易易壹金融私有化。倘建議獲通過及落實，則(i)易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及(ii)易易壹金融股份於聯交所的上市地位將被撤銷。

2. 建議

2.1 建議概要

根據建議，現建議於生效日期：

- (a) 易易壹金融將向Caister或其指定的全資附屬公司按面值發行一股易易壹金融股份；
- (b) 計劃股東持有之所有計劃股份將被註銷，以換取支付註銷代價(包括計劃現金代價(按每股計劃股份0.30港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份之基準))；
- (c) 緊隨上述註銷後，易易壹金融的已發行股本將透過向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司按面值發行與所註銷計劃股份數目相同之易易壹金融股份(入賬列作繳足)的方式恢復至已發行股本原本金額。由於註銷計劃股份而令易易壹金融會計賬目上產生之儲備將用於繳足上述向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司所按面值發行新易易壹金融股份(入賬列作繳足)之股款；
- (d) 易易壹金融將成為Caister之一間直接或間接全資附屬公司；及
- (e) 易易壹金融將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所之上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

倘於最後實際可行日期後及生效日期前就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，則Caister保留在與執行人員協商後從計劃現金代價及購股權註銷代價格中扣減一筆金

額相等於有關股息或其他分派之權利。截至最後實際可行日期，易易壹金融董事會無意於要約期(定義見收購守則)結束前就建議宣派或派付任何中期股息或其他分派。

倘易易壹金融於生效日期或之前宣派任何股息，而享有任何有關股息權利之記錄日期為生效日期或之前，則於享有任何有關股息權利之記錄日期名列於易易壹金融股東名冊之易易壹金融股東將有權收取有關股息。倘享有任何股息權利之記錄日期為生效日期之後，則只有於該記錄日期名列於易易壹金融股東名冊內之易易壹金融股東方有權收取該股息。緊隨生效日期後，Caister或其建議執行建議之任何一間或多間附屬公司將為唯一的易易壹金融股東。

2.2 購股權要約

Caister須根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出(或促使他人代表其提出)一項適當要約。購股權要約乃以計劃生效為前提。

有關購股權要約之進一步詳情，請參閱下文「8.購股權要約」一節及本計劃文件附錄六之購股權要約函件的格式。

2.3 總代價

於最後實際可行日期，(i)Caister並不直接及／或通過其一間或多間全資附屬公司間接持有任何易易壹金融股份，因而計劃股份全部由已發行的556,432,500股易易壹金融股份組成；及(ii)要約人一致行動人士累計持有161,718,697股易易壹金融股份，相當於易易壹金融已發行總股本約29.06%。

於最後實際可行日期，根據易易壹金融購股權計劃已授出可行使為17,800,000股易易壹金融股份但仍未行使的易易壹金融購股權，該等購股權均須受不可撤銷購股權承諾所規限(請參閱下文「8.購股權要約」一節)。

按註銷代價(經計及代價股份於最後交易日之收市價)每股計劃股份0.924港元及於最後實際可行日期已發行556,432,500股計劃股份計算，計劃股份之總價值約為514,100,000港元。

假設(i)易易壹金融之已發行股本並無變動，且於最後實際可行日期直至計劃記錄日期期間並無另行授出易易壹金融購股權；及(ii)並無作出股息調整，則計劃所需現金為

166,929,750.00港元，購股權要約所需現金為7,903,200.00港元，且將於計劃生效後轉讓4,451,460,000股代價股份作為部分支付註銷代價。

按上文所述者計算，根據建議(包括計劃及購股權要約)應付之最高現金總代價為174,832,950.00港元。

Caister已表明其擬通過外部融資對建議及購股權要約所需之現金進行融資。外部融資乃由(其中包括)就Caister於計劃生效後根據其與金利豐證券有限公司訂立之貸款文件將擁有之所有易易壹金融股份以金利豐證券有限公司為受益人設立之股份押記作抵押。Caister擬定，支付利息或償還任何負債(不論或然與否)或其抵押或有關外部融資將不會嚴重倚賴易易壹金融之業務。

Caister之財務顧問金利豐信納，Caister已獲得充足財務資源，以根據有關條款全面落实建議及購股權要約。

誠如聯合公佈所述，註銷代價(包括計劃現金代價及根據計劃每股計劃股份將獲轉讓之代價股份數目)將不會增加，且Caister不保留增加註銷代價的權利。因此，易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者務請注意，Caister將不會增加註銷代價及購股權註銷代價。

2.4 價值之比較

註銷代價每股計劃股份0.924港元(經計及代價股份於最後交易日之收市價)較：

- (a) 易易壹金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.640港元溢價約44.4%；
- (b) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.475港元溢價約94.5%；
- (c) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.486港元溢價約90.1%；

- (d) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.466港元溢價約98.3%；
- (e) 易易壹金融股份按於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約0.448港元溢價約106.3%；
- (f) 易易壹金融股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.740港元溢價約24.9%；
- (g) 易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約1.956港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團經審核綜合資產淨值約1,088,300,000港元，除以於最後實際可行日期已發行易易壹金融股份總數556,432,500股計算)折讓約52.8%；及
- (h) 易易壹金融集團之易易壹金融股份於二零二零年三月三十一日之每股未經審核經調整綜合資產淨值約2.084港元(按於二零二零年三月三十一日易易壹金融股東應佔易易壹金融集團之未經審核經調整綜合資產淨值約1,159,700,000港元(按本計劃文件附錄七所載易易壹金融集團擁有之物業價值予以調整)除以於最後實際可行日期已發行易易壹金融股份總數556,432,500股計算)折讓約55.7%。

3. 建議之條件

待以下條件達成或被豁免(如適用)後，建議方會實施及計劃方會生效並對易易壹金融及全體易易壹金融股東具有約束力：

- (a) 計劃獲得佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東數目過半數且所持有易易壹金融股份價值不少於四分之三之計劃股東批准(以投票表決方式)；
- (b) 計劃獲得佔親身或透過委任代表在法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持易易壹金融股份所附票數不少於75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，但前提是反對批准計劃之決議案(以投票表決方式)之票數不多於全體無利害關係計劃股東持有之全部易易壹金融股份所附票數之10%；

- (c) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票之易易壹金融股東以不少於四分之三之大多數票數通過一項特別決議案，其中包括批准：(i)向Caister或其指定的全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及剔除所有計劃股份對易易壹金融的已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後向Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份；
- (d) 百慕達法院批准計劃(不論有否修訂)及向百慕達公司註冊處提交百慕達法院命令副本以作登記；
- (e) 在必要情況下就上文條件(c)中提及的減少易易壹金融已發行股本遵守百慕達公司法第46(2)條項下之程序要求及條件(如有)；
- (f) 宏安獨立股東於宏安股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (g) 位元堂獨立股東於位元堂股東特別大會上通過普通決議案以批准位元堂出售事項；
- (h) 百慕達、香港及任何其他相關司法權區之有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (i) 直至及在計劃生效之時，所有授權仍充分有效及具有效用、並無作任何修訂，以及已遵守所有相關司法權區之所有必須遵守的法定或監管責任，且任何有關當局並無就建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項施加相關法律、規則、法規或守則明文訂明以外之規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (j) 如有要求，Caister已根據適用法律及法規取得任何有關當局或其他第三方可能要求對落實計劃而言屬必要之其他必要同意、批准、授權、許可、豁免或免除；
- (k) 概無任何司法權區之任何政府、政府之、準政府之、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，會導致建議或計劃或其根據其條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對建

議或計劃或其根據其條款予以落實施加任何重大及不利條件或責任)，但對Caister繼續落實建議或計劃之法律能力無重大不利影響之行動、程序、訴訟、調查或查詢除外；及

- (I) 自公佈日期以來，易易壹金融集團任何成員公司之業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景概無發生任何重大不利變動(以就易易壹金融集團整體而言或就建議而言屬重大者為限)。

在任何情況下，條件(a)至(g)均不可豁免。Caister保留全部或部分豁免條件(h)至(I)之權利(但無義務)，不論是全面豁免或就任何具體事項豁免。易易壹金融並無權利豁免任何條件。

就條件(h)而言，於最後實際可行日期，除上文已載列為單獨條件(條件(j)除外)的授權外，Caister及易易壹金融並無預見百慕達、香港及任何其他相關司法權區之有關當局須就建議出具、作出或給予(視情況而定)任何必要的授權。

就條件(j)而言，於最後實際可行日期，除上文已載列為單獨條件(條件(h)除外)的授權外，Caister及易易壹金融並不知悉任何有關當局或其他第三方授出對根據適用法律法規履行計劃屬必要或可取的任何同意、批准、授權、許可、豁免或免除。

根據收購守則規則30.1註釋2，Caister只有在出現就建議而言對Caister屬重大且可以借此援引條件之情況下，方可以援引任何或所有該等條件作為不繼續進行計劃之依據。

所有條件均須於二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定之較遲日期，或在適用情況下百慕達法院可能指示之較遲日期)達成或被豁免(如適用)，否則建議將不會實施及計劃將告失效。

於最後實際可行日期，概無條件已經達成或獲豁免。

目前預期，假設所有條件達成或獲豁免(如適用)，則計劃將於二零二零年十月六日(星期二)(百慕達時間)生效，而易易壹金融集股份於聯交所之上市地位將根據上市規則第6.15條於二零二零年十月九日(星期五)下午四時正被撤銷。倘若計劃之預期生效日期有變，將會另行作出公佈。

4. 建議之理由及裨益

易易壹金融集團目前專注於四項核心業務，即(i)提供融資服務；(ii)提供經紀服務；(iii)來自廣東省東莞市物業投資之租金；及(iv)於中國農產品之投資。

於上一年度，由於爆發社會抗議運動及COVID-19疫情，金融及經紀服務行業均經歷前所未有之重大挑戰。因此，香港之零售及中小企業受到投資減少、旅行禁令及外國直接投資撤資之嚴重影響。這導致易易壹金融集團繼續參與融資及經紀服務之信貸風險增加及市況不穩。

此外，易易壹金融集團目前之上市地位為業務執行帶來困難：

- (1) 易易壹金融集團之嚴格披露要求及其較小市值，可能會引發若干尊貴客戶(包括具有良好還款表現的高端及信譽良好之客戶、具有成功之商人及專業人士的實體或信譽卓著之企業)在身份披露方面之私隱關注，使易易壹金融集團更難向該等客戶獲取潛在業務；
- (2) 截至二零二零年五月四日止過去52個星期，易易壹金融之股價介於每股易易壹金融股份約0.395港元至0.640港元之間，而於二零二零年三月三十一日，每股易易壹金融股份之資產淨值約為1.956港元，這表明易易壹金融之股價持續低迷。易易壹金融集團認為，該低迷之股價對其業務發展及員工士氣有不利影響，並可能影響其增長；及
- (3) 股份上市需要易易壹金融集團承擔與上市相關之管理及合規成本，抑制了易易壹金融集團精簡企業管理之能力。

因此，建議旨在為易易壹金融集團在優化其管治及組織架構方面提供更大之靈活性，從而把握業務潛力。

易易壹金融集團之上市地位不再為其業務發展提供可行之資金來源

截至最後交易日(包括該日)止120天，易易壹金融股份之平均每日交易量約為每天1,360,000股易易壹金融股份，僅佔已發行易易壹金融股份之約0.24%。易易壹金融集團作為一間上市公司之現狀，加上買賣易易壹金融股份之流動性相對較低，限制了其從資本市場籌集資金之能力，從而阻礙了易易壹金融集團之長期增長及業務發展規劃。易易壹金融

集團認為，易易壹金融私有化使易易壹金融集團可制定戰略業務決策，以實現易易壹金融集團之潛在價值並維持易易壹金融集團之財務穩定性，而毋須受股價波動、專業費用以及公開上市公司地位所涉及之其他上市相關成本及開支影響。

為計劃股東提供變現投資之良機

建議旨在為計劃股東提供在不必遭受任何非流動性折讓情況下變現彼等於易易壹金融集團之投資的機會。此外，根據建議，計劃股東將就其於計劃記錄日期所持有之每股計劃股份獲得八(8)股宏安股份。宏安為一間集團公司，從事超過六項業務，包括物業開發及投資、街市管理、製藥業務及其他投資。此外，根據建議，計劃股東亦可能受益於可能增加之股息收入。根據自二零零三年以來宏安及易易壹金融之實際現金股息往績記錄，計劃股東透過持有八(8)股宏安股份所收取之股息收入遠高於持有一股計劃股份所收取者。實施建議旨在為易易壹金融集團及計劃股東提供機會，以在接踵而至的嚴峻市場警告的背景之下，保障彼等之利益及最大限度地增加其持倉。

5. CAISTER就易易壹金融集團之意向

COVID-19大流行、當地的社會抗議運動及中美貿易緊張局勢已造成不明朗及充滿挑戰的營商環境。因此，關於易易壹金融集團之融資及經紀業務，Caister擬於建議實施後採取更為謹慎之態度。尤其是，經計及易易壹金融集團之情況，Caister目前擬在甄選新客戶、評估客戶之信譽及信貸審批程序方面採取更為保守之方法。於計劃生效後，Caister將密切監察易易壹金融集團融資及經紀服務之不斷變化的營商環境，並將靈活地採取相應的應對措施。

Caister無意對易易壹金融集團固定資產之出售或重新配置作出重大變動，尤其是，Caister擬保留於東莞物業項目及中國農產品之投資。此外，Caister無意於計劃生效後發展易易壹金融集團現有業務以外之新業務。

此外，Caister並無即時制定易易壹金融集團之任何人力資本重組計劃，惟將定期檢討人員配備情況，以確保形成簡化及結構高效之團隊。

6. 宏安之財務及貿易前景

於最後實際可行日期，宏安集團主要(i)於香港及中國從事物業投資及物業發展；(ii)於香港及中國從事管理及分租街市及農產品交易市場；(iii)於香港及中國從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)從事財資管理。

宏安透過其非全資上市附屬公司宏安地產從事高檔物業發展，主要聚焦香港住宅及商業物業市場。香港按揭證券公司於二零一九年十月實施的按揭保險計劃調整貸款價值比閾值並降低利率，預計會吸引更多投資流入住宅物業市場。根據土地註冊處，於二零二零年五月錄得的香港物業銷售數目較二零二零年第一季度有所回升。宏安集團將繼續探索物業收購方面的機會，並透過專注於增資物業發展項目(如在其已開發物業內建造街市)進一步提升其營運效率，藉以創造額外的協同效應。

於過往數十年內，宏安的街市業務一直產生現金流及錄得盈利。香港街市分類繼續穩定增長，預期將為宏安提供穩定的經常性收入及現金流。宏安預期將透過與業主合作並物色收購香港公營及私營界別其他街市的商機，擴大其街市投資組合，藉以增加其經常性收入。

此外，位元堂集團於截至二零二零年三月三十一日止年度內收購中國農產品後，宏安集團透過中國農產品現於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購已大幅擴大宏安集團於中國街市分類的市場份額。展望將來，宏安集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易網絡。農業發展是中國政府未來數年的主要發展重點之一，而農業部門的主要增長動力預期將來自「一帶一路倡議」。宏安集團將繼續與合作夥伴合作，採取「輕資產」方法把握新商機。鑒於宏安集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，宏安集團深信其將為宏安及其股東帶來長遠利益。

香港、澳門及中國當前的醫藥及保健食品產品貿易環境因中美貿易戰及COVID-19大流行而受到影響。位元堂是一個家喻戶曉且成立超過一個世紀的醫藥品牌，其表現預計會有所低迷。此外，內地訪客減少及嚴格的行業政策可能會繼續抑制零售表現並對其造成負面影響。儘管如此，位元堂將密切監察其分銷渠道及零售網絡的表現。為保持其競爭優勢，位元堂將進行戰略性重組、整合零售網點及打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊以服務客戶。宏安集團矢志透過位元堂於香港打造一支最大規模的中醫團隊。宏安集團擬利用其品牌價值加強其合作夥伴關係，並推廣其特許經營模式，以盡量降低零售風險以及整體營運風險及成本。

隨著香港及中國政府積極推動傳統中藥產品，包括優惠政策及香港與大灣區之間的跨境合作，於香港生產的中藥及補品的市場將於未來十年內迅速擴充。此外，就位元堂的西藥業務而言，我們預期向香港及中國私家診所銷售止咳露將會帶來可觀的增長。

誠如宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之年報所披露，宏安集團的總資產為19,088,800,000港元(二零一九年：16,417,900,000港元)，其中包括於二零二零年三月三十一日所持現金及銀行結餘總額1,584,000,000港元(二零一九年：2,318,200,000港元)。總而言之，宏安集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務實現持續增長，使宏安集團的財資管理保持高度靈活及適時應變。宏安將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務發展。

7. 建議對易易壹金融股權架構之影響

於最後實際可行日期，易易壹金融的法定股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之易易壹金融股份，且易易壹金融已發行556,432,500股易易壹金融股份。

於最後實際可行日期，(i)Caister並不直接及／或通過其一間或多間全資附屬公司間接持有任何易易壹金融股份，因而計劃股份全部由已發行的556,432,500股易易壹金融股份組成；及(ii)要約人一致行動人士累計持有161,718,697股易易壹金融股份，相當於易易壹金融已發行總股本約29.06%。

假設易易壹金融股權在最後實際可行日期與計劃記錄日期期間並無其他變動，下表列出易易壹金融於最後實際可行日期及於緊隨計劃完成後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨計劃完成後	
	易易壹金融 股份總數概約 股份數目	估已發行 易易壹金融 股份總數概約 百分比 %	易易壹金融 股份總數概約 股份數目	估已發行 易易壹金融 股份總數概約 百分比 %
Caister (附註1)	–	–	556,432,501	100
要約人一致行動人士				
Hearty Limited (附註2)	160,534,225	28.85	–	–
Suntech Investments Limited (附註2)	1,184,400	0.21	–	–
金利豐證券有限公司 (附註3)	72	–	–	–
小計：	161,718,697	29.06	–	–
無利害關係計劃股東	394,713,803	70.94	–	–
總計	556,432,500	100	556,432,501	100

附註：

- 於最後實際可行日期，Caister並不直接及／或通過一間或多間全資附屬公司間接持有任何易易壹金融股份。作為建議落實的一部分，(i) 一股易易壹金融股份將被配發及發行予Caister或其指定之全資附屬公司；(ii) 計劃股份(即於最後實際可行日期已發行之556,432,500股易易壹金融股份)將被註銷及剔除；及(iii) 相同數目的易易壹金融股份將被配發及發行予Caister及／或其指定的一間或多間全資附屬公司。緊隨上述步驟完成後，易易壹金融的全部已發行股本(包括556,432,501股易易壹金融股份)將由Caister直接及／或通過其一間或多間全資附屬公司間接持有。
- Hearty Limited及Suntech Investments Limited為位元堂之間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，位元堂之已發行股本由宏安間接持有約58.08%，並由Caister及要約人一致行動人士合共持有約62.87%。因此，Hearty Limited及Suntech Investments Limited被推定為要約人一致行動人士。
- 於最後實際可行日期，金利豐證券有限公司(金利豐之同系附屬公司，而金利豐為Caister之財務顧問，故為要約人一致行動人士)持有72股易易壹金融股份。

8. 購股權要約

8.1 易易壹金融購股權計劃及易易壹金融購股權

易易壹金融購股權計劃於二零一二年八月二十一日獲採納。於最後實際可行日期，共有四名易易壹金融購股權持有人（彼等均並非為易易壹金融股東），即陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生及楊錦昌先生，彼等持有根據易易壹金融購股權計劃已授出可歸屬及行使為合共17,800,000股易易壹金融股份但仍未行使的易易壹金融購股權，行使價為每股易易壹金融股份0.48港元。於最後實際可行日期，Caister及要約人一致行動人士概無持有任何易易壹金融購股權。除該等仍未行使的易易壹金融購股權外，易易壹金融於最後實際可行日期並無發行可轉換或交換為易易壹金融股份的任何其他購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

8.2 購股權要約及不可撤銷購股權承諾

Caister須根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出（或促使他人代表其提出）一項適當要約。購股權要約將以計劃生效為前提。

根據購股權要約，所有易易壹金融購股權將被註銷，以就每份接納購股權要約而交出之易易壹金融購股權換取支付購股權註銷代價，其乃按最後交易日之註銷代價0.924港元減易易壹金融購股權之行使價計算。於二零二零年五月四日，四名易易壹金融購股權持有人均已訂立以Caister為受益人之不可撤銷購股權承諾，當中承諾（其中包括）將接納購股權要約，且將不會於不可撤銷購股權承諾日期直至要約期（定義見收購守則）截止期間就購股權要約行使獲授之易易壹金融購股權。不可撤銷購股權承諾將於要約期（定義見收購守則）截止後不再對購股權要約具有約束力。有關易易壹金融購股權持有人持有之易易壹金融購股權之詳情，請參閱下表。

下表載列所有尚未行使易易壹金融購股權之行使價及根據購股權要約之購股權註銷代價：

授出日期	行使價 (港元)	可行使期限	購股權 註銷代價 (港元)	易易壹金融 購股權 可行使為 易易壹金融 股份的數目
二零一八年 二月二十三日	0.48	二零一八年 二月二十三日至 二零二五年 二月二十二日	每份易易壹金融 購股權0.444	17,800,000 (附註)

附註：於最後實際可行日期，(i)陳振康先生(易易壹金融、宏安及位元堂之執行董事)、Stephanie小姐(易易壹金融之執行董事及鄧先生之兒媳)及張偉楷先生(易易壹金融之執行董事及鄧先生之妹夫)分別持有易易壹金融購股權，該等購股權分別歸屬及行使為4,600,000股、4,600,000股及4,600,000股易易壹金融股份；及(ii)楊錦昌先生(易易壹金融之僱員)持有可歸屬及行使為4,000,000股易易壹金融股份之易易壹金融購股權。

8.3 購股權註銷代價之付款

於計劃記錄日期之每名易易壹金融購股權持有人凡接納購股權要約並於訂明限期前遞交已有效填妥之購股權要約接納表格，將有權就接納購股權要約而交出之每份易易壹金融購股權收取購股權註銷代價。

易易壹金融購股權持有人根據購股權要約有權收取之購股權註銷代價，將會根據購股權要約之條款全數結付，而不考慮Caister因其他原因而可能或聲稱有權針對該易易壹金融購股權持有人享有之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

全面落實購股權要約所需之現金金額為7,903,200港元。

8.4 購股權要約函件

購股權要約函件現分開寄發予易易壹金融購股權持有人，當中載有購股權要約之條款及條件。購股權要約函件之格式載列於本計劃文件附錄六。

8.5 易易壹金融購股權持有人的權利概要及註銷易易壹金融購股權

根據易易壹金融購股權計劃，於計劃生效後，所有當時尚未行使之易易壹金融購股權將失效(先前已根據易易壹金融購股權計劃行使者除外)。有見及此及鑒於不可撤銷購股權承諾，易易壹金融董事會議決：

- (i) 於購股權最後行使日期後仍未行使以及並無已就購股權要約向卓佳登捷時有限公司遞交有效的購股權要約接納表格所涉及之任何易易壹金融購股權(不論已歸屬或未歸屬)，將於緊隨生效日期後當日自動失效，而任何不接納購股權要約的易易壹金融購股權持有人將不會根據購股權要約收取任何現金代價；及
- (ii) 凡於購股權最後行使日期前提交有效填寫及簽立之購股權要約接納表格以接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人，將會就每份為接納購股權要約而交出之易易壹金融購股權收取購股權註銷代價。

9. 有關CAISTER、宏安及位元堂之資料

有關Caister之資料

Caister為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由鄧先生實益全資擁有。其主要從事其所擁有宏安股份之投資控股。

有關宏安之資料

宏安為一間於一九九三年十一月二十五日於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：1222)。宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產集團於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂集團從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品集團於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

於最後實際可行日期，已發行17,397,520,047股宏安股份。宏安(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨建議完成後(假設宏安之已發行股本於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)之股權架構如下所示：

姓名／名稱	於最後實際 可行日期直接 持有之 宏安股份數目	佔於最後實際 可行日期宏安 已發行股本之 概約百分比 %	緊隨建議完成 後直接持有之 宏安股份數目	佔緊隨建議 完成後宏安 已發行股本之 概約百分比 %
Caister及要約人一致行動人士				
Caister	4,938,375,306	28.39	486,915,306	2.80
致力有限公司(附註1)	4,989,928,827	28.68	4,989,928,827	28.68
鄧先生	28,026,339	0.16	28,026,339	0.16
鄧先生之配偶	28,026,300	0.16	28,026,300	0.16
Suntech Investments Limited				
(位元堂之全資附屬公司， 於最後實際可行日期由宏安 間接持有約58.08%權益)				
(附註2)	423,000,000	2.43	432,475,200	2.49
Hearty Limited(位元堂之全資附屬 公司，於最後實際可行日期由 宏安間接持有約58.08%權益)				
(附註2)	-	-	1,284,273,800	7.38
兆貿投資有限公司(易易壹金融之 間接全資附屬公司)				
	531,000,000	3.05	531,000,000	3.05
金利豐證券有限公司(附註3)				
(金利豐之同系附屬公司， 而金利豐為Caister之財務顧問)	540	-	1,116	-
小計	10,938,357,312	62.87	7,780,646,888	44.72
宏安獨立股東	6,459,162,735	37.13	9,616,873,159	55.28
總計	17,397,520,047	100	17,397,520,047	100

附註：

1. 於最後實際可行日期，致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託受託人之身份全資擁有，而鄧先生為該家族信託之創辦人。
2. 於最後實際可行日期，Hearty Limited及Suntech Investments Limited為易易壹金融股東，分別持有160,534,225股及1,184,400股易易壹金融股份，佔全部已發行易易壹金融股份約28.85%及約0.21%。
3. 於最後實際可行日期，金利豐證券有限公司(金利豐之同系附屬公司，而金利豐為Caister之財務顧問)持有540股宏安股份。

有關位元堂之資料

位元堂為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：897)。於最後實際可行日期，位元堂由宏安間接持有約58.08%權益。位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過中國農產品集團於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

10. 有關易易壹金融之資料

易易壹金融為一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：221)。於最後實際可行日期，易易壹金融由位元堂間接持有約29.06%權益。易易壹金融集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務以及於中國從事物業發展業務。

11. 股票、交易及上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將會被註銷(而Caister及／或其指定之一間或多間全資附屬公司將獲發行同等數目易易壹金融股份)，且計劃股份之股票在此之後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

易易壹金融不擬保留其於聯交所之上市地位。易易壹金融將向聯交所申請撤銷易易壹金融股份在聯交所之上市地位，上述撤銷將於緊隨生效日期後生效。

目前預期，易易壹金融股份在聯交所主板之買賣將於二零二零年九月十日(星期四)下午四時十分停止，而易易壹金融股份在聯交所之上市地位將於二零二零年十月九日(星期五)下午四時正被撤銷。計劃股東將透過公佈獲知易易壹金融股份之確實最後買賣日期，以及計劃及易易壹金融股份撤銷上市地位之生效日期。

12. 倘建議不獲批准或失效

除非所有條件於二零二零年十二月三十一日或之前(或Caister與易易壹金融可能協定或(在適用之範圍內)百慕達法院可能指示之較後日期)達成或獲豁免(如適用)，否則建議將不會實施及計劃將告失效。

倘計劃並無獲批准或倘建議失效，易易壹金融股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。

根據收購守則有關再作出要約之相關限制，倘建議並未成為無條件或被撤銷或失效，則Caister及要約人一致行動人士或隨後與彼等任何一方一致行動之任何人士，均不得於建議被撤銷或失效當日起計12個月內，宣佈對易易壹金融作出要約或可能作出要約(惟獲執行人員同意除外)。

13. 登記及付款

13.1 暫停辦理易易壹金融股份過戶登記手續

為釐定計劃股東享有計劃項下註銷代價之資格，易易壹金融股份過戶登記手續將自二零二零年九月十七日(星期四)(或可能以公佈方式知會計劃股東之其他日期)起暫停辦理。計劃股東應確保於暫停辦理易易壹金融股份過戶登記手續前，以其本身之名義或其代名人之名義登記其易易壹金融股份或遞交有關登記。易易壹金融之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

13.2 向計劃股東支付註銷代價及寄發代價股份之股票

待計劃生效後，將於可行情況下盡快且無論如何於計劃生效後之七個營業日內向於計劃記錄日期名列於易易壹金融股東名冊之計劃股東支付計劃股份之計劃現金代價及轉讓代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份之基準)。按計劃於二零二零年十月六日

(星期二)(百慕達時間)生效之基準，預期計劃項下計劃現金代價之付款支票及代價股份之股票將於二零二零年十月十五日(星期四)或之前寄發。

除非於生效日期前向易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)另行作出書面指示，否則所有該等支票及股票將放入註明收件人為有權收取人士之已預付郵費之信封內，並以郵寄方式(以空郵(如適用))寄往彼等各自之登記地址，或(就聯名持有人而言)寄往於易易壹金融之股東名冊內就有關聯名持股而排名首位之聯名持有人之登記地址。就透過代名人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份之實益擁有人而言，以代名人為收款人開立之支票及股票將放入預付郵費的信封內，並以郵寄方式寄予代名人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人而言，支票及股票將放入信封內，並寄予香港中央結算(代理人)有限公司，供其領取。香港中央結算(代理人)有限公司於收到支票後，將根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排將該款項存入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票及股票之郵誤風險將由收件人及其他有權收取人士承擔，而Caister、易易壹金融、金利豐、浩德融資有限公司或彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議之任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，Caister將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現之有關支票之付款，並將把該等支票所代表之全部款項存入於要約人所選之香港持牌銀行名下之存款賬戶內。

易易壹金融將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向讓易易壹金融信納為分別有權收取者之人士支付應付款項，前提是彼等為收款人之支票尚未獲兌現。於生效日期起計六年屆滿時，Caister將獲解除根據計劃支付任何款項之任何進一步責任。

假設計劃生效，則代表計劃股份之所有現有證書將自生效日期(預期為二零二零年十月六日(星期二)(百慕達時間))起不再具有所有權文件或憑證之效力。

根據建議向計劃股東寄出但已被退回或未能寄送之任何代價股份股票將被註銷。宏安之股份登記處可於其後任何時間就該等代價股份向能夠建立令其信納之權益之計劃股東

發行新股票並向彼等轉讓自配發或轉讓(視情況而定)該代價股份初始日期起所有累計權益(須繳付所產生之任何開支)。

計劃股東根據計劃有權收取之註銷代價，將會根據計劃之條款全數結付，而不考慮Caister因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等計劃股東而享有之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

13.3 向易易壹金融購股權持有人支付購股權註銷代價

倘購股權要約成為無條件，則根據購股權要約之條款應給付予接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人之購股權要約項下之現金代價，將由Caister於生效日期後儘快但無論如何於購股權要約截止後七個營業日內以支票方式寄交易易壹金融購股權持有人，郵誤風險概由彼等承擔。

易易壹金融購股權持有人根據購股權要約有權收取之購股權註銷代價，將會根據購股權要約之條款全數結付，而不考慮Caister因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等易易壹金融購股權持有人而享有之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

14. 海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人

14.1 一般資料

向非香港居民之計劃股東及易易壹金融購股權持有人提出建議及購股權要約及其落實可能須遵守該等計劃股東及易易壹金融購股權持有人分別所處有關司法權區之法律。該等人士須知悉及遵守任何適用法律或監管規定。欲就建議及購股權要約分別採取任何行動之任何海外計劃股東及易易壹金融購股權持有人須自行信納本身已全面遵守有關司法權區之相關法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他可能需要之同意，或履行其他必要手續及支付任何發行、轉讓之付款或該司法權區之其他應繳納之稅項。就計劃股東實施計劃及易易壹金融購股權持有人接納購股權要約將被視為包含該等人士向Caister及易易壹金融以及彼等各自之顧問聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。

居於香港以外司法權區之計劃股東、實益擁有人及易易壹金融購股權持有人如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問：任何司法權區、其地方或地區之法例或規例之任何條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，尤其是對易易壹金融股份或易易壹金融購股權（視情況而定）之購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令。謹此強調，Caister、易易壹金融、金利豐、浩德融資有限公司、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議或購股權要約之任何其他人士，概不對上述事宜負上任何責任。

14.2 身處美國之海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人

建議乃與一家在香港上市之百慕達公司之股份有關，並擬按照百慕達法例項下規定之安排計劃而進行。建議須遵守適用於百慕達有關安排計劃之披露規定及常規，而該等規定及常規與美國證券法律之披露及其他規定不同。本計劃文件收錄之財務資料乃根據香港財務報告準則而編製，其未必可與美國公司或財務報表根據美國公認會計原則（其在若干方面與香港財務報告準則不同）編製之公司之財務報表作比較。

由於Caister及易易壹金融乃位於美國以外之司法權區，且兩者的部分或全部高級人員及董事可能是美國以外司法權區之居民，故身處美國之計劃股東或易易壹金融購股權持有人（如有）可能難以執行其因美國聯邦證券法律而引起之任何權利及申索。身處美國之計劃股東或易易壹金融購股權持有人可能無法於非美國法院起訴一間非美國公司或其高級人員或董事違反美國證券法律。此外，強制一間非美國公司及其聯屬人自行遵守美國法院之判決亦可能困難。

就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用之美國相關州及地方以及外國及其他稅務法例，身為美國納稅人之任何計劃股東或易易壹金融購股權持有人分別根據建議或購股權要約收取現金可能是一項應課稅交易。謹請各計劃股東及易易壹金融購股權持有人分別就接納建議或購股權要約之稅務後果立即諮詢其獨立專業顧問。

15. 稅項

15.1 對香港稅務之若干重要考慮

由於計劃不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例於計劃生效後將毋須就計劃股份之註銷繳納印花稅。

同樣，由於接納購股權要約及根據購股權要約支付現金代價不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例毋須因接納購股權要約或根據購股權要約支付現金代價繳納印花稅。

15.2 一般資料

計劃股東及易易壹金融購股權持有人(不論身處香港或其他司法權區)如對計劃或購股權要約之稅務影響(尤其是在根據計劃收取註銷代價或根據購股權要約收取現金代價會否令該計劃股東或易易壹金融購股權持有人須繳付香港或其他司法權區之稅項方面)有任何疑問，謹請諮詢彼等之專業顧問。

謹此強調，Caister、易易壹金融、金利豐、浩德融資有限公司、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議或購股權要約之任何其他人士，概不對任何人士於香港或任何其他司法權區內因建議或購股權要約而招致之任何稅項或其他影響或負債負上任何責任。

16. 法院會議及股東特別大會

根據百慕達法院之指示，法院會議將予召開，其目的是考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)之決議案。

股東特別大會將予舉行，其目的是考慮及酌情通過特別決議案，以批准及落實(其中包括)：(i)向Caister或其指定之全資附屬公司配發及發行一股易易壹金融股份；(ii)透過註銷及取消計劃股份對易易壹金融之已發行股本進行減資；及(iii)緊隨其後向Caister及／或其指定之一間或多間全資附屬公司配發及發行數目相等之易易壹金融股份。

於法院會議上，每名親身或委派受委代表出席及投票之計劃股份持有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)均有權就登記於其名下之所有計劃股份投票贊成或反對計劃，但不可部分贊成計劃及部分反對計劃。

每名計劃股份持有人僅可遞交一份法院會議適用之代表委任表格。倘一名計劃股份持有人遞交多於一份法院會議適用之代表委任表格，且投票指示乃要求受委代表同時投票贊成及反對計劃，則該等代表委任表格將不獲接納。如一名計劃股份持有人遞交多於一份法院會議適用之代表委任表格，且投票表決指示乃要求受委代表投票贊成或反對計劃而非同時贊成及反對計劃，則法院會議主席擁有絕對酌情權決定是否接納該等代表委任表格。

所有計劃股東將有權出席法院會議及就計劃投票。然而，由於要約人一致行動人士並非無利害關係計劃股東，彼等的投票(相當於易易壹金融於最後實際可行日期之已發行總股本約29.06%)就滿足收購守則規則2.10之額外規定(如在上文「3.建議之條件」一節中條件(b)所載)而言將不會被計算在內。

鑑於近期冠狀病毒肺炎(COVID-19)之疫情發展，本公司將在法院會議及股東特別大會採取以下預防及控制措施，以保護出席人士免受感染：

- (i) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.3度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 出席法院會議及股東特別大會之每位易易壹金融股東或代表須在整個會議期間戴上外科口罩；及
- (iii) 法院會議及／或股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例之相關條文。

此外，本公司謹此告知全體易易壹金融股東，尤其是須接受COVID-19相關檢疫之任何易易壹金融股東，彼等可委託任何人或法院會議及／或股東特別大會主席作為其代表出席會議並就任何決議案進行投票，而無需親身出席法院會議及／或股東特別大會。易易壹金融股東無需親身出席會議行使投票權。

17. 董事之權益

於最後實際可行日期，陳振康先生(易易壹金融、宏安及位元堂之執行董事)、Stephanie小姐(易易壹金融之執行董事及鄧先生之兒媳)及張偉楷先生(易易壹金融之執行董事及鄧先生之妹夫)分別持有易易壹金融購股權，該等購股權分別歸屬及行使為4,600,000股、4,600,000股及4,600,000股易易壹金融股份。除上文所披露者外，概無易易壹金融董事於建議或購股權要約中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，鄧先生(Caister之唯一董事)於161,718,625股易易壹金融股份及10,407,356,772股宏安股份中擁有或被視為擁有權益。詳情請參閱本計劃文件「附錄二—一般資料」。

18. 推薦建議

18.1 獨立財務顧問之推薦建議

於本計劃文件所載由浩德融資有限公司(獨立財務顧問)發出之函件中，獨立財務顧問已表明，經考慮載於其函件之主要因素及理由後，其認為建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。因此，獨立財務顧問已建議獨立董事委員會推薦(a)計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

敬請閣下垂注本計劃文件第VI部分所載之獨立財務顧問意見及推薦建議。

18.2 獨立董事委員會之推薦建議

易易壹金融董事會已成立由所有於建議中並無擁有利益之易易壹金融獨立非執行董事(即冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生)組成之獨立董事委員會，就建議之條款是否

屬公平合理以及如何投票向計劃股東提出建議，以及其對接受購股權要約之意見向易易壹金融購股權持有人提出推薦建議。

經考慮(a)本計劃文件所載之建議及購股權要約之理由及裨益以及兩者之影響；及(b)建議及購股權要約之條款，並經考慮獨立財務顧問之意見，尤其是本計劃文件第VI部分之獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議後，獨立董事委員會認為，建議及購股權要約之條款對無利害關係計劃股東及易易壹金融購股權持有人而言為公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：(a)計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；(b)易易壹金融股東於股東特別大會上投票贊成批准實施計劃之特別決議案；及(c)易易壹金融購股權持有人接納購股權要約。

敬請閣下垂注(i)本計劃文件第V部分所載之獨立董事委員會之推薦建議；及(ii)本計劃文件第VI部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

19. 應採取之行動

19.1 易易壹金融股東應採取之行動

隨寄發予易易壹金融股東之本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。

無論閣下是否將出席法院會議及／或股東特別大會，謹此促請閣下分別按照隨附有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及隨附有關股東特別大會之**白色**代表委任表格上印列之指示，填寫及簽署有關表格，並將表格送交易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格須在不遲於二零二零年十月六日(星期日)上午九時三十分送達，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格必須在不遲於二零二零年十月六日(星期日)上午十

時正送達。填妥及交回有關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，閣下之受委代表就該會議所獲之授權將被視為遭撤回。

即使閣下不委任受委代表亦不出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會之結果所約束。因此，謹此促請閣下投票。

法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

倘任何計劃股東對行政事宜有任何疑問，例如關於建議之日期、文件及程序，請於星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午六時正致電(i)易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，電話+852 2980 1333；或(ii) 2312 8202。服務熱線不能亦將不會就建議或計劃之利弊提供意見，或提供財務或法律意見。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及易易壹金融股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，易易壹金融將於二零二零年九月三日（星期四）至二零二零年九月八日（星期二）（包括首尾兩日）暫停股東登記，於該期間內將不會辦理易易壹金融股份過戶登記手續。

為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二零年九月二日（星期三）下午四時三十分前送達易易壹金融之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

易易壹金融將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公佈，而倘批准及實施計劃所需之決議案於該等會議上全部獲通過，則會就有關（其中包括）法院聆訊認許計劃呈請之結果、生效日期及撤銷易易壹金融股份於聯交所上市之日期另行刊發公佈。

19.2 易易壹金融股份寄存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

倘閣下為易易壹金融股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人之身份參與中央結算系統，否則閣下應：

- (a) 聯絡閣下本身為中央結算系統參與者或已將該等易易壹金融股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以向該等人士發出投票指示；或
- (b) 安排將該等易易壹金融股份部分或全部自中央結算系統提取，並過戶至閣下本身名下(倘閣下有意(親身或委派受委代表)出席法院會議及／或股東特別大會上並於會上投票)。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之易易壹金融股份進行之投票程序，須符合不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

19.3 易易壹金融股份由非香港中央結算(代理人)有限公司之登記擁有人持有之實益擁有人應採取之行動

除法律規定外，易易壹金融概不承認以信託形式持有任何易易壹金融股份之任何人士。

倘閣下為易易壹金融股份登記於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下之實益擁有人，則閣下應聯絡該登記擁有人，以就閣下實益擁有之易易壹金融股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票，向該登記擁有人發出指示及／或與其作出安排。

倘閣下為有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之實益擁有人，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任閣下為其受委代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之部分或全部易易壹金融股份過戶至閣下本身名下(倘閣下有意(親身或委派受委代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)。

登記擁有人須根據易易壹金融細則之所有相關條文委任受委代表出席有關法院會議及／或股東特別大會。

就登記擁有人委任受委代表而言，有關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所述遞交有關代表委任表格之方式及最後時間前送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席法院會議或股東特別大會並於會上投票。在此情況下，該受委代表之授權將被視為遭撤回。

19.4 易易壹金融購股權持有人應採取之行動

購股權要約函件正連同本計劃文件及購股權要約接納表格一併寄發予各易易壹金融購股權持有人。易易壹金融購股權持有人亦可從www.easystonefg.com或www.hkexnews.com下載購股權要約接納表格以取得該文件。凡有意接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人，必須填寫購股權要約接納表格，並在不遲於二零二零年十月五日(星期一)下午四時正(或Caister或其代表可能通知易易壹金融購股權持有人之其他日期及時間)，將已妥為填寫及簽立之表格交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，並註明「Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司－購股權要約」。概不會就任何購股權要約接納表格或任何其他文件發出認收通知書。

謹請易易壹金融購股權持有人閱讀購股權要約函件及購股權要約接納表格所載之指示以及購股權要約之其他條款及條件。

凡於訂明限期前提交有效填寫及簽立之購股權要約接納表格以接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人，將會就每份為接納購股權要約而交出之易易壹金融購股權，收取購股權註銷代價。

凡不接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人，將不會根據購股權要約收取任何現金代價，而其易易壹金融購股權將於緊隨生效日期後當日被無償註銷。

19.5 認許計劃之法院聆訊

根據百慕達公司法，倘有關決議案於法院會議及股東特別大會上獲得批准，則易易

壹金融其後必須向百慕達法院進一步提交認許計劃之申請。在未獲百慕達法院作出此項批准下，Caister及易易壹金融不可實施建議及計劃。

預期法院聆訊將於二零二零年九月十七日(星期四)(百慕達時間)進行。百慕達法院在決定是否行使其酌情權以認許計劃時，將釐定(其中包括)計劃對計劃股東而言是否公平。於法院聆訊上，百慕達法院可能施加其認為就計劃而言為適當之條件，但在未經Caister及易易壹金融共同同意之情況下，不得施加任何重大改變。易易壹金融可代表易易壹金融股東同意百慕達法院可能認為適合批准或施加之任何計劃修改。

倘百慕達法院認許計劃，及倘建議之所有其他條件達成或獲豁免(如適用)，則易易壹金融擬於二零二零年九月十七日(星期四)(百慕達時間)向百慕達公司註冊處處長提交百慕達法院認許計劃之頒令。此舉將使計劃生效。

計劃股東(包括任何向其後於法院會議上投票之託管人或結算所發出投票指示之該等易易壹金融股份之實益擁有人)應注意，彼等將有權但毋須出席預期將於二零二零年九月十七日(星期四)(百慕達時間)進行之法院聆訊，而於法院聆訊上，易易壹金融將尋求(其中包括)認許計劃。

20. 計劃之成本

鑒於獨立董事委員會之推薦建議(載於本計劃文件第V部分)及獨立財務顧問之推薦建議(載於本計劃文件第VI部分)，收購守則規則2.3並不適用。

Caister及易易壹金融已同意，就易易壹金融所委任之顧問及律師(包括獨立財務顧問)而產生之一切成本、收費及開支將由易易壹金融承擔；就Caister所委任之顧問及律師而產生之一切成本、收費及開支將由Caister承擔；而Caister及易易壹金融將各自承擔其與計劃有關之其他成本、收費及開支。

21. 進一步資料

本計劃文件將免費寄發予易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人。本計劃文件足夠數量之文本亦將免費寄發予持有易易壹金融股份之中央結算系統參與者(包括(如適用)易易壹金融股份之實益擁有人)。

此外，本計劃文件之電子版本亦可於易易壹金融之網站www.easystonefg.com及聯交所網站www.hkexnews.hk免費取得。

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明函件之一部分。

除本計劃文件附錄二所載之備查文件外，易易壹金融亦於其網站www.easyonefg.com及聯交所網站www.hkexnews.hk內發佈其年報及中期報告、公佈及其他公司通訊。易易壹金融於聯交所網站發佈之資料，可藉輸入其股份代號或股份名稱於該網站上瀏覽。

閣下應僅倚賴本計劃文件所載之資料，以於法院會議及股東特別大會上作出閣下的易易壹金融股份之投票決定，或作出是否接納購股權要約之決定。Caister、易易壹金融、金利豐、浩德融資有限公司、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議或購股權要約之任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可落實，故建議可能會或可能不會落實，而計劃亦可能會或可能不會生效。因此，易易壹金融股東、易易壹金融購股權持有人及易易壹金融潛在投資者於買賣易易壹金融證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

22. 一般事項

本計劃文件及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

本計劃文件此第VII部分之說明函件與本計劃文件附錄三所載之計劃如有任何歧義，概以計劃為準。

1. CAISTER之顧問

Caister之財務顧問

金利豐財務顧問有限公司
香港中環
皇后大道中99號中環中心72樓

Caister有關香港法律之法律顧問

蘇利文·克倫威爾律師事務所
(香港)有限法律責任合夥
香港
皇后大道中九號28樓

Caister有關百慕達法律之法律顧問

康德明律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一期29樓

2. 易易壹金融之顧問

獨立董事委員會之獨立財務顧問

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

易易壹金融有關香港法律之法律顧問

禮德齊伯禮律師行
香港鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心17樓

易易壹金融有關百慕達法律之法律顧問

康德明律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一期29樓

獨立物業估值師

中誠達資產評值顧問有限公司
香港灣仔
軒尼詩道145號
安康商業大廈9樓901室

利駿行測量師有限公司
香港
德輔道中287-291號
長達大廈17樓

永利行評值顧問有限公司
香港尖沙咀
星光行10樓1010室

1. 易易壹金融集團之財務概要

以下為易易壹金融集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之財務資料概要，乃分別摘錄自二零一八年、二零一九年及二零二零年年報所載之易易壹金融集團經審核綜合財務報表。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收入	200,774	130,761	113,393
除稅前溢利／(虧損)	(165,534)	75,007	45,987
所得稅	(9,762)	(4,628)	(4,526)
溢利／(虧損)歸屬於：			
易易壹金融擁有人	(175,743)	70,379	41,461
非控股權益	447	-	-
全面收益／(虧損)總額歸屬於：			
易易壹金融擁有人	(76,849)	(47,646)	(25,849)
非控股權益	447	-	-
已付股息	-	-	-
已宣派每股易易壹金融股份股息 (港仙)	-	-	-
每股易易壹金融股份盈利／(虧損)：			
基本及攤薄(港仙)	(35.82)	12.65	7.45

國衛會計師事務所有限公司就易易壹金融集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表出具之核數師報告並無載有任何保留意見、強調事項或持續經營相關之重大不確定因素。

除上文所披露者外，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年，易易壹金融集團概無其他重大收入或開支項目。

2. 易易壹金融集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

易易壹金融須在本計劃文件中載列或提述(i)易易壹金融集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年易易壹金融財務報表」)；(ii)易易壹金融集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年易易壹金融財務報表」)；及(iii)易易壹金融集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年易易壹金融財務報表」)所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料有重大關係之相關已公佈賬目之附註。

二零一八年易易壹金融財務報表載於易易壹金融截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(「二零一八年易易壹金融年報」)第58至143頁，該報告已於二零一八年七月二十六日刊發於本公司網站(<http://www.easystonefg.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726652_c.pdf)。

二零一九年易易壹金融財務報表載於易易壹金融截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「二零一九年易易壹金融年報」)第109至265頁，該報告已於二零一九年七月三十日刊發於本公司網站(<http://www.easystonefg.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730460_c.pdf)。

二零二零年易易壹金融財務報表載於易易壹金融截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「二零二零年易易壹金融年報」)第121至269頁，該報告已於二零二零年七月二十二日刊發於本公司網站(<http://www.easystonefg.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200758_c.pdf)。

二零一八年易易壹金融財務報表、二零一九年易易壹金融財務報表及二零二零年易易壹金融財務報表(惟並非其分別所屬之二零一八年易易壹金融年報、二零一九年易易壹金融年報及二零二零年易易壹金融年報之任何其他部分)以提述方式載入計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

3. 有關易易壹金融集團之債務聲明

於二零二零年五月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，易易壹金融集團有未償還借款約127,600,000港元及租賃負債約5,300,000港元。該等借款包括(i)有抵押銀行借款約56,200,000港元；及(ii)有抵押計息貸款約71,400,000港元。

易易壹金融集團之有抵押銀行貸款按每年約6.1%之合約利率計息。有抵押銀行貸款以易易壹金融集團物業存貨或易易壹金融或易易壹金融一間附屬公司提供之公司擔保作抵押。根據易易

壹金融集團綜合管理賬目，為獲取易易壹金融集團有抵押銀行貸款而抵押的易易壹金融集團物業存貨於二零二零年五月三十一日之賬面值約344,500,000港元。

有抵押計息貸款利率為每年約7.8%。有抵押計息貸款以易易壹金融集團的應收貸款作抵押。為獲取易易壹金融集團有抵押計息貸款而抵押的易易壹金融集團應收貸款於二零二零年五月三十一日之賬面值約79,000,000港元。

除上文另有披露者及集團內公司間負債與正常應付貿易賬款外，於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，易易壹金融集團並無已發行並流通在外或已授權或以其他方式增設但尚未發行之任何其他債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外))或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭以及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

除上文所披露者外，易易壹金融董事概不知悉易易壹金融集團的債務及或然負債自二零二零年五月三十一日後直至最後實際可行日期有任何重大變動。

4. 有關易易壹金融集團之重大變動

易易壹金融董事確認，除下列事項外，自二零二零年三月三十一日(即易易壹金融集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，易易壹金融集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

易易壹金融之應收貸款由二零二零年三月三十一日約555,900,000港元減至二零二零年五月三十一日約449,800,000港元。有關減少乃由於爆發COVID-19及經濟放緩導致易易壹金融於審批有意客戶之貸款申請時採取更為審慎態度。

5. 宏安集團之財務概要

以下為宏安集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之財務資料概要，乃分別摘錄自二零一八年、二零一九年及二零二零年年報分別所載之宏安集團經審核綜合財務報表。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收入	2,620,998	4,009,075	3,440,723
除稅前溢利	1,835,049	1,065,191	585,819
所得稅	(69,055)	(171,800)	(146,117)
溢利／(虧損)歸屬於：			
宏安擁有人	1,223,444	419,782	275,805
非控股權益	542,550	473,609	163,897
全面收益／(虧損)總額歸屬於：			
宏安擁有人	1,249,250	284,728	17,475
非控股權益	555,069	405,426	68,911
已付股息	111,861	109,931	163,509
已宣派每股宏安股份股息(港仙)	0.60	0.94	0.60
每股宏安股份盈利：			
基本及攤薄(港仙)	6.52	2.3	1.61

安永會計師事務所就宏安集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表出具之核數師報告並無載有任何保留意見、強調事項或持續經營相關之重大不確定因素。

除上文所披露者外，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年，宏安集團概無其他重大收入或開支項目。

6. 宏安集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

Caister須在本計劃文件中載列或提述(i)宏安集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年宏安財務報表」)；(ii)宏安集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年宏安財務報表」)；及(iii)宏安集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年宏安財務報表」)所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料有重大關係之相關已公佈賬目之附註。

二零一八年宏安財務報表連同所應用之主要會計政策載於宏安截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(「二零一八年宏安年報」)第75至206頁，該報告已於二零一八年七月二十六日刊發於宏安網站(www.wangon.com)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/lt20180726511_c.pdf)。

二零一九年宏安財務報表連同所應用之主要會計政策載於宏安截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「二零一九年宏安年報」)第141至369頁，該報告已於二零一九年七月三十日刊發於宏安網站(www.wangon.com)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/lt20190730781_c.pdf)。

二零二零年宏安財務報表連同所應用之主要會計政策載於宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「二零二零年宏安年報」)第160至416頁，該報告已於二零二零年七月二十二日刊發於宏安網站(www.wangon.com)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200435_c.pdf)。

二零一八年宏安財務報表、二零一九年宏安財務報表及二零二零年宏安財務報表(惟並非其分別所屬之二零一八年宏安年報、二零一九年宏安年報及二零二零年宏安年報之任何其他部分)以提述方式載入計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

7. 有關宏安集團之債務聲明

於二零二零年五月三十一日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，宏安集團之債務如下：

- (a) 未償還銀行及其他借款、債券、可換股債券及承兌票據約6,738,200,000港元，其中合共約3,563,800,000港元之銀行貸款乃以宏安集團之土地及樓宇、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、發展中物業、持作出售物業、設備、物業存貨、按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產及有關宏安集團若干附屬公司(從事物業開發)全部權益之股份押記作抵押；
- (b) 租賃負債約788,800,000港元；
- (c) 宏安集團亦就向合營企業提供之銀行融資向銀行提供擔保，為數不超過約2,196,500,000港元，而有關銀行融資於二零二零年五月三十一日已獲動用1,075,800,000港元；及
- (d) 宏安集團亦就銀行向其客戶提供之貸款向銀行提供擔保，為數不超過約63,200,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，宏安集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外))或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

8. 有關宏安之重大變動

宏安董事確認，除宏安截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績公佈「前景」一節所披露有關COVID-19疫情對宏安集團之醫藥及保健食品產品業務產生之影響外，自二零二零年三月三十一日(即宏安集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，宏安集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

1. 責任聲明

本計劃文件所載有關易易壹金融集團之資料乃由易易壹金融提供。易易壹金融董事已批准刊發本計劃文件，彼等共同及個別地就本計劃文件所載資料(與Caister及要約人一致行動人士有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本計劃文件所發表之意見(Caister之唯一董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實致使本計劃文件中任何陳述有所誤導。

本計劃文件所載有關Caister及要約人一致行動人士之資料乃由Caister提供。Caister之唯一董事已批准刊發本計劃文件，其就本計劃文件所載資料(與易易壹金融集團有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本計劃文件所發表之意見(易易壹金融董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實致使本計劃文件中任何陳述有所誤導。

2. 易易壹金融之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 易易壹金融之法定股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之易易壹金融股份；
- (b) 易易壹金融之已發行股本為5,564,325.00港元，分為556,432,500股易易壹金融股份；
- (c) 自二零二零年三月三十一日(即易易壹金融上一財政年度結束時)起直至最後實際可行日期，易易壹金融並無發行或購回任何易易壹金融股份；
- (d) 就資本、股息及表決權利而言，所有易易壹金融股份於所有方面均享有同等地位；
- (e) 根據易易壹金融購股權計劃獲授出之尚未行使易易壹金融購股權可行使為合共17,800,000股易易壹金融股份。有關易易壹金融購股權之進一步詳情，請參閱本計劃文件第VII部分之說明函件中「8.購股權要約」一節；及
- (f) 除上文第(e)段所披露者外，概無其他由易易壹金融發行並可轉換或交換為易易壹金融股份之購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

3. 宏安之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 宏安之法定股本為400,000,000港元，分為40,000,000,000股每股面值0.01港元之宏安股份；
- (b) 宏安之已發行股本為173,975,200.47港元，分為17,397,520,047股宏安股份；
- (c) 於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安並無進行任何資本重組；
- (d) 於二零二零年三月三十一日(即宏安上一財政年度結束時)起直至最後實際可行日期止期間，概無發行或購回宏安股份；
- (e) 所有宏安股份於所有方面均享有同等地位，尤其包括與股息、表決權利及資本有關者；及
- (f) 概無由宏安發行並可轉換或交換為宏安股份之購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

4. 易易壹金融股份之市場價格

4.1 易易壹金融股份

下表載列於(i)有關期間內各曆月之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報之易易壹金融股份收市價：

日期	每股易易壹 金融股份 之收市價 (港元)
二零一九年十一月二十九日	0.420
二零一九年十二月三十一日	0.450
二零二零年一月三十一日	0.435
二零二零年二月二十八日	0.435
二零二零年三月三十一日	0.500
二零二零年四月二十九日	0.485
二零二零年五月四日(最後交易日)	0.640
二零二零年五月二十九日	0.600
二零二零年六月三十日	0.740
二零二零年七月三十一日	0.770
二零二零年八月七日(最後實際可行日期)	0.740

於有關期間內，聯交所所報易易壹金融股份之最高及最低收市價分別為於二零二零年七月二十八日之每股易易壹金融股份0.790港元及於二零一九年十二月三日及四日之每股易易壹金融股份0.395港元。

5. 宏安股份之市場價格

5.1 宏安股份

下表載列於(i)有關期間內各曆月之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報之宏安股份收市價：

日期	每股宏安股份 之收市價 (港元)
二零一九年十一月二十九日	0.084
二零一九年十二月三十一日	0.083
二零二零年一月三十一日	0.074
二零二零年二月二十八日	0.075
二零二零年三月三十一日	0.060
二零二零年四月二十九日	0.077
二零二零年五月四日(最後交易日)	0.078
二零二零年五月二十九日	0.073
二零二零年六月三十日	0.074
二零二零年七月三十一日	0.070
二零二零年八月七日(最後實際可行日期)	0.071

於有關期間內，聯交所所報宏安股份之最高及最低收市價分別為於二零一九年十一月八日之每股宏安股份0.087港元及於二零二零年三月二十三日之每股宏安股份0.053港元。

6. 權益披露

6.1 鄧先生於宏安及易易壹金融證券中持有之權益

(a) 於宏安之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，鄧先生(Caister之唯一董事及唯一股東)概無於任何宏安股份或涉及任何宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有或被視為擁有權益。就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該等詞彙之相同涵義。

身份／權益性質	宏安股份數目	好倉／淡倉	佔宏安 於最後實際 可行日期 已發行總股本 之概約百分比
受控制法團權益	10,407,356,772 ⁽¹⁾	好倉	59.82%

附註：

- 於最後實際可行日期，由於鄧先生透過(i)彼本身實益持有28,026,339股宏安股份(佔宏安股份約0.16%)；(ii)鄧先生之配偶於宏安持有28,026,300股宏安股份之股權(佔宏安股份約0.16%)；(iii)彼作為鄧氏家族信託之創立人而被視為於4,989,928,827股宏安股份中擁有權益(佔宏安股份約28.68%)；(iv) Caister於宏安之股權(4,938,375,306股宏安股份，佔宏安股份約28.39%)；及(v)於Suntech Investments Limited(為位元堂之間接全資附屬公司)持有423,000,000股宏安股份之股權(佔宏安股份約2.43%)而被當作於合共10,407,356,772股宏安股份(佔宏安股份約59.82%)中擁有權益，故彼被當作於宏安股份中擁有權益。

(b) 於易易壹金融之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，鄧先生(Caister之唯一董事及唯一股東)概無於任何易易壹金融股份或涉及任何易易壹金融股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有或被視為擁有權益。就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該等詞彙之相同涵義。

身份／權益性質	易易壹金融		佔易易壹金融
	股份數目	好倉／淡倉	於最後實際 可行日期 已發行總股本 之概約百分比
受控制法團權益	161,718,625 ⁽²⁾	好倉	29.06%

附註：

- 於最後實際可行日期，Hearty Limited及Suntech Investments Limited分別持有160,534,225股易易壹金融股份(佔易易壹金融股份約28.85%)及1,184,400股易易壹金融股份(佔易易壹金融股份約0.21%)。兩家公司均為Total Smart Investments Limited的全資附屬公司。Total Smart Investments Limited為位元堂的全資附屬公司。位元堂由Rich Time Strategy Limited持有約58.08%。Rich Time Strategy Limited為Wang On Enterprises (BVI) Limited的全資附屬公司，而Wang On Enterprises (BVI) Limited由宏安全資擁有。由於鄧先生透過(i)彼本身實益持有28,026,339股宏安股份(佔宏安股份約0.16%)；(ii)鄧先生之配偶於宏安持有28,026,300股宏安股份之股權(佔宏安股份約0.16%)；(iii)彼作為鄧氏家族信託之創立人而被視為於4,989,928,827股宏安股份中擁有權益(佔宏安股份約28.68%)；(iv) Caister於宏安持有4,938,375,306股宏安股份之股權(佔宏安股份約28.39%)；及(v)於Suntech Investments Limited(為位元堂之間接全資附屬公司)持有423,000,000股宏安股份之股權(佔宏安股份約2.43%)而被當作於合共10,407,356,772股宏安股份(佔宏安股份約59.82%)中擁有權益，故彼被當作於宏安股份中擁有權益。

6.2 於宏安及易易壹金融證券之其他權益

於最後實際可行日期，除於本附錄二「6.權益披露」一節及本計劃文件第VII部分之說明函件中「7.建議對易易壹金融股權架構之影響」、「9.有關Caister、宏安及位元堂之資料」及「17.董事之權益」章節所披露者外：

- (a) Caister或要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示任何宏安股份或宏安股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) Caister或要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示任何易易壹金融股份或易易壹金融股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 易易壹金融或任何易易壹金融董事概無於任何宏安股份或宏安股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益；
- (d) 易易壹金融董事概無於任何易易壹金融股份或有關易易壹金融股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益；
- (e) 易易壹金融之附屬公司、易易壹金融集團之任何退休基金或收購守則項下按一致行動人士定義第(5)類別被推定為與易易壹金融一致行動之任何人士或按聯繫人定義第(2)類別屬易易壹金融之聯繫人之任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 概無任何人士與易易壹金融或與收購守則項下按一致行動人士定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與易易壹金融一致行動之任何人士或按聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別屬易易壹金融之聯繫人之任何人士已訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (g) 概無易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與易易壹金融有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理；
- (h) 陳振康先生、Stephanie小姐及張偉楷先生已於二零二零年五月四日訂立不可撤銷購股權承諾，向Caister承諾(其中包括)接納購股權要約；

- (i) 易易壹金融或任何易易壹金融董事概無借入或借出任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟已轉借或出售之任何借入股份除外；
- (j) Caister或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (k) Caister或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類型之安排；
- (l) Caister或任何要約人一致行動人士概無借入或借出任何易易壹金融股份或宏安股份；及
- (m) 陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生或楊錦昌先生概無於任何宏安股份或宏安股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益。

6.3 易易壹金融及宏安證券之買賣

於有關期間內：

- (a) 除代表金利豐證券有限公司之非酌情投資客戶進行若干宏安股份交易外，Caister、鄧先生、任何要約人一致行動人士、易易壹金融或任何易易壹金融董事概無買賣任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 概無任何與Caister或任何要約人一致行動人士已訂立收購守則規則22註釋8所述性質之安排之人士，買賣任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及
- (c) 陳振康先生、Stephanie小姐、張偉楷先生或楊錦昌先生概無買賣任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

於公佈日期開始至最後實際可行日期止之期間內：

- (a) 易易壹金融之附屬公司、易易壹金融集團之任何退休基金或收購守則項下按「一致行動人士」定義第(5)類別被推定為與易易壹金融一致行動之任何人士或按「聯繫人」定義第(2)類別屬易易壹金融之聯繫人之任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無買賣任何易易壹金融股份或宏安股份或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 概無任何與易易壹金融或與收購守則項下按「一致行動人士」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與易易壹金融一致行動之任何人士或按「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬易易壹金融之聯繫人之任何人士已訂立收購守則規則22註釋8所述性質之安排之人士，買賣任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及
- (c) 概無與易易壹金融有關連且以全權委託方式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何易易壹金融股份或宏安股份，或有關易易壹金融股份或宏安股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

6.4 與Caister及要約人一致行動人士就建議而訂立之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除不可撤銷購股權承諾外，Caister及要約人一致行動人士概無收到任何接受要約以註銷計劃股份或易易壹金融購股權或投票贊成或反對計劃之不可撤銷承諾；
- (b) Caister或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間不存在任何收購守則規則22註釋8第三段所述性質之彌償保證或其他安排；
- (c) 概無任何Caister或任何要約人一致行動人士身為其中一方，且有關其可能會或可能不會援引或尋求援引建議條件之情況之協議或安排；

- (d) 除建議外，Caister或任何要約人一致行動人士(作為一方)與任何易易壹金融董事、近期易易壹金融董事、易易壹金融股東或近期易易壹金融股東(作為另一方)不存在任何與建議有任何關連或取決於建議之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (e) 宏安董事之酬金概無因建議或任何其他相關交易而受到影響；
- (f) 外部融資乃由(其中包括)就Caister於計劃生效後根據其與金利豐證券有限公司訂立之貸款文件將擁有之所有易易壹金融股份以金利豐證券有限公司為受益人設立之股份押記作抵押；
- (g) 除上文第6.4(f)段所披露者外，概無任何由Caister與任何其他人士所訂立有關轉讓、抵押或質押根據建議所收購之易易壹金融股份之協議、安排或諒解；及
- (h) 概無任何由(i)任何易易壹金融股東；與(ii)(a) Caister及任何要約人一致行動人士；或(b)易易壹金融、其附屬公司或聯營公司訂立之諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

所有計劃股東將有權出席法院會議及就計劃投票。然而，由於要約人一致行動人士並非無利害關係計劃股東，故為符合收購守則規則2.10項下之額外規定(見本計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節所載之條件(b))，彼等之投票(相當於易易壹金融於最後實際可行日期已發行總股本約29.06%)將不會被計算在內。

6.5 易易壹金融董事之服務合約及其他利益

於最後實際可行日期，任何易易壹金融董事與任何其他人士之間並無訂立任何視乎或取決於建議或購股權要約之結果或其他有關建議或購股權要約之協議或安排。

於最後實際可行日期，Caister並無訂立任何易易壹金融董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

於最後實際可行日期，易易壹金融董事概無與易易壹金融集團任何成員公司或易易壹金融之聯營公司訂有服務合約：

- (i) 為於公佈日期前6個月內已經訂立或修訂(包括連續性及固定任期合約)；
- (ii) 為具有12個月或以上通知期之連續性合約；或
- (iii) 為超過12個月之固定任期合約(不論通知期長短)。

於最後實際可行日期，概無易易壹金融董事將會或已經獲給予任何利益(根據適用法律規定之任何法定賠償除外)，作為離職或其他與建議或購股權要約有關之補償。

7. 重大訴訟

7.1 易易壹金融集團

於最後實際可行日期，易易壹金融及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，亦無待決或威脅或針對易易壹金融或易易壹金融集團任何其他成員公司之任何重大訴訟或申索。

7.2 宏安集團

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，宏安及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，亦無待決或威脅或針對宏安或宏安集團任何其他成員公司之任何重大訴訟或申索。

(A) 於中國及香港有關收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司之法律程序

概覽

於二零零七年，中國農產品與王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)就收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)訂立買賣協議(「買賣協議」)(「收購事項」)，代價為約12億港元。於收購事項後，中國農產品成為白沙洲農副產品之合法擁有人。

自此，有關收購事項之多項法律程序已於中國及香港開展，詳情載列如下：

(1) 王女士及天九於中國向中國農產品發出之令狀

背景

於二零一零年十二月，中國農產品收到王女士及天九針對中國農產品向中國湖北省高級人民法院（「**湖北法院**」）提交之令狀（「**令狀**」）。令狀亦令白沙洲農副產品作為第三方牽涉入相關法律程序。

王女士及天九於令狀中的主要指稱詳情如下：

- (a) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購事項之股份轉讓協議（「**爭議協議**」），此協議內收購事項之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (b) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部（「**商務部**」）及湖北工商行政管理局（「**湖北工商局**」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (c) 指控商務部與湖北工商局根據上述被指控偽造的文件批准收購事項及處理相關文檔。

最新狀況

根據湖北法院發出日期為二零一四年五月三十一日之判決（「**湖北法院判決**」），湖北法院(a)駁回王女士及天九的索償，且(b)王女士及天九被責令承擔法律訴訟的法律費用。

根據中國最高人民法院（「**最高人民法院**」）的上訴通知，王女士及天九尋求最高人民法院頒令爭議協議無效。

根據最高人民法院作出日期為二零一四年十二月三十一日的判決(「北京判決」)，最高人民法院頒令：(a)撤銷湖北法院判決；及(b)爭議協議無效。

於二零一五年六月二十三日，中國農產品向最高人民法院提出再審申請，要求擱置北京判決。

於二零一五年十二月二十二日，最高人民法院駁回中國農產品的申請(「二零一五年十二月判決」)。二零一五年十二月判決為終審判決。

對宏安集團之影響

按中國農產品中國法律顧問的意見：

- (a) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項本身作出任何判決。
- (b) 北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。白沙洲農副產品之法定所有權取決於商務部對收購事項的批准及湖北工商局處理的股權轉讓登記。中國農產品將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：
 - (i) 商務部對收購事項的批准；及
 - (ii) 湖北工商局處理的股權轉讓登記。

倘發生上文所列的事項(b)(i)及／或(b)(ii)，可能產生的影響或會包括但不限於下列各項：

- (a) 白沙洲農副產品不再為中國農產品的附屬公司。截至二零二零年三月三十一日止十五個月，白沙洲農副產品為宏安集團作出下列貢獻：(i)收入約230,600,000港元；(ii)中國農產品擁有人應佔溢利約108,000,000港元；(iii)資產約1,693,700,000港元；(iv)負債約696,400,000港元；及(v)中國農產品擁有人應佔總權益約997,800,000港元；
- (b) 中國農產品取消支付中國農產品與王女士及天九訂立的各買賣協議的兩項未償還工具(「該等工具」)的撥備。於二零二零年三月三十一日，該等工具按面值約376,000,000港元入賬，連同應付利息總額約642,100,000港元；及
- (c) 中國農產品可能採取一切必要措施以尋求(i)餘下結餘約705,600,000港元(即就收購事項支付之代價)之回報；及(ii)中國農產品數年來於白沙洲農副產品作出之投資。

然而，中國農產品目前就發生上述事項(b)(i)及／或(b)(ii)可能對宏安集團產生的整體影響提供任何明確意見為時過早。

- (2) 中國農產品及白沙洲農副產品於中國向王女士、天九及其他發出之令狀

背景

於二零一一年，中國農產品及白沙洲農副產品已於湖北法院開始審理程序，內容有關(其中包括)要求王女士及天九歸還(其中包括)非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利，牽涉金額約為人民幣625,000,000元。

最新狀況

於二零一四年十月十六日，中國農產品向湖北法院申請撤銷其申索。中國農產品的申請於二零一四年十月二十二日獲受理。白沙洲農副產品仍為原告。

於二零一六年一月十二日，湖北法院向各方發出通告，知會各方審案之法官成員將有變更。

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見下文(A)(4)節)影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零二零年七月二日，湖北法院發出通知會各方，該等審理程序將於二零二零年七月十五日恢復。

於最後實際可行日期，訴訟仍在進行。

對宏安集團之影響

潛在影響包括但不限於以下各項：

- (a) 倘湖北法院裁定支持白沙洲農副產品，則(其中包括)非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利約人民幣625,000,000元將歸還予白沙洲。
 - (b) 倘湖北法院裁定支持王女士及天九，則(其中包括)非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利約人民幣625,000,000元將不會歸還予白沙洲。
- (3) 中國農產品於香港對王女士及天九發出之令狀

背景

於二零一一年十月二十四日，中國農產品於香港原訟法院(「原訟法院」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九違反買賣協議多項條文，中國農產品正向彼等尋求損害賠償。

最新狀況

於二零一二年十月五日，中國農產品接獲原訟法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾（「承諾」）生效，彼等向中國農產品承諾不會(a)對文據背書、分配、轉讓或磋商；及(b)於出具文據時須強制就買賣協議付款，直至該等法律程序獲最終判決或原訟法院進一步發出法院令狀為止。根據承諾，文據將不再到期，而令中國農產品於二零一二年十二月五日作出支付。

於二零一七年六月九日，訴訟雙方共同向原訟法院提出申請後，原訟法院更改承諾，指承諾須繼續保留，惟王女士及天九可在本訴訟中按照訴訟雙方於二零一七年六月二日提交的同意傳票隨附的草擬稿就(其中包括)重新轉讓白沙洲農副產品之股份提出反申索。

審訊於二零一九年二月、三月及六月進行，為期23天。各方正在等候原訟法院宣判。

對宏安集團之影響

潛在影響包括但不限於以下各項：

- (a) 倘原訟法院裁定支持中國農產品，則王女士及天九將因違反買賣協議多項條文而支付損害賠償，且文據中的損害賠償將予以抵銷。
 - (b) 倘原訟法院裁定支持王女士及天九，則法院可頒令重新轉讓白沙洲農副產品之股份或強制執行文據。可能會產生重大影響。有關潛在影響之進一步詳情，請參閱(A)(1)節「對宏安集團之影響」一節。
- (4) 王女士及天九於中國對商務部提出之法律訴訟

背景

於二零一五年五月四日及五日，王女士及天九共同對商務部提出兩項獨立的訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復

提交之申請(「申請」)。案件已獲北京第二中級人民法院(「北京法院」)受理。

於二零一五年五月二十日，中國農產品及白沙洲農副產品各自申請作為第三方加入該等案件。根據北京法院發出之通知，中國農產品與白沙洲農副產品各自已被加入作為該等案件的第三方。

根據商務部作出日期為二零一六年五月十九日之決定(「商務部決定」)，其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准證書將不予撤銷且維持效力。

根據日期為二零一六年八月三日之令狀，王女士及天九要求北京法院(a)撤回商務部決定，並(b)要求商務部作出決定撤回批准證書。

最新狀況

根據北京法院作出日期為二零一七年三月三十一日之判決(「三月三十一日判決」)，王女士及天九請求撤銷商務部決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

根據日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決及(b)商務部作出決定以撤回於二零零七年就爭議協議發出之批准。

根據北京高級人民法院作出日期為二零一八年十二月二十日的判決(「十二月二十日判決」)，駁回王女士及天九之上訴，並維持三月三十一日判決所載的北京法院判決。

根據最高人民法院作出日期為二零一九年十二月三十一日之判決(「十二月三十一日判決」)，最高人民法院駁回王女士及天九關於重審及駁回三月三十一日判決及十二月二十日判決的申請。十二月三十一日判決為終審判決。

對宏安集團之影響

根據十二月三十一日判決，商務部於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准將不予撤銷且維持效力。

- (5) 中國農產品於中國向王女士及天九發出之令狀

背景

於二零一五年五月二十二日，鑒於北京判決(如上文(A)(1)節所披露)，中國農產品向王女士及天九發出令狀，當中中國農產品尋求湖北法院頒令要求王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議向商務部報送的義務。

根據王女士及天九於二零一六年八月六日提出之反申索，彼等尋求湖北法院宣佈買賣協議不再具任何效力。

於二零一六年八月十一日，中國農產品提交一份申請以修改其索償。已修改索償包括：

- (a) 確認買賣協議已合法簽訂；
- (b) 向湖北法院尋求頒令王女士及天九協助中國農產品及白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的義務；
- (c) 向湖北法院尋求頒令，倘王女士及天九無法提供上述協助，則中國農產品及白沙洲農副產品本身將有權向商務部報批備案；及
- (d) 向湖北法院尋求頒令王女士及天九須承擔訴訟的費用。

最新狀況

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見上文(A)(4)節)將影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零一七年四月二十六日，王女士及天九就中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。湖北法院當時拒絕王女士及天九的申請。

於二零一七年五月十日，王女士及天九再次就中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院於二零一七年五月二十六日的命令(「五月二十六日命令」)，湖北法院批准凍結令，凍結中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益。

於二零一七年五月二十六日，王女士及天九申請增加反申索，要求取回中國農產品於白沙洲農副產品之90%權益(王女士70%及天九20%)。

於二零一七年六月五日，中國農產品向湖北法院申請覆核五月二十六日命令。根據二零一七年六月十二日湖北法院的命令，中國農產品之申請被駁回。

於二零一九年四月十日，鑒於王女士及天九針對商務部的法律訴訟結果(見上文(A)(4)節)，中國農產品向湖北法院申請撤回中國農產品的申索。中國農產品的申請於二零一九年四月十一日獲得批准。

根據湖北法院日期為二零一九年十二月二十三日之頒令(「十二月二十三日判決」)，王女士及天九提出之反申索被湖北法院駁回。

根據日期為二零二零年一月十九日的行政上訴狀，王女士及天九就十二月二十三日判決提出上訴，請求最高人民法院頒令(a)撤銷十二月二十三日判決、(b)買賣協議不再具任何效力及(c)取回中國農產品於白沙洲農副產品之90%權益(王女士70%及天九20%)。

於最後實際可行日期，訴訟仍在進行。

對宏安集團之影響

潛在影響包括但不限於以下各項：

- (a) 倘最高人民法院裁定支持中國農產品，則中國農產品繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人。
- (b) 倘最高人民法院裁定支持王女士及天九，則最高人民法院或會頒令重新轉讓白沙洲農副產品之股份。可能會產生重大影響。有關潛在影響之進一步詳情，請參閱(A)(1)節「對宏安集團之影響」一節。

(B) 江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司於中國向淮安市明遠農業發展有限公司及王永鋼先生發出之令狀**背景**

於二零一七年，中國農產品的間接全資附屬公司江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司（「**江蘇盛隆**」）(a)與淮安市明遠農業發展有限公司（「**淮安明遠**」）訂立業務合作協議；及(b)與淮安明遠及王永鋼先生（「**王先生**」）訂立補充業務合作協議。

根據業務合作協議及補充業務合作協議，訂約方同意（其中包括）於中國共同經營兩個市場，而江蘇盛隆可享有最低年度溢利分派人民幣13,000,000元。

於二零一八年十一月四日，江蘇盛隆向淮安明遠及王先生發出令狀，尋求南京玄武區人民法院（「**南京法院**」）頒令，（其中包括）：

- (a) 業務合作協議及補充業務合作協議將予終止；
- (b) 淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣30,000,000元，作為違反業務合作協議之賠償；
- (c) 淮安明遠須向江蘇盛隆支付約人民幣2,000,000元及人民幣5,800,000元作為違反補充業務合作協議之賠償；

- (d) 王先生應對淮安明遠上述對江蘇盛隆之賠償負責；及
- (e) 被告人須共同負責承擔訴訟費用，淮安明遠則須負責承擔江蘇盛隆的律師費。

於二零一八年十二月十六日，淮安明遠向江蘇盛隆發出民事反訴狀，尋求南京法院頒令，其中包括：

- (a) 江蘇盛隆就終止業務合作協議及補充業務合作協議所發出的通知對淮安明遠不產生任何效力；及
- (b) 江蘇盛隆須負責承擔淮安明遠的律師費。

最新狀況

於最後實際可行日期，訴訟仍在進行。

對宏安集團之影響

對宏安集團之潛在影響包括但不限於以下各項：

- (a) 倘南京法院裁定支持江蘇盛隆，則業務合作協議及補充業務合作協議將予終止。換言之，各方將不再需於中國共同經營兩個市場。此外，江蘇盛隆屆時可就違反業務合作協議獲得賠償人民幣30,000,000元及就違反補充業務合作協議獲得賠償人民幣2,000,000元及人民幣5,800,000元。
- (b) 倘南京法院裁定支持淮安明遠，則業務合作協議及補充業務合作協議將不予終止。換言之，各方將需繼續於中國共同經營兩個市場。即便如此，江蘇盛隆屆時將繼續根據業務合作協議及補充業務合作協議享有最低年度溢利分派人民幣13,000,000元。

8. 重大合約

8.1 易易壹金融集團

除下文所披露者外，易易壹金融集團之任何成員公司於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約（於易易壹金融集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外）：

- (a) Onger Investments Limited與Peony Finance Limited（均為易易壹金融的間接全資附屬公司）以Goal Success Investments Limited（位元堂的間接全資附屬公司及收購中國農產品股權的要約人）為受益人簽立日期為二零一九年九月二十六日之不可撤銷承諾，承諾(a)不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的中國農產品股份中的任何權益及不會提呈其持有的任何中國農產品股份用於接納部分股份要約；及(b)不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的中國農產品發行之可換股票據中的任何權益，不會提呈其持有的任何可換股票據用於接納部分可換股票據要約，及不會行使可換股票據附帶的換股權，詳情載於由（其中包括）位元堂、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈。

8.2 宏安集團

8.2.1 宏安集團（位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團除外）

除下文所披露者外，宏安集團之任何成員公司於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約（於宏安集團（位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團除外）進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外）：

- (a) 中國農產品（作為借款人）與Double Leads Investments Limited（「**Double Leads**」）（作為貸款人）訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，據此，Double Leads同意授出本金額為89,000,000港元之無抵押貸款，年利率為10%，為期三年，詳情載於由（其中包括）位元堂、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈；
- (b) 宏安之間接全資附屬公司富英有限公司（「**富英**」，作為貸方）與獨立第三方客戶（作為借方）訂立日期為二零一九年九月二十四日之貸款協議，內容有關授出本金額80,000,000港元之有抵押貸款，為期兩個月，首月利息

為1,350,000港元及第二個月利息為1,200,000港元，詳情載於宏安日期為二零一九年九月二十四日之公佈；

- (c) 宏安發出日期為二零一九年九月十九日之訂單，從第二市場上合共收購由中梁控股集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：2772)發行於二零二一年九月二十六日到期之9,000,000美元11.50%優先票據，總代價約為8,900,000美元(相當於約210,400,000港元)，詳情載於宏安日期為二零一九年九月二十日之公佈；
- (d) 宏安之間接全資附屬公司Trade Capture Investments Limited(「**Trade Capture**」)所簽訂並由Rockpool Capital SPC接納之日期為二零一九年四月十八日之認購表格，內容有關於Rockpool Capital SPC所設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP中的C類股份投資合共17,500,000美元，連同由(其中包括)Trade Capture、Key High Limited(「**Key High**」)與Rockpool Capital SPC訂立日期為二零一九年四月十八日之相關補充信函(於二零一九年八月三十日補充)，詳情載於宏安與位元堂於二零一九年四月十八日聯合刊發之公佈；及
- (e) 富英(作為貸方)與合聯實業有限公司(作為借方)訂立日期為二零一九年一月三十一日之重續協議，內容有關重續本金額為100,000,000港元之有抵押貸款，再續期三個月，年利率為18.0%，詳情載於宏安日期為二零一九年一月三十一日之公佈。

8.2.2 宏安地產集團

除下文所披露者外，宏安地產集團之任何成員公司於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約(於宏安地產集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 宏安地產之間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited(「**Twist Pioneer**」)發出日期為二零二零年三月二十六日之訂單，從第二市場上合共收購由中國恆大集團(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：3333)發行於二零二一年五月二十四日到

- 期之5,000,000美元8.9%優先票據，總代價約為4,400,000美元(相當於約34,200,000港元)，詳情載於宏安日期為二零二零年三月二十六日之公佈；
- (b) Twist Pioneer發出日期為二零一九年九月十九日之訂單，從第二市場上合共收購由中梁控股集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：2772)發行於二零二一年九月二十六日到期之18,000,000美元11.50%優先票據，總代價約為17,800,000美元(相當於約210,400,000港元)，詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十日之公佈；
- (c) Caesar Holding II Limited(「**Caesar**」)、宏安地產之間接全資附屬公司 Bancroft Ville Limited(「**Bancroft**」)與Milesville Limited訂立日期為二零一九年六月二十一日之股份銷售協議，內容有關以總代價約39,000,000港元出售Milesville的50%股權(「**出售事項**」)；由Caesar、Bancroft與Milesville訂立日期為二零一九年六月二十一日之股份認購協議，內容有關Caesar及Bancroft各以總代價約129,800,000港元認購Milesville新股份；及Milesville間接全資附屬公司及該物業之唯一法定實益擁有人 Hermitage Investments與宏安地產聯屬人士宏集策劃有限公司訂立日期為二零一九年七月四日之租賃一項物業的若干部分租約，該物業包括位於將軍澳唐俊街名為「The Parkside」綜合大樓之商舖，連同位於地庫之49個停車位及5個摩托車停車位(「**唐俊街物業**」)，租期分別暫定為於二零一九年七月五日及二零一九年十二月一日起至二零三零年六月三十日到期，總租金約為402,700,000港元，詳情載於宏安及宏安地產於二零一九年六月二十一日聯合刊發之公佈；
- (d) Milesville(當時為間接全資附屬公司，惟出售事項後現為由宏安地產間接擁有50%權益的合營企業)(作為買方)與Topaz(作為賣方)訂立日期為二零一九年四月三十日之臨時協議(經日期為二零一九年六月二十八日由Milesville與Topaz簽立之補充契據修訂及補充)，內容有關收購 Pearl Limited(以 Pearl Park Limited於香港經營業務，透過Hermitage

Investments持有唐俊街物業)全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為780,000,000港元(可予調整)，詳情載於宏安及宏安地產於二零一九年五月一日聯合刊發之公佈及宏安日期為二零一九年七月二十六日之通函；

- (e) 位元堂(零售)有限公司(「**位元堂零售**」，作為租戶)與宏安地產之間接全資附屬公司永宜投資有限公司(「**永宜投資**」，作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容有關租用位於九龍彌敦道之物業，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於位元堂及宏安地產於二零一九年五月二日聯合刊發之公佈；
- (f) 宏安地產與Metal Jacket Holding III Limited(「**KKR**」)訂立日期為二零一九年四月二十九日之具約束力的條款說明書，內容有關(其中包括)(i)宏安地產或其全資附屬公司(「**宏安地產合資企業夥伴**」，作為賣方)及KKR或KKR之一位聯屬人士(「**KKR合資企業夥伴**」，由Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.管理及/或提供諮詢的基金及/或投資工具直接或間接控制，作為買方)銷售宏安地產之間接全資附屬公司東曉有限公司(「**東曉**」)的50%股權；及(ii)宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴各以總代價約180,000,000港元認購東曉之新股份；(iii)就東曉在宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴之間成立合資企業；及(iv)東曉向宏安地產之一名聯屬人士授出租賃東曉所間接持有物業(指下文第(g)段所述的物業)的若干部分的租約，詳情載於宏安及宏安地產於二零一九年四月二十九日聯合刊發之公佈；
- (g) 宏安地產之間接全資附屬公司健諾有限公司(作為買方)與第一貿易有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年四月二十六日之臨時買賣協議，內容有關買賣「安泰國際中心」大廈之物業(包括45個工作室及18個車位)，代價為306,800,000港元，詳情載於宏安日期為二零一九年四月二十六日之公佈；
- (h) 宏安地產間接全資附屬公司迅強有限公司(作為賣方)與世昌行有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之臨時買賣協議(經日期為二零一九年四月十八日之補充協議修訂)，內容有關收購九龍彌敦道726

號「726 Nathan Road」地下1號商舖及2號商舖，代價為135,000,000港元，詳情載於宏安日期為二零一九年四月十八日之公佈；及

- (i) 宏安地產之間接全資附屬公司偉倫有限公司於競標過程遞交之標書，內容有關以總代價653,000,000港元向九廣鐵路公司收購「銀湖•天峰」住宅處所之零售平台層(包括停車場及地面層及1樓之零售平台層)，詳情載於宏安及宏安地產於二零一九年一月二十四日聯合刊發之公佈。

8.2.3 位元堂集團

除下文所披露者外，位元堂集團之任何成員公司於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約(於位元堂集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 中國農產品(作為借款人)與宏安之間接全資附屬公司Winning Rich Investments Limited(「Winning Rich」)(作為貸款人)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，據此，Winning Rich同意授出本金額為621,000,000港元之無抵押貸款，年利率為10%，為期三年，詳情載於由(其中包括)位元堂、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司Suntech Investments Limited發出日期為二零一九年六月三日之訂單，從第二市場上收購由融創中國控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：1918)發行於二零二二年二月十五日到期之4,000,000美元7.875%優先票據，總代價約為4,080,000美元(相當於約32,100,000港元)，詳情載於位元堂日期為二零一九年六月三日之公佈；
- (c) 位元堂之間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為賣方)與鴻輝創富有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月十七日之正式協議及日期為二零一九年三月二十八日之臨時買賣協議，內容有關出售位於九龍西洋菜街南之物業，代價為102,800,000港元，並按現有租賃於二零二二年一月三十一日到期，詳情載於位元堂日期為二零一九年三月二十八日之公佈及日期為二零一九年五月二十四日之通函；

- (d) 位元堂之間接全資附屬公司Guidepost(作為賣方)與誠豐集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月九日之有條件臨時協議，內容有關出售位元堂一間持有一間零售店之間接全資附屬公司光暉投資有限公司之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為52,800,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年五月九日之公佈；
- (e) 位元堂之間接附屬公司位元堂(零售)(作為租戶)與永宜投資(作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容有關租賃位於彌敦道之物業，其使用權總價值約為12,060,000港元，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於位元堂及宏安地產於二零一九年五月二日聯合刊發之公佈；
- (f) Guidepost(作為賣方)與Lou Fok Sang(作為買方)訂立日期為二零一九年四月三十日之有條件臨時協議，內容有關出售位元堂間接全資附屬公司Wang To Investments Limited(持有一間零售店)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為47,000,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年四月三十日之公佈；
- (g) 位元堂之間接全資附屬公司Key High所簽訂並由Rockpool Capital SPC接納之日期為二零一九年四月十八日之認購表格，內容有關投資合共7,500,000美元於Rockpool Capital SPC設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP的C類股份，連同由(其中包括)Trade Capture、Key High與Rockpool Capital SPC訂立日期為二零一九年四月十八日之相關補充函件，詳情載於位元堂及宏安於二零一九年四月十八日聯合刊發之公佈；
- (h) 位元堂之間接全資附屬公司悦生有限公司(「悦生」，作為賣方)與明耀企業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之有條件臨時買賣協議及日期為二零一九年四月十九日之具約束力補充協議，內容有關出售位於土瓜灣道之物業，代價為60,500,000港元，以及悦生與買方訂立日期為二零一九年四月十八日之特許權協議，授予悦生權利使用該商

店若干部分，由該出售完成日期(即二零一九年六月二十八日)起計為期十二個月，在該物業交吉予買方後，其中作為抵押按金之6,050,000港元將退還予悅生，詳情載於位元堂日期為二零一九年四月十九日之公佈；

- (i) Guidepost(作為賣方)與Chan Chi Wan(作為買方)訂立日期為二零一九年二月二十八日之有條件臨時買賣協議，內容有關出售越通有限公司(其持有一項零售物業)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為53,100,000港元，詳情載於位元堂日期為二零一九年二月二十八日之公佈；及
- (j) 位元堂之間接全資附屬公司Able Trend Limited(「Able Trend」，作為貸方)與易易壹金融(作為借方)訂立日期為二零一八年九月十八日之貸款協議，據此，Able Trend同意授出金額不超過65,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為7.0%，自二零一八年九月十八日起計為期36個月，詳情載於位元堂日期為二零一八年九月十八日之公佈。

8.2.4 中國農產品集團

除下文所披露者外，中國農產品集團之任何成員公司於公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約(於中國農產品集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 中國農產品(作為借款人)與位元堂之間接全資附屬公司Winning Rich Investments Limited(作為貸款人)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，內容有關授出金額不超過621,000,000港元之無抵押信貸融資，年利率為10.0%，為期36個月，詳情載於由(其中包括)位元堂、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈；
- (b) 中國農產品(作為借款人)與宏安之間接全資附屬公司Double Leads(作為貸款人)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，內容有關授出金額不超過89,000,000港元之無抵押信貸融資，年利率為10.0%，為期36個月，詳情載於由(其中包括)位元堂、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日之公佈；及

- (c) 中國農產品之間接全資附屬公司至寶控股有限公司(作為賣方)與梁榮(作為買方)訂立日期為二零一八年八月二十三日之買賣協議，內容有關出售駿美投資有限公司(持有一幅土地)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為人民幣78,000,000元(相當於約89,600,000港元)，詳情載於中國農產品日期為二零一八年八月二十三日之公佈。

9. 專家

已提供載於本計劃文件之意見或建議之各專家之資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一間獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之法團
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師
永利行評估顧問有限公司	獨立物業估值師
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

10. 同意

上述各專家已就刊發本計劃文件發出其書面同意，同意以當中所載形式及涵義載入其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且並無撤回其書面同意。

11. 其他事項

- (a) 要約人一致行動人士之主要成員為鄧先生、宏安及位元堂。
- (b) 易易壹金融董事會包括執行董事陳振康先生、Stephanie小姐及張偉楷先生；以及獨立非執行董事冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生。
- (c) 易易壹金融之公司秘書為趙名豪先生。
- (d) 易易壹金融之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) 易易壹金融之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (f) 易易壹金融之股份過戶登記總處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (g) 易易壹金融之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (h) 鄧清河先生為Caister之唯一董事，而Caister之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (i) 宏安之註冊辦事處及主要營業地點分別位於(i) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，及(ii)香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。於最後實際可行日期，鄧先生為宏安之最終控股股東。
- (j) 宏安董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，以及獨立非執行董事王津先生及蕭錦秋先生。
- (k) 位元堂董事會包括執行董事鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士，以及獨立非執行董事梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。於最後實際可行日期，宏安為位元堂之控股股東及鄧先生為宏安之最終控股股東。
- (l) 位元堂之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。位元堂之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。

- (m) 金利豐之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中99號中環中心72樓。

12. 備查文件

由二零二零年八月十二日起直至生效日期或計劃失效或被撤回當日(以較早發生者為準)止,下列文件之副本將於星期一至星期五上午九時正至下午五時三十分在易易壹金融之主要辦事處(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)及易易壹金融網站www.easystonefg.com以及證監會網站www.sfc.hk可供查閱:

- (a) Caister之組織大綱及細則;
- (b) 易易壹金融之存續大綱及公司細則;
- (c) 易易壹金融二零一八年、二零一九年及二零二零年年報;
- (d) 宏安二零一八年、二零一九年及二零二零年年報;
- (e) 易易壹金融董事會函件,其全文載於本計劃文件第IV部分;
- (f) 獨立董事委員會函件,其全文載於本計劃文件第V部分;
- (g) 獨立財務顧問函件,其全文載於本計劃文件第VI部分;
- (h) 本計劃文件第VII部分之說明函件中「8.購股權要約」一節所述之易易壹金融購股權計劃之規則;
- (i) 本計劃文件附錄二中「8.重大合約」一節所述之合約;
- (j) 本計劃文件附錄七所述之各物業估值報告;
- (k) 本計劃文件附錄二中「10.同意」一節所述之書面同意;
- (l) 不可撤銷購股權承諾;
- (m) 購股權要約函件及購股權要約接納表格;及
- (n) 本計劃文件。

百慕達最高法院
民事案件
商事法庭
二零二零年：第215號
有關
EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED
易易壹金融集團有限公司
及
一九八一年公司法第99條

EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED
易易壹金融集團有限公司
與
計劃股東之
安排計劃

緒言

(A) 於本安排計劃中，除非與主題或文義不一致，否則下列詞彙分別具有其旁邊一欄所載涵義：

「營業日」	指	聯交所對外進行業務交易之日(星期六或星期日除外)
「註銷代價」	指	每股計劃股份，相等於(i)八(8)股代價股份於有關日期之收市價；與(ii)計劃現金代價之總金額
「中央結算系統」	指	香港結算所設立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者之身份參與中央結算系統之人士，包括投資者戶口持有人
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免公司，其普通股在聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)

「條件」	指	說明函件「3.建議之條件」一節所載之建議之條件
「代價股份」	指	要約人持有之宏安集團股份，將按每股計劃股份獲轉讓八(8)股宏安集團股份之基準轉讓予計劃股東，作為註銷代價之一部分
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	在法院之指示下召集之計劃股東會議或其任何續會，會上將對計劃進行表決
「股息調整」	指	已就計劃股份作出或派付之任何股息或其他分派之金額，要約人保留從計劃現金代價中扣除該等金額之權利
「生效日期」	指	計劃根據公司法及條件生效之日期
「說明函件」	指	計劃文件所載之說明函件
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月七日，即計劃文件日期前為確定計劃文件中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日

「要約人」	指	Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限商業公司
「建議」	指	由要約人透過計劃方式將本公司私有化之建議，須根據條款進行並受條件規限
「記錄日期」	指	二零二零年十月五日(星期一)，或已向股東公佈之相關其他日期，即為釐定計劃項下計劃股東權利之記錄日期
「公司註冊處」	指	百慕達公司註冊處
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第99條實施之安排計劃，附帶或受限於法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件
「計劃現金代價」	指	每股計劃股份之現金0.30港元減股息調整額(如有)，計劃股東將就根據計劃註銷彼等之計劃股份而作為部分註銷代價將收取之數額
「計劃文件」	指	由要約人及本公司刊發或向全體股東寄發之綜合計劃文件(包括(其中包括)建議之詳情)、隨附之代表委任表格以及法院會議及股東特別大會通告
「計劃股東」	指	於記錄日期計劃股份之登記持有人
「計劃股份」	指	於記錄日期已發行之股份
「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以通過(其中包括)實施計劃之所有必要決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

- | | | |
|----------|---|--|
| 「股東」 | 指 | 股份之登記持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「宏安集團股份」 | 指 | Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*
(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222))已發行股本中每股面值0.01港元之普通股 |
- (B) 本公司為於二零零二年七月二十四日於開曼群島註冊成立及於二零一四年七月三十日於百慕達存續之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，其中556,432,500股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人已同意由Conyers Dill & Pearman Limited出席呈請批准本計劃之聆訊，並已向法院承諾受本計劃約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出要約人認為可能屬必要或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使本計劃生效。
- (D) 本計劃之主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份，及向要約人發行相等於被註銷之計劃股份數目之新股份，以令本公司由要約人全資擁有。

* 僅供識別

計劃

**第一部分
註銷計劃股份**

1. 於生效日期：
 - (a) 要約人或其代名人將按面值認購本公司之一股新股份；
 - (b) 所有計劃股份將被註銷；及
 - (c) 本公司將向要約人發行相等於被註銷之計劃股份數目之新股份及本公司將使用因註銷計劃股份而在其會計賬目產生之進賬按面值全數繳足有關新股份。

**第二部分
註銷計劃股份之代價**

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，每名計劃股東將有權收取註銷代價，包括計劃現金代價及代價股份。

**第三部分
一般資料**

3. 待計劃生效後，將於可行情況下盡快且無論如何於計劃生效後之七個營業日內向於記錄日期名列於易易壹金融股東名冊之計劃股東支付計劃現金代價及轉讓代價股份(按每股計劃股份獲轉讓八(8)股代價股份之基準)。
4. 按計劃於二零二零年十月六日(星期二)(百慕達時間)生效之基準，預期計劃項下計劃現金代價之付款支票及代價股份之股票將於二零二零年十月十五日(星期四)或之前寄發。
5. 於計劃現金代價之支票寄出日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之全部款項存入要約人所選之香港持牌銀行要約人名下之存款賬戶內。

6. 要約人須持有以未兌現支票所代表之款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向令要約人信納為分別有權收取者之人士支付根據計劃應付之款項，而彼等為收款人之支票尚未獲兌現。要約人支付之任何款項須包括就有關人士根據計劃有權收取之款項之任何應計利息(按存放款項之持牌銀行不時生效之年利率計算)，惟(如適用)須扣除法律規定之利息、稅項或任何預扣稅項或任何其他扣減。要約人在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而要約人說明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。
7. 於生效日期，有關計劃股份之股票就任何目的而言不再具有效力。
8. 計劃將於法院根據百慕達公司法第99條批准計劃而發出之命令副本送呈百慕達公司註冊處以作登記後隨即生效。
9. 本公司及要約人可為及代表所有計劃股東聯合同意法院可能認為適宜而批准或施加於計劃之任何修訂或增補或任何條件。
10. 除非計劃於最後截止日期或之前生效，否則計劃將告失效。
11. 本公司與要約人已協定，本公司所委任顧問及律師之所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人所委任顧問及律師之所有成本、費用及開支將由要約人承擔，且本公司與要約人將各自承擔計劃之其他成本、費用及開支。

百慕達最高法院
民事案件
商事法庭
二零二零年：第215號
有關EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED易易壹金融集團有限公司
及有關一九八一年公司法第99條

法院會議通告

茲通告法院已透過就上述事宜發出日期為二零二零年七月二十七日(百慕達時間)之一項命令(「命令」)，指示召開及舉行計劃股東(定義見下文所述之計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見計劃)擬進行之安排計劃(「計劃」)，而法院會議將於二零二零年九月八日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行，全體計劃股東均獲邀於上述地點及時間出席會議。

計劃副本及根據一九八一年公司法第100條解釋計劃之說明函件副本已載入綜合計劃文件內，而本通告構成其中一部分。計劃股東亦可於本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)索取綜合計劃文件。

計劃股東可親身出席法院會議投票，或可委任另一位人士(不論為本公司股東與否)為其受委代表代為出席及投票。綜合計劃文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格。

就股份之聯名持有人而言，僅會接納排名首位者之投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票將不予接納。就此而言，排名先後將按就有關聯名持股於本公司股東名冊之排名次序而定。

務請在不遲於二零二零年九月六日(星期日)上午九時三十分，將粉紅色委任代表表格送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，但如表格未按此送達，則可於法院會議上交予法院會議主席。

法院已藉命令委任陳振康先生或(如其未能出席)本公司任何其他董事擔任法院會議主席，並已指示主席向法院報告法院會議之結果。

計劃將須經法院其後批准後，方可作實。

日期：二零二零年八月十二日。

承法院命
本公司代表律師
Conyers Dill & Pearman Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda



Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：221)

股東特別大會通告

茲通告Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月八日(星期二)上午十時正(香港時間)(或緊隨按百慕達最高法院指示於同日及同一地點召開之法院會議(定義見載於計劃文件(本通告構成其中一部分)之計劃)已經結束或休會(以較後發生者為準)後)假座香港黃金海岸青山公路1號香港黃金海岸酒店地下低層宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為特別決議案：

特別決議案

「動議

- (a) 為使載於日期為二零二零年八月十二日之計劃文件(「計劃文件」)之本公司與計劃股東實施之安排計劃(「計劃」)生效及待計劃股東於法院會議批准計劃後，於各情況下批准：於生效日期(定義見計劃文件)，(i)本公司將向要約人(定義見計劃文件)或其指定之全資附屬公司按面值配發及發行一股股份，(ii)緊隨該股份發行後，本公司已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份(定義見計劃文件)進行減資，及(iii)有關配發及發行，及本公司已發行股本因註銷計劃股份而進行之任何減資；
- (b) 緊隨於生效日期註銷及剔除上文(a)所述之計劃股份後，本公司將向要約人(或其指定之一間或多間全資附屬公司)按面值配發及發行繳足股款之本公司新股份(「新股份」)，其數目相等於所註銷及剔除之上文(a)所述之計劃股份數目；

- (c) 本公司將使用因上文(a)所述之股本減資而在其會計賬目產生之進賬按面值全數繳足上文(b)所述之新股份；
- (d) 待計劃生效後，批准撤銷本公司普通股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之上市地位；及
- (e) 無條件授權本公司董事作出彼等認為就實施計劃而言或與實施計劃相關屬必要或合宜之一切行動及事宜及／或簽署有關文件，包括(但不限於)(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位；(ii)本公司已發行股本之任何減資；(iii)配發及發行上文所述之本公司股份；及(iv)代表本公司同意百慕達最高法院可能認為適宜而對計劃施加之任何修改或增補，並作出彼等認為與實施計劃相關及就要約人建議以計劃方式將本公司私有化整體而言屬必要或合宜之一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命

Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

主席兼董事總經理

陳振康

香港，二零二零年八月十二日

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

於本通告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事

陳振康先生、張偉楷先生及Stephanie小姐

獨立非執行董事

冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月三日(星期四)至二零二零年九月八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司之股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年九月二日(星期三)下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 凡藉上述通告有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任另一位人士為其代表，代其出席大會及在會上投票。若股東持有本公司兩股或以上股份，可委任一位以上人士為其代表，代其在股東特別大會上投票。代表毋須為本公司之股東。倘多於一名代表獲委任，則委任書上須註明每位受委任代表所代表之有關本公司股份之數目。
3. 填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核證副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士可親身或委派代表在股東特別大會上就本公司該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納排名首位者之投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票將不予接納。就此而言，排名先後乃按就有關聯名持股於股東名冊之排名次序而定。
5. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
6. 本通告所提述之時間及日期均為香港時間及日期。

以下為就購股權要約寄發予易易壹金融購股權持有人之購股權要約函件範本。

敬啟者：

**有關CAISTER LIMITED建議以安排計劃方式
(根據百慕達一九八一年公司法第99條)
將EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED
易易壹金融集團有限公司私有化之購股權要約**

隨本函件附奉由Caister Limited(「**Caister**」)及Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「**易易壹金融**」)聯合刊發之日期與本函件相同之計劃文件(「**計劃文件**」)。本函件所用但未作界定之詞彙具有計劃文件中的相同涵義及解釋。本函件應連同計劃文件一併閱讀。

於二零二零年五月四日，Caister、易易壹金融、Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*及Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)聯合刊發公佈(「**聯合公佈**」)，其中載有(其中包括)Caister要求易易壹金融董事會提呈建議，以根據百慕達公司法第99條以安排計劃方式將易易壹金融私有化。誠如聯合公佈所述，作為建議一部分，Caister將根據收購守則規則13向易易壹金融購股權持有人提出(或促使他人代表其提出)一項適當要約(「**購股權要約**」)。購股權要約將以計劃生效為前提。

本函件解釋了購股權要約之條款及閣下就閣下之易易壹金融購股權可採取之行動。務請閣下於考慮時參閱計劃文件。

敬請閣下亦垂注閣下獲授每份易易壹金融購股權所依據文件之條款及條件。

購股權要約之條款

購股權要約以計劃生效為前提，其條款載列如下。

易易壹金融購股權之行使期

根據易易壹金融購股權計劃，於計劃生效後，所有當時尚未行使之易易壹金融購股權將失

* 僅供識別

效(先前已根據易易壹金融購股權計劃行使者除外)。有見及此及鑒於不可撤銷購股權承諾，易易壹金融董事會議決：

- (i) 於購股權最後行使日期後仍未行使以及並無已就購股權要約向卓佳登捷時有限公司遞交有效的購股權要約接納表格所涉及之任何易易壹金融購股權(不論已歸屬或未歸屬)，將於緊隨生效日期後當日自動失效，而任何不接納購股權要約的易易壹金融購股權持有人將不會根據購股權要約收取任何現金代價；及
- (ii) 凡於購股權最後行使日期前提交有效填寫及簽立之購股權要約接納表格以接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人，將會就每份為接納購股權要約而交出之易易壹金融購股權收取購股權註銷代價。

閣下亦應注意，閣下承諾不會行使易易壹金融購股權，而倘閣下已行使上述購股權，則根據不可撤銷購股權承諾接納購股權要約。

接納購股權要約之易易壹金融購股權持有人之權利

凡根據本函件之條款接納購股權要約及提交有效填寫之購股權要約接納表格之易易壹金融購股權持有人，將有權就每份為接納購股權要約而交出之易易壹金融購股權收取購股權註銷代價。下表載列所有尚未行使易易壹金融購股權之行使價及其各自根據購股權要約之購股權註銷代價：

授出日期	行使價 (港元)	可行使期間	易易壹金融 購股權可行 使為易易壹 金融股份	
			購股權 註銷代價 (港元)	金融股份 的數目
二零一八年二月二十三日	0.48	二零一八年 二月二十三日至 二零二五年 二月二十二日	每份易易壹 金融購股權 0.444	17,800,000

購股權註銷代價指易易壹金融購股權之「透視」價，即於最後交易日之註銷代價0.924港元減易易壹金融購股權之行使價。

購股權要約以計劃生效為前提。購股權要約將於緊隨生效日期後及緊接易易壹金融從聯交所除牌前成為無條件。建議之條件載於計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節。

有關購股權要約之付款將於購股權要約截止日期後七(7)個營業日內以支票方式作出，而有關支票將寄發予易易壹金融購股權持有人，風險概由彼等承擔。閣下可能在於若干地區或情況下將港元兌換為其他貨幣或兌現有關支票方面遇到延誤或阻礙。在結付易易壹金融購股權持有人根據購股權要約有權收取之購股權註銷代價時，將會根據購股權要約之條款全數結付，而毋須理會Caister可能以其他方式有權或聲稱有權向有關易易壹金融購股權持有人提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

另請閣下參閱計劃文件第VII部分之說明函件中「13.登記及付款」、「14.海外易易壹金融股東及易易壹金融購股權持有人」及「15.稅項」章節。

如何接納購股權要約

隨本函件附奉購股權要約接納表格，該表格亦可於www.easystonefg.com下載。如閣下不擬於計劃文件第VII部分之說明函件中「3.建議之條件」一節所載之條件(a)、(b)及(c)已獲達成當日開始，並於二零二零年十月五日(星期一)止期間(「指定期間」)屆滿前行使閣下之易易壹金融購股權，則務請閣下於決定是否接納購股權要約前細閱計劃文件。

為接納購股權要約，閣下應填寫購股權要約接納表格，並在不遲於二零二零年十月五日(星期一)下午四時正(或Caister或其代表可能通知易易壹金融購股權持有人之有關其他日期及時間)，將妥為簽立之表格交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，並註明「Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司－購股權要約」。

易易壹金融購股權持有人可採取之行動

概括而言，受限於閣下可能已承諾之任何其他合約責任(閣下應就此尋求獨立法律意見)，閣下就閣下之易易壹金融購股權可選擇：

- (1) **行使閣下之易易壹金融購股權。**閣下可根據易易壹金融購股權計劃之條款(如適用)，於指定期間屆滿前任何時間，全面或按閣下向易易壹金融發出之易易壹金融購股權行使通知書列明之範圍行使閣下之所有或任何易易壹金融購股權(以尚未行使者為限)。任何因行使該等易易壹金融購股權而獲發行之易易壹金融股份將為計劃股份，並將受計劃規限及合資格參與計劃。該等易易壹金融股份之持有人亦可有權

於法院會議及股東特別大會上行使彼等之表決權利。就此方面之建議詳情，請參閱計劃文件。然而，如閣下已簽立不可撤銷購股權承諾，閣下應注意閣下根據不可撤銷購股權承諾作出不行使易易壹金融購股權之承諾；或

- (2) **接納購股權要約。** 閣下亦可妥為填寫及在不遲於二零二零年十月五日(星期一)下午四時正，向卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)交付購股權要約接納表格，以接納購股權要約。如閣下接納購股權要約，則待計劃生效後，閣下將有權就閣下已接納購股權要約之每份易易壹金融購股權收取購股權註銷代價。

如閣下不選擇以上任何行動，則閣下之易易壹金融購股權將於緊隨生效日期後當日失效，而閣下將不會合資格參與計劃或收取購股權註銷代價。

閣下持有之每份易易壹金融購股權均屬獨立，且閣下應就每一份易易壹金融購股權作出個別決定。

有關進一步詳情，請參閱本函件餘下章節、計劃文件及易易壹金融購股權計劃之條款(如適用)。

假設購股權要約於二零二零年九月十七日(星期四)(百慕達時間)成為無條件，則預期將於二零二零年十月十五日(星期四)或之前支付購股權註銷代價之款項。

於最後實際可行日期持有之易易壹金融購股權

有關閣下於最後實際可行日期所持有之易易壹金融購股權之資料，可向易易壹金融之公司秘書查詢。如閣下於最後實際可行日期後行使任何易易壹金融購股權，則閣下將僅有權就於指定期間屆滿時仍未行使之該等易易壹金融購股權提交接納書。

已失效之易易壹金融購股權

務請注意，本函件或計劃文件並不旨在延長於指定期間屆滿前根據易易壹金融購股權計劃之條款而失效、將告失效或已經失效(如適用)之易易壹金融購股權之年期。對於在指定期間屆滿時或之前根據有關條款已經失效之易易壹金融購股權，閣下將不會有權提交接納書。

獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦建議

於計劃文件所載之獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問表示其認為購股權要約之條款屬公平合理。

獨立董事委員會經考慮購股權要約之條款及經計及獨立財務顧問之意見(尤其是獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議)後，認為購股權要約之條款屬公平合理。

敬請閣下垂注計劃文件所載之獨立財務顧問函件及獨立董事委員會函件。

獨立財務意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，以作為閣下決定所採取行動之基礎。閣下對本函件、計劃文件任何方面或將採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

一般事項

易易壹金融購股權持有人將交付或收發之所有通訊、通知、支票、證書及其他屬任何性質之文件，將由彼等或彼等之指定代理交付或收發，風險由彼等承擔，而Caister或易易壹金融概不就因此而可能產生之任何損失或任何其他責任負責。

購股權要約將受香港法例管轄並按其詮釋。

責任聲明

易易壹金融董事共同及個別地就本函件所載資料(與Caister及要約人一致行動人士有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本函件所發表之意見(Caister之唯一董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本函件並無遺漏任何其他事實致使本函件中任何陳述有所誤導。

Caister之唯一董事就本函件所載資料(與易易壹金融集團有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本函件所發表之意見(易易壹金融董事所發表者

除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本函件並無遺漏任何其他事實致使本函件中任何陳述有所誤導。

此 致

列位易易壹金融購股權持有人 台照

Caister Limited
之唯一董事
鄧清河

代表
Easy One Financial Group Limited
易易壹金融集團有限公司
主席兼董事總經理
陳振康
謹啟

二零二零年八月十二日

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對易易壹金融集團的所有物業權益的估值發出的函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評估及諮詢

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(「該物業」)進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就該物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件作為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，理清此估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

吾等已按照撥充資本的淨收入基準對該物業進行估值，並已考慮有關支銷，而在適當時候會就復歸收入潛力計提撥備。

吾等亦參考吾等所獲得相若物業之市場索價或售價採用直接比較法。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。

估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購、合併及股份回購守則(「**公司收購及合併守則**」)第11條以及國際估值準則(二零二零年版)所載的所有規定。

估值假設

除另有說明外，吾等於估值過程中乃假設：

- i. 該物業或其構成部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；

- ii. 該物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付所有應付土地出讓金；
- iii. 該物業擁有人擁有該物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受限制及干預地使用、佔用或轉讓該物業；
- iv. 該物業並不受限於任何不尋常或過度繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- v. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供多份該物業的文件副本。然而，吾等尚未檢查任何文件正本，以核實該物業的現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二零年七月三十一日就該物業的業權效力所提供的資料。

限制條件

吾等已委派員工毛思捷女士(建築及房地產學理學碩士)於二零一九年五月對該物業進行實地考察。

吾等並無就該物業進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件所示地盤面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意以及於將來建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤作為基準。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供之資料，亦接納就有關事項提供予吾等之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積以及該物業識別之所有其他相關事項。報告所載之圖則包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者識別該物業，僅供參考，而吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團法律顧問之責任範圍。吾等亦未核實獲提供有關該物業之任何資料的正確性。

備註

就位於中國之物業而言，吾等獲 貴集團告知，潛在稅項責任包括按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售該等物業可能產生潛在稅項責任。就 貴集團持作出售之物業而言， 貴集團有意長期逐步出售該等物業及將支付若干稅項，而就持作投資之物業而言，產生相關稅項責任之可能性甚微，原因是 貴集團尚無計劃出售有關物業。

物業／資產交易及／或評估市場受COVID-19疫情爆發產生的不確定因素所影響。當前市況日益變化。本估值僅為估值日期當時之價值，並根據市場將不會受任何疫情或任何不可抗力因素影響之假設而作出。物業市場可能會於相對較短時間內出現重大及意外變動。吾等概不會就其後價值變動所引致的任何虧損承擔任何責任。鑒於估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

吾等以人民幣(人民幣)對該物業進行估值。

吾等隨函附奉物業詳情及價值意見。

此 致

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司

董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FKHIS、*AAPI*、*MRICS*、*RPS(GP)*、*MBA(HKU)*

聯席董事

陳晞

MRICS、*MSc (Real Estate)*、*BEcon*

謹啟

二零二零年八月十二日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾25年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

物業詳情及價值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之公平值 人民幣
中國廣東省東莞市大嶺山鎮矮嶺堪村107國道北側之領尚天地之未出售部分	<p data-bbox="469 438 842 566">領尚天地(「該發展項目」)為一個建於地盤面積約63,867.60平方米(687,471平方呎)之一幅土地之上大型住宅／商業發展項目</p> <p data-bbox="469 608 842 768">該發展項目第一期包括建於一個於二零一三年落成之兩層高商業平台之多幢住宅樓。該發展項目第二期包括一個於二零一四年落成之四層高購物中心。</p> <p data-bbox="469 810 842 970">該物業包括該發展項目第二期之未出售部分(第一期已售罄)，總建築面積約39,959.72平方米(430,122平方呎)，作非住宅用途。</p> <p data-bbox="469 1012 842 1102">該物業之土地使用權獲授年期為70年，於二零七七年八月十八日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	於估值日期，該物業之一部分訂有若干租約，最遲一份租約將於二零三四年九月三十日屆滿，而該物業餘下部分空置。	384,600,000 (人民幣 叁億捌仟肆佰陸拾 萬元正)

附註：

1. 根據東莞市人民政府發出日期為二零零八年三月十四日之國有土地使用權證—東府國用(2008)第特115號，貴公司一間全資附屬公司金億利(東莞)房地產開發有限公司(「金億利(東莞)」)已獲授地盤面積約為63,867.60平方米之該發展項目之土地使用權，年期於二零七七年八月十八日屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據東莞市房地產管理局發出之264份房屋所有權證，該物業總建築面積39,959.72平方米之房屋所有權已授予金億利(東莞)。
3. 該物業受以恒生銀行(中國)有限公司東莞分行為受益人之按揭所規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
4. 吾等已於二零二零年七月獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所就該物業法定業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該物業由金億利(東莞)合法持有；
 - ii. 除上述附註3所載之按揭外，根據按揭，金億利(東莞)不得轉讓、交換及贈與該物業；
 - iii. 金億利(東莞)有權在市場上自由出租該物業；及
 - iv. 於解除按揭擔保及註銷按揭登記後，金億利(東莞)有權在市場上自由轉讓、交換及贈與該物業。

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安集團(不包括位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團)指定物業權益，連同中誠達資產評估顧問有限公司評估之物業權益(載於本附錄七第VII-15至VII-55頁)(包括宏安集團(不包括位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團)所有物業權益)的估值發出的估值報告，乃編製以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
業務及財務服務估值師

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)(「香港測量師學會準則」)訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法定代表人)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司及Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*之現有管理層(下文稱為「指示方」)向吾等作出之指示，就Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(下文稱為「宏安」)及其附屬公司(下文連同宏安統稱為「宏安

集團」)於香港及中華人民共和國(下文稱為「中國」)內地持有之若干指定房地產(在本報告中與「物業」一詞相同)進行協定程序估值，吾等確認吾等已遵循協定程序，作出吾等認為有助吾等工作之有關必要查詢及調查，並且於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)對物業進行獨立估值，供指示方內部管理層參考。吾等了解本報告將納入本文件供Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司股東參考。

吾等了解，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之結果及結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交予指示方。

按市值基準之物業估值

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，經考慮各項物業之固有特徵(即物業是否可不受限制地於市場轉讓)，吾等根據市值基準提供各項物業估值。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期：

- 各項物業之合法權益人擁有其相關物業權益之絕對業權；
- 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及

- 各項物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值。

此外，除另有指明外，吾等對第二類物業之估值乃進一步假設於估值日期，

- 物業已取得相關政府對出售物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
- 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途不受限制地於市場上出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何土地出讓金。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

按絕對業權基準對物業市值進行估值之公認方法有三種，分別為市場法、成本法及收益法。

就呈列之目的而言，物業分為兩類，第一類為宏安集團於香港持作投資之物業，第二類為宏安集團於中國持作投資之物業。就評估第一類物業空置部分而言，吾等已採納銷售比較法。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據，以透過涉及比較之過程得出估計價值。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的類似物業所須支付之金額。

就評估第一類物業租賃部分及第二類第11至18及20至21號物業而言，吾等已採納收入法之投資法(或由於復歸權益及回報率乃由市場衍生，故有時稱為市場法其中一項方法)，計及現有租賃協議之應收目前租金及物業權益之復歸收入潛力。吾等對有關物業之估值結論受租賃協議所規限。吾等亦已考慮升級物業之估計翻修成本(如有)。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬相若的物業所須支付之金額。

經考慮第19號物業的一般及內在特性後，吾等已採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃程序性估值方法並應用成本法評估類似於無法按照市場基準確定價值之物業之特定用途物業。

特定用途物業乃指因樓宇的特定性質及設計、構造、規模、位置或其他因素而產生的獨特性，除作為業務的一部份出售（即佔用物業的業務）外，鮮有在公開市場出售的若干種類物業。例如：因營運或業務原因而建於遠離主要商業中心的特定地區的標準物業；其規模就該地區而言過大的物業；樓宇在該地區並無市場的物業；與業主的業務直接相關的樓宇及地盤工程項目，除擬收購有關業務的公司外，對其他人士幾乎毫無價值；及因有關樓宇的構造、排列、規模或規格而並無市場（指售予單一業主自用而繼續作現有用途）的物業。經考慮該物業的內在及一般特性後，吾等認為，該物業屬於私營界別之特定用途物業。

就無法按銷售比較法確定市值之特定用途物業而言，折舊重置成本法被視為最恰當的方法。此方法的基本理論是物業價值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本，即所估物業的折舊重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。

使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。

吾等對該物業之估值乃假設經適當考慮所用資產總值及營運性質後有關業務（該物業構成其中一部分）須擁有充足盈利潛力。

吾等有必要聲明，吾等對該物業之估值意見未必表明在公開市場零散出售該物業之土地使用權或若干樓宇可能變現之金額。

就評估位於香港新界且政府租契已於一九九七年六月三十日前到期之第一類第1、2、4、5及8號物業而言，吾等考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中國政府發表之聯合聲明附件三

中關於香港及新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)之條文。根據上述文件及條例，有關租契已延長至二零四七年六月三十日而無須補土地出讓金，而且已自續期日起按物業應課差餉租值之百分之三收取年租。

除另有指明外，吾等並無按可能另有發展之基準進行估值，而對可能另有發展選項及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範圍。

可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採納吾等獲得或從相關當局或公共領域獲取之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、按揭、未付土地出讓金、閒置土地罰款或所欠款項，或無考慮影響銷售各物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於估值時，吾等假設各物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

就位於中國之第二類物業而言，吾等獲宏安集團告知，其須承擔潛在稅項責任，包括按增值額30%至60%(累進稅率)減去可扣減金額5%至35%計算之土地增值稅、5%增值稅、城市維護建設稅及教育費附加合計12%增值稅、0.05%印花稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關第二類物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售第二類物業可能產生該等潛在稅項責任。然而，於最後實際可行日期，宏安管理層確認，宏安持有的物業作投資用途及宏安集團近期並無計劃於市場上出售該等物業。近期產生潛在稅項責任的可能性極低。

隨著世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣稱新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為「全球大流行」，吾等發現本地房地產市場普遍受到影響，導致交易活動及流動性水平相對較低。用於比較以於估值日期作出可取估值意見之市場憑證短缺。因此，呈報吾等對該等物業之估值面臨國際估值準則所載列於市場動盪時之估值不確定性。因此，與通常情況相比，估值缺乏確定性及應更為謹慎行事。為免生疑問，此估值不確定性條文並不意味著估值不可加以依賴。相反，此旨在確保透明度，即在當前特殊情況下，估值較正常情況下缺乏確定性。此條文作為預先警告，並不會導致估值無效。鑒於COVID-19可能日後對本地房地產市場造成未知影響及難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議應當經常審閱本報告所載估值。

吾等注意到，於香港土地註冊處登記之若干建築命令為第一類若干物業之公共部分或與該等物業直接相關，而該等已於各受影響物業附註呈報。根據吾等於估值日期可得資料，有關建築命令對所呈報物業之估值造成之影響甚微。倘並非如此，其將嚴重影響所呈報之估值。物業有關各方謹請對有關命令進行盡職審查，吾等概不承擔任何責任。

除另有指明外，於本文件之最後實際可行日期，吾等無法識別物業之任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

業權確立

指示方或宏安集團指定人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業之合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，不受限制及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付土地出讓金或完成餘下手續，宏安集團有權佔用或使用該等物業。吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得各項物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已於香港土地註冊處對第一類物業進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或查明是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定物業之業權及報告物業登記之任何產權負擔(如有)。吾等對此概不負責及承擔法律責任。

吾等已獲提供第二類物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估值物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案之第二類物業文件正本，以核實法定業權或核實吾等獲提供之副本中可能並未列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本文件)所列明之規定，並僅依賴指示方就物業法定業權提供之文件副本及中國法律意見書副本。吾等了解到中國法律意見由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

於本報告中，吾等假設物業之合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其各項物業之業權。倘情況並非如此，則重大影響吾等於本報告之調查結果及結論。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

物業視察及調查

誠如開展估值前所協定，基於新型冠狀病毒(COVID-19)現時在中國及香港爆發以及香港特區政府的旅行及健康建議，吾等並無對物業進行任何現場視察。然而，吾等已盡力於適當時候對第一類物業進行外部視察。有關視察乃由吳紅梅測量師、田琪女士(準測量師)及葉俊宏先生(準測量師)於二零二零年六月進行。吾等已視察外部，及在可能情況下，吾等已就此獲提供吾等進

行估值所需的有關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等僅依賴宏安集團提供的文件，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告不應用作對該等物業之建築物測量。倘指示方或擁有物業權益之任何人士擬確定該等物業之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積是否正確，惟假設文件所示面積及吾等可得文件所示正式圖則以及指示方及宏安集團提供予吾等之資料乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量之專業人士，因此，吾等未能核實或確定獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就該等估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該等物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而

吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之估值或會減少。

資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等副本已用作參考且未向相關部門及／或機關作進一步核實。吾等之協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供之副本中可能未出現之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或宏安集團指定人員所提供文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴宏安集團指定人員或指示方所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及建築面積、須繳付的費用、租賃計劃、安置通知以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等之協定估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及宏安集團指定人員或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等按協定進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。該清單上所有物業均收錄在吾等報告內。指示方已向吾等確認除向吾等提供之清單列明之物業權益外，宏安集團並無其他物業權益。

吾等不會就宏安集團指定人員或指示方並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得宏安集團指定人員或指示方確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按宏安集團或指示方就可能影響吾等工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑宏安集團指定人員或指示方向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，貨幣金額以港元(「港元」)為單位。就位於中國之該等物業進行估值時，所採納之匯率為估值日期之現行匯率，即1.0862港元兌人民幣(「人民幣」)1.00元，而於估值日期至最後實際可行日期，匯率並無重大波動。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，宏安集團持有之物業之現況下(假設並無任何產權負擔)歸屬於宏安集團市值(供內部管理層參考)為**壹億肆仟肆佰玖拾壹萬港元正(144,910,000港元)**。

規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果及估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供Easy One Financial Group Limited易壹金融集團有限公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

本報告乃根據上市規則第五章所載規定、證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份購回守則第11條以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。有關估值乃由合資格進行該等估值之估值師(見尾註)以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據及文件，而該等數據及文件將根據香港法例由其向吾等提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入宏安及Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司的資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值意見而定，而吾等於該等物業、宏安集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*及
Easy One Financial Group Limited 易壹金融集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)
執行董事

何誠謙
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)
董事

參與估值師：
田琪 *B.Sc. M.Sc.*
葉俊宏 *B.Sc. M.Sc.*

謹啟

二零二零年八月十二日

附註：

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門、台灣、中國內地、英國、法國、泰國、越南、新加坡、馬來西亞、馬達加斯加、圭亞那、薩摩亞及關島進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

* 僅供識別

估值概要

第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之 估值金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
1.	香港 九龍 深水埗 黃竹街33號7樓	4,000,000	100%	4,000,000
2.	香港 九龍 深水埗 大南街253號8樓	3,700,000	100%	3,700,000
3.	香港 銅鑼灣 謝斐道 524號5樓	11,000,000	100%	11,000,000
4.	香港 新界 荃灣 眾安街89號 F座5樓	4,900,000	100%	4,900,000
5.	香港新界 馬會道北174號 1樓I室 連平台(亦稱 1樓A室)	4,900,000	100%	4,900,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之 估值金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
6.	香港 灣仔駱克道399號 金禧大廈2樓	8,200,000	100%	8,200,000
7.	香港 灣仔 駱克道240號 6樓A室	7,400,000	100%	7,400,000
8.	香港 新界 上水石湖墟 新樂街1號 後座1樓	5,600,000	100%	5,600,000
9.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道 463號6樓 連內牆	6,200,000	100%	6,200,000
10.	香港 九龍 油麻地 南京街3號 懷高大廈3樓	5,300,000	100%	5,300,000
第一類小計：		<u><u>61,200,000</u></u> 港元		<u><u>61,200,000</u></u> 港元

第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之 估值金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
11.	中國 廣東省深圳市 羅湖區鳳凰路 黃貝嶺 鳳凰綜合樓一層03室 黃貝嶺市場 郵政編碼：518000	17,100,000	50%	8,550,000
12.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 景貝南 49棟101 荷花市場 郵政編碼：518000	37,400,000	50%	18,700,000
13.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗肉菜市場01室 文錦市場 郵政編碼：518000	10,800,000	50%	5,400,000
14.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波肉菜市場二層 碧波市場 郵政編碼：518000	14,600,000	50%	7,300,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之 估值金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
15.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 洪湖二街 洪湖肉菜市場 綜合樓1層 洪湖市場 郵政編碼：518000	9,700,000	50%	4,850,000
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 圓嶺五街路 圓嶺肉菜市場101室 圓嶺市場 郵政編碼：518000	6,100,000	50%	3,050,000
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 沙頭肉菜市場 綜合樓一層 新沙市場 郵政編碼：518000	16,200,000	50%	8,100,000
18.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角井頭東街 沙井頭市場綜合樓第一層 田東市場 郵政編碼：518000	25,100,000	50%	12,550,000

序號	物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之 估值金額 港元	宏安集團 應佔權益	宏安集團於 二零二零年 五月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
19.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山道南側 鹽田市場綜合樓101、105及202室 鹽田市場 郵政編碼：518000	720,000	50%	360,000
20.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 沙鹽路7號之二 工商環衛商住樓第一層 田心市場 郵政編碼：518000	11,200,000	50%	5,600,000
21.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場綜合樓 裙樓1層 西麗市場 郵政編碼：518000	18,500,000	50%	9,250,000
		第二類小計：		
		167,420,000		83,710,000
		總計：		
		228,620,000		144,910,000

物業詳情及估值

第一類－宏安集團於香港持作投資之物業

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
1.	香港 九龍 深水埗 黃竹街33號7樓	該物業包括位於一九五九年落成之一幢八層高唐樓七樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。	4,000,000港元 (100%權益)
	新九龍內地段第2309號餘段(「該地段」)之份數8份之1份	根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為631平方呎(「平方呎」)(58.6平方米)(「平方米」)。	(請參閱附註5)	
		該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。		
		該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。		
		該地段應付之現時年度地租相等於應課差餉租值之3%。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零六年十一月六日，代價為690,000.00港元，並於二零零六年十二月七日以註冊摘要編號06120700490139在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年十月二十一日並於一九五九年十一月十四日以註冊摘要編號304686在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。

4. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
5. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租總額為15,900港元(已包含費用)。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
2.	香港 九龍 深水埗 大南街253號8樓 新九龍內地段第19號 餘段(「該地段」)之份 數9份之1份	<p>該物業包括位於一九六零年落成之一幢九層高唐樓八樓之住宅單位。</p> <p>根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為593平方呎(55.1平方米)。</p> <p>該地段受政府租契所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)。</p> <p>該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。</p> <p>該地段應付之現時年度地租相等於當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有的份租約。</p> <p>(請參閱附註10)</p>	<p>3,700,000港元</p> <p>(100%權益)</p>

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司俊興投資有限公司，參閱日期為二零零七年一月十二日，代價為830,000.00港元，並於二零零七年二月九日以註冊摘要編號07020900380260在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六一年二月十七日並於一九六一年二月二十三日以註冊摘要編號334512在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額，並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00307/K/09之命令(有關樓宇公共區域及外牆)所規限，該命令日期為二零零九年十月二十三日並於二零零九年十一月二十七日以註冊摘要編號09112700760138在土地註冊處登記。

5. 該物業受建築事務監督根據日期為二零一零年八月二十七日之建築物條例第28(3)條發出編號DR00442/K/10之取代命令所規限，並於二零一零年十月二十六日以註冊摘要編號10102600650179在土地註冊處登記，參見註冊摘要編號11020700520095及11042101400263。
6. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00616/K/10之取代命令所規限，該命令日期為二零一零年十二月十七日並於二零一一年四月二十一日以註冊摘要編號11042101400263在土地註冊處登記。
7. 該物業受與建築事務監督發出與編號D00307/K/09之命令及編號DR00616/K/10/TD之命令有關之完工通知信函所規限，該完工通知信函日期為二零一三年三月二十日並於二零一三年四月十九日以註冊摘要編號13041901240039在土地註冊處登記。
8. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條及第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-041/0001」之兩項不同通知所規限，該等通知日期為二零一九年七月五日並於二零二零年一月二日以註冊摘要編號20010201150013及20010201150020在土地註冊處登記。
9. 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
10. 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為11,200港元(已包含費用)。
11. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為3,800,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
3.	香港 銅鑼灣 謝斐道 524號5樓	該物業包括位於一九六一年落成之一幢九層高唐樓五樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。	11,000,000港元 (100%權益)
	海旁地段第52號F段 第3分段及其延伸部份 (「該地段」)之份數18 份之1份	根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為725平方呎(67.4平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。	(請參閱附註7)	
		該地段受政府租契所規限，期限由一八四三年六月二十五日起為期999年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年七月三十日，代價為1,950,000.00港元，並於二零零七年八月二十八日以註冊摘要編號07082801280200在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契連圖則所規限，該公契連圖則日期為一九六三年九月十六日並於一九六三年十月七日以註冊摘要編號412190在市區土地註冊處登記。
- 該物業受以中國建設銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零零八年五月二日，用以擔保包括一般銀行融資(部分)在內之全數金額並於二零零八年五月二十九日以註冊摘要編號08052901680011在土地註冊處登記。
- 該物業受中國建設銀行股份有限公司作出以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之按揭轉讓所規限，該按揭轉讓日期為二零一三年十二月二十三日並於二零一四年一月六日以註冊摘要編號14010602240011在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220239在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-265/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一九年九月二十六日並於二零一九年十一月二十日以註冊摘要編號19112002220249在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有3份各項租約，月租為18,800港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為10,700,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
4.	香港 新界 荃灣 翠安街89號 F座5樓	該物業包括位於一九五八年落成之一幢六層高唐樓五樓之住宅單位。 根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為647平方呎(60.1平方米)。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 (請參閱附註4)	4,900,000港元 (100%權益)
	丈量約份第449約地段 第2013號餘段(「該地段」)之份數66份之1份	該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。 該地段受政府新批編號3504所規限，期限自一八九八年七月一日起為期75年，可續契24年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司金利寶投資有限公司，參閱日期為二零零七年九月十日，代價為1,250,000.00港元，並於二零零七年十月四日以註冊摘要編號07100400560076在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九五九年七月十四日並於一九五九年七月十日以註冊摘要編號68754在荃灣土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/001468/10/NT之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限(該命令連圖則日期為二零一零年六月三十日並於二零一零年八月九日以註冊摘要編號10080901360098在土地註冊處登記)，並受完工通知信函(命令編號「CRT/RT/001468/10/NT」)所規限(該完工通知信函日期為二零一八年四月四日並於二零一八年四月三十日以註冊摘要編號18043000670236在土地註冊處登記)。
- 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為18,500港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
5.	香港 新界 馬會道北174號 1樓1室 連平台(亦稱 1樓A室)	該物業包括位於一九七三年落成之一幢三層高唐樓一樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為593.10平方呎(55.1平方米)，平台為74.11平方呎(6.89平方米)。 丈量約份第91約地段第3831號(「該地段」)之份數70份之1份	誠如指示方及宏安委派人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有多份租約而該物業餘下部分空置。 (請參閱附註5)	4,900,000港元 (100%權益)
		該物業位於具有唐樓及地舖之住宅區。 該地段受政府新批編號9166所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司新兆投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月二日，代價為1,420,000.00港元，並於二零零八年六月三十日以註冊摘要編號08063000570087在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受承諾所規限，該承諾日期為一九七二年七月二十五日並於一九七二年八月五日以註冊摘要編號171561在北區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七三年六月一日並於一九七三年六月二十五日以註冊摘要編號175124在北區土地註冊處登記。
- 該物業受修正契所規限，該修正契日期為一九七七年八月二十四日並於一九七七年九月八日以註冊摘要編號187126在北區土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為11,600港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為4,800,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
6.	香港灣仔駱克道399號 金禧大廈2樓 海旁地段第435號B 段、C段及D段(「該等 地段」)之份數117份之 1份	該物業包括位於一九六四年落成 之一幢十五層高(連閣樓)樓宇二 樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為653.37平方 呎(60.7平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該等地段受政府租契所規限，期 限由一九二七年七月一日起為期 99年，可續契99年。	誠如指示方及宏安 委派人員確認，於 估值日期，該物業 訂有的份租約。 (請參閱附註3)	8,200,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年六月十日，代價為2,880,000.00港元，並於二零零八年七月四日以註冊摘要編號08070400520135在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六五年七月十六日並於一九六五年八月十八日以註冊摘要編號498672在市區土地註冊處登記。
3. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為28,000港元(已包含費用)。
4. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為8,000,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
7.	香港 灣仔 駱克道240號 6樓A室	該物業包括位於一九六七年落成之一幢十二層高樓宇六樓之住宅單位。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。	7,400,000港元 (100%權益)
	內地段第5224號餘段及內地段第5225號餘段(「該等地段」)之份數24份之1份	該物業可出售面積約為588.79平方呎(54.7平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該地段受政府租契所規限，期限由一九二九年五月二十五日起為期99年，可續契99年。	(請參閱附註5)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司聯保投資有限公司，參閱日期為二零零八年十月二十日，代價為2,501,099.00港元，並於二零零八年十一月十一日以註冊摘要編號08111101230291在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受一九六七年第7號驅逐令(備註：業主與租客(修訂命令)修訂命令(註冊摘要編號422163))所規限，該驅逐令日期為一九六七年一月三十一日並於一九六七年二月十八日以註冊摘要編號570319在市區土地註冊處登記。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六七年九月二十五日並於一九六七年十一月二十三日以註冊摘要編號603925在市區土地註冊處登記。
- 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之兩項不同符合消防安全令(即公用區域)所規限，該等符合消防安全令日期為二零一六年八月十一日並於二零一六年九月十五日以註冊摘要編號16091500790036及16091500790042在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂2份各項租約，月租為12,600港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為7,200,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
8.	香港 新界 上水石湖墟 新樂街1號 後座1樓	該物業包括位於一九六五年落成之一幢四層高(連閣樓)唐樓一樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為699.66平方呎(65.0平方米)。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。	5,600,000港元 (100%權益)
	丈量約份第91約地段 第3813號(「該地段」) 之份數12份之1份	該物業位於住宅區。 該地段受政府新批編號9098所規限，期限自一八九八年七月一日起為期99年(已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日)，地租為應課差餉租值之3%。	(請參閱附註5)	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年八月二十九日，代價為1,980,000.00港元，並於二零零八年九月十一日以註冊摘要編號08091100630055在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九六六年十二月二十九日並於一九六七年一月二十七日以註冊摘要編號159686在北區土地註冊處登記。
- 該物業受Ip Man Wah Kiu(又名Yip Man Wah Kiu)之法定聲明及Yap Lewin Theodore Prickerly(又名Lewin T. P. Yap)之法定聲明所規限，該等法定聲明日期均為二零零零年四月五日並於二零零零年五月十二日分別以註冊摘要編號478431及478432在北區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/06-07/0001/13」之命令連圖則(僅有關公共部分)所規限，該命令連圖則日期為二零一七年十二月十三日並於二零一九年六月十九日以註冊摘要編號19061900910386在土地註冊處登記。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有2份各項租約，月租為10,000港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,500,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
9.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道 463號6樓 連內牆 內地段第7152號餘段 (「該地段」)份數42份 之1份	該物業包括位於一九六六年落成之一幢十五層高工業樓宇六樓之住宅單位。 該物業總建築面積及可出售面積約為527.44平方呎(49平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該地段受政府租契所規限，期限由一九二九年四月十五日起為期99年，可續契99年。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業訂有多份租約。 (請參閱附註5)	6,200,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司良寶投資有限公司，參閱日期為二零零八年九月三十日，代價為2,350,000.00港元，並於二零零八年十月二十三日以註冊摘要編號08102300540126在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業受以Wu Hon Kuen、Wu Kwong Kui、Wu Hong Wing及Wong Liu Chi Kwan為受益人之互利及互授通道權契約連圖則所規限，該互利及互授通道權契約連圖則日期為一九六七年十月三十日並於一九六七年十二月十五日以註冊摘要編號606404在市區土地註冊處登記。
3. 該物業受Walter. S. W. Hon之聲明所規限，該聲明日期為一九八七年五月十四日並於一九八八年二月二十三日以註冊摘要編號3626452在市區土地註冊處登記。
4. 該物業受公契所規限，該公契日期為一九八八年六月四日並於一九八八年七月五日以註冊摘要編號3751412在市區土地註冊處登記。
5. 根據獲提供之資料，該物業訂有4份各項租約，月租為25,400港元(已包含費用)。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為6,100,000港元，乃供參考。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之估值金額
10.	香港 九龍 油麻地 南京街3號 懷高大廈3樓 九龍內地段第1301號 A段第3及4分段餘段 (「該等地段」)之份數 20份之1份	該物業包括位於一九七零年落成之一幢十層高樓宇三樓之住宅單位。 該物業可出售面積約為557.58平方呎(51.8平方米)。 該物業位於混合住宅及商業區。 該等地段受政府租契所規限，期限由一九一六年七月十日起為期75年，可續契75年。自一九九一年七月十日起，政府租契項下之新地租為每年1,674港元。	誠如指示方及宏安指定人員確認，於估值日期，該物業之大部分訂有若干租約而該物業餘下部分空置。 (請參閱附註6)	5,300,000港元 (100%權益) (請參閱附註5)

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安之間接全資附屬公司運英投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日，代價為1,580,000.00港元，並於二零零九年八月五日以註冊摘要編號09080500530029在土地註冊處登記之樓契。
- 該物業受公契所規限，該公契日期為一九七零年六月十七日並於一九七零年七月三日以註冊摘要編號745915在市區土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26A(1)條發出編號INVO00059/K/11/S2之命令連圖則(有關2樓向南京街之懸臂式平板簷篷(CSC))所規限，該命令連圖則日期為二零一二年二月十七日並於二零一二年三月二十二日以註冊摘要編號12032201690010在土地註冊處登記。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSN/14-09/0001/11之命令(僅有關公共部分)所規限，該命令日期為二零一五年三月二十四日並於二零一五年五月十八日以註冊摘要編號15051801750016在土地註冊處登記。
- 該物業受以Ng Kai Shing為受益人及代價為5,200,000.00港元之臨時買賣協議及買賣協議所規限，該等協議日期分別為二零二零年三月二十日及二零二零年四月七日，並分別於二零二零年四月二十日及二零二零年四月二十一日以註冊摘要編號20042000160015及20042100340012在土地註冊處登記。於最後實際可行日期(定義見本文件)，該物業訂有下列尚待註冊契據：
 - 日期為二零二零年六月三十日以Ng Kai Shing為受益人之轉讓；及
 - 日期均為二零二零年六月三十日以香港華人財務有限公司為受益人之法定押記/按揭及租金轉讓。
- 根據獲提供之資料，該物業之一部分訂有3份各項租約，月租為15,000港元(已包含費用)。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之估值金額為5,200,000港元，乃供參考。

第二類－宏安集團於中國根據長期產權證持作投資之物業

序號	物業	描述	估用詳情	宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
11.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 鳳凰路 黃貝嶺 鳳凰綜合樓一層03室 黃貝嶺市場 郵政編碼：518003	<p>該物業包括位於一九八六年左右落成之一幢五層高商業樓宇一樓03室名為黃貝嶺市場的街市，總建築面積為461.17平方米(「平方米」)。</p> <p>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年一月十五日止為期50年，作黃貝嶺肉菜市場用途，且該物業指定作商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。</p> <p>(請參閱下文附註3)</p>	<p>8,550,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之房地產證深房地字第2000321048號，該物業(總建築面積461.17平方米)合法權益人為深圳市集貿市場有限公司(「深圳集貿」，一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一六年十一月十五日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市黃貝分店為二零零五年十一月一日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有26份各項租賃協議，月租總額約為人民幣159,424元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣(「人民幣」)7,900,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
12.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 景貝南 49棟市場101 荷花市場 郵政編碼：518003	<p>該物業包括位於一九八九年左右落成之一幢二層高商業樓宇一樓101室名為荷花市場的街市，總建築面積為2,097.94平方米。</p> <p>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零三四年六月十七日止為期50年，作商業及住宅用途，且該物業指定作商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團委派人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。</p> <p>(請參閱下文附註3)</p>	<p>18,700,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之房地產證深房地字第2000321046號，該物業(總建築面積2,097.94平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月十日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市荷花分店為二零零五年十一月一日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有78份各項租賃協議，月租總額為人民幣354,841元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣17,250,000元(四捨五入)，乃供參考。

宏安集團
於二零二零年
五月三十一日應估
之現況下估值金額

序號	物業	描述	估用詳情	估值金額
13.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 北斗路 北斗肉菜市場01室 文錦市場 郵政編碼：518003	<p>該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢七層高樓宇一樓01室名為文錦市場的街市，總建築面積為899.74平方米。</p> <p>該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零二八年十月十五日止為期40年，作市場用途，且該物業指定作肉菜市場用途。</p>	<p>誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。</p> <p>(請參閱下文附註3)</p>	<p>5,400,000港元</p> <p>(50%權益)</p>
		(請參閱下文附註1)		

附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年五月二十九日之不動產權證粵(2018)深圳市房地產權第0088571號，該物業(總建築面積899.74平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月六日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市文錦分店為二零零五年十一月二十五日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣136,363元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,000,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
14.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 黃貝路 碧波肉菜市場二層 碧波市場 郵政編碼：518003	該物業包括位於一九九二年左右落成之一幢六層高綜合樓二樓名為碧波市場的街市，總建築面積為1,718.63平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零三五年十月二十七日止為期50年，作住宅及市場用途，且該物業指定作市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	7,300,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十一日之房地產證深房地字第2000321049號，該物業(總建築面積1,718.63平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月九日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市碧波分店為二零零五年十一月三十日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有17份各項租賃協議，月租總額為人民幣132,217.10元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣6,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
15.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 洪湖二街 洪湖肉菜市場 綜合樓1層 洪湖市場 郵政編碼：518000	該物業包括位於一九九七年左右落成之一幢五層高綜合樓一樓名為洪湖市場的街市，總建築面積為1,133.20平方米。 該物業位於羅湖區。該物業地點為商住兩用區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零四四年七月十四日止為期50年，作住宅／肉菜市場用途，且該物業指定作肉菜市場用途。	誠如宏安集團指定人員告知，於估值日期，該物業訂有各項街市租賃協議。 (請參閱下文附註3)	4,850,000港元 (50%權益)

(請參閱下文附註1)

附註：

- 根據深圳市不動產登記中心發出之日期為二零一八年四月二十七日之不動產權證粵(2018)深圳市房地產權第0088975號，該物業(總建築面積1,133.20平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年六月二十七日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市洪湖分店為二零零五年十一月二十九日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有3份各項租賃協議，月租總額為人民幣73,443元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述不動產權證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述不動產權證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述不動產權證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣4,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
16.	中國 廣東省 深圳市 福田區 園嶺五街路 園嶺肉菜市場101室 園嶺市場 郵政編碼：518003	該物業包括位於一九八七年左右落成之一幢四層高綜合樓一樓名為園嶺市場的街市，總建築面積為1,998.33平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限至二零二四年六月十七日止為期40年，作肉菜市場用途，且該物業指定作肉菜市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。 (請參閱下文附註3及4)	3,050,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市房地產權登記中心發出之日期為二零一一年九月八日之房地產證深房地字第3000667349號，該物業(總建築面積1,998.33平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十八日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市園嶺分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資經營(港資)分公司。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年四月至二零二零年七月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.87百萬元，已計入估值內。估計重新開業時間為二零二零年八月十八日。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，園嶺市場已搬遷至臨時地點營業，而園嶺市場之臨時地點訂有42份各項租賃協議，月租總額為人民幣205,021元(不含水、電及衛生費)。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣2,750,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
17.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路 沙頭肉菜市場 綜合樓一層 新沙市場 郵政編碼：518000	<p>該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為新沙市場的街市，總建築面積為1,387.40平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限至二零四三年十月二十八日止為期50年，作肉菜市場及住宅用途，且該物業指定作肉菜市場用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之主要部分訂有各項街市租賃協議，而該物業之少部分空置。</p> <p>(請參閱下文附註3及4)</p>	<p>8,100,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年十二月十四日之房地產證深房地字第3000442244號，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市新沙分店為二零零六年四月十七日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有36份各項租賃協議，月租總額為人民幣114,380元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年六月至二零二零年八月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.46百萬元，已計入估值內，而該物業之估計重新開業時間為二零二零年八月。
- 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；及
 - 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制。
- 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣7,450,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
18.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 井頭東街 沙井頭市場 綜合樓第一層 田東市場 郵政編碼：518003	該物業包括位於一九九三年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為田東市場的街市，總建築面積為1,721.03平方米。 該物業位於住宅區。 該物業受土地使用權所規限，期限自一九九零年三月二十二日至二零四零年三月三十一日為期50年，作農貿市場用途，且該物業指定作農貿市場用途。 (請參閱下文附註1)	誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行城市更新。 (請參閱下文附註3及4)	12,550,000港元 (50%權益)

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之房地產證深房地字第7000038374號，該物業(總建築面積1,721.03平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零二零年三月五日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市田東分店為二零零五年十一月四日成立之合資經營(港資)分公司。
- 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且於最後實際可行日期，深圳集貿與深圳市易達成投資有限公司(「深圳易達成」)訂立多份安置補償協議。吾等獲告知，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元。吾等了解到完成安置補償協議後，深圳集貿於註銷房地產證登記後將不再繼續擁有該物業之所有權，並將不再擁有物業權益。吾等並無於吾等之估值中計及此估值日期後事項。吾等認為其對此估值並無重大影響。

4. 誠如宏安告知及確認，於估值日期，田東市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。田東市場之臨時地點訂有63份各項租賃協議，月租總額為人民幣219,605元(不含水、電及衛生費)。
5. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；
 - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內。深圳集貿與深圳易達成訂立多份安置補償協議，而深圳集貿已自願選擇物業所有權作為安置補償措施。根據各安置補償協議，深圳集貿獲得物業1樓整層作為補償，以於相關城市更新計劃完成後用於營運街市，並獲得深鹽路沙鑫大廈商業樓內1樓及2樓臨時地點，以於城市更新期間安置該物業現有租戶。深圳易達成須負責臨時地點之租金及翻修成本。此外，深圳易達成須向深圳集貿支付安置補償費用人民幣8,573,052元；及
 - (v) 深圳集貿於註銷房地產證登記後將不再繼續擁有該物業之所有權。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣11,600,000元(四捨五入)，乃供參考。

序號	物業	描述	估用詳情	宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
19.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 北山道南側 鹽田市場綜合樓 101、105及202室 鹽田市場 郵政編碼：518003	<p>該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢七層高綜合樓三個不同單位名為鹽田市場的街市，總建築面積為1,360.22平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限自一九八三年八月十日至二零二三年八月九日為期40年，作商業、辦公及單身宿舍用途，且該物業指定作商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行拆除及城市更新。</p> <p>(請參閱下文附註3及4)</p>	<p>360,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期均為二零零六年七月六日之三份房地產證深房地字第7000038137號、第7000038136號及第7000038138號，該物業(總建築面積1,360.22平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一九年九月二十九日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市鹽田分店為二零零五年十二月九日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安集團所提供並由深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告副本，該物業因結構問題而被建議拆除。誠如宏安集團指定人員告知及確認，於估值日期，鹽田市場之租戶已搬遷至臨時地點繼續營業。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。

5. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；
 - (iv) 根據深圳市建築科學研究院發出之檢測鑒定報告，該物業被建議拆除。誠如深圳集貿確認，該物業自二零一六年一月起已停止使用；及
 - (v) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。尚未訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無公佈搬遷期限。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
6. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣330,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	佔用詳情	
20.	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 沙頭角 沙鹽路7號之二 工商環衛商住樓 第一層 田心市場 郵政編碼：518000	<p>該物業包括位於一九九零年左右落成之一幢二層高綜合樓一樓名為田心市場的街市，總建築面積為671.50平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限自一九八八年四月十九日至二零三八年四月十八日為期50年，作住宅用途，且該物業指定作市場用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團指定人員確認，該物業於估值日期空置以進行翻修。</p> <p>(請參閱下文附註3至5)</p>	<p>5,600,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十日之房地產證深房地字第7000038375號，該物業(總建築面積671.50平方米)合法權益人為深圳集貿(一間由宏安間接持有50%所有權權益之合資公司)。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十六日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市田心9號店為二零零六年四月十八日成立之合資經營(港資)分公司。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年七月至二零二零年九月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣1.06百萬元，已計入估值內，而估計重新開業時間為二零二零年十月。
- 誠如宏安告知及確認，田心市場已搬遷至臨時地點營業，而該臨時地點內之田心市場訂有26份各項租賃協議，月租總額為人民幣98,080元(不含水、電及衛生費)。
- 誠如宏安集團指定人員告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。

6. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
 - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。尚未訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無公佈搬遷期限。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣5,050,000元(四捨五入)，乃供參考。

				宏安集團 於二零二零年 五月三十一日應估 之現況下估值金額
序號	物業	描述	估用詳情	
21.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河西路 西麗市場綜合樓 裙樓1層 西麗市場 郵政編碼：518000	<p>該物業包括位於一九九五年左右落成之一幢七層高綜合樓一樓名為西麗市場的街市，總建築面積為2,013.51平方米。</p> <p>該物業位於住宅區。</p> <p>該物業受土地使用權所規限，期限自一九九三年六月十五日至二零四三年六月十四日為期50年，作商業用途，且該物業指定作商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註1)</p>	<p>誠如宏安集團指定人員確認，於估值日期，該物業之一部分訂有各項街市租賃協議及該物業之一部分空置。</p> <p>(請參閱下文附註3至5)</p>	<p>9,250,000港元</p> <p>(50%權益)</p>

附註：

- 根據深圳市國土資源及房產管理局發出之日期為二零零六年七月二十四日之房地產證深房地字第4000276613號，該物業(總建築面積1,387.40平方米)合法權益人為深圳集貿。
- 根據深圳市市場監督管理局發出之日期為二零一七年五月十五日之營業執照副本，深圳集貿惠民街市西麗分店為二零零五年十二月二十二日成立之合資經營(港資)分公司。
- 根據宏安提供之資料，該物業訂有32份各項租賃協議，月租總額為人民幣96,248元(不含水、電及衛生費)，而該物業之775.51平方米空置。
- 誠如宏安告知及確認，該物業將於二零二零年八月至二零二零年十月期間進行翻修，估計翻修成本為人民幣0.68百萬元，已計入估值內。
- 誠如宏安告知及確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，深圳集貿正與開發商磋商安置補償協議，而尚未訂立協議。

6. 吾等獲提供由宏安集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所於二零二零年七月就該物業編製的法律意見書副本，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳集貿為上述房地產證之唯一合法權益人；
 - (ii) 深圳集貿有權依照相關法律法規在上述房地產證之年期內按其用途佔有、轉讓、租賃或抵押該物業，且據深圳集貿確認該物業之實際用途符合上述房地產證規定之法定用途；
 - (iii) 誠如深圳集貿確認，除法律意見書之披露資料外，該物業並無面臨任何訴訟、非訴訟處罰、強制徵用、查封、變更、出售、轉讓或其他糾紛，且並無嚴苛或異常承諾、條件或限制；及
 - (iv) 誠如深圳集貿確認，該物業屬於相關深圳市城市更新計劃之範圍內，且正與相關城市更新負責人磋商相關安置補償協議。尚未訂立安置補償協議，而相關政府機構尚未就補償作出決定，亦無公佈搬遷期限。根據該等確認，吾等認為，深圳集貿可於訂立安置補償協議或就補償作出決定前繼續使用該物業。
7. 於二零二零年三月三十一日作會計報告目的之該物業50%權益為人民幣8,500,000元(四捨五入)，乃供參考。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安集團(不包括位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團)部分物業權益，連同利駿行測量師有限公司評估之物業權益(載於本附錄七第VII-7至VII-50頁)(包括宏安集團(不包括位元堂集團、宏安地產集團及中國農產品集團)所有物業權益)的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「宏安」)的指示，對宏安或其附屬公司(統稱「宏安集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

* 僅供識別

業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

估值方法

就評估宏安集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作投資或自用之物業而言，宏安集團現時無意出售該等物業。因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

劉詩詠 *MHKISA API RPS(GP)*
董事
謹啟

二零二零年八月十二日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零二零年	宏安集團	宏安集團
	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：宏安集團持作投資之物業權益			
1. 新界 沙田 馬鞅徑9、11、13、15號 恆勝苑2座及3號和4號汽車停車位	98,000,000	100%	98,000,000

估值證書

宏安集團持作投資之物業權益

1號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞅徑9、11、13、 15號 恆勝苑2座及3號和4號 汽車停車位 沙田市地段第102號及 第103號之份數112份 之27份	該標的物業為一九八三年左右落成之二 層高鋼筋混凝土獨立別墅。 該別墅建築面積約為3,663平方呎。該 別墅佔地面積約為6,931平方呎。 該標的物業乃分別按政府新批第11474 號及第11475號持有，期限自一八九八 年七月一日起為期99年。吾等進行估值 時考慮到上述租契已延長至二零四七年 六月三十日而無須補地價，而且自續期 日起按該物業應課差餉租值之百分之三 收取年租。	該物業訂有一份租 約，期限自二零一九 年十一月十五日起為 期3年，並於二零二二 年十一月十四日屆 滿，月租為100,000港 元(不包括差餉及管理 費)。	98,000,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安集團之全資附屬公司金峰有限公司，參閱日期為二零零四年一月五日之註冊摘要編號ST1353241。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受就全數金額以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710128。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為98,000,000港元。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對宏安地產集團的所有物業權益的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港之該等物業估值

吾等按照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)* (「宏安地產」)的指示，對宏安地產或其附屬公司(統稱「宏安地產集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

* 僅供識別

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

估值方法

就評估宏安地產集團持作投資的第一類物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估宏安地產集團持有之發展中待售的第二類物業權益而言，吾等採用比較法對其進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

就評估宏安地產集團持作自用及持作出售的第三及第四類物業權益而言，吾等採用比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴宏安地產所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲宏安地產提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲宏安地產確認，所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如宏安地產集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，宏安地產集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

及

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
劉詩詠MHKISA API RPS(GP)
董事
謹啟

二零二零年八月十二日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：宏安地產集團持作投資之物業權益			
1. 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	66,800,000	100%	66,800,000
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈 8樓	21,000,000	100%	21,000,000
3. 香港 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	530,000,000	100%	530,000,000
4. 九龍 加連威老道12號 加連威大廈 後座5樓	9,000,000	100%	9,000,000
5. 九龍 加連威老道12號 加連威大廈 前座6樓	11,000,000	100%	11,000,000
6. 九龍 加連威老道14號 3樓B室	9,000,000	100%	9,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
7. 香港 九龍 四山街22號 美塘工業大廈 3樓A及B室；4樓A及B室； 天台A及B部分， 地下汽車停車位L2、L3、L6號	126,000,000	100%	126,000,000
8. 九龍 馬頭角道47、51、53及55號 安寧大廈 地下D舖位	62,100,000	100%	62,100,000
9. 新界 沙田 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰 商用區域(包括商用停車區域)、 商業公用區域及設施以及幼兒園	740,000,000	50%	370,000,000
10. 新界 將軍澳 唐俊街18號 The Parkside之商業處所及 54個汽車停車位	862,000,000	50%	431,000,000
11. 新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心多個單位(參閱附註3)	172,500,000	40%	69,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第二類：宏安地產集團持有之發展中物業權益			
12. 九龍 油塘 四山街13及15號 地下及1樓76個住宅單位、 地下及1樓商用區域、 68個汽車停車位及7個摩托車停車位	1,770,000,000	50%	885,000,000
13. 新界 沙田 馬鞍山 白石 耀沙路 120個住宅單位、177個汽車停車位及 6個摩托車停車位	3,200,000,000	40%	1,280,000,000
14. 香港 薄扶林道86A、86B、86C、86D號	1,070,000,000	70%	749,000,000
15. 新界 青衣 寮肚路及亨美街交界	968,000,000	100%	968,000,000
16. 九龍 洋松街50、52、54、56、60及 62號以及菩提街6及8號	637,000,000	100%	637,000,000
17. 九龍 鳴鳳街26、26A、28、30、32及 32A號、34及36號、38號、40號、 42號、44號、46號、48號	670,000,000	100%	670,000,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	宏安地產集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第三類：宏安地產集團持作自用之物業權益			
18. 新界 沙田馬鞅徑8/12號 綠怡小築C座	67,000,000	100%	67,000,000
第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益			
19. 九龍 彌敦道575及575A號	660,000,000	100%	660,000,000
20. 新界 沙田 大埔公路一大圍段7838號 蒼薈 12個住宅汽車停車位及 3個摩托車停車位	26,000,000	100%	26,000,000
21. 新界 沙田 馬鞍山 蒼朗 3個住宅汽車停車位及 5個住宅摩托車停車位	5,650,000	60%	3,390,000
22. 新界 沙田 馬鞍山 恆光街 蒼晴 20個住宅汽車停車位及 4個住宅摩托車停車位	32,680,000	60%	19,608,000
	總計： 11,715,730,000		7,669,898,000

第一類：宏安地產集團持作投資之物業權益

估值證書

1號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	該物業包括位於一九八五年左右落成之一幢二層高商業樓宇(金禧花園)地下之商舖單位。 該物業之建築面積約為62.6平方米(674平方呎)。	該物業訂有一份租約，期限為3年，自二零一七年十月二日起至二零二零年十月一日屆滿，月租為149,500港元(不包括差餉及管理費)。	66,800,000
沙田市地段第199號之 份數12000份之15份	該物業乃按政府新批第11871號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司朗寶有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額及其利息，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290034。於二零二零年五月三十一日，朗寶有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為13,500,000港元。
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一六年六月十日之註冊摘要編號16061502290049。
- 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為41,000,000港元。

估值證書

2號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 石排灣道40號 金山電腦大廈 8樓	<p data-bbox="453 463 826 566">該物業包括位於一九八一年左右落成之一幢十七層高工業樓宇八樓整層之工業用空間。</p> <p data-bbox="453 612 826 676">該物業之可出售面積約為274.6平方米(2,956平方呎)。</p> <p data-bbox="453 725 826 827">該物業乃按賣地條件第11161號持有，期限自一九七八年一月十七日起為期75年，可續契75年。</p>	<p data-bbox="855 463 1155 676">該物業訂有一份租約，期限為2年，自二零一九年五月十六日起至二零二一年五月十五日屆滿，月租為46,760港元(不包括差餉及管理費)。</p>	21,000,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司有邦有限公司，參閱日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110402090020。
2. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
3. 該區為成熟住宅／工業區。周邊發展物業主要包括工業樓宇及住宅屋邨。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為21,000,000港元。

估值證書

3號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	該物業包括位於一九八零年左右 落成之一幢三十五層高鋼筋混 凝土辦公樓宇三十樓之辦公室。	該物業訂有一份租賃協 議，期限為3年，於二零 二三年三月三十一日屆 滿，月租為1,147,384港元 (不包括差餉及管理費)。	530,000,000
內地段第8469號之份 數74554份之1742份	該物業可出售面積約為17,754平方 呎。 該物業乃按賣地條件第UB11233 號持有，期限自一九七八年八月 四日起為期75年，可續契75年， 整個地段地租為每年1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號170209025404251。於二零二零年五月三十一日，達亞控股有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為213,400,000港元。
 - b. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一七年一月二十五日之註冊摘要編號17020902540430。
3. 根據中區分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要為甲級辦公樓宇，毗鄰港鐵金鐘站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為530,000,000港元。

估值證書

4號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道12號 加連威大廈 後座5樓	該物業包括位於一九六五年左右 落成之一幢十層高鋼筋混凝土住 宅樓宇五樓之一個住宅單位。	該物業訂有一份租約，期 限為2年，自二零一八年十 月十七日起至二零二零年 十月十六日屆滿，月租為 32,000港元(不包括差餉及 管理費)。	9,000,000
九龍內地段第8517號 之份數25份之1份	該物業可出售面積約為662平方 呎。 該物業乃按重批條件第7630號 持有，期限自一八八八年六月 二十四日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一六年七月十九日之註冊摘要編號16081700630062。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBZ/U56/1050/01之命令所規限，參閱日期為二零二零年十二月十七日之註冊摘要編號UB8951877。(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為51,500港元。)
3. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
4. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

估值證書

5號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道12號 加連威大廈 前座6樓	該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢十層高鋼筋混凝土住宅樓宇五樓之住宅單位。	該物業訂有一份租約，期限為3年，自二零一七年十月十日起至二零二零年十月九日屆滿，月租為28,800港元(不包括差餉及管理費)。	11,000,000
九龍內地段第8517號 之份數25份之1份	該物業可出售面積約為662平方呎。 該物業乃按重批條件第7630號持有，期限自一八八八年六月二十四日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司星崙有限公司，參閱日期為二零一七年三月二十八日之註冊摘要編號17042400760149。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為11,000,000港元。

估值證書

6號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 加連威老道14號 3樓B室	該物業包括位於一九六五年左右 落成之一幢九層高鋼筋混凝土住 宅樓宇三樓之住宅單位。	該物業訂有一份租約，期 限為2年，於二零二二年三 月二十二日屆滿，月租為 28,000港元(不包括差餉及 管理費)。	9,000,000
九龍內地段第7284號 之份數20份之1份	該物業可出售面積約為662平方 呎。 該物業乃按重批條件第6021號 持有，期限自一八八八年六月 二十四日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
3. 該區為成熟住宅及商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、辦公樓宇及唐樓。毗鄰港鐵尖沙咀站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為9,000,000港元。

估值證書

7號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 九龍 四山街22號 美塘工業大廈 3樓A及B室； 4樓A及B室；天台A 及B部分，地下汽車 停車位L2、L3、L6號 油塘內地段第25號之 份數770份之235份	該物業為一九七七年左右落成之 七層高鋼筋混凝土工業樓宇。 該物業總建築面積面積約為36,494 平方呎。 該物業乃按政府新批第11475號持 有，期限自一八九八年七月一日 起為期99年。吾等進行估值時考 慮到上述租契已延長至二零四七 年六月三十日而無須補地價，而 且自續期日起按該物業應課差餉 租值之百分之三收取年租。	該物業訂有多份租約，月 租總額為271,500港元(不 包括差餉及管理費)。	126,000,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Top Supreme Limited，參閱日期為二零一八年一月九日之註冊摘要編號18020701620015。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受根據建築物條例第24(1)條發出編號UBCSI/03-48/0012/11之命令所規限，參閱日期為二零一三年三月二十五日之註冊摘要編號13082700620287。
 - b. 天台A部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0001/06之命令所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260319。
 - c. 天台B部分受根據建築物條例第24C(1)條發出編號WNZ/U11-35/0002/06之通知所規限，參閱日期為二零零八年三月三日之註冊摘要編號08080101260327。
 - d. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400118。於二零二零年五月三十一日，Top Supreme Limited結欠之未償還按揭貸款金額約為50,000,000港元。
 - e. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一八年七月十二日之註冊摘要編號18073102400128。

(誠如宏安地產告知，撤銷該命令之成本約為18,000港元。)
3. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
4. 該區為傳統工業區，區內已建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為126,000,000港元。

估值證書

8號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 馬頭角道47、51、53 及55號 安寧大廈 地下D舖位	該物業為位於一九八一年左右落成之一幢十四層高鋼筋混凝土綜合樓宇地下之商舖單位。 該物業可出售面積約為2,300平方呎。	該物業訂有一份租約，期限為2年，於二零二二年一月十三日屆滿，月租為70,000港元(不包括差餉及管理費)。	62,100,000
九龍內地段第1465號 餘段及九龍內地段第 1465號A至C段餘段之 份數220份之60份	該物業乃按政府租契持有，期限由一九二二年三月二十日起為期75年，可續契75年。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司富絡有限公司，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19072301320031。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040800950089。於二零二零年五月三十一日，富絡有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為34,600,000港元。
 - 租金轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040901300058。
- 根據馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/25號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨；該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為62,100,000港元。

估值證書

9號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰 商用區域(包括商用停 車區域)、商業公用區 域及設施以及幼兒園 沙田市地段第530號之 份數95,844份之2,115 份	該物業包括位於兩層高商業樓內1 樓之商業單位、2樓之20個私家車 停車位、2樓之幼兒園及商業公用 區域及設施，周邊為合共7幢38至 46層高住宅樓。該物業於二零零 九年落成。 該物業之商業單位及幼兒園之可 出售總建築面積約為2,914.53平方 米(31,372平方呎)。 該物業乃按政府新批第20139號持 有，期限自二零零五年十月六日 起為期50年，每年按該物業應課 差餉租值之3%收取地租。	該物業之商業單位、幼兒 園及停車位訂有多份租 約，月租總額為3,097,768 港元(不包括差餉及管理 費)。	740,000,000 宏安地產集團 應佔50% 價值： 370,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司偉愉有限公司，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。於二零二零年五月三十一日，偉愉有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為431,200,000港元。
- 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「其他指定用途」地帶。
- 該物業位於馬鞍山西沙路南側，港鐵(烏溪沙)站對面。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人及公共屋邨。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為740,000,000港元。

估值證書

10號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 將軍澳 唐俊街18號 The Parkside之商業處 所及54個汽車停車位	該物業包括1樓及地下之商業處 所，地庫之合共49個汽車停車位 及5個摩托車停車位。該物業於二 零一五年落成。	該物業可出租總建築面積 為2,338.07平方米(25,167 平方呎)之部分商業處所 及全部汽車停車位訂有多 份個別租約，期限於二零 二零年七月三十一日至二 零二零年六月三十日之間 屆滿，基本月租總額為 2,418,808港元(不包括差餉 及管理費)。	862,000,000 宏安地產集團 應佔50% 價值： 431,000,000港元
將軍澳市地段119號之 份數41,588份之4,879 份	根據已批准的建築圖則，該物 業商業處所之總建築面積約為 4,122.9平方米(44,378.9平方呎)。 該物業乃按政府新批第21353號持 有，期限自二零一二年二月二日 起為期50年，每年按該物業應課 差餉租值之3%收取地租。	商業處所總建築面積為 736.6平方米(7,929平方呎) 之餘下部分屬空置。	

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司Hermitage Investments Limited，參閱日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640029。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年五月十六日之註冊摘要編號19061100640033登記。於二零二零年五月三十一日，Hermitage Investments Limited結欠之未償還按揭貸款金額約為512,700,000港元。
- 根據將軍澳分區計劃大綱圖第S/TKO/26號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該物業位於將軍澳將軍澳唐俊街西側，毗鄰港鐵(將軍澳)站。該區主要為住宅區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為862,000,000港元。

估值證書

11號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心多個 單位(附註3)	該物業包括位於各樓層之12個工業單位及位於1樓之三個汽車停車位。該物業於二零一五年落成。	該物業訂有多份租約，最後一份於二零二五年一月三十一日屆滿，月租總額為192,200港元(不包括差餉及管理費)。	172,500,000
荃灣市地段第124號之 份數13735份之3,001 份	該物業總建築面積及可出售面積約為3,149.67平方米(33,903平方呎)及2,346.15平方米(25,254平方呎)。	該物業乃按政府新批第21353號持有，期限自二零一二年二月二日起為期50年，每年按該物業應課差餉租值之3%收取地租。	宏安地產集團 應佔40% 價值： 69,000,000港元

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司健諾有限公司，參閱日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380130。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭以日期為二零一九年九月二十五日之註冊摘要編號19101702380149登記。於二零二零年五月三十一日，健諾有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為64,200,000港元。
- 多個單位包括地下1號工作室、20樓1號工作室、22樓4號工作室、25樓1至4號工作室、27樓1至4號工作室、28樓1至4號工作室、29樓1至4號工作室、地下C1號貨櫃車停車位、地下L1至L8號卡車停車位、1樓V1至V2、V4、V6至V8號客貨車停車位。
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「工業」地帶。
- 該物業位於荃灣德士古道西側。該區主要為工業區，當中已建有多處私人屋苑。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為249,600,000港元。

第二類：該集團持有之發展中物業權益

估值證書

12號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 油塘 四山街13及15號 地下及1樓76個住宅單位、地下及1樓商用區域、68個汽車停車位及7個摩托車停車位 油塘內地段第41號A段	<p>該物業包括總地盤面積約41,080平方呎(3,816.43平方米)之一幅土地。</p> <p>根據宏安地產提供之開發時間表，該物業計劃發展成兩座二十七層高住宅樓宇，總建築面積約305,028.56平方呎(28,337.84平方米)。其於二零二零年落成。</p> <p>未出售住宅單位可出售總建築面積為5,432平方米(58,470平方呎)，商用區域可出售面積為3,807.6平方米(40,985平方呎)。</p> <p>該物業乃按交換條件第20307號持有，期限自二零一七年八月十六日起為期50年。</p>	<p>該物業正在建設中及可供出售。</p>	<p>1,770,000,000</p> <p>宏安地產集團 應佔50% 價值： 885,000,000港元</p>

附註：

- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有50%權益之公司同明有限公司，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年八月十六日之註冊摘要編號17091102470219。於二零二零年五月三十一日，同明有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為961,000,000港元。
 - 估用許可證第KN14/2020號，參閱日期為二零二零年五月十九日之註冊摘要編號20052702280019。
- 根據茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為4,500,000,000港元，建築成本總額約為999,000,000港元，已用於該物業之建築成本為811,000,000港元。
- 於估值日期，248個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為2,781,278,000港元，76個住宅單位尚未售出，可出售總面積約為58,470平方呎(5,432平方米)。
- 該區為傳統工業區，當中近期建有私人屋苑。步行可到達港鐵油塘站。

估值證書

13號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 白石 耀沙路 120個住宅單位、177 個汽車停車位及6個摩 托車停車位 沙田市地段第601號	該物業包括總地盤面積約70,504平方呎(6,550平方米)之一幅土地。 該物業計劃發展住宅區，可出售總面積約為357,805.00平方呎。計劃於二零二零年竣工。 未出售住宅單位可出售總建築面積為148,015平方呎(13,750.93平方米)。 該物業乃按政府新批第22025號持有，期限自二零一五年一月九日起為期50年。	該物業正在建設中及可供出售。	3,200,000,000 宏安地產集團 應佔40% 價值： 1,280,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有40%權益之公司鋒尚有限公司。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券證及按揭所規限，參閱日期為二零一七年十一月二十八日之註冊摘要編號17120402360229。於二零二零年五月三十一日，鋒尚有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為1,332,000,000港元。
3. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「綜合發展區」地帶。
4. 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為6,800,000,000港元，建築成本總額為999,300,000港元，已用於該物業之建築成本為811,300,000港元。
5. 於估值日期，427個住宅單位已售出，銷售所得款項總額為3,686,443,000港元。
6. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

估值證書

14號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 薄扶林道86A、86B、 86C、86D號	該物業包括總地盤面積約28,514平方呎(2,649平方米)之一幅土地。	該物業正在建設中。	1,070,000,000
內地段第8755號	該物業計劃發展成8幢獨立別墅， 可出售總面積為28,503平方呎。計 劃於二零二一年竣工。		宏安地產集團 應佔70% 價值： 749,000,000港元
	該物業乃按政府租契持有，期限 自一九九一年十一月二十五日起 至二零三三年五月七日。		

附註：

- 該物業之登記擁有人為該集團擁有70%權益之附屬公司榮特有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之法定押記所規限，參閱日期為二零一八年七月十七日之註冊摘要編號18072302230037。於二零二零年五月三十一日，榮特有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為375,000,000港元。
- 根據半山區西部分區計劃大綱圖第S/H11/15號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
- 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,740,000,000港元，建築成本總額約為305,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為14,000,000港元。
- 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及房屋。該區為成熟的中等密度住宅區，大部分樓宇於一九六零年代至一九九零年代之間建成。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為1,060,000,000港元(整個地盤基準)。

估值證書

15號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 青衣 寮肚路及亨美街交界	該物業包括總地盤面積約14,376平方呎(1,335.6平方米)之一幅土地。	該物業正在建設中。	968,000,000
青衣市地段第192號	該物業計劃發展成綜合樓宇，總建築面積約為89,881.00平方呎。計劃於二零二二年竣工。		
	該物業乃按政府新批第22619號持有，期限自二零一八年五月十日起為期50年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司力惠有限公司。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債券證所規限，參閱日期為二零一九年四月十五日之註冊摘要編號19042902240185。於二零二零年五月三十一日，力惠有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為375,500,000港元。
3. 根據青衣分區計劃大綱圖第S/TY/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據宏安地產提供之資料，於估值日期，已竣工價值約為1,600,000,000港元，建築成本總額約為365,000,000港元，已用於該物業之建築成本約為53,000,000港元。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為950,000,000港元。

估值證書

16號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 洋松街50、52、54、 56、58、60及62號以 及菩提街6及8號多個 單位(附註1)	<p>該物業包括總地盤面積約635.29平方米之一幅土地。</p> <p>該物業計劃發展成一幢23層高商業／住宅樓宇。</p> <p>該物業乃按政府租契持有，期限自一九二九年八月二十八日起為期75年，可續契75年。</p>	<p>該物業之一部分訂有若干租約及授權，月租總額為163,350港元(包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二零年九月三十日。</p> <p>該物業之一部分空置。</p>	<p>宏安地產集團 應佔之 地盤價值為 637,000,000港元</p>

附註：

1. A. 洋松街50號地下至4樓(九龍內地段第4303號D段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1001」之取代通知

B. 洋松街52號地下至4樓(九龍內地段第4303號餘段)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1010」之取代通知
- c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/50F101/1701-337/1002」之取代通知

- C. 洋松街54號地下(連閣樓)至5樓連天台座(九龍內地段第2241號D段餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及債權證所規限
 - b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知
 - c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/MB121404-043/0001」之取代通知
- D. 洋松街56號地下、1至6樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限(洋松街56號1至6樓及8樓)
 - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0002/11」之取代通知
 - c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
 - d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。
- E. 洋松街58號地下、1至5樓、7樓及8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
 - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
 - c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。
- F. 洋松街60號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
 - b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知

- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。
- G. 洋松街62號地下至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之取代通知
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001204/11/K」之取代通知(僅7樓)
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。
- H. 菩提街6號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
- c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。
- I. 菩提街8號1至8樓(九龍內地段第2241號A、B、C段餘段及餘段)
- 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司泰鏗有限公司。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
- a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之樓宇按揭及債權證所規限
- b. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「UBCSN/14-20/0001/11」之命令
- c. 根據建築物條例第24(1)條發出編號「CCSN/TF/001203/11/K」之取代命令
- d. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一八年十二月十八日之註冊摘要編號18122000240020。

J. 上述物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，而於二零二零年五月三十一日，泰鏗有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為319,500,000港元。

2. 該物業之建議發展方案如下：

地盤面積	:	635.290平方米
地盤分類	:	乙類
建議容積率	:	住宅 7.5 非住宅 1.5
非住宅建議建築面積	:	952.935平方米
住宅建議建築面積	:	4,764,675平方米

3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。

誠如宏安地產所提供，不可分割份額之百分比如下：

地址	百分比
洋松街56至62號、菩提街6至8號	92.59%

* 誠如宏安地產所確認，不可分割份額之百分比乃根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》計算

5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為680,000,000港元。

6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為635,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

估值證書

17號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 鳴鳳街26、26A、 28、30、32及32A 號、34及36號、38 號、40號、42號、44 號、46號、48號多個 單位(附註1)	該物業包括總地盤面積約894.579 平方米之一幅土地。 該物業計劃發展成一幢25層高商 業/住宅樓宇。 該物業乃按政府租契持有，期限 自一八九八年七月一日起為期99 年。其已根據法定規例續期至二 零四七年六月三十日，條件為每 年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業之一部分訂有若干 租約及授權，月租總額為 331,500港元(包括差餉及 管理費)及最後屆滿日期為 二零二一年七月十五日。 該物業之一部分空置。	宏安地產集團 應佔之 地盤價值為 670,000,000港元

附註：

1. A. 鳴鳳街26、26A、28、30、32及32A號鳳凰邨乾豐大廈地下A號舖(鳴鳳街32號)、1樓A至C室及F室(包括附屬平台)、2樓A至F室、3樓A至F室、4樓A至F室、5樓A至F室、6樓A至F室及7樓A至F室(新九龍內地段第4556號)。

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- B. 鳴鳳街34及36號鳳凰大廈地下A及B室、1樓B室、2樓A及B室、3樓A及B室、4樓A及B室以及5樓A及B室(新九龍內地段第4556號)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
- b. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。

- C. 九龍鳴鳳街38號2至5樓(包括天台)、鳴鳳街40號1至5樓及天台、鳴鳳街42號地下(包括樓梯下方的空間(如有))至5樓及天台、鳴鳳街44號1樓(包括平台)至5樓(包括天台)、鳴鳳街46號1樓(包括平台)至5樓及天台、鳴鳳街48號1樓至5樓及天台(新九龍內地段第4470號)

該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司浚亨有限公司。

於估值日期，該物業登記以下產權負擔：

- a. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人的按揭所規限。
 - b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB051203-042/0032」之取代通知。
 - c. 在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令之蓋印申請通知書，參閱日期為二零一九年六月二十八日之註冊摘要編號19070202020310、19102202520013及20060302140029。
- D. 上述物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，而於二零二零年五月三十一日，浚亨有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為246,000,000港元。

2. 該物業之建議發展方案如下：

地盤面積	:	894.579平方米
地盤分類	:	甲類
建議容積率	:	住宅 7.5 非住宅 0.9375
非住宅建議建築面積	:	838.679平方米
住宅建議建築面積	:	6,709.335平方米

3. 根據慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖第S/K11/29號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與宏安地產集團所提供標的樓宇內所有單位之總現有使用價值之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該重建地盤之100%份額所需之潛在成本。

誠如宏安地產所提供，不可分割份額之百分比如下：

地址	百分比
鳴鳳街26至32號	83.67%
鳴鳳街34至36號	91.67%
鳴鳳街38至48號	83.33%

* 誠如宏安地產所確認，不可分割份額之百分比乃根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》計算

5. 該地盤之重新發展空置地盤價值為860,000,000港元。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為694,000,000港元(按重建基準及若干假設)。

第三類：該集團持作自用之物業權益

估值證書

18號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞅徑8/12號 綠怡小築C座	該物業為一九八五年左右落成之 二層高鋼筋混凝土獨立別墅。 該別墅可出售面積約為2,485平方 呎。	該物業訂有一份租約，期 限為3年，於二零二二年三 月三十一日屆滿，月租為 80,000港元(不包括差餉及 管理費)。	67,000,000
沙田市地段第195號之 份數245份之31份	該物業乃按政府新批第11475號持 有，期限自一八九八年七月一 日起為期99年。吾等進行估值時考 慮到上述租契已延長至二零四七 年六月三十日而無須補地價，而 且自續期日起按該物業應課差餉 租值之百分之三收取年租。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司智洋國際有限公司，參閱日期為二零一一年一月五日之註冊摘要編號11012700350069。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受就全數金額以中國信託商業銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一八年三月二十九日之註冊摘要編號18041001700018。於二零二零年五月三十一日，智洋國際有限公司結欠之未償還按揭貸款金額約為41,100,000港元。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 周邊發展項目主要包括私人住宅樓宇及不同年份之房屋。該區為成熟低密度住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為67,000,000港元。

第四類：宏安地產集團持作出售之物業權益

估值證書

19號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道 575及575A號	該物業為一幢十九層高商業樓宇，總建築面積約為2,345.78平方米(25,250平方呎)。	該物業之一部分訂有多份租約，月租總額為163,350港元(包括差餉及管理費)及最後屆滿日期為二零二零年九月三十日。該物業之一部分空置。	660,000,000
九龍內地段第9425號及第9443號	該物業乃按重批條件第9020號及第9024號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Vincent Investment Limited，參閱日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078。於二零二零年五月三十一日，Vincent Investment Limited結欠之未償還按揭貸款金額約為322,900,000港元。
 - b. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之應收款項轉讓，參閱日期為二零二零年三月二十七日之註冊摘要編號20040801710137。
 - c. 佔用許可證第KN6/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年二月十三日之註冊摘要編號18030202250067。
3. 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為660,000,000港元。

估值證書

20號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大埔公路一大圍段 7838號 薈薈 12個住宅汽車停車位 及3個摩托車停車位 (附註2)	該物業包括位於二零一八年落成 之發展項目薈薈之12個汽車停車 位及3個摩托車停車位。 該物業乃按政府新批第22040號持 有，期限自二零一五年二月三日 起為期50年。	該物業可供出售。	26,000,000
沙田市地段第587號			

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團之全資附屬公司Ever World Limited。
2. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 佔用許可證第NT94/2018 (OP)號，參閱日期為二零一八年十二月三十一日之註冊摘要編號19011802020337。
4. 未售出停車位為R6、R7、R8、R9、R10、R12、R15、R19、R26、R27、R28、R29、M1、M2及M3。
5. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括不同年份之私人及公共住宅屋邨。

估值證書

21號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 蒼朗	該物業包括位於二零一八年落成 之發展項目(蒼朗)地庫之3個汽車 停車位及5個摩托車停車位。	該物業可供出售。	5,650,000
3個住宅汽車停車位及 5個住宅摩托車停車位 (附註2)	該物業乃按政府新批第21863號 持有，期限自二零一四年七月 二十五日起為期50年。		宏安地產集團 應佔60% 價值： 3,390,000港元

沙田市地段第599號

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有60%權益之附屬公司高和投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 估用許可證第NT81/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十二月二十一日之註冊摘要編號1801022240067。
4. 未售出之汽車停車位為R11、R15、R25、M1、M2、M3、M6及M7。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九八零年代及一九九零年代建成。
6. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為5,650,000港元(僅限若干單位)。

估值證書

22號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 馬鞍山 恆光街 蒼晴	該物業包括位於二零一八年落成之發展項目(蒼晴)地庫之20個汽車停車位及4個摩托車停車位。	該物業可供出售。	32,680,000
20個住宅汽車停車位 及4個住宅摩托車停 車位(附註4)	該物業乃按政府新批第21890號持有，期限自二零一四年九月十一日起為期50年。		宏安地產集團 應佔60% 價值： 19,608,000港元

沙田市地段第598號

附註：

1. 該物業之登記擁有人為宏安地產集團擁有60%權益之附屬公司龍勝投資有限公司。
2. 根據馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
3. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 估用許可證第NT75/2017 (OP)號，參閱日期為二零一七年十一月十六日之註冊摘要編號17121802180019。
4. 未售出的汽車停車位為R3、R5、R8、R9、R10、R11、R12、R15、R16、R17、R20、R21、R22、R23、R25、R26、R27、R28、R29、R30、M1、M2、M3及M5。
5. 周邊發展項目主要包括不同年份之私人住宅樓宇及公屋。該區為成熟住宅區，大部分樓宇於一九九零年代及二零零零年代建成。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對位元堂集團(不包括中國農產品集團)的所有物業權益的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港及中國之該等物業估值

吾等按照Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「位元堂」)的指示，對位元堂或其附屬公司(統稱「位元堂集團」)持有之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家

* 僅供識別

經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

業權

就位於香港之物業而言，吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權，亦未核實是否存在吾等獲提供之副本中未列示之任何修訂。所有文件均僅用作參考。

就位於中國之物業而言，吾等獲提供該等物業業權之法定文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權及確認吾等獲提供之副本可能未列示之任何修訂。吾等亦依賴於中國法律顧問（即廣東卓盈律師事務所）於二零二零年七月二十四日就中國相關法律法規向位元堂提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

估值方法

就評估位元堂集團持作投資的第一類第1至5號物業之物業權益而言，吾等同時採納比較法及投資法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值，而投資法乃透過將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並考慮租賃之復歸收入潛力，以達至資本價值之公平值。

就評估位元堂集團持作自用的第二類第6至13號物業之物業權益而言，吾等採納比較法，分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

就第12號物業而言，根據香港科技园公司（「**出租人**」）與位元堂有限公司訂立之租賃協議（「**該租約**」），出租人同意向承租人租賃該物業之標的地塊（即元朗市地段第313號M段第1分段伸延部分及其增批部分（「**該地段**」），租賃期限於二零四七年六月二十七日屆滿。租賃協議將於出租人在限定期限內履行概該租約所述全部積極性契諾後由訂約雙方簽立。於上述租賃期限，該物業限用作符合質量管理規範（GMP）及國際醫藥品稽查協約組織（PIC/S）標準使用流程的中西藥生產中心。

誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中

較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：

- (i) 租約剩餘期限之貼現地價(承租人於租期開始時支付之名義地價)之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十(「讓與價值A」)；或
- (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十(「讓與價值B」)。

於就該物業市值得出結論時，吾等已考慮上述隨附於位元堂於該物業之租賃權益之讓與條件。

於評估該物業之讓與價值A時，吾等已計及該物業樓宇及建築物之性質及規模，並參考於估值日期現行招標建築價格。該物業之折舊重置成本乃經扣除於該物業首份入伙紙日期至估值日期期間按每年5%之折舊率計算之累計折舊後達致。

於評估該物業之市值時，就釐定其讓與價值B而言，吾等已透過假設按其現狀並在可即時佔用情況下出售該物業權益及參考香港可得之可資比較銷售交易，於該物業權益估值時採用直接比較法。此方法依賴廣泛接受之市價作為價值之最佳指標，並預先假定市場上之近期交易證據可推斷類似物業之價值，惟當中須計入多項變數。

就第13號物業而言，經考慮樓宇及建築物之一般及內在特性後，吾等已採納折舊重置成本法，該方法應用成本法評估委估物業等特定用途物業。使用此方法須按物業之現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售或放盤而取得之市場證據而釐定。此方法的基本理論為所估物業的市值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。該等物業的估值乃於充分考慮所用資產總值及營運性質後，假設該等物業經過充分的業務盈利潛力測試。

假設

吾等之估值乃假設擁有人按於市場按現況出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

由於該等物業乃由位元堂集團根據中國政府授予的長期土地使用權持有，吾等假設位元堂集團擁有權不受限制及不受干擾地於整個未屆滿土地使用權期限內使用該等物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款或持有該等物業而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴位元堂所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，如租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤及建築面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件及正式圖則所示地盤及建築面積準確無誤。所有文件及合約均僅用作參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

劉詩詠及謝偉良於六月一日至七月十五日期間對該等物業進行最後視察。吾等已視察該等物業之樓宇及構築物的外貌及(倘可能)內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。吾等視察時，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視差之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇服務及設施。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。本報告讀者應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑吾等所獲位元堂提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲位元堂確認，

所提供資料並無遺漏任何重要事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

誠如位元堂集團告知，出售位於香港之該等物業(尤其是持作出售之該等物業)將須按純利之16.5%繳納印花稅及利得稅，惟扣減性質上屬資本收益產生之任何溢利除外。就持作自用之物業而言，位元堂集團現時無意出售該等物業，因此，承擔有關稅項責任之可能性極低。

誠如位元堂告知，彼等並無計劃出售第1至4號物業，而產生相關稅項責任之可能性甚微。就第5號物業而言，位元堂正在物色潛在買家，於完成可能出售事項後將產生上述稅項責任。

吾等已獲位元堂集團告知，其有關位於中國之物業之潛在稅項責任包括按累進稅率介乎9%至30%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之公司利得稅。於中國變現該等物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務意見而定。誠如位元堂集團確認，由於位元堂集團並無出售該物業之計劃，亦無考慮任何有關計劃，故因按相等於估值金額之代價出售該等物業而承擔相關稅項責任之可能性極低。

該等物業之所有市值均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室
Wang On Group Limited (宏安集團有限公司*)
董事會 台照

及

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場31樓3101室
Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
劉詩詠MHKISA API RPS(GP)
董事
謹啟

二零二零年八月十二日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第一類：位元堂集團持作投資之物業權益			
1. 九龍 彌敦道581及581A號 地下及閣樓	243,600,000	100%	243,600,000
2. 九龍 瑞和街23-33號 光星大廈 地下B舖	32,700,000	100%	32,700,000
3. 九龍 寶靈街14號 寶靈大樓 地下	30,100,000	100%	30,100,000
4. 新界 荃灣 沙咀道237號及川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖連閣樓	45,300,000	100%	45,300,000
5. 九龍 高輝道13號 寶城工業大廈(前稱油塘工業大廈) 11樓廠房、部分天台及 地下7號汽車停車位	85,800,000	100%	85,800,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
第二類：位元堂集團持作自用之物業權益			
6. 九龍 彌敦道738-740A號 利華大廈 地下C舖及閣樓C室	60,500,000	100%	60,500,000
7. 香港 東勝道10號 朗盈商業大廈 地下A舖	32,200,000	100%	32,200,000
8. 新界 沙田 大圍道66、68、70及72號 地下B舖及部分天井	60,400,000	100%	60,400,000
9. 九龍 荔枝角道108及110號 位元樓 地下及閣樓、外牆包括儲物室	43,100,000	100%	43,100,000
10. 九龍 欽州街60A號 地下及閣樓	29,400,000	100%	29,400,000

物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔權益 %	位元堂集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之 物業權益價值 港元
11. 香港 利園山道61、63、65、67、71及 73號，波斯富街108、110、112、 116、118及120號 寶榮大廈 地下AB舖	184,600,000	100%	184,600,000
12. 新界 元朗 元朗工業邨 宏利街9號	380,000,000	100%	380,000,000
13. 中國 廣東省 深圳市 華布路以東、啟達路以南 工業廠房，1#宿舍及2#宿舍	104,000,000	100%	104,000,000
	總計：		
	1,331,700,000		1,331,700,000

估值證書

第一類：該集團持作投資之物業權益

1號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道581及581A號 地下及閣樓	該物業包括位於一九七零年左右落成之一幢六層高綜合樓宇地下之商舖單位連閣樓。	該物業現有租約為期3年，於二零二一年八月二十日屆滿，月租為380,000港元（不包括差餉及管理費）。	243,600,000
九龍內地段第9099號 餘段之份數20份之10 份	該物業之可出售面積約為163.97平方米(1,765平方呎)，另加閣樓約111.76平方米(1,203平方呎)及天井約27.03平方米(291平方呎)。 該物業乃按重批條件第8458號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司益暉投資有限公司，參閱日期為二零零六年一月二十六日之註冊摘要編號06022300790118。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為243,600,000港元。

估值證書

2號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 瑞和街23-33號 光星大廈 地下B舖	該物業包括位於一九六五年左右落成之一幢八層高綜合樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月二十四日屆滿，月租為80,000港元(不包括差餉及管理費)。	32,700,000
觀塘內地段第457號及 第458號之份數60份之 1份	該物業之可出售面積約為41.99平方米(452平方呎)。	該物業乃按賣地條件第8098及8099號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司裕訊投資有限公司，參閱日期為二零零五年六月二十八日之註冊摘要編號05071500540022。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據觀塘分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅／商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,700,000港元。

估值證書

3號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 寶靈街14號 寶靈大樓 地下	<p data-bbox="453 463 826 566">該物業包括位於一九六六年年左右落成之一幢九層高綜合樓宇地下之商舖單位。</p> <p data-bbox="453 612 826 715">該物業之可出售面積約為36.04平方米(388平方呎)，另加天井約3.44平方米(37平方呎)。</p> <p data-bbox="453 761 826 863">該物業乃按續期條件第6524號持有，期限自一八八七年十二月二十五日起為期150年。</p>	<p data-bbox="855 463 1145 753">該物業現有租約為期3年，於二零二零年七月三十一日屆滿，月租為110,000港元(不包括差餉及管理費)，並續契3年，於二零二三年七月三十一日屆滿，月租為116,800港元(不包括差餉及管理費)。</p>	30,100,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司信洋投資有限公司，參閱日期為二零一三年四月二日之註冊摘要編號13042900710229。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據觀塘(南部)分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟商業／住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇。該物業毗鄰港鐵佐敦站出口，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為30,100,000港元。

估值證書

4號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 荃灣 沙咀道237號及 川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖 連閣樓	該物業包括位於一九六七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二二年五月三十一日屆滿，月租為120,000港元(不包括差餉及管理費)。	45,300,000
荃灣市地段第54號之份數21份之2份	該物業之可出售面積約為54.07平方米(582平方呎)，另加閣樓約32.89平方米(354平方呎)。	該物業乃按政府新批第4462號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	

附註：

- 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司森寶投資有限公司，參閱日期為二零零九年七月六日之註冊摘要編號09071402150131。
- 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出編號WCBZ/S202667/01/NT-F02之通知所規限，參閱日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBF/F02-291/0002/08之命令所規限，參閱日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號DR00186/NT/14之命令所規限，參閱日期為二零一四年八月十二日之註冊摘要編號14082801010094。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號D00071/NT/15之命令所規限，參閱日期為二零一五年五月六日之註冊摘要編號15052201130068(備註：有關1樓獲批准之簷篷)。
 - 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
 - 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號「UBSBTS3/SU/0120/16/NT」之命令所規限，參閱日期為二零一六年九月二十九日之註冊摘要編號18061100470114。
 - (誠如位元堂告知，撤銷該命令之成本約為210,000港元。)
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、唐樓及住宅屋邨，該物業臨街，行人流量適中。
- 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為45,300,000港元。

估值證書

5號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 高輝道13號 寶城工業大廈 (前稱油塘工業大廈) 11樓廠房、部分天台 及地下7號汽車停車位 油塘內地段第7號之份 數480份之24份	<p data-bbox="453 463 836 604">該物業包括位於一九七六年左右落成之一幢十二層高工業樓宇11樓之工業單位，另加天台以及一個地下汽車停車位。</p> <p data-bbox="453 651 836 789">該物業之可出售面積約為1,820.88平方米(19,600平方呎)，另加天台約1,806.95平方米(19,450平方呎)。</p> <p data-bbox="453 836 836 1051">該物業乃按賣地條件第9525號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>	<p data-bbox="858 463 1155 676">該物業之一部分訂有租賃協議，且授權最後屆滿日期為二零二三年四月十四日，月租為80,000港元(包括差餉及管理費)及該物業之一部分空置。</p>	85,800,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司維富投資有限公司，參閱日期為一九九二年十二月十八日之註冊摘要編號UB5543464。
2. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「商業」地帶。
3. 該區為傳統工業區，其中已建有私人住宅屋邨。步行可到達港鐵油塘站。
4. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為85,800,000港元。

估值證書

第二類：該集團持作自用之物業權益

6號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 彌敦道738-740A號 利華大廈 地下C舖及閣樓C室	該物業包括位於一九六三年左右落成之一幢十四層高綜合樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二三年一月二十七日屆滿，月租為133,000港元(不包括差餉及管理費)。	60,500,000
九龍內地段第2150號 餘段及九龍內地段第 2157號B段餘段之份 數54份之2份	該物業之可出售面積約為69.40平方米(747平方呎)，另加閣樓約40.04平方米(431平方呎)及天井7.15平方米(77平方呎)。	該物業乃按政府租契持有，期限由一九二八年十月十五日(有關KIL 2150 RP)及一九二八年十二月三日(有關KIL 2517sB RP)起為期75年，可續契75年。	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司廣均發展有限公司，參閱日期為二零零八年一月二十八日之註冊摘要編號08021800680026。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於旺角大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,500,000港元。

估值證書

7號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 東勝道10號 朗盈商業大廈 地下A舖	該物業包括位於一九九一年左右落成之一幢二十三層高商業樓宇地下之商舖單位。	該物業現有租約為期3年，於二零二二年三月三十一日屆滿，月租為92,000港元(不包括差餉及管理費)。	32,200,000
香港仔內地段第86號 餘段及D段餘段之份 數914份之28份	該物業之可出售面積約為40.32平方米(434平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限由一九一八年七月二十九日起為期75年，可續契75年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司昇迅有限公司，參閱日期為二零零九年七月二日之註冊摘要編號09071402150100。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/33號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇、住宅及商業樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為32,200,000港元。

估值證書

8號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 沙田 大圍道66、68、70及 72號 地下B舖及部分天井 丈量約份第180約地段 第951號之份數21份之 2份	<p>該物業包括位於一九七四年左右落成之一幢五層高唐樓地下之商舖單位。</p> <p>該物業之可出售面積約為60.85平方米(655平方呎)，另加天井經修訂可出售面積約1.95平方米(21平方呎)。</p> <p>該物業乃按政府新批第ST10665號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>	該物業現有租約為期3年，於二零二二年二月二十二日屆滿，月租為186,500港元(不包括差餉及管理費)。	60,400,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司卓怡投資有限公司，參閱日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號09111701180061。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/34號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括唐樓及住宅屋邨。該物業位於大圍大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為60,400,000港元。

估值證書

9號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 荔枝角道108及110號 位元樓 地下及閣樓、外牆包 括儲物室	該物業包括位於一九六七年左右 落成之一幢十一層高綜合樓宇地 下之商舖單位連閣樓及儲物室。 該物業之可出售面積約為130.71平 方米(1,407平方呎)，另加天井約 8.45平方米(91平方呎)、閣樓約 65.68平方米(707平方呎)及儲物 室約8.027平方米(89平方呎)。	該物業現有租約為期3年， 於二零二二年十二月十四 日屆滿，月租為75,833港 元(不包括差餉及管理費)。	43,100,000
九龍內地段第10607號 之份數121份之20份其 中份數5份之5份	該物業乃按重批條件第11422號持 有，期限自一九零五年十二月五 日起為期150年。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司德美投資有限公司，參閱日期為二零一一年八月十五日之註冊摘要編號11090902110071。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保獲授一般銀行融資之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
3. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/32號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及住宅樓宇，該物業臨街，行人流量適中。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為43,100,000港元。

估值證書

10號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
九龍 欽州街60A號 地下及閣樓	該物業包括位於一九五七年左右落成之一幢六層高唐樓地下之商舖單位及閣樓。	該物業現有租約為期3年，於二零二一年十月三日屆滿，月租為92,000港元(不包括差餉及管理費)。	29,400,000
新九龍內地段第1056 號C段之份數6份之1 份	該物業之可出售面積約為55.37平方米(596平方呎)，另加閣樓約19.23平方米(207平方呎)及天井約17.28平方米(186平方呎)。	該物業乃按政府租契持有，期限為75年，可續契24年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司港威龍有限公司，參閱日期為二零零九年十一月三十日之註冊摘要編號09121101880053。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以擔保一般銀行融資(部分)之全數金額，參閱日期為二零一六年六月二十七日之註冊摘要編號16071402330418。該物業已根據東亞銀行有限公司(貸款人)與Cloud Hero Limited(借款人)訂立之定期及循環信貸融資貸款協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為709,254,000港元。
 - b. 根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540052。
 - c. 根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMB/BAMB01/1801-188/0002」之通知，參閱日期為二零一九年十月十七日之註冊摘要編號19120501540063。(恢復成本約為100,000港元)。
3. 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/37號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 該區為成熟住宅區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及唐樓，該物業臨街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為29,400,000港元。

估值證書

11號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
香港 利園山道61、63、 65、67、71及73號， 波斯富街108、110、 112、116、118及 120號 寶榮大廈 地下AB舖 內地段第29號Z段之 份數197份之2份其中 份數1643份之1187份	該物業包括位於一九六七年左右 落成之一幢十四層高唐樓地下之 商舖單位。 該物業之可出售總面積約為111.85 平方米(1,204平方呎)。 該物業乃按政府租契持有，期限 由一八六零年六月二十五日起為 期982年。	該物業現有租約為期三 年，於二零二一年四月 二十四日屆滿，月租為 500,000港元(不包括差餉 及管理費)。	184,600,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為位元堂集團之間接全資附屬公司東華投資有限公司，參閱日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890021。該物業已根據中國工商銀行(亞洲)有限公司(貸款人)與位元堂藥廠有限公司(借款人)訂立之銀行融資協議予以質押，經位元堂確認，銀行融資於估值日期之到期金額為135,000,000港元。
 - b. 該物業受以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金轉讓所規限，參閱日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890032。
3. 根據銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括綜合樓宇及商業樓宇，該物業位於銅鑼灣大街，行人流量大。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為184,600,000港元。

估值證書

12號物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
新界 元朗 元朗工業邨 宏利街9號	該物業包括面積8,545.56平方米之一幅土地，位於元朗工業邨內。其已開發二零一五年落成之五層高工作室／倉庫樓宇(連配套辦公室)。	該物業由擁有人佔用。	380,000,000
元朗市地段第313號M 段第1分段伸延部分及 其增批部分	該物業之總建築面積為21,274.662平方米。各樓層之層高及疊加荷載載列如下：	建築面積 (平方米)	
	地下	4,397.320	
	1樓	4,114.364	
	2樓	4,098.603	
	3樓	4,091.432	
	4樓	4,111.710	
	天台	461.233	
	元朗工業邨為位於元朗區之工業邨。其位於元朗市北部，南生圍對面。		
	該物業由香港科技園公司從政府取得，於二零四七年六月二十七日屆滿，每年按物業應課差餉租值之3%收取地租。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為香港科技園公司(前稱香港工業邨公司)(「出租人」)，透過元朗市地段第313號之政府新批編號3102持有。
2. 於估值日期，該物業登記以下產權負擔：
 - a. 與位元堂有限公司(位元堂集團之間接全資附屬公司)訂立的租契，從二零一三年二月二十二日至二零四七年六月二十七日，參閱日期為二零二零年二月十日之註冊摘要編號20030301880020。
3. 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/23號，該物業被劃為「其他指定用途(工業邨)」地帶。
4. 誠如該租約所規定，倘承租人有意於租期內轉讓物業，則承租人應首先以下述兩項代價中較低一項之金額把該租約以無產權負擔及交吉方式向出租人要約出售：
 - (i) 租約剩餘期限之貼現地價(承租人於租期開始時支付之名義地價)之80%加上該物業其上建立之樓宇及建築物按每年5%之折舊率自首座大廈之入伙紙日期起計算之折舊重置成本；兩者之總和減去百分之十(「讓與價值A」)；或
 - (ii) 土地及其上樓宇及建築物於出租人接受讓與日期之市值減去百分之十(「讓與價值B」)。吾等認為該物業之市值為讓與價值A及讓與價值B二者之較低者。
5. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為389,000,000港元。

估值證書

13號物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
中國 深圳市 華布路以東、啟達路 以南工業廠房， 1#宿舍及2#宿舍 地段編號： G12204-0252	該等物業佔據總面積11,026.83平方米之一幅土地。 該等物業位於深圳東北部坪山區。該等物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為商業及住宅區。	該物業由擁有人估用。	104,000,000
	標的地塊建有二零零四年落成之一幢六層高工業樓宇及兩幢六層高宿舍，建築面積如下：		
	建築面積		
	工業樓宇：	12,817.85平方米	
	1#宿舍：	1,533.12平方米	
	2#宿舍：	5,124.04平方米	
	標的土地之土地使用權已授出，於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 誠如日期為二零一七年三月十五日之三份不動產權證書(參考編號：粵(2017)深圳市不動產權第0033102、0033103及0033105號)所揭示，面積為11,026.83平方米之土地使用權建築面積為12,817.85平方米、1,533.12平方米及5,124.04平方米。其由冠尊(深圳)商貿發展有限公司(位元堂集團之間接全資附屬公司，91440300341534561M)，期限於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。
2. 中國法律顧問有關該等物業之日期為二零二零年七月二十四日之中國法律意見概要如下：
 - i. 冠尊(深圳)商貿發展有限公司合法取得該等物業之土地使用權及房屋所有權。
 - ii. 該等土地使用權屬出讓土地性質，土地使用權期限於二零五零年九月十九日屆滿，作工業用途。
 - iii. 該等物業並無用作按揭或任何產權負擔之抵押。

- iv. 冠尊(深圳)商貿發展有限公司擁有該物業之合法、有效及完整土地使用權及房屋所有權，並獲許可於該物業之未屆滿土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業。
3. 於二零二零年三月三十一日作核算目的之估值為人民幣95,500,000元。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零二零年五月三十一日對中國農產品集團的所有物業權益的估值發出的函件及估值證書全文，乃編製以供載入通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited

企業評值及諮詢

電話 +852 2730 6212

傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「該公司」)或其附屬公司(統稱「該集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益(「未出售物業」)進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就有關物業權益於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件作為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，理清此估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

就持作出售之物業及9號物業而言，吾等已使用直接比較法評估該等物業，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按實際銷售實現之價格及／或可資比較物業之索價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。

就持作投資之物業而言，吾等已按照吾等所獲文件顯示撥充資本的淨收入基準評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，而在適當時候亦會考慮日後的租金收入潛力。

就發展中物業而言，吾等已評估土地市值及建設所產生的費用(如有)；吾等亦參考竣工後之售價，並亦已考慮未付建築成本及其他補貼以達致市值。

估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、國際估值準則(二零二零年版)及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則第11條所載的所有規定。

估值假設

除另有說明外，吾等於估值過程中乃假設：

- a. 該等物業或其構成部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；
- b. 該等物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付所有應付土地出讓金；
- c. 該等物業擁有人擁有該等物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受限制及干預地使用、佔用或轉讓該等物業；
- d. 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- e. 該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- f. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供多份物業權益的文件副本。然而，吾等尚未檢查任何文件正本，以核實物業權益的現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二零年七月三十一日就物業權益的業權效力所提供的資料。

限制條件

本公司的陳志濠先生(產業測量學士)及劉婧女士(地理信息系統碩士)已於二零一九年十一月對該等物業進行現場視察。吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等已假設提供予吾等之文件所示地盤面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴該集團所提供之資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他相關事項以鑒定該等物業。

吾等並無理由懷疑吾等所獲該集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲該集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益的任何質押、抵押或欠款，或可能出現而影響銷售的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無會影響其價值的產權承擔、限制及繁重支銷。

所報告之市值僅適用於作為唯一權益的整個建築群或發展項目，假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

聲明

茲聲明吾等為就標的物業估值所委派的「外聘估值師」。

根據香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，「外聘估值師」為連同其任何聯繫人與當事人、代當事人行事的代理人或是次委派的標的並無重大聯繫的估值師。」

備註

就位於中國之物業而言，吾等獲該集團告知，潛在稅項責任包括按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於中國變現相關物業時應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業而呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售該等物業可能產生潛在稅項責任。就該集團持作出售之物業而言，該集團有意長期逐步出售該等物業，於完成可能出售事項後將產生上述稅項責任。就持作投資之物業而言，產生相關稅項責任之可能性甚微，原因是該集團尚無計劃出售有關物業。

物業／資產交易及／或評估市場受COVID-19疫情爆發產生的不確定因素所影響。當前市況日益變化。本估值僅為估值日期當時之價值。物業市場可能會於相對較短時間內出現重大及意外變動。吾等概不會就其後價值變動所引致的任何虧損承擔任何責任。鑒於估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

吾等以人民幣為單位對物業作出估值。

吾等隨函附奉估值概要及物業詳情及估值意見。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室

Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司及
Wang On Group Limited (宏安集團有限公司*)
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

FKHIS、AAPI、MRICS、RPS(GP)、MBA(HKU)

聯席董事
陳晞

MRICS、MSc (Real Estate)、BEcon

謹啟

二零二零年八月十二日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

* 僅供識別

估值概要

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
1. 中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 迎賓大道東側 徐州農副產品中心批發市場	368,000,000	51%	187,680,000
2. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 玉林宏進農副產品批發市場一期	428,000,000	65%	278,200,000
3. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側龍表河西北側 玉林宏進農副產品批發市場二期	162,000,000	100%	162,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
4. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 青菱鄉 青菱街特一號 武漢白沙洲農副產品大市場	1,428,000,000	100%	1,428,000,000
5. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 老城區 洛吉快速通道西側 洛陽宏進農副產品國際物流中心	874,000,000	100%	874,000,000
6. 中華人民共和國 河南省 開封市 開杞公路南側及西林公墓東側 河南宏進農副產品國際物流中心	263,000,000	100%	263,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
7. 中華人民共和國 遼寧省 盤錦市 盤山縣 胡家鎮 西胡村 盤錦宏進農副產品國際商貿城	125,000,000	100%	125,000,000
8. 中華人民共和國 河南省 濮陽市 112街道033街坊 濮陽宏進農副產品 國際物流中心	129,000,000	75%	96,750,000
9. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清浦區 北環路北側及海南路東側 淮安宏進農副產品國際物流中心	146,000,000	100%	146,000,000

	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣	該集團 應佔權益	該集團 於二零二零年 五月三十一日 應佔之市值 人民幣
10. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 欽州市 金海灣西大街北側(南北高速出入口) 中國－東盟(欽州)農產品大市場	485,000,000	100%	485,000,000
	總計： <u><u>4,408,000,000</u></u>		<u><u>4,045,630,000</u></u>

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
1. 中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 迎賓大道東側 徐州農副產品中心 批發市場	<p data-bbox="531 466 906 640">該物業包括建於地盤面積約193,673.91平方米(2,084,689平方呎)之一幅土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層高的樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="531 689 906 863">該物業擁有多項結構、簷篷、倉庫及辦公室，總建築面積約107,633.35平方米(1,158,556平方呎)，於二零一一年前後竣工及作相關用途。</p> <p data-bbox="531 912 906 1015">該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五七年十一月二十七日屆滿，作倉庫及物流用途。</p>	<p data-bbox="935 466 1158 602">於估值日期，該物業主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p data-bbox="935 651 1158 981">該物業總建築面積約103,373.17平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣38,421,018元，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p>	<p data-bbox="1233 466 1390 602">368,000,000 (人民幣 叁億陸仟捌 佰萬元正)</p> <p data-bbox="1233 651 1390 789">該集團 應佔51%權益： 人民幣 187,680,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同—徐土國讓(合)字(2007)104號，該物業總地盤面積約193,673.50平方米之土地使用權已授予該公司擁有51%之附屬公司徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	應符合機場安全高度限制
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	232,408.20平方米

根據國土資源局發出日期為二零零八年五月二十六之國有土地使用權證徐土國用(2008)第12888號，徐州源洋已獲授地盤面積約為193,673.91平方米之物業之土地使用權，為期50年，作倉庫及物流用途。

2. 根據房屋所有權證—徐房權證雲龍字第56520號，該物業總建築面積約6,746.94平方米之部分房屋所有權已歸屬於徐州源洋。

該物業總建築面積約100,886.41平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，徐州源洋有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。

3. 根據徐州市發展和改革委員會發佈的正式公告—徐發改外經200826號，該物業發展建議已獲當地政府批准。徐州源洋獲准於一幅地盤面積約為193,673.91平方米之土地上建設總建築面積約為91,000.00平方米之該物業。批准之建設期自二零零八年一月起及至二零一零年一月止，為期兩年，且據告知，該物業之實際竣工日期為二零一一年。

4. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。

5. 總建築面積約6,746.94平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將該按揭計入估值。

6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由徐州源洋合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
徐州源洋有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
- iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
2. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 玉林宏進農副產品 批發市場一期	<p data-bbox="531 470 906 644">該物業包括建於總地盤面積約273,884.07平方米(2,948,063平方呎)之五幅相連土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="531 693 906 1017">該物業包括多幢總建築面積約39,988.64平方米(430,434平方呎)之已竣工樓宇及簷篷，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總規劃建築面積約50,289.24平方米(541,309平方呎)之在建工程，預期將於二零二零年十二月前竣工。</p> <p data-bbox="531 1066 906 1164">該物業之土地使用權已授出，期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。</p>	於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營而餘下部分正在建設中及留待日後開發。	<p data-bbox="1206 470 1390 602">428,000,000 (人民幣肆億貳仟捌佰萬元正)</p> <p data-bbox="1206 651 1390 793">該集團應佔65%權益： 人民幣278,200,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同—玉國讓字(2007)第7號，該物業總地盤面積約273,884.06平方米之土地使用權已授予該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過45%
樓宇高度限制	不高於6層(24米)
綠地率	不低於4.5%
最高總建築面積	410,826.09平方米

2. 根據玉林市人民政府於二零零七年發出之五份國有土地使用權證—玉國用(2007)第A807、A808、A809、A913及A914號，該公司擁有65%權益之附屬公司玉林宏進已獲授總地盤面積為273,884.07平方米之五幅土地之土地使用權，土地使用期限將於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。

3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約21,512.23平方米之部分房屋所有權已歸屬予玉林宏進。該物業總建築面積約18,476.41平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，玉林宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。

4. 根據各項合作協議，總建築面積約50,289.24平方米之在建工程預期將於二零二零年十二月前竣工。竣工後，經參考該等物業之訂約售價，總開發價值為人民幣296,474,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣139,643,186元，而於估值日期已產生之開發成本約為人民幣65,000,000元。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價及開發成本。

5. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。

6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業由玉林宏進合法持有；

ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；

iii. 玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

玉林宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；

iv. 至少500間商舖須由玉林宏進租賃或經營，不得在市場上銷售或出售；及

v. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
3. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 龍表河西北側 玉林宏進農副產品 批發市場二期	<p>該物業包括一個批發市場之未出售部分，主要由建於地盤上面積約141,529.79平方米(1,523,414平方呎)之樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多項結構及簷篷，總建築面積約21,049.60平方米(226,576平方呎)，已於二零一三年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。該物業亦包括多個總建築面積約70,442.00平方米(758,231平方呎)之計劃在建工程，預期將於二零二三年十二月前竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。</p>	於估值日期，該物業之部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營，而餘下部分正在建設中及留待日後開發。	<p>162,000,000 (人民幣 壹億陸仟貳佰萬 元正)</p> <p>該集團應佔 100%權益： 人民幣 162,000,000元</p>

附註：

- 根據國有土地使用權合同—玉土出(2011)第006號，該物業總地盤面積約141,607.27平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司玉林宏進物流發展有限公司(「玉林宏進物流」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過2.5
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	主樓不高於120米，其他樓宇不高於24米
綠地率	不低於15%
最高總建築面積	354,000.00平方米

2. 根據日期為二零一一年五月十七日之兩份國有土地使用權證－玉國用(2011)第01000449號及第01000452號，該公司全資附屬公司玉林宏進物流已獲授總地盤面積約為141,529.79平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零六一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。

3. 根據各項合作協議，總規劃建築面積約70,442.00平方米之在建工程預期將於二零二三年十二月前竣工。竣工後，經參考該等物業之訂約售價，總開發價值為人民幣276,248,000元。

誠如該公司告知，該等物業之總開發成本約為人民幣209,000,000元。該建設尚未開始。

於估值過程中，吾等已考慮有關訂約售價、開發成本及可能產生的臨時費用。

4. 總建築面積約21,049.60平方米之該物業包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，玉林宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業。

5. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。

6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業由玉林宏進物流合法持有；

ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；

iii. 玉林宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；
及

iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
4. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 青菱鄉 青菱街特一號 武漢白沙洲農副產品 大市場	該物業包括建於總地盤面積約 313,869.86平方米(3,378,467平方 呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市 場，主要由多幢一層至兩層樓宇 及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 172,625.42平方米(1,858,124平方 呎)之已竣工樓宇及簷篷，於二 零一一年前後竣工，作零售、批 發、儲存、辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，期 限將於二零四六年十二月二十日 及二零五四年七月六日屆滿，作 商業、批發及零售用途。	於估值日期，該物 業主要由擁有人作 為農產品及副產品 批發市場經營。 該物業總建築面積 約153,924.31平方 米之部分訂有多項 租賃協議(「租賃 協議」)，年租金 總收入約為人民幣 97,784,777元，而餘 下部分目前空置或 由擁有人佔用。	1,428,000,000 (人民幣 拾肆億貳仟捌 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 1,428,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同WCG-2006-042號，該物業總地盤面積約268,882.24平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)，詳情如下：

受限項目

參數

容積率
上蓋面積
樓宇高度限制
綠地率

不超過0.55
不超過30%
根據具體圖則
根據有關條例

最高總建築面積

147,885.23平方米

2. 根據國有土地使用權合同WH-2014-B096號，武漢白沙洲已獲授總地盤面積約為44,987.62平方米之物業之土地使用權，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過0.24
最高總建築面積	10,656.5平方米

3. 根據日期為二零一一年十二月十四日之國有土地使用權證洪國用(2011)第35號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約268,882.24平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零四六年十二月二十日屆滿，作批發及零售用途。

根據日期為二零一四年八月二十五日之國有土地使用權證武國用(2014)第225號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約44,987.62平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年七月六日屆滿，作商業用途。

4. 根據41份不動產權證，該物業總建築面積約135,368.52平方米之部分房屋所有權已歸屬予武漢白沙洲。該物業總建築面積約37,256.90平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，武漢白沙洲有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。

5. 據告知，該物業由該公司持作投資用途。

6. 總建築面積約134,706.78平方米之該物業受以中國建設銀行股份有限公司武漢鋼城支行、中國農業銀行股份有限公司武漢武昌支行及交通銀行股份有限公司武漢水果湖支行為受益人之各按揭所規限，且一次性款項總額為人民幣833,000,000元。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。

7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由武漢白沙洲合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；及
 武漢白沙洲有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
- iv. 除附註6所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
5. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 老城區 洛吉快速通道西側 洛陽宏進農副產品 國際物流中心	<p>該物業包括建於總地盤面積約255,655.60平方米(2,751,854平方呎)之一幅土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約208,130.66平方米(2,240,300平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一五年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業主要作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p>該物業之部分訂有多項租賃協議，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p>	<p>874,000,000 (人民幣 捌億柒仟肆佰萬 元正)</p> <p>該集團應佔 100%權益： 人民幣 874,000,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同—豫(洛)出讓(2012年)第042號，該物業總地盤面積約133,408.49平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不超過20%
最高總建築面積	186,771.90平方米

2. 根據國有土地使用權合同—豫(洛)出讓(2013年)第080號，該物業總地盤面積約為122,247.07平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司洛陽利寶置業有限公司(「洛陽利寶」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不超過20%
最高總建築面積	171,145.90平方米

3. 根據國有土地使用權證—豫(2018)洛陽市不動產權第10658482號，洛陽宏進已獲授地盤面積約255,655.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零二二年九月十日屆滿，作批發及零售用途。
4. 根據多份不動產權證，該物業總建築面積約136,850.02平方米之部分房屋所有權已歸屬予洛陽宏進。該物業總建築面積約71,280.64平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，洛陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。
5. 誠如該公司告知，總建築面積約87,183.57平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
6. 總建築面積約12,831.08平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由洛陽宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
洛陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
洛陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iv. 除附註6所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
6. 中華人民共和國 河南省 開封市 開杞公路南側及西林 公墓東側 河南宏進農副產品 國際物流中心	<p>該物業包括建於總地盤面積約405,576.87平方米(4,365,593平方呎)之五幅相連土地上之批發市場之未出售部分，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約107,354.48平方米(1,155,554平方呎)之樓宇及簷篷，於二零一四年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。</p>	<p>該物業主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p>該物業之部分訂有多項租賃協議，而餘下部分目前空置或由擁有人佔用。</p>	<p>263,000,000 (人民幣 貳億陸仟叁 佰萬元正)</p> <p>該集團 應佔100%權益： 人民幣 263,000,000元</p>

附註：

- 根據五份國有土地使用權合同—豫(汴)出讓(2013年)第0345至0349號，該物業總地盤面積約為408,080.1平方米之土地使用權已授予該公司間接全資附屬公司開封宏進農副產品批發市場有限公司(「開封宏進」)，詳情如下：

受限項目

參數

容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過45%
樓宇高度限制	不高於24米及應符合機場安全高度限制
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	489,696.12平方米

2. 根據四份國有土地使用權證—汴房地產權證第252098、252099、252100及252101號及不動產權證—豫(2019)開封市不動產權第0002374號開封宏進已獲授總地盤面積約405,576.87平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。

3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約42,153.17平方米之部分房屋所有權已歸屬予開封宏進。

誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所之法律意見所述，總建築面積約 61,770.62平方米之物業已獲得地方政府之竣工驗收批准並正在申請相關產權證明，開封宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，開封宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

該物業總建築面積約3,430.69平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，開封宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。

4. 誠如該公司告知，總建築面積約9,686.91平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。

5. 總地盤面積約93,708.10平方米之標的土地受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。

6. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業由開封宏進合法持有；

ii. 該物業之所有土地出讓金均已由開封宏進償清；

iii. 開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

開封宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及

iv. 除附註5所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
7. 中華人民共和國 遼寧省 盤錦市 盤山縣 胡家鎮 西胡村 盤錦宏進農副產品 國際商貿城	該物業包括建於總地盤面積約 159,774.00平方米(1,719,793平方 呎)之三幅相連土地上之批發市場 之未出售部分，主要由多幢一層 至兩層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 50,841.11平方米(547,249平方呎) 之樓宇及簷篷，於二零一六年前 後竣工，作零售、批發、儲存、 辦公室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出，作 商業用途之土地使用權於二零 五四年三月十九日屆滿，作住宅 用途之土地使用權於二零八四年 三月十九日屆滿。	該物業已竣工部分 主要由擁有人作為 農產品及副產品批 發市場經營。 該物業之部分訂有 多項租賃協議，而 餘下部分目前空置 或由擁有人佔用。	125,000,000 (人民幣 壹億貳仟伍 佰萬元正) 該集團 應佔100%權益： 人民幣 125,000,000元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014002及2111222014003，總地盤面積約120,061平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司盤錦宏進農副產品批發市場有限公司(「盤錦宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過60%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於15%
最高總建築面積	180,091.50平方米

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014004，總地盤面積約39,713平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	介乎1.0至2.0(包括兩者)
上蓋面積	不超過35%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於30%
最高總建築面積	79,426.00平方米

3. 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約159,774.00平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

國有土地使用權證— 盤山國用(2014)第號	土地使用權屆滿日	許可用途	概約土地面積 (平方米)
000015	二零五四年三月十九日	商業服務	78,816.00
000016	二零五四年三月十九日	商業服務	41,245.00
000017	二零八四年三月十九日	住宅	31,770.00
	二零五四年三月十九日	商業	7,943.00
		總計：	159,774.00

4. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約48,050.05平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。該物業總建築面積約2,791.06平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，盤錦宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。
5. 根據預售許可證，總建築面積39,437.71平方米之物業已獲准預售。
6. 誠如該公司告知，總建築面積約45,125.83平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
7. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由盤錦宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由盤錦宏進償清；
盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
盤錦宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iii. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
8. 中華人民共和國 河南省 濮陽市 112街道033街坊 濮陽宏進農副產品 國際物流中心	<p>該物業包括總地盤面積約 87,344.23平方米(940,166平方呎) 之一幅土地之農業批發市場之未 出售部分。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約 23,651.19平方米(254,579平方呎) 之樓宇及簷篷，於二零二零年前 後竣工，作零售、批發、儲存、 辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期 限將於二零五七年三月七日屆 滿，作商業用途。</p>	<p>該物業已竣工部分 主要由擁有人作為 農產品及副產品批 發市場經營，而餘 下部分仍屬空置及 留待日後開發。</p>	<p>129,000,000 (人民幣 壹億貳仟玖佰萬 元正)</p> <p>該集團應佔 75%權益： 人民幣 96,750,000元</p>

附註：

- 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號GF-2008-2601，總地盤面積約87,344.23平方米之該物業土地使用權已授予該公司擁有75%權益之附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(「濮陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不低於30%及不高於50%
樓宇高度限制	不高於30米
綠地率	不低於10%
最高總建築面積	104,813.08平方米

- 根據國有土地使用權證—濮陽市不動產權第0003857號，濮陽宏進已獲授總地盤面積約87,344.23平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五七年三月七日屆滿，作商業用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一六年十一月三日以人民幣24,893,100元之土地出讓金總額獲得。

3. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約23,651.19平方米之房屋所有權已歸屬予盤錦宏進。
4. 據告知，該物業由該公司持作出售及開發。
5. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由濮陽宏進合法持有；
 - ii. 濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
濮陽宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由濮陽宏進償清；及
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
9. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清浦區 北環路北側及海南路 東側 淮安宏進農副產品 國際物流中心	該物業包括建於總地盤面積約 101,630.60平方米(1,093,943平方 呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場 之未出售部分，主要由多幢一層 至兩層樓宇及構築物組成。 該物業包括多幢總建築面積約 16,417.58平方米(176,717平方呎) 之樓宇，於二零一六年前後竣 工，作零售、批發、儲存、辦公 室及廠房用途。 該物業之土地使用權已授出， 期限將最遲於二零五四年十月 二十三日屆滿，作批發及零售用 途。	該公司誠如所提供 之資料，該物業已 竣工部分乃作為農 產品及副產品批發 市場經營，而餘下 部分仍屬空置及留 待日後開發。	146,000,000 (人民幣 壹億肆仟陸佰萬 元正) 該集團應佔 100%權益： 人民幣 146,000,000元

附註：

- 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「**淮安宏進**」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	100米
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	63,813.60平方米

2. 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0447，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	58,143.12平方米

3. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第11012號，該公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「淮安宏進」)已獲授總地盤面積約53,178.00平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元之土地出讓金總額獲得。
4. 根據國有土地使用權證—淮國用(2014)第17295號，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。誠如該公司告知，該標的地塊於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元之土地出讓金總額獲得。
5. 根據多份預售許可證，總建築面積18,046.86平方米之該物業已獲准預售。
6. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約112.18平方米之房屋所有權已歸屬予淮安宏進。

誠如該集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見所述，總建築面積約13,955.37平方米之物業已獲得地方政府之竣工驗收批准並正在申請相關產權證明，且淮安宏進取得該等產權證明不存在任何法律障礙且於取得該等產權證明後，淮安宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

該物業總建築面積約2,350.03平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，淮安宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。

7. 誠如該公司告知，總建築面積約13,181.25平方米之該物業部分持作出售，而餘下部分持作投資。
8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由淮安宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由淮安宏進償清；
 - iii. 淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
淮安宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；
淮安宏進物流有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；
及
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 之市值 人民幣
10. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 欽州市 金海灣西大街北側 (南北高速出入口) 中國－東盟(欽州) 農產品大市場	<p>該物業包括建於總地盤面積約 266,630.15平方米(2,869,983平方 呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場 之未出售部分，主要由多幢一層 至兩層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢總建築面積約 152,497.29平方米(1,641,467平方 呎)之樓宇及簷篷，於二零一五 年前後竣工，作零售、批發、儲 存、辦公室及廠房用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，期 限將於二零五一年十一月十三日 及二零五二年十月二十九日屆 滿，作批發及零售用途(農產品市 場)。</p>	於估值日期，該物 業主要作為農產品 及副產品批發市場 經營。	485,000,000 (人民幣 肆億捌仟伍 佰萬元正)
			該集團 應佔100%權益： 人民幣 485,000,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權合同—欽市土出字(2011)47號及欽市土出字(2012)45號，該物業總地盤面積約為266,630.15平方米之土地使用權已授予該公司全資附屬公司欽州宏進農副產品批發市場有限公司(「欽州宏進」)，作批發及零售用途(農產品市場)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不高於24米
綠地率	不低於20%
最高總建築面積	399,945.23平方米

2. 根據國有土地使用權證－欽國用(2011)第A1932號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約149,814.97平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。
3. 根據國有土地使用權證－欽國用(2013)第A1215號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約116,815.18平方米之土地使用權，期限將於二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。誠如該公司告知，標的土地於二零一二年十月三十日以人民幣17,050,000元之土地出讓金獲得。
4. 根據國有土地使用權證－欽國用(2016)第A0347號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約28,194.01平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。據告知，登記於第A0347號之地盤面積已載於第A1932號。
5. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約為135,873.25平方米之部分房屋所有權已歸屬予欽州宏進。該物業總建築面積約16,624.04平方米之餘下部分包括多項結構、簷篷、倉庫及便利結構(商用及自用)；根據該集團之法律顧問廣東卓盈律師事務所提供之法律意見，欽州宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃該物業有關部分。
6. 據告知，該物業由該公司持作銷售。
7. 總面積約129,160.53平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
8. 吾等已就該物業法定業權獲該集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由欽州宏進合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已由欽州宏進償清；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有不動產權證之部分；

欽州宏進有權不受限制地於市場佔用或租賃土地部分連同建於其上之臨時結構及簷篷；及
 - iii. 除附註7所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。