

此乃要件 請即處理

閣下對本協議安排文件任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有鴻福國際有限公司的股份，應立即將本協議安排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。

本協議安排文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購聯席要約人或本公司任何證券之邀請或要約。

HONG FOK CORPORATION (CAYMAN) LIMITED (於開曼群島註冊成立的有限公司)	鴻福貿易有限公司 (於香港註冊成立的有限公司)	鴻福實業(香港)有限公司 (於香港註冊成立的有限公司)	HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED (鴻福國際有限公司*) (於百慕達註冊成立的有限公司)
BARRAGAN TRADING CORP (於英屬處女群島註冊成立的有限公司)	DEKKER ASSETS LIMITED (於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於薩摩亞存續)	鍾徐綺玲 鍾惠卿	

建議根據百慕達公司法第99條
由聯席要約人以協議安排方式將鴻福國際有限公司私有化

聯席要約人的財務顧問



Lego Corporate
Finance Limited
力高企業融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

除文義另有所指外，本協議安排文件(包括本封面頁)所用詞彙的定義見本協議安排文件「釋義」一節。本協議安排文件載有(其中包括)(1)本協議安排文件第三部分所載董事會有關該建議的函件；(2)本協議安排文件第四部分所載獨立董事委員會函件，當中載有其就該建議向獨立股東提供的推薦建議；(3)本協議安排文件第五部分所載獨立財務顧問嘉林資本致獨立董事委員會的函件，當中載有其就該建議向獨立董事委員會提供的意見；及(4)本協議安排文件第六部分所載有關該建議的說明函件。

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二二年二月十五日(星期二)上午九時三十分及上午十時正(或緊隨法院會議繼續會結束或休會後)假座香港灣仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行，召開有關會議的通告分別載於本協議安排文件附錄六及附錄七。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，謹請閣下分別按照有關表格印列的指示，填寫及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並盡快無論如何在不遲於本協議安排文件的說明函件中「股東應採取的行動」一段所述日期及時間，將表格送達本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。根據百慕達法院於二零二二年一月十三日或前後作出的法令，倘適用於法院會議的粉紅色代表委任表格並未按上述方式提交，亦可於法院會議上提交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納有關代表委任表格)。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。

本文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

法院會議及股東特別大會的預防措施

請參閱本協議安排文件第59至60頁，以了解於法院會議及股東特別大會上為預防及控制新型冠状病毒(「2019冠狀病毒病」)傳播所採取的措施，包括但不限於：

- 所有與會人士均須(a)接受體溫檢測；及(b)佩戴外科口罩，方可進入法院會議及股東特別大會會場；
- 任何人士若體溫測量高於攝氏37.4度將禁止進入會場或被要求離開會場，惟仍可於會場入口向監票員提交投票紙作出投票；
- 接受香港政府指定檢疫之與會人士不得進入大會會場，惟仍可於會場入口向監票員提交投票紙作出投票；
- 所有與會人士均須於法院會議及股東特別大會期間佩戴外科口罩；
- 執行適當座位安排；及
- 不會派發公司禮品或茶點。

本公司提醒與會人士根據自身情況慎重考慮出席法院會議及股東特別大會之風險。此外，本公司謹此提醒全體股東，彼等可委任相關會議主席作為其受委代表代其於相關會議上投票，而非親身出席會議並於會上投票。鑒於2019冠狀病毒病的發展及嚴重程度存在不確定性及香港政府可能實行潛在額外措施或其他限制，務請股東根據相關印備的指示填妥及簽署隨附的法院會議粉紅色代表委任表格及隨附的股東特別大會白色代表委任表格，並盡快無論如何在不遲於說明函件中「股東應採取的行動」一段所述日期及時間，將表格送達本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以確保彼等在被拒絕進入或要求離開會議場所的情況下，彼等的投票計入相關會議票數。受委代表毋須為本公司股東，但須親身出席法院會議及股東特別大會以代表相關股東。填妥及交回法院會議及股東特別大會的相關代表委任表格後，股東仍可出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。倘股東因任何2019冠狀病毒病規例被拒絕入場或被要求離開會場，其仍可於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。視乎2019冠狀病毒病的發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並可能就該等措施刊發進一步公佈(如適當)。

* 僅供識別

二零二二年一月十九日

目 錄

	頁次
第一部分 – 釋義.....	1
第二部分 – 預期時間表.....	7
第三部分 – 董事會函件.....	10
第四部分 – 獨立董事委員會函件.....	22
第五部分 – 嘉林資本函件.....	24
第六部分 – 說明函件.....	42
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二-A – 申報會計師有關溢利預測的函件.....	II-A1
附錄二-B – 嘉林資本有關溢利預測的報告.....	II-B1
附錄三-A – 瑞豐物業估值報告.....	III-A1
附錄三-B – SAVILLS物業估值報告.....	III-B1
附錄四 – 本集團及聯席要約人的一般資料.....	IV-1
附錄五 – 協議安排.....	V-1
附錄六 – 法院會議通告.....	VI-1
附錄七 – 股東特別大會通告.....	VII-1

於本協議安排文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	聯席要約人與本公司就該建議聯合刊發日期為二零二一年十一月十五日的公佈
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該等授權」	指	與該建議有關的一切必要通知、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、同意、特許、確認、許可、允許、暫不採取行動寬免、豁免寬免命令及批准以及全部適當等候期(包括延展期)
「Barragan」	指	Barragan Trading Corp，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並最終由Kuo Pao Chih, Keith先生擁有
「百慕達法院」	指	百慕達最高法院
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	聯席要約人根據該協議安排就每股已註銷及剔除的協議安排股份應向協議安排股東以現金支付的註銷價每股協議安排股份0.56港元
「本公司」	指	鴻福國際有限公司*，於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂及補充)
「財團協議」	指	聯席要約人所訂立日期為二零二一年十一月十四日的財團協議
「企業聯席要約人」	指	HF (Cayman)、鴻福實業(香港)、鴻福貿易、Barragan及Dekker

* 僅供識別

「法院會議」	指	按百慕達法院指示召開的協議安排股東會議或任何續會，會上將表決該協議安排(無論有否修訂)
「Dekker」	指	Dekker Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，正式登記為根據薩摩亞法律存續的國際公司，並最終由Lee Keng Seng先生擁有
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該協議安排根據協議安排條件及公司法生效當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人士
「說明函件」	指	載於本協議安排文件第四部分的說明函件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「嘉林資本」或「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司經獨立董事委員會批准委任為有關該建議及該協議安排的獨立財務顧問
「鴻福實業集團」	指	鴻福實業及其附屬公司
「鴻福實業附屬公司」	指	HF (Cayman)、鴻福實業(香港)及鴻福貿易
「HF (Cayman)」	指	Hong Fok Corporation (Cayman) Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，並最終由鴻福實業控制
「鴻福貿易」	指	鴻福貿易有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並最終由鴻福實業控制

「鴻福實業(香港)」	指	鴻福實業(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並最終由鴻福實業控制
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「鴻福實業」	指	鴻福實業有限公司，於新加坡共和國註冊成立的公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事吳連烽先生及陳以海先生組成的本公司獨立董事委員會，成立旨在分別就(其中包括)該建議及該協議安排向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	除聯席要約人及其一致行動人士以外的股東
「個人聯席要約人」	指	鍾徐綺玲及鍾惠卿
「聯席要約人」	指	HF (Cayman)、鴻福實業(香港)、鴻福貿易、鍾徐綺玲、鍾惠卿、Barragan及Dekker
「最後實際 可行日期」	指	二零二二年一月十四日，即本協議安排文件付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「力高」	指	力高企業融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為聯席要約人有關該建議的財務顧問
「最後截止日期」	指	二零二二年七月三十一日，或聯席要約人與本公司可能協定的較後日期(惟須經力高批准方可作實)，或於適用程度下按百慕達法院可能指示的較後日期，且在任何情況下，須經執行人員許可

「會議記錄日期」	指	二零二二年二月十五日或可能向股東宣佈的有關其他日期，即釐定協議安排股東出席法院會議及在會上投票的權利以及股東出席股東特別大會及在會上投票的權利的記錄日期
「鍾斌銓先生」	指	鍾斌銓先生，本公司聯席主席兼聯席董事總經理、鴻福實業附屬公司的董事、鴻福實業的執行董事兼聯席行政總裁以及鍾榮榮先生及鍾惠卿的胞兄
「鍾榮榮先生」	指	鍾榮榮先生，本公司聯席主席兼聯席董事總經理、鴻福實業附屬公司的董事、鴻福實業的執行董事兼聯席行政總裁以及鍾斌銓先生及鍾惠卿的胞弟
「要約期」	指	自該公佈日期起直至(i)生效日期；(ii)該協議安排失效日期；或(iii)作出公佈撤銷該協議安排日期(以較後者為準)止期間
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本協議安排文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	本協議安排文件所述由聯席要約人以該協議安排的方式將本公司私有化的建議
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構(包括證監會)
「有關期間」	指	自二零二一年五月十五日(即要約期開始日期之前的六(6)個月當日)至最後實際可行日期開始之期間

「該協議安排」	指	本公司與協議安排股東於公司法第99條項下涉及(其中包括)註銷及剔除所有協議安排股份的協議安排
「協議安排條件」	指	說明函件內「協議安排條件」一節所載該建議的條件
「協議安排文件」	指	本公司及聯席要約人就該建議向股東發出的本綜合協議安排文件
「協議安排 記錄日期」	指	二零二二年二月二十五日，或可能向股東公佈的其他日期，即就釐定協議安排股東於該協議安排下權利的記錄日期
「協議安排股份」	指	除由聯席要約人直接或間接持有的股份以外的股份
「協議安排股東」	指	協議安排股份的登記持有人
「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	股東召開的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)有關透過註銷及剔除協議安排股份削減本公司股本的特別決議案；及(ii)有關透過向聯席要約人發行股份(數目相等於已註銷及剔除入賬列為繳足的協議安排股份數目)將本公司已發行股本恢復至其過往數額的相關普通決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「證券業理事會」	指	新加坡證券業理事會

「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

「%」 指 百分比

除非另有所指以及除就批准該協議安排的呈請召開百慕達法院聆訊的預期日期及生效日期所提述的時間及日期(均為百慕達的相關日期)外，本協議安排文件所指的時
間及日期均為香港時間及日期。僅供參考，於本協議安排文件日期，百慕達時間較香
港時間晚12小時。

股東應注意，以下預期時間表僅作指示及可能有所變動。倘對預期時間表作出任何變動，將會另行刊發公佈。

事件	日期及時間
寄發該協議安排文件日期.....	二零二二年一月十九日(星期三)
遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議 及股東特別大會並在會上投票的最後時限.....	二零二二年二月八日(星期二) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以釐定協議安排股東出席 法院會議及在會上投票的權利以及股東出席 股東特別大會及在會上投票的權利(附註1)	二零二二年二月九日(星期三) 至二零二二年二月十五日(星期二) (包括首尾兩日)
遞交適用於法院會議的粉紅色代表委任表格的 最後時限(附註2)	二零二二年二月十三日(星期日) 上午九時三十分或不遲於法院 會議續會指定時間前48小時
遞交適用於股東特別大會的白色代表委任表格的 最後時限(附註2)	二零二二年二月十三日(星期日) 上午十時正或不遲於股東特別 大會續會指定時間前48小時
會議記錄日期.....	二零二二年二月十五日(星期二)
法院會議(附註3及4)	二零二二年二月十五日(星期二) 上午九時三十分
股東特別大會(附註3及4).....	二零二二年二月十五日(星期二) 上午十時正 (或緊隨法院會議 結束或休會後)
刊發法院會議及股東特別大會結果的公佈	不遲於二零二二年二月十五日 (星期二)下午七時正
遞交股份過戶文件以符合資格享有該協議 安排項下權利的最後時限.....	二零二二年二月十七(星期四) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以釐定該協議 安排項下協議安排股東的權利(附註5).....	自二零二二年二月十八日 (星期五)起

協議安排記錄日期 二零二二年二月二十五日
(星期五)

法院就批准該協議安排的呈請進行聆訊 二零二二年二月二十五日(星期五)
(百慕達時間)

刊發(i)法院就批准該協議安排的呈請進行聆訊的結果，
及(ii)預期生效日期的公佈 不遲於二零二二年二月二十八日
(星期一)上午九時正

生效日期(附註6) 二零二二年二月二十八日
(星期一)
(百慕達時間)

公佈生效日期 於二零二二年三月一日(星期二)

寄發該協議安排項下的現金款項支票(附註7) 於二零二二年三月九日(星期三)
或之前

附註：

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記，以釐定協議安排股東出席法院會議及在會上投票的權利以及股東出席股東特別大會及在會上投票的權利。為免生疑問，該暫停辦理過戶期間並非為釐定該協議安排項下的權利。
2. 代表委任表格須盡快送交本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於上述日期及時間。根據百慕達法院於二零二二年一月十三日或前後作出的法令，倘適用於法院會議的粉紅色代表委任表格並未按上述方式提交，亦可於法院會議上提交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納有關代表委任表格)。適用於股東特別大會的白色代表委任表格必須不遲於上述日期及時間交回，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，股東仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視為依法撤銷。
3. 法院會議及股東特別大會將於上文指定的日期及時間假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行。請參閱本協議安排文件附錄六所載法院會議通告及本協議安排文件附錄七所載股東特別大會通告。
4. 倘於法院會議及股東特別大會日期上午七時三十分後任何時間，懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出或預期將發出超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號，法院會議及股東特別大會將押後舉行。股東將根據本公司細則獲告知改期後之會議之日期、時間及地點，相關公佈將於證監會網站刊發。
5. 本公司將於該日期起暫停辦理股份過戶登記，以釐定符合資格享有該協議安排項下權利的協議安排股東。
6. 該協議安排將於本協議安排文件說明函件「協議安排條件」一節所載的所有協議安排條件獲達成或豁免(如適用)後生效。

7. 向協議安排股東寄發的現金款項支票，將按於生效日期後七個營業日(相關詞彙定議見收購守則)內在本公司股東名冊所示登記地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由收件人承擔。

除另有所指外，本協議安排文件所指的所有時間及日期均為香港時間及日期。

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED
(鴻福國際有限公司*)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

董事：

鍾斌銓先生

鍾樂榮先生

獨立非執行董事：

吳連烽先生

陳以海先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

敬啟者：

建議根據百慕達公司法第99條
由聯席要約人以協議安排方式將鴻福國際有限公司私有化

緒言

於二零二一年十一月十四日，聯席要約人要求董事會就本公司私有化向股東提呈該建議，當中將涉及實施該協議安排，以註銷及剔除協議安排股份及向協議安排股東支付註銷價。該協議安排將根據公司法第99條以協議安排的方式進行。

倘該協議安排獲批准及該建議獲實施，本公司已發行股本將於該協議安排生效日期透過註銷及剔除協議安排股份予以削減。待及緊隨有關削減落成後，本公司已發行股本將透過向聯席要約人按面值發行總數相等於已註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的股份恢復至其過往數額。因削減股本而於本公司會計賬簿中創設的儲備將用於按面值悉數繳足如此向聯席要約人發行入賬列為繳足的新股份。

本協議安排文件旨在向閣下提供有關該建議及預期時間表的進一步資料，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告(連同有關的委任代表表格)。謹請閣

* 僅供識別

下注意本協議安排文件第四部分所載獨立董事委員會函件、本協議安排文件第五部分所載嘉林資本函件、本協議安排文件第六部分所載說明函件，以及本協議安排文件附錄五所載的該協議安排。

該建議

協議安排股東批准

僅協議安排股東方可於法院會議就批准該協議安排的決議案進行表決。聯席要約人及其一致行動人士不會於法院會議就批准該協議安排的決議案進行表決。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,451,190,401股，其中，聯席要約人於合共1,183,212,665股股份(相當於本公司全部已發行股本約81.53%)中擁有權益。於最後實際可行日期，協議安排股東於267,977,736股協議安排股份(相當於本公司全部已發行股本約18.47%)中擁有權益。概無由本公司發行附帶權利可認購或可轉換為股份的認股權證、衍生工具或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)尚未行使。

代價

註銷價不會提高，且聯席要約人並無保留權利如此行事。

倘該協議安排獲批准及該建議獲實施，協議安排股份將予註銷及剔除，代價為每名協議安排股東將有權就每股已註銷及剔除的協議安排股份以現金收取註銷價(即0.56港元)。

須就已註銷及剔除的協議安排股份向協議安排股東支付的總代價將由聯席要約人支付。

該協議安排所需代價最高金額約為150,067,532港元。

釐定註銷價的基準

按註銷價每股協議安排股份0.56港元計，本公司全部已發行股本於最後實際可行日期的價值約為812,666,624港元。註銷價較(i)根據本公司於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表所示本集團每股資產淨值約2.40港元折讓約76.7%；及(ii)根據本公司於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表所示本集團每股經調整資產淨值約2.44港元折讓約77.0%，並經本集團於二零二一年十月三十一日的投資物業估值約3,187.1百萬港元調整。

由於缺乏股份公開買賣市場，註銷價乃經考慮(其中包括)本公司可獲得的最新財務資料(包括就財務報表所編製本集團投資物業於二零二一年十月三十一日的估值報告)、於聯交所上市的可資比較公司的市場倍數以及現行市場情況及氛圍後按公平原則釐定。

確認財務資源

聯席要約人擬透過其自有內部財務資源撥付該協議安排所需代價。

力高已獲委任為聯席要約人有關該建議的財務顧問。

聯席要約人的財務顧問力高信納聯席要約人目前具備且將會維持足夠財務資源根據該建議的條款全面實施該建議。

協議安排條件

該建議將於以下協議安排條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方會生效並對聯席要約人、本公司及全體協議安排股東具約束力：

- (a) 親身或委派代表出席法院會議並於會上表決的大多數協議安排股東(其代表不少於協議安排股東所持有協議安排股份價值四分之三)(以按股數投票表決的方式)批准該協議安排；
- (b) 根據收購守則規則2.10，親身或委派代表出席法院會議並於會上表決的獨立股東，以親身或委派代表於法院會議投票的獨立股東所持有協議安排股份所附帶投票權至少75%的票數(以按股數投票表決的方式)批准該協議安排，前提是於法院會議(以按股數投票表決的方式)投票反對批准該協議安排的決議案的票數不多於獨立股東所持有全部協議安排股份所附帶投票權10%的票數；
- (c) (i)以親身或委派代表出席股東特別大會並於會上表決的股東所投票數不少於75%的大多數通過特別決議案，以使該協議安排生效，包括批准透過註銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本；及(ii)以親身或委派代表出席股東特別大會並於會上表決的股東所投票數簡單大多數通過有關普通決議案，緊隨其後將本公司已發行股本恢復至註銷及剔除協議安排股份前的數額，並將

因上述註銷及剔除協議安排股份而創設的儲備用於按面值悉數繳足向聯席要約人發行數目相等於因該協議安排而註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的新股份；

- (d) 百慕達法院批准該協議安排(不論有否經修訂)及向百慕達公司註冊處處長遞交百慕達法院的命令副本進行登記；
- (e) 分別就該協議安排及削減本公司已發行股本遵守公司法的程序規定；
- (f) 一切有關該建議的該等授權(如有)均已自或通過(視適用情況而定)百慕達、香港、新加坡及／或任何其他有關司法權區的有關當局獲得，且(倘適用)任何等候期已經屆滿或終止(於各情況下，任何該等授權對本公司及該建議而言均屬重大)；
- (g) 向百慕達金融管理局發出所有必要通知；
- (h) 截至及於該協議安排生效時，所有該等授權(如有)在未經改動的情況下維持具有十足效力及作用，而所有有關司法權區的一切必要法定或監管義務均已獲得遵守，並且就該建議或與其相關的任何事項、文件(包括通函)或事宜的有關法律、規則、規例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求或施加任何要求作為明確規定以外的附加要求(於各情況下，任何該等授權對本公司及該建議而言均屬重大)；
- (i) 有關人士已獲得或豁免本集團任何現有合約義務項下就實施該建議及該協議安排可能需要的一切必要同意，而倘未能獲得有關同意或豁免將會對本集團整體業務產生重大不利影響；
- (j) 任何司法權區的政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或部門概無作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、設定或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的成文法、規例、要求或法令，可導致該建議或該協議安排變成無效、不可強制執行或違法(或可導致對該建議或該協議安排額外施加任何重大不利條件或義務)；及

- (k) 於本協議安排文件日期後，本公司並無被針對提起任何訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、被宣佈或被提起任何政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院就任何有關成員公司或任何有關成員公司所進行業務作出的調查(於各情況下，對本公司及該建議而言均屬重大)。

聯席要約人保留權利整體上或就任何特定事項全部或部分豁免協議安排條件(i)至(k)。於任何情況下，協議安排條件(a)至(h)均不得獲豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引任何有關協議安排條件權利的情況就該建議而言對聯席要約人極為重要的情況下，聯席要約人方可援引任何或全部協議安排條件，作為不繼續進行該協議安排的依據。本公司亦有權豁免任何協議安排條件。上述所有協議安排條件均必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則該協議安排將告失效。倘所有協議安排條件均達成或獲豁免(視適用情況而定)，該協議安排將會生效並對聯席要約人、本公司及全體協議安排股東具約束力。該建議如獲批准，將對全體協議安排股東具約束力，不論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或有否於有關會議上表決。

就協議安排條件(f)、(h)及(i)而言，聯席要約人並不知悉需要任何該等授權或同意，惟上文所載作為獨立協議安排條件(d)的百慕達法院對該協議安排的批准及於最後實際可行日期已獲得的證券業理事會的確認(其確認鴻福實業附屬公司、鍾徐綺玲、鍾惠卿及彼等的一致行動人士將毋須因該協議安排而根據新加坡公司收購及合併守則規則14.1註釋7就鴻福實業提出強制性全面要約)除外。

聯席要約人並無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引任何協議安排條件的協議或安排。

於最後實際可行日期，協議安排條件均未達成或獲豁免(視適用情況而定)。

假設協議安排條件已達成(或全部或部分獲豁免(倘適用))，預期該協議安排將於二零二二年七月三十一日前生效。

股東及有意投資者務請注意該建議須待協議安排條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方可實施，故不一定會生效。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有任何疑問，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

財團協議

於二零二一年十一月十四日，聯席要約人訂立財團協議，據此，彼等同意(其中包括)以下各項：

- 1) 委任力高為聯席要約人有關該協議安排的財務顧問；
- 2) 所有有關該建議的決策均由聯席要約人共同作出；
- 3) 各聯席要約人的相關融資義務承諾乃按照下表所載各自所佔將根據該建議收購的協議安排股份總數的權益比例釐定，且各聯席要約人已向以鴻福實業(香港)名義持有的指定銀行賬戶存入足以應付其各自融資義務的資金；
- 4) 聯席要約人同意僅從存入以鴻福實業(香港)名義持有的指定銀行賬戶的資金，按以下比例撥款收購數目相等於根據該協議安排註銷的協議安排股份總數的股份及支付股款：

聯席要約人	協議安排 股份數目	佔協議 安排股份 總數概約% (附註)	將予收購 相關協議 安排股份的 應付代價 港元
HF (Cayman)	69,745,461	26.03	39,057,458.16
鴻福實業(香港)	5,959,866	2.23	3,337,524.96
鴻福貿易	3,652,976	1.36	2,045,666.56
鍾徐綺玲	19,438,343	7.25	10,885,472.08
鍾惠卿	11,444,418	4.27	6,408,874.08
Barragan	76,033,844	28.37	42,578,952.64
Dekker	81,702,828	30.49	45,753,583.68
總計	267,977,736	100.00	150,067,532.16

附註：聯席要約人將收購的協議安排股份的權益比例乃經聯席要約人公平磋商後達致。約整至兩個小數位。

- 5) 各聯席要約人不得並促使其一致行動人士不得於財團協議期限內出售、轉讓、抵押、擔保、創設或授出任何購股權或留置權或以其他方式處置(或允許就此發生任何行動)全部或任何股份或其中的任何權益，直至該協議安排生效或失效或作出撤回該協議安排的公佈止。

本公司股權結構

於最後實際可行日期，本公司有1,451,190,401股已發行股份。於最後實際可行日期，鴻福實業透過其三間附屬公司(即HF (Cayman)、鴻福實業(香港)及鴻福貿易)間接持有631,724,993股股份，相當於本公司全部已發行股本約43.53%。聯席要約人於合共1,183,212,665股股份(相當於本公司全部已發行股本約81.53%)中擁有權益。

鴻福實業的控股股東及最大股東組別為鍾斌銓先生、鍾榮榮先生及彼等的兄弟姊妹連同彼等的配偶、子女、孫子及受彼等控制的公司(「鍾氏家族」)，鍾氏家族於最後實際可行日期合共持有鴻福實業已發行股份約48.21%。鍾氏家族各相關成員持有的股權明細載於下文：

所持有鴻福實業股權

	所持有 股份數目	佔全部 已發行股本 概約%
鍾金榜[a]	74,777,299	8.85
Cheong Pin Seng [b]	125	—
鍾榮榮[c]	116,047,500	13.74
鍾斌銓[d]	118,876,047	14.07
Goodyear Realty Co. Pte. Ltd. (「Goodyear」)[e]	44,485,758	5.27
Corporate Development Limited (「Corp Dev」)[f]	8,113,776	0.96
鍾惠卿[g]	14,832,180	1.76
Cheong Loo Kheng [g]	1,615,840	0.19
Cheong Puay Kheng [g]	14,243,400	1.69
Cheong Lay Kheng [g]	14,233,000	1.68
鍾氏家族總計	407,224,925	48.21

附註：

- [a] 鍾斌銓及鍾榮榮的兄弟。包括鍾金榜的子女及孫子持有的股權，但不包括其透過Goodyear持有的權益。
- [b] 鍾斌銓及鍾榮榮的兄弟，包括其兒子持有的股權。
- [c] 包括鍾榮榮的配偶持有的股權，但不包括其透過Goodyear及Corp Dev持有的權益。
- [d] 包括鍾斌銓的配偶、其兒子以及由其與配偶擁有的公司持有的股權，但不包括其透過Goodyear及Corp Dev持有的權益。
- [e] Goodyear由鍾金榜、鍾斌銓及鍾榮榮分別實益擁有25%、37.5%及37.5%權益。
- [f] Corp Dev由鍾斌銓及鍾榮榮分別實益擁有50%及50%權益。
- [g] 鍾斌銓及鍾榮榮的姊妹。

於最後實際可行日期，本公司間接全資附屬公司鴻福地產控股有限公司於鴻福實業擁有約21.02%權益。

下表載列於最後實際可行日期以及基於該協議安排已生效的情況下緊隨該協議安排完成後的本公司經簡化股權結構：

股東	於最後實際可行日期		該協議安排完成後 (假設本公司股權於 該建議完成前並無變動)	
	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)
聯席要約人				
HF (Cayman)	555,202,784	38.26	624,948,245	43.06
鴻福實業(香港)	47,443,003	3.27	53,402,869	3.68
鴻福貿易	29,079,206	2.00	32,732,182	2.26
鍾徐綺玲	3,397,000	0.23	22,835,343	1.57
鍾惠卿	2,000,000	0.14	13,444,418	0.93
Barragan	285,312,566	19.66	361,346,410	24.90
Dekker	260,778,106	17.97	342,480,934	23.60
小計	1,183,212,665	81.53	1,451,190,401	100.00
協議安排股東所持有 協議安排股份總數	267,977,736	18.47	—	—
總計	1,451,190,401	100.00	1,451,190,401	100.00

附註：約整至兩個小數位。

實施該建議的原因及裨益

股份並無公開買賣市場。該建議將為股東締造機會，讓彼等以定價現金代價變現於股份的投資。從本公司的管理角度看，本公司私有化將可讓聯席要約人進一步鞏固其於本公司的權益且長遠來看可精簡決策流程。於實施該建議後，聯席要約人將能夠透過更簡化的企業管治結構靈活管理本公司業務。

聯席要約人對本公司的意向

於實施該建議後，聯席要約人計劃本公司應繼續經營其業務，且無意對現有業務作出任何重大改變。聯席要約人並無計劃因該建議而對本公司業務及／或資產引進任何重大變動，以重新調配其固定資產或終止聘用本公司僱員。聯席要約人將繼續監視本公司的表現，並採取必要及適合業務策略，以促進本公司的發展。

有關本公司及本集團的資料

本公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為非上市公眾有限公司，於最後實際可行日期合共有1,914名股東。其證券並無於任何證券交易所上市或買賣。本集團主要從事物業投資及管理以及證券買賣。本集團的收益主要源自租金收入，本集團的投資物業位於香港及新加坡。

於二零零七年，作為香港上市公司榮豐國際有限公司（「榮豐」，股份代號：63；現稱為中亞烯谷集團有限公司）重組的一部分，本公司股份獲以實物形式分派予榮豐的當時股東（「二零零七年分派」）。自二零零七年分派完成以來，本公司一直為受收購守則規限的香港公眾公司。

下表載列本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的若干經審核財務業績（按照香港財務報告準則編製）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	45,207	50,963
除稅前虧損	(162,545)	(141,858)
本公司權益股東應佔虧損	(165,132)	(142,354)

根據本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務報表(按照香港財務報告準則編製)，本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為3,481,738,000港元。

董事確認，考慮到(其中包括)南洋商業銀行有限公司授予的貸款融資550,000,000港元，本集團於二零二一年十二月三十一日具有償債能力，且將於生效日期前具有償債能力。

有關聯席要約人的資料

謹請閣下垂注本協議安排文件說明函件所載「有關聯席要約人的資料」一節。

海外協議安排股東

謹請閣下垂注本協議安排文件說明函件所載「海外協議安排股東」一節。

獨立董事委員會

董事會已成立由獨立非執行董事吳連烽先生及陳以海先生組成的獨立董事委員會，以就該協議安排的條款是否屬公平合理及作何表決向獨立股東提供推薦建議。

董事鍾斌銓先生及鍾燊榮先生各自因於該建議中擁有重大權益而已經並將繼續於相關董事會會議上就該建議放棄表決。聯席要約人之一鍾徐綺玲為鍾斌銓先生的配偶；及聯席要約人之一鍾惠卿為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生的姊妹。

獨立董事委員會函件全文載於本協議安排文件第四部分。

獨立董事委員會的獨立財務顧問

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該協議安排向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任嘉林資本為獨立財務顧問。

嘉林資本函件全文載於本協議安排文件第五部分。

法院會議及股東特別大會

百慕達法院指示，將予召開及舉行法院會議，以考慮及酌情批准該協議安排（無論有否修訂）。該協議安排須待協議安排股東按本協議安排文件之說明函件所載「協議安排條件」一節(a)及(b)段所述的方式於法院會議上批准。

只有協議安排立股東可於法院會議上就批准該協議安排的決議案投票。聯席要約人及其一致行動人士將不會於法院會議上就批准該協議安排的決議案投票。

緊接法院會議後，將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過特別決議案以使該協議安排（包括批准透過注銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本）生效。通過特別決議案的前提為必須獲親身或委派代表出席並投票的股東於股東特別大會所作投票至少75%的多數票批准。所有股東將有權出席股東特別大會並於會上就有關特別決議案進行投票。於股東特別大會上將提呈普通決議案，批准（其中包括）(i)透過向聯席要約人發行股份（數目相等於已註銷及剔除入賬列為繳足的協議安排股份數目）將本公司已發行股本中恢復至其過往數額；及(ii)本公司賬目中因註銷及剔除協議安排股份而產生的進賬，由本公司按面值全數支付向聯席要約人配發及發行的新股份。全體股東將有權出席股東特別大會並就於會上提呈的普通決議案投票表決。

法院會議通告載於本協議安排文件附錄六。法院會議謹訂於二零二二年二月十五日（星期二）上午九時三十分假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行。

股東特別大會通告載於本協議安排文件附錄七。股東特別大會謹訂於二零二二年二月十五日（星期二）上午十點正（或緊接法院會議結束或休會後）假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行。

謹請閣下垂注本協議安排文件說明函件所載「法院會議及股東特別大會」一節。

法院會議及股東特別大會的預防措施

鑒於2019冠狀病毒病持續及有效預防及控制的要求，本公司將於法院會議及股東特別大會上採取本協議安排文件說明函件「法院會議及股東特別大會的預防措施」一節所載的措施，以保障股東、員工及其他利益相關者免受感染風險。

股東應採取的行動

謹請閣下垂注本協議安排文件說明函件所載「股東應採取的行動」一節。

說明函件

有關該建議的條款的詳細資料及該建議影響的詳細解釋，謹請閣下垂注本協議安排文件第六部分所載說明函件。

推薦建議

謹請閣下垂注本協議安排文件第四部分獨立董事委員會致獨立股東函件所載的獨立董事委員會有關該建議及該協議安排的推薦建議。

嘉林資本已獲獨立董事委員會委任，以就該建議及該協議安排向彼等提供意見。嘉林資本函件(當中載有其就該建議的推薦建議以及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由)全文載於本協議安排文件第五部分。敬請閣下就該建議及該協議安排採取任何行動前細閱有關函件。

其他資料

務請細閱本協議安排文件所載的獨立董事委員會函件、嘉林資本函件、說明函件、該協議安排以及法院會議及股東特別大會的通告及本協議安排文件之其他附錄。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鴻福國際有限公司
董事
鍾斌銓
謹啟

二零二二年一月十九日

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED
(鴻福國際有限公司*)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

敬啟者：

建議根據百慕達公司法第99條
由聯席要約人以協議安排方式將鴻福國際有限公司私有化

吾等提述本公司與聯席要約人就該建議於二零二二年一月十九日聯合刊發的協議安排文件(「協議安排文件」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議向獨立股東提供推薦建議。

經吾等批准，嘉林資本已獲委任為有關該建議的獨立財務顧問。

務請垂注(a)協議安排文件第三部分董事會函件；(b)協議安排文件第五部分嘉林資本函件，當中載有達致其推薦建議時所考慮的因素及理由；及(c)協議安排文件第六部分說明函件。

經考慮該建議之條款並計及嘉林資本之意見，特別是嘉林資本函件所載之因素、理由及推薦建議後，吾等認為該建議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准該協議安排的決議案；及
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成(i)落實該協議安排，包括透過註銷及剔除協議安排股份以批准削減本公司已發行本的特別決議案；及(ii)隨後立即將本公

* 僅供識別

司已發行股本恢復至註銷及剔除協議安排股份前的數目，並將因前述註銷及剔除協議安排股份而產生的儲備用於按面值悉數繳足與因該協議安排而被註銷及剔除的協議安排股份數目相等的新股份(入賬列作已繳足)以供發行予聯席要約人的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

吳連烽

謹啟

獨立非執行董事

陳以海

謹啟

二零二二年一月十九日

以下乃獨立財務顧問嘉林資本致獨立董事委員會有關該建議之函件，以供載入本協議安排文件。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

**建議根據百慕達公司法第99條
由聯席要約人以協議安排方式將鴻福國際有限公司私有化**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就該建議向獨立董事委員會提供意見，其詳情載於日期為二零二二年一月十九日由聯席要約人及 貴公司向股東聯合刊發的協議安排文件，而本函件亦為其中一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

經參考協議安排文件所載之董事會函件（「**董事會函件**」），於二零二一年十一月十四日，聯席要約人要求董事會提呈有關根據公司法第99條透過該協議安排將 貴公司私有化之該建議。

倘該協議安排獲批准及該建議獲實施，協議安排股份將予註銷及剔除，代價為每名協議安排股東將有權就每股已註銷及剔除的協議安排股份以現金收取註銷價（即0.56港元）。

成員包括吳連烽先生及陳以海先生（均為獨立非執行董事）的獨立董事委員會已告成立，以就該協議安排的條款是否公平合理及就投票事宜，向協議安排股東提供意見。吾等（嘉林資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提

供意見，而吾等於本函件表達的意見僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮該建議。獨立董事委員會已批准委任嘉林資本為獨立財務顧問。

吾等意見之基準

在達致吾等向獨立董事委員會提出之意見時，吾等倚賴協議安排文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及聯席要約人(如適用)向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事及聯席要約人所提供之所有資料及聲明(彼等須完全對此負上全部責任)於作出時及截至最後實際可行日期均屬真實及準確，倘吾等之意見於最後實際可行日期後出現任何重大變動，將盡快通知股東。吾等亦假設董事及聯席要約人於協議安排文件所作出之所有信念、意見、預期及意向之陳述均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，亦無理由懷疑向吾等提供的協議安排文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事及聯席要約人所表達意見的合理性。吾等之意見乃基於董事及聯席要約人並無與任何人士就該建議訂立未經披露之私人協議／安排或隱含諒解之聲明及確認。吾等認為，吾等已採取足夠及必要步驟，以遵照收購守則規則2的規定，就吾等的意見構成合理基準及知情見解。

務請 閣下注意協議安排文件附錄四「1.責任聲明」一節所載的責任聲明。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問，對協議安排文件任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、聯席要約人或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該建議對 貴集團或股東之稅務影響。

吾等已假設該建議將根據協議安排文件所載的條款及條件完成，而不會豁免、修訂、增加或延遲任何條款或條件。吾等已假設，就收到該建議所需的所有必要政府、監管或其他批准及同意而言，將不會施加任何延誤、限制、條件或約束而對預期將從該建議獲得的預期利益造成重大不利影響。此外，吾等的意見乃基於最後實際可行日期存在的財務、市場、經濟、特定行業及其他狀況以及可取得的資料。

最後，倘本函件中的資料摘自已公佈或以其他方式可公開獲得的來源，嘉林資本有責任確保該等資料已從相關來源正確及公平地摘錄、複製或呈現，而吾等概無義務對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入的調查。

已考慮的主要因素及理由

在達致吾等對該建議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 該建議的背景及條款

於二零二一年十一月十四日，聯席要約人要求董事會提呈有關根據公司法第99條透過該協議安排將 貴公司私有化之該建議。

誠如董事會函件中進一步提述，倘該協議安排獲批准及該建議獲實施：

- (a) 協議安排股份將予註銷及剔除，以換取就每股已註銷的協議安排股份以現金支付的註銷價0.56港元；及
- (b) 貴公司股本將於該協議安排的生效日期透過註銷及剔除協議安排股份予以削減。待及緊隨有關削減生效後， 貴公司已發行股本將透過向聯席要約人按面值發行總數相等於已註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的股份恢復至其過往數額。

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,451,190,401股，而協議安排股東於267,977,736股協議安排股份(相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約18.47%)中擁有權益。於最後實際可行日期， 貴公司概無已發行尚未行使而附帶權利可認購或可轉換為股份的認股權證、衍生工具或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

經參考董事會函件，聯席要約人擬透過內部財務資源撥付該協議安排所需代價。聯席要約人的財務顧問力高信納聯席要約人目前具備且將會維持足夠財務資源根據該建議的條款全面實施該建議。

(2) 有關 貴集團的資料

經參考董事會函件，貴公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為非上市公眾有限公司，於最後實際可行日期合共有1,914名股東。貴公司證券並無於任何證券交易所上市或買賣。貴集團主要從事物業投資及管理以及證券買賣。

財務表現

以下為摘自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)的 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務表現概要：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	按年 同比變動 %
收益	45,207	50,963	(11.29)
—來自香港投資物業租金總額	43,586	49,253	(11.51)
—來自新加坡投資物業租金總額	1,621	1,710	(5.20)
毛利	37,039	33,429	10.80
貴公司權益持有人應年內度虧損	(165,132)	(142,354)	16.00
貴公司權益持有人應佔年內全面虧損總額	(204,773)	(29,119)	603.23
以下項目計入 貴公司權益持有人應佔年內虧損：			
投資物業估值虧損淨額	(121,044)	(98,801)	22.51
經營及行政開支	(47,519)	(48,571)	(2.17)
融資成本	(44,287)	(43,488)	1.84

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	按年 同比變動 %
以下項目計入 貴 公司權益持有人 應佔年內全面虧 損總額：			
按公平值計入其他 全面收益之股本 投資公平值儲備 變動淨額	(40,640)	112,629	不適用

如上表所示，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，來自香港投資物業(即Magazine Gap Towers及馬己仙大廈，位於香港半山的兩項住宅物業(「主要物業」))的總租金貢獻 貴集團大部分總收益。

貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)錄得收益約45.21百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)減少約11.29%。據董事表示，收益減少主要由於2019冠狀病毒病疫情的不利影響以及與反對《逃犯條例》修訂案運動有關的社會動盪，導致Magazine Gap Towers(主要物業之一)的空置率上升。

儘管 貴集團的收益同比下降， 貴集團於二零二零財政年度仍錄得毛利約37.04百萬港元，較二零一九財政年度增加約10.80%。 貴集團的毛利增加主要是由於 貴集團的毛利率上升。 貴集團於二零二零財政年度錄得的毛利率約為81.93%，較二零一九財政年度增加約16.34個百分點。經參考二零二零年年報及據董事告知， 貴集團於二零一九財政年度錄得與投資物業應收租金有關的直接支出約17.53百萬港元，其中包括維修及保養費用約10百萬港元，而 貴集團於二零二零財政年度僅錄得直接支出約8.17百萬港元，其中包括維修及保養費用約1百萬港元。

於二零二零財政年度， 貴公司權益持有人應佔虧損約為165.13百萬港元，較二零一九財政年度增加約16.00%，而於二零二零財政年度 貴集團的經營及行政開支以及融資成本相對穩定，分別為約47.52百萬港元及44.29百萬港元。如二零二零年年報所述，於二零二零財政年度， 貴公司權益持有人應佔虧損增加主要

是由於投資物業的估值虧損淨額增加。於二零二零財政年度，貴集團錄得投資物業估值虧損淨額約為121.04百萬港元，而二零一九財政年度估值虧損淨額則約為98.80百萬港元。吾等自二零一九年年報及二零二零年年報知悉，(i) 二零一九財政年度及二零二零財政年度香港投資物業的估值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製；及(ii)二零一九財政年度及二零二零財政年新加坡投資物業的估值乃由Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd (「Savills」)編製。誠如董事告知，投資物業的估值虧損淨額大幅增加主要由於2019冠狀病毒病對全球經濟的影響及影響香港經濟的有關反對《逃犯條例》修訂案運動的社會動蕩。

據董事告知，於二零二一年十二月三十一日，(i)Magazine Gap Towers的24個住宅單位中有10個空置，一半有承諾租戶的已入住住宅單位的租期於二零二二年屆滿；及(ii)馬己仙大廈的兩個住宅單位空置，有承諾租戶的21個已入住住宅單位中有8個的租期於二零二二年屆滿。

貴集團於二零二零財政年度錄得全面虧損總額約為204.77百萬港元，較二零一九財政年度增加約603.23%。如二零二零年年報所述，於二零二零財政年度全面虧損總額增加主要是由於上述貴公司權益持有人應佔虧損增加及鴻福實業(即貴集團持有入賬列為按公平值計入其他全面收益之股本投資的股本投資)的股價下跌。

財務狀況

以下為摘自二零二零年年報的貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一的經審核綜合財務狀況概要：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	按年 同比變動 %
投資物業	3,131,581	3,251,663	(3.69)
長期投資	770,638	811,288	(5.01)
銀行及其他金融機構現 金(附註)	62,478	73,510	(15.01)
總資產	3,982,055	4,162,641	(4.34)
總負債	(500,317)	(542,337)	(7.75)
流動(負債)／資產淨值	(64,444)	1,537	不適用
資產淨值	3,481,738	3,620,304	(3.83)

附註：於二零二零年十二月三十一日，該金額包括已抵押銀行存款約58.98百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約39.44百萬港元)。

如上表所示，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，貴集團的投資物業及長期投資合計分別佔貴集團總資產約97.61%及98.00%。與二零一九年十二月三十一日相比，貴集團的投資物業及長期投資的賬面值分別減少約120.08百萬港元及40.65百萬港元(合共約160.73百萬港元)。如上文「財務表現」分節所詳述，貴集團投資物業減少主要是由於公平值下降。貴集團長期投資減少主要由於鴻福實業於二零二零年十二月三十一日的股價較二零一九年十二月三十一日的股價有所下跌。

如上表所示，貴集團於二零二零年十二月三十一日錄得流動負債淨值約64.44百萬港元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值。據董事告知，有關流動負債淨值狀況主要由於根據銀行借貸當時的預定還款期限，將該借貸由二零一九年十二月三十一日的非流動負債，於二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。吾等已獲得貴集團於二零二零年十二月三十一日的銀行融資時間表，並注意到大部分該等銀行融資已於二零二一年八月及九月屆滿，且董事已告知吾等，該等銀行融資已續期，屆滿日期為二零二六年八月及九月。儘管貴集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債淨值約為64.44百萬港元，經參考二零二零年年報，於二零二一年二月，貴集團接納一間銀行發出的函件中規定融資額最多為550百萬港元的主要條款及條件，而該等融資將用於清償貴集團結欠的現有融資的未償債務以及用作貴集團的一般營運資金。因此，董事認為貴集團將擁有足夠的營運資金，以在可預見的未來全面履行其到期的財務責任及二零二零財政年度的財務報表乃按持續經營基準編製。

據董事告知，(i) 貴集團的流動負債淨額由二零二零年十二月三十一日的約64.44百萬港元大幅減少至二零二一年十月三十一日的約15.72百萬港元；及(ii) 貴集團的銀行及其他金融機構現金由二零二零年十二月三十一日的約62.48百萬港元大幅減少至二零二一年十月三十一日的約4.64百萬港元。貴集團於截至二零二一年十月三十一日止十個月銀行及其他金融機構之現金減少乃主要由於支付銀行借貸利息、其他經營及行政開支以及部分償還貴集團銀行借貸。

貴集團於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日的流動負債淨值顯示存在可能對貴集團持續經營能力產生疑問的重大不確定因素，因此，貴集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

據董事告知，自二零零七年三月 貴公司註冊成立以來， 貴公司並無向其股東宣派或派付任何股息。鑒於最新財務表現及財務狀況，加上 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度所錄得的經營現金流出淨額，董事認為， 貴集團是否能於短期內改善其財務狀況以派發股息尚不確定。

貴集團的物業權益估值

瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」)及Savills就 貴集團物業權益(「該等物業」)估值而編製的估值報告(「估值報告」)分別載於本協議安排文件附錄三-A及附錄三-B。根據估值報告，該等物業於二零二一年十月三十一日的總市值約為3,187百萬港元。

為進行盡職調查，吾等審閱及查詢(i)瑞豐及Savills各自與 貴公司的委聘條款；(ii)瑞豐及Savills各自於編製估值報告方面的資格及經驗；及(iii)瑞豐及Savills各自就進行該等物業的估值所採取的步驟及盡職調查措施。根據瑞豐及Savills各自提供的委託書及其他相關資料，以及根據吾等與彼等各自的會面，吾等信納瑞豐及Savills的委聘條款以及彼等各自就編製估值報告的資格及經驗。瑞豐及Savills亦均確認，彼等均獨立於 貴集團、聯席要約人及彼等其一一致行動人士。

於對該等物業進行估值時，(i) 瑞豐參考市場上可獲得的銷售證據，並於適當情況下根據交予瑞豐的附表中所示的淨租金收入進行資本化。瑞豐就支出作出扣減，並於適當的情況下就潛在的複歸收入作出撥備；及(ii) Savills採用直接比較法，即把標的物業與標的物業或類似地區的類似／可比物業的銷售進行比較。就影響其價值的因素已進行調整，如位置、大小、使用權、樓齡／狀況、樓層、坐向、面向及銷售日期以及其他相關特徵。

吾等進一步審閱並詢問瑞豐及Savills關於估值報告中所採用的方法及基準以及假設，以便吾等理解估值報告。於吾等與瑞豐及Savills各自的討論中，吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑估值報告所採用的方法、主要依據、假設及參數的公平性及合理性。

貴集團的經調整資產淨值

經參考董事會函件，根據 貴公司於二零二零年十二月三十一日最近期經審核綜合財務報表， 貴集團基於其綜合資產淨值約3,482百萬港元計算的每股經調整資產淨值(「每股經調整資產淨值」)約2.44港元，經二零二一年十月三十一日的物業估值約3,187百萬港元作出調整。

(3) 有關聯席要約人的資料及彼等對 貴公司的意向

聯席要約人包括HF (Cayman)、鴻福實業(香港)、鴻福貿易、鍾徐綺玲、鍾惠卿、Barragan及Dekker。以下為摘錄自說明函件中關於聯席要約人的資料：

有關HF (Cayman)的資料

經參考董事會函件，HF (Cayman)為於開曼群島註冊成立的有限公司。HF (Cayman)的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，HF (Cayman)由鴻福實業全資擁有。

有關鴻福實業(香港)的資料

經參考董事會函件，鴻福實業(香港)為於香港註冊成立的有限公司。鴻福實業(香港)的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，鴻福實業(香港)由鴻福實業全資擁有。

有關鴻福貿易的資料

經參考董事會函件，鴻福貿易為於香港註冊成立的有限公司。鴻福貿易的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，鴻福貿易由鴻福實業(香港)全資擁有。

有關鴻福實業的資料

經參考董事會函件，鴻福實業為於新加坡證券交易所有限公司上市的公眾公司。鴻福實業的主要業務活動為投資控股，其附屬公司主要從事物業投資、物業開發及興建、物業管理、投資買賣以及投資控股及管理。

有關鍾徐綺玲的資料

經參考董事會函件，鍾徐綺玲，71歲，為鍾斌銓先生的配偶。鍾徐綺玲現時於香港多家主要從事物業投資業務活動的私人公司擔任董事。彼主要負責監督該等公司的業務表現。

有關鍾惠卿的資料

經參考董事會函件，鍾惠卿，68歲，為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的姊妹。鍾惠卿為鴻福實業的執行董事兼營運總裁，主要參與鴻福實業集團的物業開發。彼亦於新加坡監督與物業開發及興建有關的項目管理、鴻福實業集團房地產物業的租賃及市場營銷以及鴻福實業集團的主要財務事宜。鍾惠卿亦為 貴公司全資附屬公司鴻福地產投資有限公司的物業開發總監，負責監督 貴集團物業開發業務。彼於物業開發及興建業務方面積逾42年經驗。

有關Barragan的資料

經參考董事會函件，Barragan為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Barragan的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，Barragan由Kuo Pao Chih, Keith先生(居於新加坡的退休人士)最終擁有。

有關Dekker的資料

經參考董事會函件，Dekker為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並已登記為根據薩摩亞法律存續的國際公司。Dekker的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，Dekker由Lee Keng Seng先生(居於馬來西亞的退休人士)最終擁有。

經參考董事會函件，於實施該建議後，聯席要約人計劃 貴公司應繼續經營其業務，且無意對現有業務作出任何重大改變。聯席要約人並無計劃因該建議而對 貴公司業務及／或資產引進任何重大變動，以重新調配其固定資產或終止聘用 貴公司僱員。聯席要約人將繼續監察 貴公司的表現，並採取必要及適合業務策略，以促進 貴公司的發展。

(4) 實施該建議的原因及裨益

經參考董事會函件，股份並無公開買賣市場。該建議將為股東締造機會，讓彼等以定價現金代價變現於股份的投資。

如上文所述，貴公司為一家非上市公眾有限公司，於最後實際可行日期合共有1,914名股東。貴公司的證券並無於任何證券交易所上市或買賣。有意退出該投資的股東須物色另一名彼等認識的潛在投資者以接納彼等的權益投資，或要求貴公司購回股份，這兩種方式對獨立股東而言均為困難的退出途徑。

如上文「有關貴集團的資料」一節所述，貴集團的財務表現及財務狀況於二零二零財政年度有所惡化。貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度均錄得虧損，而貴集團於二零二零年十二月三十一日的總資產、銀行及其他金融機構的現金以及淨資產亦較二零一九年十二月三十一日有所下降。此外，(i)Magazine Gap Towers的24個住宅單位中有10個空置，一半有承諾租戶的已入住住宅單位的租期於二零二二年屆滿；及(ii)馬己仙大廈的兩個住宅單位空置，有承諾租戶的21個已入住住宅單位中有8個的租期於二零二二年屆滿。

如上文所述，有意退出於股份的投資的股東須物色另一名彼等認識的潛在投資者以接納彼等的權益投資，或要求貴公司購回股份，這兩種方式對獨立股東而言均為困難的退出途徑。收取股息乃為股東創造投資回報的另一種方式。然而，如上所述，自二零零七年三月貴公司註冊成立以來，貴公司並無向其股東宣派或派付任何股息。鑒於最新財務表現及財務狀況，以及貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度錄得經營現金流出淨額，董事認為，貴集團是否能於短期內改善其財務狀況以派發股息尚不確定。

行業概覽

下文所載為截至二零二零年十二月三十一日止五個年度及截至二零二一年十一月香港私人住宅單位的租金指數，為香港差餉物業估價署最近公佈的五個全年統計數字及截至最近一個月的資料：

	二零二一年					
	十一月	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	<i>(附註)</i>					
私人住宅單位						
租金指數	182.0	180.3	194.4	193.0	182.6	168.2
E類私人住宅						
單位租金						
指數	144.4	136.2	148.3	148.7	143.9	141.9

附註：臨時數字

如上表所示，私人住宅單位的租金指數於二零一七年、二零一八年及二零一九年各年均錄得按年增長。私人住宅單位的租金指數由二零一九年的194.4下降至二零二零年的180.3，即下降約7.25%，並於二零二一年十一月輕微回升至182.0。E類私人住宅單位(160平方米或以上的住宅單位)的租金指數於二零一七年及二零一八年各年均錄得按年增長。E類私人住宅單位的租金指數由二零一八年的148.7下降至二零一九年的148.3，並進一步下降至二零二零年的136.2，分別下降約0.27%及8.16%。於二零二一年十一月，E類私人住宅單位的租金指數回升至144.4。

下文所載為截至二零二零年十二月三十一日止五個年度及截至二零二一年十一月香港島E類住宅單位每月每平方米平均租金，即香港差餉物業估價署最近公佈的五個全年統計數字及截至最近一個月的資料：

	二零二一年					
	十一月	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	<i>(附註)</i>					
香港島E類私						
人住宅單位						
平均租金						
(每月每平						
方米港元)	453	423	468	474	454	443

附註：臨時數字

如上表所示，於二零一七年及二零一八年各年，香港島E類私人住宅單位的每月每平方米平均租金均錄得按年增長。香港島E類私人住宅單位平均租金由二零

一八年的每月每平方米474港元降至二零一九年的每月每平方米468港元，並進一步降至二零二零年的每月每平方米423港元，分別下降約1.27%及9.62%。於二零二一年十一月，香港島E類私人住宅單位平均租金略微回升至每月每平方米453港元。

吾等亦從美聯集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，為香港領先的物業代理集團之一）的網站上搜索截至二零二零年十二月三十一日止五個年度及截至二零二一年十一月香港島物業的租金收益率。吾等注意到租金收益率呈總體下降趨勢，租金收益率由二零一六年五月的3.97%下降至二零二零年十二月的3.25%，其後租金收益率進一步下降至二零二一年八月的3.11%及略微回升至二零二一年十一月的3.14%。

鑒於上述，香港地產市場在短期內復甦的可能性及速度均不確定。

經考慮上述原因及上文所述香港地產市場的不確定性，吾等亦認為，該建議為協議安排股東締造機會以定價現金代價變現其於 貴公司的投資。

(5) 註銷價

註銷價比較

每股協議安排股份0.56港元之註銷價較(i)二零二零年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約2.40港元折讓約76.67%（「資產淨值折讓」）；及(ii)每股經調整資產淨值約2.44港元折讓約77.05%（「經調整資產淨值折讓」）。

與其他可比公司的比較

為進一步評估註銷價的公平性及合理性，吾等進行交易倍數分析，其僅包括下文所載市賬率（「市賬率」）。鑒於(i) 貴公司自其於二零零七年三月註冊成立起並無宣派或派付任何股息，故股息率不切實際；及(ii) 貴集團於二零二零財政年度錄得 貴公司權益持有人應佔淨虧損，比較市盈率不切實際。

如上所述，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，來自香港投資物業的總租金收益貢獻 貴集團總收益的大部分，而主要物業由 貴集團大部分投資物業組成。因此，吾等搜索(i)從事與 貴集團類似的業務，即物業投資／租賃業務，並從該業務中獲得超過70%的營業額；及(ii)在香港的投資物業

佔其總資產的70%以上的香港上市公司，以供比較。吾等找到下列16間符合上述標準的公司，且已屬詳盡無遺(「可比公司」)。儘管 貴公司為非上市公眾公司，由於(i) 貴公司擁有眾多股東；及(ii)吾等可獲得從事 貴集團類似業務的公司(即可比公司)的公開資料進行可觀比較，吾等認為參考香港上市公司的交易倍數乃屬適當。

以下所載為根據可比公司於二零二一年十一月十二日(即該公佈前的最後一個交易日)(「最後交易日」)的收市價及其最新公佈的財務資料，列出可比公司的市賬率(貴公司擁有人應佔可比公司每股資產淨值較彼等各自於最後交易日的股份收市價之折讓(「可比資產淨值折讓」)亦已載入本函件供參考)：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率	可比資產 淨值折讓 (%)
希慎興業有限公司(14)	物業投資、管理及發展	二零二零年十二月三十一日	0.37	(62.59)
中華汽車有限公司(26)	物業發展及投資	二零二一年六月三十日	0.57	(43.28)
遠東控股國際有限公司(36)	物業投資、證券投資、成衣產品製造及銷售	二零二零年十二月三十一日	0.19	(81.03)
大生地產發展有限公司(89)	物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理以及酒店經營	二零二零年十二月三十一日	0.14	(85.57)
凱聯國際酒店有限公司(105)	物業投資	二零二一年三月三十一日	0.44	(55.75)
萬邦投資有限公司(158)	物業投資及投資控股	二零二年九月三十日	0.48	(51.81)

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率	可比資產 淨值折讓 (%)
建生國際集團有限公司(224)	房地產及投資	二零二一年三月三十一日	0.16	(83.89)
安全貨倉有限公司(237)	投資控股、財務投資、物業投資及經營公眾貨倉	二零二一年三月三十一日	0.33	(67.21)
天德地產有限公司(266)	物業租賃	二零二一年三月三十一日	0.46	(53.95)
亞證地產有限公司(271)	物業投資(包括通過股權投資的方式)、物業租賃及房地產管理	二零二零年十二月三十一日	0.21	(78.62)
太興置業有限公司(277)	物業投資及管理、證券投資及財務管理	二零二一年三月三十一日	0.31	(69.22)
長城環亞控股有限公司(583)	物業投資及提供金融服務	二零二零年十二月三十一日	0.21	(79.46)
中昌國際控股集團有限公司(859)	物業租賃及物業發展	二零二零年十二月三十一日	0.55	(44.89)
永利地產發展有限公司(864)	物業投資	二零二零年十二月三十一日	0.23	(77.44)

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率	可比資產 淨值折讓 (%)
太古地產有限公司(1972)	物業投資、物業買賣及酒店投資及營運	二零二零年十二月三十一日	0.43	(57.02)
晉安實業有限公司(2292)	物業投資及管理	二零二零年十二月三十一日	0.50	(49.62)
		最高	0.57	(85.57)
		最低	0.14	(43.28)
		平均	0.35	(65.08)
		中位數	0.35	(64.90)
貴公司(該建議)			0.23 (附註2)	資產淨值 折讓： (76.67) 經調整資產 淨值折讓： (77.05)

附註：

1. 可比公司之市賬率乃根據其最新刊發之全年業績或中期業績及其各自於聯交所所報之收市價以及於最後交易日之已發行股份總數按公司擁有人應佔其各自資產淨值計算。
2. 該建議的隱含市賬率乃根據註銷價及於二零二零年十二月三十一日的 貴公司擁有人應佔每股資產淨值(類似業績根據每股經調整資產淨值計算得出)計算。

可比公司的市賬率介乎0.14倍至0.57倍，平均為0.35倍，中位數為0.35倍。該建議的隱含市賬率在上述可比公司的市賬率範圍內，低於可比公司的平均數及中位數。

儘管註銷價較資產淨值折讓約76.67%及經調整資產淨值折讓約77.05%，但考慮到(i)該建議的隱含市賬率在上述可比公司的市賬率範圍內；(ii)所有可比公司於最後交易日的股價較其股東應佔每股資產淨值有折讓；及(iii)16個可比資產淨值折讓中有6個較資產淨值折讓約76.67%及經調整資產淨值折讓約77.05%更大，吾等

認為註銷價屬公平合理，且吾等認為該協議安排為獨立股東提供一個可行的退出途徑，以變現其於股份的投資，而無需付出不必要的成本或努力。

推薦建議

經考慮上文所論述的主要因素及理由後，尤其是：

- I. 該建議將為股東締造機會，讓彼等以定價現金代價變現於股份的投資，經計及：
- (i) 由於股份並無在任何證券交易所上市或買賣，獨立股東難以從股份投資中退出
 - (ii) 如上文「(2)有關 貴集團的資料」一節所示 貴集團的財務表現及財務狀況，尤其是：
 - 於二零一九財政年度至二零二零財政年度， 貴公司權益持有人應佔虧損淨額增加；
 - 於二零二一年十二月三十一日，(a)Magazine Gap Towers的24個住宅單位中有10個空置，一半有承諾租戶的已入住住宅單位的租期於二零二二年屆滿；及(b)馬己仙大廈的兩個住宅單位空置，有承諾租戶的21個已入住住宅單位中有8個的租期於二零二二年屆滿；
 - 於二零二零年十二月三十一日， 貴集團的主要資產(即投資物業及長期投資)的賬面值較二零一九年十二月三十一日合共減少約160.73百萬港元；
 - (iii) 如上文「行業概覽」分節所述香港地產市場的不確定性；
 - (iv) 儘管收取股息乃為股東創造投資回報的另一種方式，但自 貴公司於二零零七年三月註冊成立以來， 貴公司並無向其股東宣派或派付股息。鑒於最新財務表現及財務狀況，以及 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度內錄得的經營現金流出淨額，董事認為， 貴集團能否於短期內改善其財務狀況以派發股息尚不確定；及

II. 基於上文所載吾等對註銷價的分析，註銷價屬公平合理，

吾等認為，該建議之條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(1)獨立股東投票贊成決議案，以於法院會議上批准該協議安排；及(2)股東於股東特別大會上投票贊成(i)特別決議案，以使該協議安排生效，包括批准透過註銷及剔除協議安排股份削減 貴公司已發行股本；及(ii)普通決議案，緊隨其後將 貴公司已發行股本恢復至註銷及剔除協議安排股份前的數額，並將因上述註銷及剔除協議安排股份而創設的儲備用於按面值悉數繳足向聯席要約人發行數目相等於因該協議安排而註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的新股份。

由於不同的股東會各有不同的投資準則、目標及／或情況，吾等建議任何股東如需就協議安排文件的任何方面或將採取的行動尋求意見，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

鴻福國際有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二二年一月十九日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，及嘉林資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

本說明函件構成公司法第100條規定的說明。

建議根據百慕達公司法第99條 由聯席要約人以協議安排方式將鴻福國際有限公司私有化

緒言

於二零二一年十一月十四日，聯席要約人要求董事會就本公司私有化提呈該建議，當中將涉及實施該協議安排，以註銷及剔除協議安排股份及向協議安排股東支付註銷價。該協議安排將根據公司法第99條以協議安排的方式進行。

倘該協議安排獲批准及該建議獲實施，本公司已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除協議安排股份予以削減。待及緊隨有關削減落實後，本公司已發行股本將透過向聯席要約人按面值發行總數相等於已註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的股份恢復至其過往數額。因削減股本而於本公司會計賬簿中創設的儲備將用於按面值悉數繳足如此向聯席要約人將予發行入賬列為繳足的新股份。

本說明函件旨在闡釋該協議安排的條款及影響，以及向協議安排股東提供有關該協議安排的其他相關資料，尤其提供聯席要約人對本公司的意向以及本公司在該協議安排生效前後的股權架構資料。

該建議

協議安排股東批准

僅協議安排股東方可於法院會議就批准該協議安排的決議案進行表決。聯席要約人及其一致行動人士不會於法院會議就批准該協議安排的決議案進行表決。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,451,190,401股，其中，聯席要約人於合共1,183,212,665股股份(相當於本公司全部已發行股本約81.53%)中擁有權益。於最後實際可行日期，協議安排股東於267,977,736股協議安排股份(相當於本公司全部已發行股本約18.47%)中擁有權益。概無由本公司發行附帶權利可認購或可轉換為股份的認股權證、衍生工具或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)尚未行使。

代價

註銷價不會提高，且聯席要約人並無保留權利如此行事。

倘該協議安排獲批准及該建議獲實施，協議安排股份將予註銷及剔除，代價為每名協議安排股東將有權就每股已註銷及剔除的協議安排股份以現金收取註銷價(即0.56港元)。

須就已註銷及剔除的協議安排股份向協議安排股東支付的總代價將由聯席要約人支付。

該協議安排所需代價最高金額約為150,067,532港元。

釐定註銷價的基準

按註銷價每股協議安排股份0.56港元計，本公司全部已發行股本於最後實際可行日期的價值約為812,666,624港元。註銷價較(i)根據本公司於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表所示本集團每股資產淨值約2.40港元折讓約76.7%；及(ii)根據本公司於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表所示本集團每股經調整資產淨值約2.44港元折讓約77.0%，並經本集團於二零二一年十月三十一日的投資物業估值約3,187.1百萬港元調整。

由於缺乏股份公開買賣市場，註銷價乃經考慮(其中包括)本公司可獲得的最新財務資料(包括就財務報表所編製本集團投資物業於二零二一年十月三十一日的估值報告)、於聯交所上市的可資比較公司的市場倍數以及現行市場情況及氛圍後按公平原則釐定。

確認財務資源

聯席要約人擬透過其自有內部財務資源撥付該協議安排所需代價。

力高已獲委任為聯席要約人有關該建議的財務顧問。

聯席要約人的財務顧問力高信納聯席要約人目前具備且將會維持足夠財務資源根據該建議的條款全面實施該建議。

協議安排條件

該建議將於以下協議安排條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方會生效並對聯席要約人、本公司及全體協議安排股東具約束力：

- (a) 親身或委派代表出席法院會議並於會上表決的協議安排股東大多數(即代表不少於協議安排股東所持有協議安排股份價值四分之三)(以按股數投票表決的方式)批准該協議安排；
- (b) 根據收購守則規則2.10，親身或委派代表出席法院會議並於會上表決的獨立股東，以親身或委派代表於法院會議投票的獨立股東所持有協議安排股份所附帶投票權至少75%的票數(以按股數投票表決的方式)批准該協議安排，前提是於法院會議(以按股數投票表決的方式)投票反對批准該協議安排的決議案的票數不多於獨立股東所持有全部協議安排股份所附帶投票權10%的票數；
- (c) (i)以親身或委派代表出席股東特別大會並於會上表決的股東所投票數不少於75%的大多數通過特別決議案，以使該協議安排生效，包括批准透過註銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本；及(ii)以親身或委派代表出席股東特別大會並於會上表決的股東所投票數簡單大多數通過有關普通決議案，緊隨其後將本公司已發行股本恢復至註銷及剔除協議安排股份前的數額，並將因上述註銷及剔除協議安排股份而創設的儲備用於按面值悉數繳足向聯席要約人發行數目相等於因該協議安排而註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的新股份；
- (d) 百慕達法院批准該協議安排(不論有否經修訂)及向百慕達公司註冊處處長遞交百慕達法院的命令副本進行登記；
- (e) 分別就該協議安排及削減本公司已發行股本遵守公司法的程序規定；
- (f) 一切有關該建議的該等授權(如有)均已自或通過(視適用情況而定)百慕達、香港、新加坡及／或任何其他有關司法權區的有關當局獲得，且(倘適用)任何等候期已經屆滿或終止(於各情況下，任何該等授權對本公司及該建議而言均屬重大)；

- (g) 向百慕達金融管理局發出所有必要通知；
- (h) 截至及於該協議安排生效時，所有該等授權(如有)在未經改動的情況下維持具有十足效力及作用，而所有有關司法權區的一切必要法定或監管義務均已獲得遵守，並且就該建議或與其相關的任何事項、文件(包括通函)或事宜的有關法律、規則、規例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求或施加任何要求作為明確規定以外的附加要求(於各情況下，任何該等授權對本公司及該建議而言均屬重大)；
- (i) 有關人士已獲得或豁免本集團任何現有合約義務項下就實施該建議及該協議安排可能需要的一切必要同意，而倘未能獲得有關同意或豁免將會對本集團整體業務產生重大不利影響；
- (j) 任何司法權區的政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或部門概無作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、設定或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的成文法、規例、要求或法令，可導致該建議或該協議安排變成無效、不可強制執行或違法(或可導致對該建議或該協議安排額外施加任何重大不利條件或義務)；及
- (k) 於本協議安排文件日期後，本公司並無被針對提起任何訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、被宣佈或被提起任何政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院就任何有關成員公司或任何有關成員公司所進行業務作出的調查(於各情況下，對本公司及該建議而言均屬重大)。

聯席要約人保留權利整體上或就任何特定事項全部或部分豁免協議安排條件(i)至(k)。於任何情況下，協議安排條件(a)至(h)均不得獲豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引任何有關協議安排條件權利的情況就該建議而言對聯席要約人極為重要的情況下，聯席要約人方可援引任何或全部協議安排條件，作為不繼續進行該協議安排的依據。本公司亦有權豁免任何協議安排條件。上述所有協議安排條件均必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則該協議安排將告失效。倘所有協議安排條件均達成或獲豁免(視適用情況而定)，該協議安排將會生效並對聯席要約人、本公司及全體協議安排股東具約束力。該建議如獲批准，將對全體協議安排股東具約束力，不論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或有否於有關會議上表決。

就協議安排條件(f)、(h)及(i)而言，聯席要約人並不知悉需要任何該等授權或同意，惟上文所載作為獨立協議安排條件(d)的百慕達法院對該協議安排的批准及於最後實際可行日期已獲得的證券業理事會的確認(其確認鴻福實業附屬公司、鍾徐綺玲、鍾惠卿及彼等的一致行動人士將毋須因該協議安排而根據新加坡公司收購及合併守則規則14.1註釋7就鴻福實業提出強制性全面要約)除外。

聯席要約人並無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引任何協議安排條件的協議或安排。

於最後實際可行日期，協議安排條件均未達成或獲豁免(視適用情況而定)。

假設協議安排條件已達成(或全部或部分獲豁免(倘適用))，預期該協議安排將於二零二二年七月三十一日前生效。

股東及有意投資者務請注意該建議須待協議安排條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方可實施，故不一定會生效。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有任何疑問，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

財團協議

於二零二一年十一月十四日，聯席要約人訂立財團協議，據此，彼等同意(其中包括)以下各項：

- 1) 委任力高為聯席要約人有關該協議安排的財務顧問；
- 2) 所有有關該建議的決策均由聯席要約人共同作出；
- 3) 各聯席要約人的相關融資義務承諾乃按照下表所載各自所佔將根據該建議收購的協議安排股份總數的權益比例釐定，且各聯席要約人已向以鴻福實業(香港)名義持有的指定銀行賬戶存入足以應付其各自融資義務的資金；

- 4) 聯席要約人同意僅從存入以鴻福實業(香港)名義持有的指定銀行賬戶的資金，按以下比例撥款收購數目相等於根據該協議安排註銷的協議安排股份總數的股份及支付股款：

聯席要約人	協議安排 股份數目	佔協議安排股份 總數概約% (附註)	將予收購 相關協議安排 股份的應付代價 港元
HF (Cayman)	69,745,461	26.03	39,057,458.16
鴻福實業(香港)	5,959,866	2.23	3,337,524.96
鴻福貿易	3,652,976	1.36	2,045,666.56
鍾徐綺玲	19,438,343	7.25	10,885,472.08
鍾惠卿	11,444,418	4.27	6,408,874.08
Barragan	76,033,844	28.37	42,578,952.64
Dekker	81,702,828	30.49	45,753,583.68
總計	267,977,736	100.00	150,067,532.16

附註：

聯席要約人將收購的協議安排股份的權益比例乃經聯席要約人公平磋商後達致。約整至兩個小數位。

- 5) 各聯席要約人不得並促使其一致行動人士不得於財團協議期限內出售、轉讓、抵押、質押、擔保、創設或授出任何購股權或留置權或以其他方式向任何其他人士處置(或允許就此發生任何行動)全部或任何股份或其中的任何權益，直至該協議安排生效或失效或作出撤回該協議安排的公佈止。

根據公司法第99條的協議安排

根據公司法第99條，倘一家公司及其股東或任何類別股東擬訂立安排，則百慕達法院可在該公司或其任何股東申請時下令該公司股東或類別股東(視乎情況而定)按百慕達法院指示的方式召開股東大會。

公司法第99條明文規定，倘佔親身或委派代表出席(按上述百慕達法院指示召開)大會並於會上投票的股東或類別股東(視乎情況而定)所持股份價值四分之三的大多數

股東同意任何安排，則該項安排(倘獲百慕達法院批准)對全體股東或類別股東(視乎情況而定)以及該公司均有約束力。

收購守則規則2.10施加的額外規定

除須符合以上摘述百慕達法律施加的任何規定外，收購守則規則2.10規定，除獲得執行人員同意外，該協議安排僅可於下列情況實行：

- (i) 該協議安排於正式召開的無利益關係股份(即獨立股東所持股份)持有人(即獨立股東)大會上獲親身或委派代表出席的股份持有人以所投無利益關係股份隨附票數最少75%批准；及
- (ii) 於該大會上投票反對有關批准協議安排的決議案的票數，不超過全部無利益關係股份(即獨立股東持有的股份)隨附票數的10%。

協議安排的約束力

惟倘該協議安排如上文所述根據公司法第99條及收購守則規則2.10在法院會議上通過並獲百慕達法院批准，而且其他協議安排條件均達成或(在獲准的情況下)獲豁免，則本公司及全體協議安排股東均受協議安排約束。

倘該協議安排生效並具約束力，則：

- (i) 本公司已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除協議安排股份予以削減，且所有代表持有該等已註銷協議安排股份的股票將不再為有效的所有權文件；
- (ii) 待及緊隨上述(i)段所述削減已發行股本落實後，本公司已發行股本將透過向聯席要約人按面值發行總數相等於已註銷及剔除的協議安排股份數目的入賬列為繳足的股份恢復至其過往數額；
- (iii) 因註銷及剔除協議安排股份而將在本公司賬目中產生的進賬額將用作按面值繳足上述配發及發行予聯席要約人的新股份；及

(iv) 聯席要約人將向於協議安排記錄日期持有協議安排股份的協議安排股東支付每股協議安排股份0.56港元的註銷價。

因此，聯席要約人將合共持有本公司全部已發行股本。

本公司股權架構

於最後實際可行日期，本公司有1,451,190,401股已發行股份。於最後實際可行日期，鴻福實業透過其三間附屬公司(即HF (Cayman)、鴻福實業(香港)及鴻福貿易)間接持有631,724,993股股份，相當於本公司全部已發行股本約43.53%。聯席要約人於合共1,183,212,665股股份(相當於本公司全部已發行股本約81.53%)中擁有權益。

鴻福實業的控股股東及最大股東組別為鍾斌銓先生、鍾樂榮先生及彼等的兄弟姊妹連同彼等的配偶、子女、孫子及受彼等控制的公司(「鍾氏家族」)，鍾氏家族於最後實際可行日期合共持有鴻福實業已發行股份約48.21%。鍾氏家族各相關成員持有的股權明細載於下文：

所持有鴻福實業股權

	所持有 股份數目	佔全部 已發行股本 概約%
鍾金榜[a]	74,777,299	8.85
Cheong Pin Seng [b]	125	—
鍾樂榮[c]	116,047,500	13.74
鍾斌銓[d]	118,876,047	14.07
Goodyear Realty Co. Pte. Ltd. (「Goodyear」)[e]	44,485,758	5.27
Corporate Development Limited (「Corp Dev」)[f]	8,113,776	0.96
鍾惠卿[g]	14,832,180	1.76
Cheong Loo Kheng [g]	1,615,840	0.19
Cheong Puay Kheng [g]	14,243,400	1.69
Cheong Lay Kheng [g]	14,233,000	1.68
鍾氏家族總計	407,224,925	48.21

附註：

[a] 鍾斌銓及鍾樂榮的兄弟。包括鍾金榜的子女及孫子持有的股權，但不包括其透過Goodyear持有的權益。

[b] 鍾斌銓及鍾樂榮的兄弟，包括其兒子持有的股權。

- [c] 包括鍾樂榮的配偶持有的股權，但不包括其透過Goodyear及Corp Dev持有的權益。
- [d] 包括鍾斌銓的配偶、其兒子以及由其與配偶擁有的公司持有的股權，但不包括其透過Goodyear及Corp Dev持有的權益。
- [e] Goodyear由鍾金榜、鍾斌銓及鍾樂榮分別實益擁有25%、37.5%及37.5%權益。
- [f] Corp Dev由鍾斌銓及鍾樂榮分別實益擁有50%及50%權益。
- [g] 鍾斌銓及鍾樂榮的姊妹。

於最後實際可行日期，本公司間接全資附屬公司鴻福地產控股有限公司於鴻福實業擁有約21.02%權益。

下表載列於最後實際可行日期以及基於該協議安排已生效的情況下緊隨該協議安排完成後的本公司經簡化股權結構：

股東	於最後實際可行日期		該協議安排完成後 (假設本公司股權於 該建議完成前並無變動)	
	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)
聯席要約人				
HF (Cayman)	555,202,784	38.26	624,948,245	43.06
鴻福實業(香港)	47,443,003	3.27	53,402,869	3.68
鴻福貿易	29,079,206	2.00	32,732,182	2.26
鍾徐綺玲	3,397,000	0.23	22,835,343	1.57
鍾惠卿	2,000,000	0.14	13,444,418	0.93
Barragan	285,312,566	19.66	361,346,410	24.90
Dekker	260,778,106	17.97	342,480,934	23.60
小計	1,183,212,665	81.53	1,451,190,401	100.00
協議安排股東所持有 協議安排股份總數	267,977,736	18.47	—	—
總計	1,451,190,401	100.00	1,451,190,401	100.00

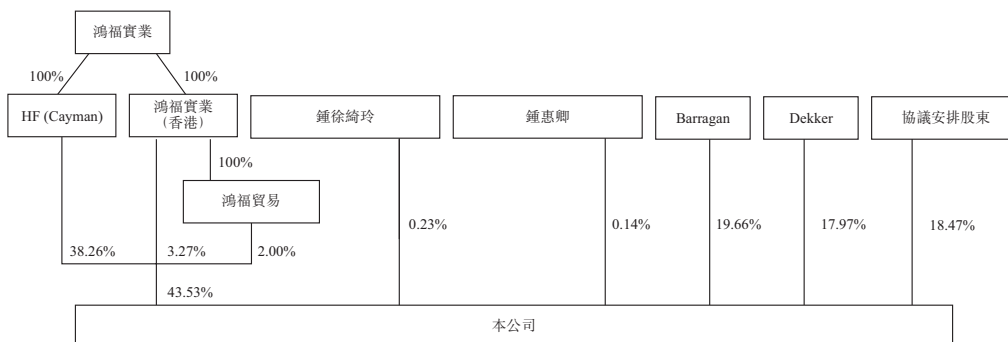
附註：約整至兩個小數位。

該協議安排的影響

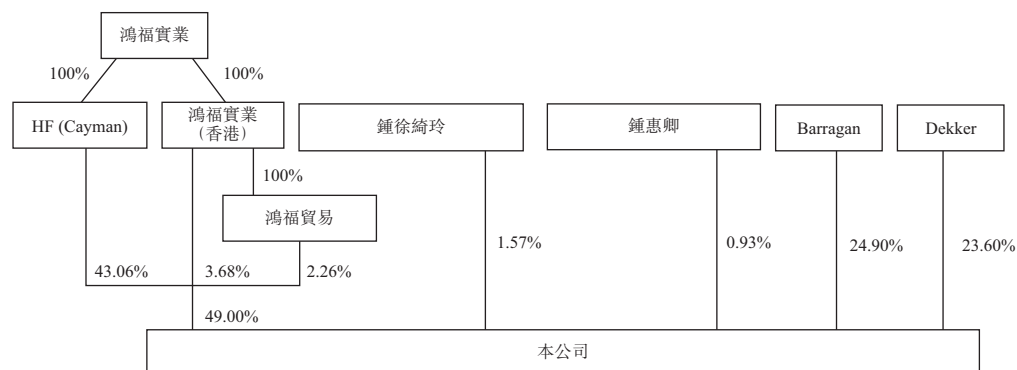
本公司股權架構

下圖列示本公司(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨該建議實行後的簡要股權架構：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 於完成該協議安排後(假設於完成該建議前本公司股權並無變動)



董事的重大權益及該協議安排對該等權益的影響

於最後實際可行日期，董事鍾斌銓先生及鍾榮榮先生各自因於該建議中擁有重大權益而已經並將繼續於相關董事會會議上就該建議放棄表決。聯席要約人之一鍾徐綺玲為鍾斌銓先生的配偶；及聯席要約人之一鍾惠卿為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的姊妹。

實施該建議的原因及裨益

股份並無公開買賣市場。該建議將為股東締造機會，讓彼等以定價現金代價變現於股份的投資。從本公司的管理角度看，本公司私有化將可讓聯席要約人進一步鞏固其於本公司的權益且長遠來看可精簡決策流程。於實施該建議後，聯席要約人將能夠透過更簡化的企業管治結構靈活管理本公司業務。

聯席要約人對本公司的意向

於實施該建議後，聯席要約人計劃本公司應繼續經營其業務，且無意對現有業務作出任何重大改變。聯席要約人並無計劃因該建議而對本公司業務及／或資產引進任何重大變動，以重新調配其固定資產或終止聘用本公司僱員。聯席要約人將繼續監視本公司的表現，並採取必要及適合業務策略，以促進本公司的發展。根據該建議，聯席要約人將不擁有任何強制收購的權力。

有關本公司及本集團的資料

本公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為非上市公眾有限公司，於最後實際可行日期合共有1,914名股東。其證券並無於任何證券交易所上市或買賣。本集團主要從事物業投資及管理以及證券買賣。本集團的收益主要源自租金收入，本集團的投資物業位於香港及新加坡。

於二零零七年，作為香港上市公司榮豐(股份代號：63；現稱為中亞烯谷集團有限公司)重組的一部分，本公司股份獲分派予二零零七年分派的當時股東。自二零零七年分派完成以來，本公司一直為受收購守則規限的香港公眾公司。

下表載列本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的若干經審核財務業績(按照香港財務報告準則編製)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	45,207	50,963
除稅前虧損	(162,545)	(141,858)
本公司權益股東應佔虧損	(165,132)	(142,354)

根據本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務報表(按照香港財務報告準則編製)，本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為3,481,738,000港元。

董事確認，考慮到(其中包括)南洋商業銀行授予的貸款融資550,000,000港元，本集團於二零二一年十二月三十一日具有償債能力，且將於生效日期前具有償債能力。

亦請閣下垂注本協議安排文件附錄一所載的本公司財務資料。

有關聯席要約人的資料

有關HF (Cayman)的資料

HF (Cayman)為於開曼群島註冊成立的有限公司。HF (Cayman)的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，HF (Cayman)由鴻福實業全資擁有。

有關鴻福實業(香港)的資料

鴻福實業(香港)為於香港註冊成立的有限公司。鴻福實業(香港)的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，鴻福實業(香港)由鴻福實業全資擁有。

有關鴻福貿易的資料

鴻福貿易為於香港註冊成立的有限公司。鴻福貿易的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，鴻福貿易由鴻福實業(香港)全資擁有。

有關鴻福實業的資料

鴻福實業為於新加坡證券交易所有限公司上市的公眾公司。鴻福實業的主要業務活動為投資控股，其附屬公司主要從事物業投資、物業開發及興建、物業管理、投資買賣以及投資控股及管理。

有關鍾徐綺玲的資料

鍾徐綺玲，71歲，為鍾斌銓先生的配偶。鍾徐綺玲現時於香港多家主要從事物業投資業務活動的私人公司擔任董事。彼主要負責監督該等公司的業務表現。

有關鍾惠卿的資料

鍾惠卿，68歲，為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生的姊妹。鍾惠卿為鴻福實業的執行董事兼營運總裁，主要參與鴻福實業集團的物業開發。彼亦於新加坡監督與物業開發及興建有關的項目管理、鴻福實業集團房地產物業的租賃及市場營銷以及鴻福實業集團的主要財務事宜。鍾惠卿亦為本公司全資附屬公司鴻福地產投資有限公司的物業開發總監，負責監督本集團物業開發業務。彼於物業開發及興建業務方面積逾42年經驗。

有關Barragan的資料

Barragan為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Barragan的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，Barragan由Kuo Pao Chih, Keith先生(居於新加坡的退休人士)最終擁有。

有關Dekker的資料

Dekker為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並已登記為根據薩摩亞法律存續的國際公司。Dekker的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，Dekker由Lee Keng Seng先生(居於馬來西亞的退休人士)最終擁有。

股票

於該協議安排生效後，所有協議安排股份將被註銷及剔除，協議安排股東持有的股份證書自生效日期起將不再具備所有權文件或證明的效力。協議安排股東將以公告

的方式獲通知該協議安排的確切生效日期。如未能於最後截止日期或之前生效，該協議安排將告失效。

登記及付款

於該協議安排生效後，於協議安排記錄日期名列本公司股東名冊的協議安排股東將獲支付協議安排股份的代價。按該協議安排於二零二二年二月二十八日(百慕達時間)生效計算，該協議安排項下應付代價的付款支票預期將盡快但在任何情況下自該協議安排生效當日起計七個營業日(定義見收購守則)內寄發。支票將寄予有權收取人士各自的登記地址，如屬聯名持有人，則寄予有關聯名股權項下名列本公司股東名冊首位人士的登記地址。所有該等支票的郵遞風險概由有權收取支票的人士承擔，本公司、聯席要約人或彼等各自的財務顧問對寄失支票的或延誤寄發概不負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿之日或之後，聯席要約人將有權取消或撤回任何未兌現或已退回且未兌現支票的付款，並將所有有關款項存入以本公司名義在其選定的香港持牌銀行開立的存款戶口。

本公司將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在該日前，倘本公司信納任何人士為該等款項的擁有人及未兌現支票的收票人，則本公司會從上述戶口撥付相應金額連同應計利息予有關人士。於生效日期起計六年屆滿後，聯席要約人及本公司根據該協議安排支付任何款項的任何進一步義務均予解除，其後本公司會將當時開立的存款戶口的進賬餘額(如有)轉歸聯席要約人，包括任何應計利息，惟在適用情況下可扣減有關法例規定的任何預扣稅或其他稅項或任何其他扣款，並將扣除任何開支。

遞交股份過戶文件以符合資格享有該協議安排項下權利的最後期限為二零二二年二月十七日(星期四)下午四時三十分。協議安排股東應確保彼等的股份於該時間前已經以彼等或其代理人的名義登記或送呈本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。

假設該協議安排生效，所有代表協議安排股份的現有股票將不再具備所有權文件或證明的效力。任何協議安排股東根據該協議安排有權獲分派的現金款項，將完全按

照該協議安排的條款支付，而不附帶任何留置權、抵銷權、反申索或聯席要約人或本公司對任何該等協議安排股東可能以其他方式擁有或聲稱擁有的其他類似權利。

海外協議安排股東

向並非居於香港的協議安排股東提出及實施該建議時，可能會受有關協議安排股東所在相關司法權區的法律及規例所限制。有關協議安排股東應自行瞭解並遵守任何適用法律、稅務及監管規定。任何有意接納該建議的海外協議安排股東本身有責任全面遵守與之相關的有關司法權區法律及規例，包括獲得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，並遵從相關司法權區內其他必要手續及支付應收股東的任何發行、轉讓或其他稅務款項。

倘協議安排股東接納該建議，將視作構成向聯席要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括聯席要約人的財務顧問力高)聲明及保證其已遵從該等法律及監管規定。閣下如對自身情況有任何疑問，應徵詢閣下的專業顧問的意見。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊中顯示有62名地址位於香港境外的海外協議安排股東(佔協議安排股東總數約3%)，合共持有39,595,790股股份(佔全部已發行股份約3%及佔協議案安排股份總數約14.78%)。該等62名協議安排股東包括位於澳洲、加拿大、中國、英國、關島、日本、澳門、馬來西亞、菲律賓、新加坡、台灣、美國及英屬處女群島的股東。

企業聯席要約人及個人聯席要約人董事及本公司董事獲相關司法權區當地律師告知，指上述司法權區有關法律或法規概無對自動向該等海外股東作出該協議安排或寄發本協議安排文件施以限制。該協議安排將延展至該等海外股東，而本協議安排文件將寄發予該等海外股東。

稅項

由於該協議安排並不涉及買賣香港股票，故根據香港法例第117章《印花稅條例》，毋須於該協議安排生效時就註銷協議安排股份繳付任何印花稅。

協議安排股東(不論身處香港或其他司法權區)如對該協議安排的稅務影響有任何疑問，尤其是對收取註銷價會否使該等協議安排股東須支付香港或其他司法權區稅項，均應諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，本公司、聯席要約人、力高、嘉林資本、彼等各自的高級職員或顧問或參與該建議的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕該建議而承受或產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

法院會議及股東特別大會

百慕達法院指示，將予召開及舉行法院會議，藉以考慮及酌情批准該協議安排(不論有否修訂)。倘獲相當於出席法院會議並於會上投票(親身或委派代表)的大多數協議安排股東(其所持協議安排股份價值佔所有親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的協議安排股東所持股份價值不少於四分之三)對該協議安排投贊成票，根據公司法該協議安排將獲批准。然而，根據收購守則，只有在(i)獨立股東親身或委派代表在法院會議上，透過所持協議安排股份的投票權，以最少75%票數批准該協議安排(以投票方式)；及(ii)在法院會議上投票反對批准該協議安排的決議案之票數，不多於獨立股東所持所有協議安排股份10%的投票權，該協議安排方被視為已獲批准。

股東特別大會將緊隨法院會議後舉行，以考慮及酌情通過特別決議案使該協議安排生效，包括批准透過註銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本。倘該特別決議案於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數至少75%的大多數批准，則該決議案將會獲通過。全體股東將有權出席股東特別大會並就特別決議案於會上投票。於股東特別大會上將提呈普通決議案，批准(其中包括)(i)透過向聯席要約人發行股份(數目相等於已註銷及剔除入賬列為繳足的協議安排股份數目)將本公司已發行股本中恢復至其過往數額；及(ii)本公司賬目中因註銷及剔除協議安排股份而產生的進賬，由本公司按面值全數支付向聯席要約人配發及發行的新股份。全體股東將有權出席股東特別大會並就於會上提呈的普通決議案投票表決。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,451,190,401股，其中，聯席要約人於合共1,183,212,665股股份(相當於本公司全部已發行股本約81.53%)中擁有權益。協議安排股東於267,977,736股協議安排股份(相當於本公司全部已發行股本約18.47%)中擁有權益。

概無任何人士將獲本公司認可以任何信託持有任何股份。擁有以代理人、受託人、存管人或任何其他認可託管人或第三方(「登記擁有人」)的名義登記股份的任何股份實益擁有人(「實益擁有人」)應聯絡該等登記擁有人，以便就實益擁有人所實益擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向登記擁有人作出指示及／或訂立有關安排。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的實益擁有人，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委任代表；或
- (ii) 倘閣下有意(親身或委派委任代表)出席法院會議及／或股東特別大會上並於會上投票，安排透過於二零二二年二月八日(星期二)下午四時三十分或之前遞交相關股票的所有過戶文件予香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，將登記於登記擁有人名下的部分或全部股份過戶至閣下名下。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的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委任代表表格，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的委任代表表格的相關最後時間前的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的要求。

就根據公司法第99條釐定該協議安排是否已於法院會議上獲本公司大多數股東通過而言，僅於會議記錄日期以自身名義於本公司股東名冊上登記其協議安排股份的協議安排股東方會被釐定為本公司股東。倘實益擁有人希望獨立表決或計入法定人數，應於會議記錄日期前作出安排，以自身名義登記為本公司股東。

如閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其表決權的重要性，以及實益擁有人如欲將其部分或全部股份個別計入在人數核實中，應考慮將其股份轉入其名下。

法院會議通告載於本協議安排文件附錄六。法院會議將於二零二二年二月十五日(星期二)上午九時三十分假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行。

股東特別大會通告載於本協議安排文件附錄七。股東特別大會將於二零二二年二月十五日(星期二)上午十時正(或緊隨法院會議結束或終止後)假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行。

法院會議及股東特別大會的預防措施

鑒於2019冠狀病毒病持續及有效預防及控制之要求，本公司將於法院會議及股東特別大會上採取下列預防措施，以保障股東、員工及其他利益相關者免受感染風險：

- (i) 將於法院會議及股東特別大會場地入口處為各位股東、受委代表或其他出席人士進行強制體溫檢測。任何人士若體溫高於攝氏37.4度可能會被拒絕進入法院會議及股東特別大會場地或被要求離開，惟仍可於會場入口向監票員提交投票紙作出投票；
- (ii) 每位出席者可被查詢是否(a)於法院會議及股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現時受香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如對上述任何一條問題回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開法院會議及股東特別大會會場，惟仍可於會場入口向監票員提交投票紙作出投票；
- (iii) 所有出席人士於法院會議及股東特別大會舉行期間及法院會議及股東特別大會場地內任何時候均須戴上外科口罩，及於座位之間保持安全距離；及
- (iv) 不會供應茶點及派發禮品。

根據香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例》(「該規例」)，如股東大會屬多於該規例所指定人數的群組聚集，須將參與者分散於不同房間或區隔範圍。

本公司提請與會人士根據自身情況慎重考慮出席法院會議及股東特別大會之風險。此外，本公司謹此提醒全體股東，彼等可委任**相關會議主席**作為其受委代表代其於相關會議上投票，而非親身出席會議並於會上投票。鑒於2019冠狀病毒病的發展及嚴重程度存在不確定性及香港政府可能實行潛在額外措施或其他限制，務請股東根據相關印備的指示填妥及簽署隨附的法院會議**粉紅色**代表委任表格及隨附的股東特別大

會白色代表委任表格，並盡快惟無論如何在不遲於說明函件中「股東應採取的行動」一段所述日期及時間，將表格送達本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以確保彼等在被拒絕進入或要求離開會議場所的情況下，彼等的投票計入相關會議票數。受委代表毋須為本公司股東，但須親身出席法院會議及股東特別大會以代表相關股東。填妥及交回法院會議及股東特別大會的相關代表委任表格後，股東仍可出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。

不遵守2019冠狀病毒病規例或接受香港政府制定檢疫的任何股東可能被拒絕進入會場，惟仍可(在實際可行情況下)於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。鑒於2019冠狀病毒病的發展，強烈建議股東完成相關代表委任表格及委任**相關會議主席**為其受委代表。為釐定該協議安排於法院會議上是否獲本公司大多數股東通過(「**人數核實**」)，於法院會議出席及投票(親身或委任受委代表)的各協議安排股東將計算為一位成員。倘超過一名協議安排股東委任協議安排會議主席為其受委代表，該主席將計算為代表其於法院會議上獲委任為受委代表的協議安排股東人數(就人數核實而言)。

倘該規例有任何會影響法院會議及股東特別大會的重大更新，本公司將另行發表公佈以通知股東。

股東應採取的行動

本協議安排文件隨附法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用的**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請按隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格及**白色**股東特別大會代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並送交本公司的股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格，須不遲於二零二二年二月十三日上午九時三十分(或不遲於法院會議續會指定時間前48小時)交回，而股東特別大會適用的**白色**代表委任表格最遲須於二零二二年二月十三日上午十時正(或不遲於法院會議續會指定時間前48小時)交回，方為有效。根據百慕達法院於二零二二年一月十三日或前後作出的法令，倘適用於法院會議的**粉紅色**代表委

任表格並未按上述方式提交，亦可於法院會議上提交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納有關代表委任表格)。倘白色股東特別大會代表委任表格並非按上述方式提交，則無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視為依法撤銷。

本公司將就法院會議及股東特別大會結果發表公告。此外，亦將就百慕達法院聆訊批准該協議安排的呈請結果，以及(倘該協議安排獲批准)協議安排記錄日期及生效日期發表公告。倘閣下並未委任受委代表亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上之投票將按照收購守則之規定以投票表決方式進行。

為釐定股東出席法院會議及股東特別大會並於會上投票的權利，本公司股東名冊將於二零二二年二月九日(星期三)至二零二二年二月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停登記。在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年二月八日(星期二)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

該協議安排的成本

根據收購守則規則2.3，倘該協議安排不獲批准及該建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將承擔本公司及要約人就該建議產生的所有費用及開支。鑒於該建議已獲獨立董事委員會建議，亦已獲獨立財務顧問建議為公平合理，本公司及聯席要約人已協定，本公司委聘顧問及律師(包括獨立財務顧問)的所有成本、收費及開支將由本公司承擔，聯席要約人委聘顧問及律師的所有成本、收費及開支，將由聯席要約人承擔，而協議安排及該建議的其他成本、收費及開支則由本公司與聯席要約人平均分攤。該協議安排及該建議的所有成本、收費及開支預期約為6,600,000港元。

推薦建議

敬請閣下垂注本協議安排文件第三部分所載董事會函件「推薦建議」一段，本協議安排文件第四部分獨立董事委員會函件所載獨立董事委員會有關該建議及該協議安排的推薦建議及本協議安排文件第五部分所載嘉林資本函件。

其他資料

其他資料載於本協議安排文件附錄及其他章節，該等資料均為本說明函件的一部分。

1. 三年財務概要

以下為本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之經選定財務資料概要，乃摘錄自本公司年度報告所載之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	45,207	50,963	29,254
投資物業估值收益／(虧損)淨額	(121,044)	(98,801)	582,359
除稅前溢利／(虧損)	(162,545)	(141,858)	526,287
所得稅抵免／(開支)	(2,587)	(496)	2,277
本公司權益持有人應佔年度 溢利／(虧損)	(165,132)	(142,354)	528,564
本公司權益持有人應佔年度全面 收益／(虧損)總額	(204,773)	(29,119)	332,725
每股股息(港仙)	-	-	-

下表載列截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之每股基本盈利／(虧損)，此乃根據本公司擁有人於截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日年度之應佔經審核綜合溢利／(虧損)分別約(165,132,000)港元、(142,354,000)港元及528,564,000港元，以及截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之已發行股份之加權平均數分別為1,451,017,614股、1,469,876,170股及1,492,410,986股計算。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 港仙	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙
每股盈利／(虧損)			
— 基本	(11.38)	(9.68)	35.42

於截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，本集團之綜合財務報表概無記錄因規模、性質或事件屬特殊項目之項目。本公司之核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無於核數師報告中就本公司截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度任何一年之綜合財務報表發表任何修改／保留意見或載入強調事項段落。

2. 經審核綜合財務資料

以下載列本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表全文。

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	45,207	50,963
銷售成本		<u>(8,168)</u>	<u>(17,534)</u>
毛利		<u>37,039</u>	<u>33,429</u>
投資物業估值虧損淨額	6(c), 9	(121,044)	(98,801)
其他收益	5	13,292	15,668
其他虧損淨額	5	(26)	(95)
經營及行政開支		<u>(47,519)</u>	<u>(48,571)</u>
經營虧損		(118,258)	(98,370)
融資成本	6(a)	<u>(44,287)</u>	<u>(43,488)</u>
除稅前虧損	6	(162,545)	(141,858)
所得稅開支	7(a)	<u>(2,587)</u>	<u>(496)</u>
本公司權益持有人應佔年內虧損		<u><u>(165,132)</u></u>	<u><u>(142,354)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內虧損	(165,132)	(142,354)
年內其他全面(虧損)/收益(除稅及重新分類調整後)		
將不會重新分類至損益之項目：		
— 按公平值計入其他全面收益之股本投資		
— 公平值儲備變動淨額(不得轉入損益)	(40,640)	112,629
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額， 無稅項之淨額	1,009	636
— 按公平值計入其他全面收益之債務投資		
— 公平值儲備變動淨額(轉入損益)	(10)	(30)
年內其他全面(虧損)/收益	(39,641)	113,235
本公司權益持有人應佔年內全面虧損總額	(204,773)	(29,119)

綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日
(以港元計值)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	9	3,131,581	3,251,663
其他物業、廠房及設備	9	7,230	14,135
		<u>3,138,811</u>	<u>3,265,798</u>
長期投資	11	770,638	811,288
已抵押銀行存款	14(a)	–	39,444
遞延稅項資產	20(a)	3,903	5,607
租賃和設施按金		–	1,785
		<u>3,913,352</u>	<u>4,123,922</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	12	3,411	1,877
交易證券	13	177	205
可收回稅項		2,637	2,571
已抵押銀行存款	14(a)	58,981	–
現金及現金等價物	14(a)	3,497	34,066
		<u>68,703</u>	<u>38,719</u>
流動負債			
租賃負債	15	(2,625)	(5,887)
貿易及其他應付賬項	16	(22,504)	(26,633)
銀行借貸	17	(107,764)	(4,513)
應付稅項		(254)	(149)
		<u>(133,147)</u>	<u>(37,182)</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(64,444)</u>	<u>1,537</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產減流動負債		3,848,908	4,125,459
非流動負債			
租賃負債	15	–	(2,625)
銀行借貸	17	–	(100,000)
債券	18	(365,034)	(401,046)
遞延稅項負債	20(a)	(2,136)	(1,484)
		<u>(367,170)</u>	<u>(505,155)</u>
資產淨值		<u>3,481,738</u>	<u>3,620,304</u>
股本及儲備	21		
股本		72,560	72,534
儲備		<u>3,409,178</u>	<u>3,547,770</u>
總權益		<u>3,481,738</u>	<u>3,620,304</u>

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	本公司權益持有人應佔							
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	公平值儲備	公平值儲備	保留溢利	總權益
					(轉入損益)	(不得轉入損益)		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一九年一月一日之結餘	74,620	-	836,081	(3,715)	80	153,341	2,618,215	3,678,622
二零一九年權益變動：								
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(142,354)	(142,354)
其他全面收益	-	-	-	636	(30)	112,629	-	113,235
年內全面虧損總額	-	-	-	636	(30)	112,629	(142,354)	(29,119)
回購已發行股份(附註21(f))	(2,086)	-	(27,113)	-	-	-	-	(29,199)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日之結餘	72,534	-	808,968	(3,079)	50	265,970	2,475,861	3,620,304
二零二零年權益變動：								
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(165,132)	(165,132)
其他全面虧損	-	-	-	1,009	(10)	(40,640)	-	(39,641)
年內全面虧損總額	-	-	-	1,009	(10)	(40,640)	(165,132)	(204,773)
已發行股份(附註21(g))	26	880	-	-	-	-	-	906
債券修訂	-	-	65,301	-	-	-	-	65,301
於二零二零年十二月三十一日 之結餘	<u>72,560</u>	<u>880</u>	<u>874,269</u>	<u>(2,070)</u>	<u>40</u>	<u>225,330</u>	<u>2,310,729</u>	<u>3,481,738</u>

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動			
經營使用之現金	14(b)	(3,148)	(13,256)
購買儲稅券		-	(2,050)
(已付)／退回稅項：			
(已付)／退回香港利得稅		(112)	47
已付新加坡所得稅		(85)	(86)
經營活動使用之現金淨額		(3,345)	(15,345)
投資活動			
購入固定資產之付款		(555)	(671)
出售投資物業所得款項淨額		-	9,688
購入投資物業之付款		(2)	(2)
自長期投資收取的股息		10,005	13,216
已收利息		114	1,119
投資活動產生之現金淨額		9,562	23,350
融資活動			
就回購已發行股份付款		-	(27,935)
新增銀行貸款所得款項		6,000	23,000
償還銀行貸款		(2,700)	(33,901)
已付租金之資本部分		(5,604)	(5,474)
已付租金之利息部分		(149)	(272)
已付利息		(14,796)	(15,957)
已抵押銀行存款減少		(19,537)	(3,792)
融資活動使用之現金淨額		(36,786)	(64,331)
現金及現金等價物之減少淨額		(30,569)	(56,326)
於一月一日之現金及現金等價物		34,066	90,392
於十二月三十一日之現金及現金等價物	14(a)	3,497	34,066

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

1. 公司資料

鴻福國際有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立並以百慕達為註冊地之公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

2. 主要會計政策**a) 合規聲明**

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計原則以及香港公司條例之適用披露規定編製。下文載列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)採納之主要會計政策之概要。

香港會計師公會已頒佈數項由本集團首次於本會計期間生效或可提早採納之新增及經修訂之香港財務報告準則。有關初步應用該等準則導致會計政策任何變動之資料載於附註2(d)內，惟以該等準則於此等財務報表所反映之本會計年度及過往會計年度與本集團有關者為限。

b) 持續經營

儘管本集團於二零二零年十二月三十一日之流動負債淨額約為64,444,000港元，該等財務報表乃按持續經營基準編製。該狀況反映存在重大不明朗因素，可能對本集團能否持續經營構成疑問，因此，本集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。然而，本公司董事認為，經本公司董事考慮下列事實及情況，本集團之流動資金於來年可得以維持：

- (i) 於二零二一年二月，本集團接受由銀行發出的函件所訂明的融資額度的主要條款及條件，上限為550,000,000港元。該等融資將用於結清本集團欠下現有融資的未償還債務及為本集團的一般營運資金提供資金。

本公司董事認為，經考慮上述因素，本集團將擁有充足營運資金以於可預見未來財務責任到期時全面履行責任。因此，該等財務報表乃按持續經營基準編製，且不包括倘本集團無法持續經營時所需之任何調整。

c) 財務報表編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈報，而港元亦為本公司之功能貨幣。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法，惟誠如以下會計政策所解釋，下列資產乃按彼等之公平值列賬：

- 投資物業，包括於租賃土地及樓宇、持作投資物業(本集團為物業權益的註冊擁有人)之權益(見附註2(g))；及
- 於債券及股本證券之投資(見附註2(f))。

編製此等符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之政策應用及申報數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源明顯得出賬面值的資產及負債作出判斷之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出檢討。倘若會計估計之修訂僅影響作出有關修訂之期間，則於該期間確認有關修訂；倘若會計估計之修訂影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

在應用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則時管理層作出之判斷及不確定性之主要估計來源在附註3論述。

d) 會計政策變動

於本會計期間，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則之修訂：

- 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬減

除香港財務報告準則第16號外，本集團並無應用於本會計期間仍未生效的任何新準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而非業務提供簡化評估。

本集團已對收購日期為二零二零年一月一日或之後的交易前瞻應用該等修訂。本集團尤其選擇對年內一項收購應用集中測試。

香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬減

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新型冠狀病毒疫情產生的合資格租金寬減(「新冠病毒相關租金寬減」)是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

本集團已選擇提早應用該等修訂，並對年內授予本集團的所有合資格的與新冠病毒相關租金寬減應用可行權宜方法。因此，已獲得的租金寬減於觸發該等付款的事件或情況發生期間內作為負可變租賃付款入賬記入損益(見附註9(e))。對二零二零年一月一日的期初權益結餘概無影響。

e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。於評估本集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由本集團及其他各方持有)。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日合併入綜合財務報表。集團內公司間之結餘、交易、現金流量及因集團內公司間交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全部撤銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現溢利之方法同樣予以撤銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

非控股權益指附屬公司之權益並不直接或間接歸屬本公司，當中本集團並未同意該等權益持有人之任何其他條款，該等條款會導致本集團整體承擔符合金融負債釋義之該等權益之合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或附屬公司可識別資產淨值之比例份額計量。

非控股權益與本公司權益持有人應佔權益分開呈列，列入綜合財務狀況表之股權內。於本集團業績內之非控股權益，在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表以年內分配予非控股權益與本公司權益持有人之溢利或虧損總額及全面收益總額方式呈列。視乎負債之性質，非控股權益持有人之貸款及對該等持有人的其他合約責任根據附註2(l)及2(m)於綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動並無導致喪失控制權，列作權益交易，當中已對綜合權益內控股及非控股權益數額作出調整，以反映相關權益變動，但並無對商譽作出調整，及並無確認盈虧。

倘本集團失去附屬公司控制權，則其被列作出售該附屬公司全部權益，並於損益內確認收益或損失。於控制權喪失日期，該前附屬公司保留之任何權益按公平值確認，該數額被視作金融資產初步確認之公平值(見附註2(f))或於聯營公司投資初步確認之成本(如適用)。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j)(iii))。

f) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團就債務及股本證券投資之政策(不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資)載列如下：

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟透過損益按公平值列賬計量之投資除外，該等投資之交易成本直接於損

益內確認。有關本集團釐定金融工具公平值之方法的解釋，見附註22(b)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(i) 於股本投資以外的投資

本集團所持有之非股本投資分類為以下其中之一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅代表本金及利息付款)。投資之利息收入按實際利率法計算(見附註2(r)(iii))。
- 透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)(轉入損益)，倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。公平值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認除外。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)，倘該投資不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬(轉入損益)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

(ii) 股本投資

於股本證券之投資被分類為透過損益按公平值列賬，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資透過其他全面收益按公平值列賬(不得轉入損益)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不得轉入損益)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不得轉入損益)內累計之金額轉入保留溢利，且不會轉入損益。股本證券投資產生之股息(不論分類為透過損益按公平值列賬或透過其他全面收益按公平值列賬)作為根據附註2(r)(ii)中載列政策之其他收入於損益內確認。

g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(i))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠地釐定者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益內確認。投資物業所得租金收入按附註2(r)(i)所述方式入賬。

h) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j))。

自行興建之其他物業、廠房及設備項目之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本(見附註2(t))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之盈虧，以出售所得款項淨額與項目之賬面值之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益內確認。

其他物業、廠房及設備項目於以下之估計可使用年內以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)以計算折舊：

— 汽車	10年
— 傢俬、設備及其他固定資產	5年
— 使用權資產	租期內

當其他物業、廠房及設備項目之不同部分有不同可使用年期時，項目之成本在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

i) 租賃資產

本集團會於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租期內按系統基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初步直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成

本須貼現至其現值並扣除任何已收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h)及2(j)(iii))，惟符合投資物業(根據附註2(g)按公平值列賬)定義之使用權資產除外。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因新冠病毒病大流行而直接產生的任何租金減免，且符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況下，本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

本集團將不符合「其他物業、廠房及設備」下投資物業定義的使用權資產及租賃負債單獨呈報於綜合財務狀況表。

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分風險及回報予承繼人，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物，貿易及其他應收賬項，租賃按金及已抵押銀行存款)；
- 透過損益按其他全面收益列賬(轉入損益)計量的債務證券；及
- 應收租賃款項。

按公平值計量的金融資產(包括透過損益按公平值列賬的股本證券、及指定透過其他全面收益按公平值列賬的股本證券(不得轉入損益)之單位)毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產以及貿易及其他應收賬項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：計量應收租賃款項所用貼現率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無需付出過多成本及努力即可獲得的合理可靠資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：指因報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期虧損；及
- 存續期間預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及應收租賃款項之虧損撥備始終按等同於存續期間預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損乃根據本集團之過往信貸虧損經驗進行評估，根據債務人之特定因素及對當前及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具，本集團會確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來金融工具的信貸風險顯著上升，於此情況下，虧損撥備乃按相等於存續期間預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著上升

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團將於報告日期評估金融工具的違約風險與初始確認當日評估的違約風險作比較。在進行這項重新評估時，本集團認為於下列情況將有違約風險：(i) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(ii) 金融資產已逾期超過90日。本集團會考慮合理及有理據的定量和定性資料，包括毋須付出過多的成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

尤其在評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測改變對債務人履行其對本集團責任的能力構成重大不利影響。

根據金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按單項項目或組合基準進行。當評估以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如過期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在每個報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(轉入損益)的於債務證券的投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備累計(轉入損益)。

利息收入之計算基準

根據附註2(r)(iii)確認的利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值，且在該情況下利息收入乃按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算則除外。

於各報告日期，本集團評估一項金融資產是否為信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量造成不利影響之事件，則該金融資產為信貸減值。

一項金融資產為信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事項；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人面臨財務困難導致證券不存在活躍市場。

撤銷政策

倘屬日後實際上不可收回金融資產或應收租賃款項，則會撤銷其(部分或全部)賬面總值。該情況一般出現於本集團確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。

先前撤銷之資產於隨後收回時會作為減值撥回在收回期間於損益中確認。

(ii) 來自已發行財務擔保的信貸虧損

財務擔保是指規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償擔保受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生的虧損的合約。

已發行的財務擔保初步於「貿易及其他應付賬項」中按公平值確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考類似服務的公平交易所收取的費用(於可獲得該等資料時)或利率差異而釐定。倘於發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付賬項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮指定債務人自己發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，於此情況下，則會計量存續期間預期信貸虧損。附註2(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iii) 其他非流動資產的減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別下列資產是否出現減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 其他物業、廠房及設備(包括使用權資產)；及
- 於本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額以其公平值扣除出售成本與使用價值二者的較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值的評估及該項資產的特有風險的稅前貼現率貼現至現值。倘資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘一項資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則於損益確認減值虧損。現金產生單位確認的減值虧損會被分配，以按比例減低在單位(或一組單位)資產的賬面值，惟該資產的賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

減值虧損撥回限於該資產的賬面值，猶如過往年度並無確認減值虧損一般。減值虧損撥回在確認撥回年度計入損益。

k) 貿易及其他應收賬項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(j)(i))。

l) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本用實際利率法列賬。

m) 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項最初按公平值確認，除根據附註2(j)(ii)計量之財務擔保負債外，貿易及其他應付賬項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大，並為一般於購入時起計之三個月內到期。現金及現金等價物按照附註2(j)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定退休計劃供款以及非貨幣性福利的成本於僱員提供相關服務期內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出強制性公積金之供款，乃於產生時於損益賬中扣除。

(ii) 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(iii) 以股份為基礎付款

配發予僱員的股份之公平值作為員工成本確認，連同股本及股份溢價相應增加。

p) 所得稅

本年度之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於損益表內確認，惟直接於其他全面收益內確認或直接與於權益內確認有關之項目除外，於該情況下，稅項之相關金額分別直接於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按報告期末已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告日的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅收抵免所產生。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來有可能產生之應課稅溢利以使該資產得以使用)均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：產生自不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)之資產或負債之初步確認之暫時差異，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於本集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在將來可能轉回的差異。

當投資物業按附註2(g)所載會計政策以其公平值列賬，所確認遞延稅項金額是以於報告日期按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟利益，則作別論。在所有其他情況下，所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之賬面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予抵銷。只有當符合以下之額外條件，而本公司或本集團擁有以本期稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，本期稅項資產才會與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
- 稅項乃為同一個繳稅單位；或
- 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，預期可觀之遞延稅項負債或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現本期之稅項資產及償還本期稅項負債或同時變現及償還。

q) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

r) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或其他人士使用本集團的租賃資產所產生的收益分類為收入。

倘產品或服務的控制權或承租人有權使用該資產時以本集團預期有權所得的協定代價轉讓至客戶時確認收益，惟代表第三方收取的款項除外。收益不計及增值稅或其他銷售稅並扣除任何貿易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策載列如下：

i) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入在租期所涵蓋的期間內以等額分期在損益表確認，惟如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。授出的租賃優惠乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的一部分。

ii) 股息收入

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利成立時確認。

上市投資股息收入在該投資股價除息時確認。

iii) 利息收入

利息收入按照實際利率法使用將金融資產的預計存續期內的估計未來現金收入與金融資產的賬面總額準確折現的利率確認。就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(轉入損益)且並無出現信貸減值的金融資產而言，則資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)以實際利率適用(見附註2(j)(i))。

iv) 政府補貼

補償本集團所產生開支的政府補貼按系統化方式於開支產生的相同期間在損益表確認為收益。

s) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於報告期末以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌收益及損失於損益表確認。

按歷史成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。交易日期為本集團初步確認該等非貨幣資產或負債的日期。以公平值列賬的以外幣計值為非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

海外經營之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目乃按報告期末之外匯收市匯率換算為港元。最終之匯率差額直接於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的權益內獨立累計。

於出售海外經營業務時，有關該海外經營業務之匯兌差額之累計數額於損益表內確認出售時由權益重新分類至損益表。

t) 借貸成本

與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本會資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於其產生期間於損益表內支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

u) 關連人士

a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體，或本集團旗下任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指預期可影響，或受該個人影響他們與該實體交易的家庭成員。

3. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用上文附註2所述的本集團會計政策時，本公司董事須就未能即時從其他來源得知之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃持續審閱。倘對會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂於該期間確認；或倘有關修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時之重大判斷

除涉及估計之判斷以外(見下文)，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重要影響之重大判斷。

當前稅項及遞延稅項

釐定所得稅撥備涉及對若干交易未來稅務處理的判斷。管理層評估交易的稅務影響並因此作出稅務撥備。管理層定期重新決定該等交易稅務處理並考慮稅務法律變動產生的影響。未用稅務虧損及可扣稅暫時差額均確認為遞延稅項資產。由於遞延稅項資產只可在日後可能有應課稅溢利可供抵減未使用稅項抵免的情況下才可確認，需要管理層的判斷去評估日後產生應課稅溢利的可能性。管理層的評估會定期被審閱及倘日後應課稅溢利可補償將予收回的遞延稅項資產，則確認額外遞延稅項資產。

估計不確定因素之主要來源

附註9及22載列有關投資物業及金融工具估值之假設及其風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

a) 折舊

其他物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。本集團每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊開支須予調整。

b) 呆賬減值撥備

本集團個別確認貿易及其他應收賬項於預期信貸虧損。在評估相關時段內信貸虧損的概率加權估計時，需要對預期信貸虧損進行估計，該估計基於本集團的歷史信貸虧損經驗，根據債務人特有的因素、一般經濟狀況及對當前及每個報告期末的預測財務狀況走向的評估進行調整。倘初步確認後，本集團客戶或債務人的信貸風險大幅增加，則可能需要額外的預期信貸虧損。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，並無貿易及其他應收賬項減值，原因為本集團管理層認為貿易及其他應收賬項並無重大預期信貸虧損。

4. 收益

本集團之主要業務為物業投資及管理以及證券交易。

收益指年內來自投資物業租金收入總額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港投資物業之租金總額	43,586	49,253
新加坡投資物業之租金總額	1,621	1,710
	<u>45,207</u>	<u>50,963</u>

5. 其他收益及其他虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收益		
長期投資之股息收入	10,005	13,216
交易證券之股息收入	10	10
銀行利息收入	97	1,129
政府補貼(附註(i))	1,689	–
其他	1,491	1,313
	<u>13,292</u>	<u>15,668</u>
其他虧損淨額		
交易證券之未變現公平值(虧損)/收益	(25)	8
交易證券之已變現公平值虧損	(1)	(1)
出售投資物業虧損	–	(102)
	<u>(26)</u>	<u>(95)</u>

附註:

- (i) 於二零二零年，本集團成功申請由香港特區政府設立的防疫抗疫基金下保就業計劃的資助。該計劃是為企業提供財務資助，補貼員工工資以避免裁員。根據補貼的條款，本集團於獲得資助期間不得裁員，而所有資助額須用於僱員工資。

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(抵免)：

(a) 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
並非透過損益按公平值列賬之金融負債利息開支總額：		
－推算債券利息	41,306	39,336
－銀行借貸利息	2,832	3,880
－租賃負債利息	149	272
	<u>44,287</u>	<u>43,488</u>

(b) 員工成本(包括董事薪酬)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
界定退休計劃供款(附註19)	383	425
股權支付以股份為基礎的開支(附註21(g))	906	–
薪金、工資及其他福利	29,615	29,380
	<u>30,904</u>	<u>29,805</u>

(c) 投資物業估值虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業估值虧損淨額	<u>121,044</u>	<u>98,801</u>

(d) 其他項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
折舊支出：		
— 自置其他物業、廠房及設備	1,638	1,600
— 使用權資產	5,823	5,543
	<u>7,461</u>	<u>7,143</u>
核數師酬金		
— 審計服務	622	603
— 稅務服務	34	10
	<u>656</u>	<u>613</u>
短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前終 止的其他租賃相關開支	202	636
租賃低價值資產相關開支	16	17
收取新冠病毒相關租金寬減	(283)	—
投資物業經扣除直接支出8,168,000港元(二零一九年： 17,534,000港元)後之應收租金	(37,039)	(33,429)
	<u><u>(37,039)</u></u>	<u><u>(33,429)</u></u>

7. 所得稅

a) 綜合損益表中的稅項指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
過往年度撥備不足	46	667
	<u>46</u>	<u>667</u>
即期稅項－新加坡所得稅		
本年度撥備	180	121
過往年度撥備不足／(超額撥備)	5	(24)
	<u>185</u>	<u>97</u>
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回(附註20(a))	2,356	(268)
	<u>2,356</u>	<u>(268)</u>
所得稅開支	<u><u>2,587</u></u>	<u><u>496</u></u>

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度期間於香港並無產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的新加坡所得稅撥備乃按新加坡產生的估計應課稅溢利以17%計算。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計虧損對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(162,545)	(141,858)
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法權區適用於虧損之稅率計算	(26,860)	(23,400)
不可扣除費用之稅務影響	27,509	23,642
非課稅收入之稅務影響	(1,947)	(2,564)
未確認暫時差額之稅務影響	1,614	27
未確認未用稅項虧損之稅務影響	2,311	2,130
過往年度不足撥備	50	643
其他	(90)	18
實際稅項開支	2,587	496

8. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部作出之董事酬金披露如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
董事酬金	310	310
薪金、津貼及實物利益	8,222	9,193
退休計劃供款	22	36
	8,554	9,539

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備

	其他物業、廠房及設備					總額 千港元
	租賃以作 自用的 其他物業 (按成本列賬) 千港元	汽車 千港元	傢俬、 設備及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	
於二零一九年一月一日	13,172	3,615	14,190	30,977	3,349,797	3,380,774
添置	744	-	671	1,415	2	1,417
處置	-	-	(252)	(252)	-	(252)
公平值調整	-	-	-	-	(98,801)	(98,801)
匯兌調整	-	-	1	1	665	666
於二零一九年十二月三十一日	13,916	3,615	14,610	32,141	3,251,663	3,283,804
相當於：						
成本	13,916	3,615	14,610	32,141	-	32,141
估值—二零一九年	-	-	-	-	3,251,663	3,251,663
	13,916	3,615	14,610	32,141	3,251,663	3,283,804

	其他物業、廠房及設備					總額 千港元
	租賃以作 自用的 其他物業 (按成本列賬) 千港元	汽車 千港元	傢俬、 設備及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	投資物業 千港元	
於二零二零年一月一日	13,916	3,615	14,610	32,141	3,251,663	3,283,804
添置	-	-	555	555	2	557
處置	-	-	(150)	(150)	-	(150)
公平值調整	-	-	-	-	(121,044)	(121,044)
匯兌調整	-	-	3	3	960	963
於二零二零年十二月三十一日	13,916	3,615	15,018	32,549	3,131,581	3,164,130
相當於：						
成本	13,916	3,615	15,018	32,549	-	32,549
估值一二零二零年	-	-	-	-	3,131,581	3,131,581
	<u>13,916</u>	<u>3,615</u>	<u>15,018</u>	<u>32,549</u>	<u>3,131,581</u>	<u>3,164,130</u>
於二零一九年一月一日	-	1,541	9,568	11,109	-	11,109
本年度支出	5,543	325	1,275	7,143	-	7,143
處置後撥回	-	-	(247)	(247)	-	(247)
匯兌調整	-	-	1	1	-	1
於二零一九年十二月三十一日	<u>5,543</u>	<u>1,866</u>	<u>10,597</u>	<u>18,006</u>	<u>-</u>	<u>18,006</u>
於二零二零年一月一日	5,543	1,866	10,597	18,006	-	18,006
本年度支出	5,823	325	1,313	7,461	-	7,461
處置後撥回	-	-	(150)	(150)	-	(150)
匯兌調整	-	-	2	2	-	2
於二零二零年十二月三十一日	<u>11,366</u>	<u>2,191</u>	<u>11,762</u>	<u>25,319</u>	<u>-</u>	<u>25,319</u>
賬面淨值：						
於二零二零年十二月三十一日	<u>2,550</u>	<u>1,424</u>	<u>3,256</u>	<u>7,230</u>	<u>3,131,581</u>	<u>3,138,811</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>8,373</u>	<u>1,749</u>	<u>4,013</u>	<u>14,135</u>	<u>3,251,663</u>	<u>3,265,798</u>

a) 物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團物業公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值

- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值

經常性公平值計量

	於二零二零年十二月三十一日				於二零一九年十二月三十一日			
	公平值計量分類為				公平值計量分類為			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元
投資物業								
– 於香港	-	-	3,043,480	3,043,480	-	-	3,154,900	3,154,900
– 於新加坡	-	-	88,101	88,101	-	-	96,763	96,763
	-	-	3,131,581	3,131,581	-	-	3,251,663	3,251,663

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，第1級與第2級之間並無轉撥，第3級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於轉撥發生的報告期末確認公平值等級之間的轉撥。

本集團所有投資物業於二零二零年十二月三十一日由下列獨立物業估值師行進行重估：

估值師名稱	物業位置
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二零一九年：相同)	香港
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. (二零一九年：相同)	新加坡

上述物業估值師的員工中有香港測量師學會或新加坡測量師及估值師學會成員，彼等於估值物業地點及分類方面具有經驗。估值於報告期末進行時，管理層就估值假設及估值結果與物業估值師商討。

本集團位於香港及新加坡的投資物業公平值乃經參考使用可公開獲取市場數據的相若物業的近期市場交易，使用公開市值基準釐定。

根據直接比較法，經考慮臨近或其他地方可資比較物業的交易評估該物業的市值。已考慮市況並作出調整以說明樓宇的位置、土地使用權、規模、形狀、設計及佈局、年限及狀況、交易日期等及其他影響其價值的因素方面的差異。

(ii) 第3級公平值計量之資料

下表載列估值模型所用的主要不可觀察輸入數據。

投資物業	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公平值計量之間的關係
租賃物業 新加坡 直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> 每平方呎價格(「每平方呎」)：5,848港元至10,825港元(二零一九年：6,188港元至11,797港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> 較高質量之樓宇及租賃期之每平方尺價格更高(更低)。
香港 直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> 每平方呎價格：25,321港元至37,793港元(二零一九年：26,169港元至39,066港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> 每平方尺價格更高(更低)。
泊車位 香港 直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> 每車位價格：180,000港元至1,800,000港元(二零一九年：200,000港元至2,000,000港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> 每車位價格更高(更低)。

於期內投資物業第3級公平值計量結餘變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	3,251,663	3,349,797
後續開支產生之添置	2	2
公平值調整	(121,044)	(98,801)
匯兌調整	960	665
	<u>3,131,581</u>	<u>3,251,663</u>
於十二月三十一日	<u>3,131,581</u>	<u>3,251,663</u>

投資物業之公平值調整於綜合損益表「投資物業估值虧損淨額」一項中確認。

b) 上述按公平值列賬的投資物業的租賃期分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於香港－長期租賃	3,043,480	3,154,900
於新加坡－長期租賃	88,101	96,763
	<u>3,131,581</u>	<u>3,251,663</u>

- c) 於二零二零年十二月三十一日，賬面值總額約3,108,722,000港元(二零一九年：3,226,821,000港元)的投資物業已作為本集團銀行借貸的抵押品予以抵押。借貸詳情載於附註17。
- d) 本集團根據經營租約出租若干投資物業。該等租約一般初步為期一至三年，可選擇於重新磋商所有條款之日後續新租約。租金一般每年檢討，以反映市場租金。概無租約包括或然租金。

根據經營租約持有之所有物業若另行符合投資物業之定義，則分類為投資物業。

本集團於報告日期持有不可撤銷經營租約項下之未貼現租賃付款於未來期間之應收款額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	20,574	23,951
一年後但於五年內	5,925	1,372
	<u>26,499</u>	<u>25,323</u>

e) 使用權資產

於二零二零年十二月三十一日，使用權資產的賬面淨值約2,550,000港元(二零一九年：8,373,000港元)，包括租賃作自用的其他物業。

於損益確認的租賃相關開支項目分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按相關資產類別劃分的使用權資產費用折舊：		
租賃以作自用的其他物業	<u>5,823</u>	<u>5,543</u>
租賃負債利息(附註6(a))	149	272
短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前 終止的其他租賃相關開支	202	636
租賃低價值資產相關開支	16	17
收取新型冠狀病毒相關租金寬減	<u>(283)</u>	<u>-</u>

於年內，本集團並無添置使用權資產(2019：添置約744,000港元)。該金額與新訂租賃協議項下資本化租賃應付款項相關。

有關租賃現金流出總額及租賃負債賬齡分析之詳情分別載於附註14(d)及15。

f) 租賃以作自用的其他物業

本集團透過租賃協議取得使用其他物業權利，作為辦公室及倉庫。該等租賃一般初步為期兩至三年。租賃付款於租賃期內固定。概無租賃包括可變租賃付款及期權用於續新租賃。

10. 於附屬公司之投資

下表僅提供主要影響本集團於二零二零年十二月三十一日的業績、資產或負債之附屬公司之資料。

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本詳情	本公司所持擁有權權益比例		主要業務
			直接	間接	
邦冠有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供項目管理服務及證券交易
銀衛有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供管理服務
Bossiney Limited	香港	98股普通股及2股無投票權遞延股	-	100%	物業投資
載益有限公司	香港	98股普通股及2股無投票權遞延股	-	100%	物業投資
Hong Fok Land Asia Limited	英屬處女群島	102股每股面值1美元之普通股	100%	-	投資控股
Hong Fok Land Assets Pte. Ltd.	新加坡共和國 (「新加坡」)	2股每股面值1新加坡元之普通股	-	100%	物業投資
鴻福地產控股有限公司	香港	10,500,000股普通股	-	100%	投資控股
鴻福地產投資有限公司	香港	1,143,724,986股普通股	-	100%	投資控股及提供管理服務
Hugoton Limited	香港	98股普通股及2股無投票權遞延股	-	100%	物業投資
King Dynasty Limited	英屬處女群島	76股每股面值1美元之普通股	-	100%	物業投資
馬己仙物業管理有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供物業管理服務
榮豐地產有限公司	香港	2股普通股	-	100%	投資控股

11. 長期投資

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
按公平值以其他全面收益計量的金融資產(不得轉入損益)		
— 於新加坡上市的股本證券(附註(i))	770,318	810,958
按公平值以其他全面收益計量的金融資產(轉入損益)		
— 非上市債務證券	320	330
	<u>770,638</u>	<u>811,288</u>

附註：

- (i) 於新加坡上市之股本證券指於報告期末由本集團持有於鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)約21.02%(二零一九年；約20.67%)股權，鴻福實業於新加坡註冊成立，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零二零年十二月三十一日，鴻福實業間接擁有本公司已發行股本約43.53%(二零一九年：約43.54%)的權益。儘管鴻福實業擁有本公司少於一半的投票權，由於採納香港財務報告準則第10號，本公司董事認為鴻福實業對本公司有實際控制權及因此為本公司的最終控股方。

12. 貿易及其他應收賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	—	239
其他應收賬項	427	400
	<u>427</u>	<u>400</u>
貸款及應收賬項	427	639
按金及預付款項	2,984	1,238
	<u>2,984</u>	<u>1,238</u>
	<u>3,411</u>	<u>1,877</u>

所有貿易及其他應收賬項，預計將於一年內收回或確認為開支。

本集團之信貸政策載於附註22(a)(i)。

13. 交易證券

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
在香港上市並按公平值計入損益之股本證券	177	205
	<u>177</u>	<u>205</u>

14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

a) 現金及現金等價物包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於銀行及其他金融機構之現金	62,459	42,881
手頭現金	19	19
短期銀行存款	—	30,610
	<u>62,478</u>	<u>73,510</u>
減：銀行借貸之已抵押銀行存款	(58,981)	(39,444)
	<u>3,497</u>	<u>34,066</u>
已抵押銀行存款就呈報用途之分析：		
— 非流動資產	—	39,444
— 流動資產	58,981	—
	<u>58,981</u>	<u>39,444</u>

已抵押銀行存款指抵押予銀行以使本集團獲授銀行融資之存款，並將於結清相關銀行借貸時解除。已抵押銀行存款乃根據借款到期日就呈報用途分類。

b) 除稅前虧損與經營活動所用現金之對賬：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損		(162,545)	(141,858)
經以下調整：			
投資物業估值虧損淨額	6(c)	121,044	98,801
其他物業、廠房及設備折舊	6(d)	7,461	7,143
自長期投資的股息收入	5	(10,005)	(13,216)
交易證券未變現公平值虧損／(收益)	5	25	(8)
融資成本	6(a)	44,287	43,488
利息收入	5	(97)	(1,129)
出售投資物業虧損	5	—	102
股權支付以股份為基礎的開支	6(b)	906	—
收取新冠病毒相關租金寬減	6(d)	(283)	—
外匯虧損淨額		14	103
營運資金變動：			
貿易及其他應收賬項減少／(增加)		128	(479)
租賃和設施按金減少		106	42
交易證券減少		3	7
貿易及其他應付賬項減少		(4,192)	(6,252)
		<u>(3,148)</u>	<u>(13,256)</u>
經營使用之現金		<u>(3,148)</u>	<u>(13,256)</u>

c) 融資活動產生的負債／(資產)之對賬：

下表載列本集團自融資活動所產生的負債／(資產)變動詳情，當中包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債／(資產)為其現金流或未來現金流將於本集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流的負債／(資產)。

	銀行借貸 千港元 (附註17)	債券 千港元 (附註18)	租賃負債 千港元	總額 千港元	已抵押 銀行存款 千港元
於二零二零年一月一日	104,513	401,046	8,512	514,071	(39,444)
融資現金流量產生之變動：					
已抵押銀行存款增加	-	-	-	-	(19,537)
新增銀行貸款所得款項	6,000	-	-	6,000	-
償還銀行借貸	(2,700)	-	-	(2,700)	-
支付其他借貸成本	(2,844)	(11,952)	-	(14,796)	-
已付租金之資本部分	-	-	(5,604)	(5,604)	-
已付租金之利息部分	-	-	(149)	(149)	-
融資現金流量產生之變動總額	456	(11,952)	(5,753)	(17,249)	(19,537)
匯兌調整	(48)	-	-	(48)	-
視作資本注資	-	(65,301)	-	(65,301)	-
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	2,832	41,306	149	44,287	-
轉撥自／(至)應付利息	11	(65)	-	(54)	-
收取新型冠狀病毒相關租金寬減	-	-	(283)	(283)	-
其他變動總額	2,843	41,241	(134)	43,950	-
於二零二零年十二月三十一日	107,764	365,034	2,625	475,423	(58,981)

	銀行借貸 千港元 (附註17)	債券 千港元 (附註18)	租賃負債 千港元	總額 千港元	已抵押 銀行存款 千港元
於二零一九年一月一日	115,272	373,727	13,242	502,241	(35,652)
融資現金流量產生之變動：					
已抵押銀行存款增加	-	-	-	-	(3,792)
新增銀行貸款所得款項	23,000	-	-	23,000	-
償還銀行借貸	(33,901)	-	-	(33,901)	-
支付其他借貸成本	(3,874)	(12,083)	-	(15,957)	-
已付租金之資本部分	-	-	(5,474)	(5,474)	-
已付租金之利息部分	-	-	(272)	(272)	-
融資現金流量產生之變動總額	(14,775)	(12,083)	(5,746)	(32,604)	(3,792)
匯兌調整	141	-	-	141	-
其他變動：					
來自期內訂立新租賃之 租賃負債增加	-	-	744	744	-
利息開支(附註6(a))	3,880	39,336	272	43,488	-
轉撥自／(至)應付利息	(5)	66	-	61	-
其他變動總額	3,875	39,402	1,016	44,293	-
於二零一九年十二月三十一日	104,513	401,046	8,512	514,071	(39,444)

d) 租賃總現金流出

現金流量表所載租賃金額包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營現金流量內	90	509
融資現金流量內	5,753	5,746
	<u>5,843</u>	<u>6,255</u>

該等金額與下文有關：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租金	<u>5,843</u>	<u>6,255</u>

15. 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，須償還的租賃負債如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	2,625	5,887
超過一年但少於兩年	—	2,625
	<u>2,625</u>	<u>8,512</u>

16. 貿易及其他應付賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬項	811	1,807
其他應付賬項及應計開支	<u>13,836</u>	<u>14,805</u>
按攤銷成本計量之金融負債	14,647	16,612
已收按金	<u>7,857</u>	<u>10,021</u>
	<u>22,504</u>	<u>26,633</u>

所有貿易及其他應付賬項預期將於一年內結清。

17. 銀行借貸

於各報告期末，須償還的銀行借貸如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須償還賬面值*：		
一年內或按要求	107,764	2,773
超過一年但少於兩年	—	101,740
	<u>107,764</u>	<u>104,513</u>

* 該等款項乃基於各貸款協議所示計劃還款日且不計任何按要求償還條款之影響。

於各報告期末，銀行借貸的抵押情況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押	<u>107,764</u>	<u>104,513</u>

銀行借貸之賬面值分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內或按要求 無須於報告期末起計一年內償還，但載有按要求償還條款 之銀行借貸賬面值	107,764	2,773
	—	1,740
流動負債下所示之金額	107,764	4,513
非流動負債下所示之金額	—	100,000
	107,764	104,513

載有按要求償還條款之一年後到期償還的該等銀行借貸中，概無任何部分預期將於一年內清償且被分類為流動負債。

於二零二零年十二月三十一日，若干附屬公司的銀行融資由以下項目作為抵押：

- i) 本集團位於香港賬面總值約3,030,000,000港元(二零一九年：3,140,000,000港元)之若干投資物業的固定抵押；
- ii) 保險、租金及出售上述於香港物業所得款項轉讓；
- iii) 本集團位於新加坡賬面總值約78,722,000港元(二零一九年：86,821,000港元)之若干投資物業的第一法定按揭；
- iv) 轉讓現有及未來租賃協議之所有權利、所有權及利益及上述於新加坡投資物業的租金收入；
- v) 為轉讓租金及出售上述於香港物業以及本公司若干全資附屬公司已發行股份所得款項而對本集團若干銀行存款約58,981,000港元(二零一九年：39,444,000港元)所作之押記；
- vi) 以銀行為受益人而後償及轉讓本公司若干全資附屬公司之集團間及股東貸款；
- vii) 對本公司全資附屬公司Hugoton Limited、Bossiney Limited及載益有限公司之資產所作的浮動押記；及
- viii) 本公司提供之企業擔保。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，銀行借貸之實際年利率介乎1.50%至4.41%(二零一九年：2.70%至4.41%)。

18. 債券

	債券IV 千港元 (附註(ii))	債券V 千港元 (附註(iii))	總額 千港元
於二零一九年一月一日之結餘	373,727	–	373,727
推算利息	39,336	–	39,336
重新分類至應計費用之應付利息	(12,017)	–	(12,017)
於二零一九年十二月三十一日之結餘	<u>401,046</u>	<u>–</u>	<u>401,046</u>
於二零二零年一月一日之結餘	401,046	–	401,046
推算利息	30,910	10,396	41,306
重新分類至應計費用之應付利息	(8,800)	(3,217)	(12,017)
債券修訂	(423,156)	357,855	(65,301)
於二零二零年十二月三十一日之結餘	<u>–</u>	<u>365,034</u>	<u>365,034</u>

附註：

- (i) 在過往年度，本公司分別於二零一六年三月九日、二零一六年四月二十二日及二零一七年六月十三日發行本金總額342,000,000港元（「債券I」）、84,000,000港元（「債券II」）及11,000,000港元（「債券III」），合計437,000,000港元債券，其中190,000,000港元債券由直接母公司認購，195,000,000港元債券由本公司主要股東認購，以及剩餘債券由本公司其他股東認購。

該等債券為不可兌換、無抵押，按年利率2.75%計息，為每年期後支付並於二零一九年三月九日到期。本公司可於到期日之前任何時間，通過給予不少於10日的書面通知，贖回債券全部或部分本金連同支付應計利息。

本公司董事認為，因認購金額437,000,000港元減公平值約416,134,000港元所產生的超出額約20,866,000港元應作為由股東視作資本注資入賬，並記錄為與擁有人之間的交易並計入繳入盈餘。就此而言，本集團分別於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度確認金額約96,000港元及約20,770,000港元之視作資本注資。

- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，債券I、債券II及債券III之到期日已由二零一九年三月九日延長至二零二一年三月九日；其他債券條款保持不變。於二零一八年三月九日，本公司發行本金總額437,000,000港元且包含經延長到期日的新債券（「債券IV」）以取代債券I、債券II及債券III（「首次債券修訂」）。本公司董事認為，由賬面值約429,629,000港元減首次債券修訂日期之公平值約353,284,000港元所產生的超出額約76,345,000港元應作為由股東視作資本注資入賬，並記錄為與擁有人之間的交易並計入繳入盈餘。

- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，債券IV的到期日已由二零二一年三月九日延長至二零二三年三月九日，而利率已由二零二一年三月九日起由年息2.75%調整至2%，其他債券條款保持不變。於二零二零年九月二十五日，本公司已發行本金總額437,000,000港元且包含經延長到期日的新債券（「債券V」）以取代債券IV（「第二次債券修訂」）。本公司董事認為，由賬面值約423,156,000港元減第二次債券修訂日期之公平值約357,855,000港元所產生的超出額約65,301,000港元應作為由股東視作資本注資入賬，並記錄為與擁有人之間的交易並計入繳入盈餘。
- (iv) 債券I、債券II、債券III、債券IV及債券V在發行日的公平值分別為約327,293,000港元、約77,937,000港元、10,904,000港元、353,284,000港元及357,855,000港元，該等金額由中和邦盟評估有限公司（與本集團沒有關連的獨立合資格估值師）釐定。估值以赫爾懷特利率模型為基礎進行，該利率模型為計算金融負債的公平值及債券贖回權的一個方法，包括以下假設。

	債券I	債券II	債券III	債券IV	債券V
預計年期	3.00年	2.88年	1.74年	3.00年	2.45年
預計波幅	1.33%	1.28%	0.83%	0.60%	0.72%
均值回歸率	0.171	0.199	0.197	0.028	0.127

由於債券為私人配售，其公平值計算被歸類在公平值層級的層級三內。

債券I、債券II、債券III、債券IV及債券V繼而運用實際利息法，分別以4.31%、5.53%、3.28%、10.52%及10.94%之實際利率，按攤銷成本計算。

本公司之董事認為，於初始確認時及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日發行人的債券贖回權的公平值並不重大。

- (v) 於二零二一年三月一日，本公司向債券持有人發出通知，將於二零二一年三月十二日贖回債券V總本金額80,000,000港元，因此於贖回後債券V的未償還本金額將為357,000,000港元。

19. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，且每月有關收入上限為30,000港元（二零一九：30,000港元）。該計劃之供款乃即時歸屬。

20. 遞延稅項

a) 年內於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債部分及變動如下：

已確認遞延稅項資產及負債

	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
遞延稅項負債／(資產)產生自：			
於二零一九年一月一日	8,299	(12,154)	(3,855)
於損益內扣除／(抵免) (附註7(a))	894	(1,162)	(268)
於二零一九年十二月三十一日	<u>9,193</u>	<u>(13,316)</u>	<u>(4,123)</u>
於二零二零年一月一日	9,193	(13,316)	(4,123)
於損益內扣除／(抵免) (附註7(a))	879	1,477	2,356
於二零二零年十二月三十一日	<u>10,072</u>	<u>(11,839)</u>	<u>(1,767)</u>

與綜合財務狀況表對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨額	(3,903)	(5,607)
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	<u>2,136</u>	<u>1,484</u>
	<u>(1,767)</u>	<u>(4,123)</u>

b) 本集團未確認之遞延稅項資產

根據附註2(p)所載會計政策，於二零二零年十二月三十一日，本集團並未就約585,959,000港元(二零一九年：571,937,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在相關稅務管轄區及實體不大可能有未來應課稅溢利可供抵銷稅項虧損。該等稅項虧損在現行稅務法例下並沒有註銷期限。

於二零二零年十二月三十一日，稅項虧損約207,567,000港元(二零一九年：203,221,000港元)並未經稅務機構同意。本公司董事認為，本集團有理由反駁上述決定，並將於適當時候採取必要行動。

c) 本集團未確認之遞延稅項負債

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日概無任何重大潛在遞延稅項負債。

21. 資本及儲備

a) 權益組成部分之變動

本集團之權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初至年末權益各部分之變動詳情載列如下：

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司		權益總額 千港元
			繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一九年一月一日之結餘	74,620	–	1,754,067	(82,009)	1,746,678
年內全面虧損總額	–	–	–	(40,555)	(40,555)
回購已發行股份(附註(f))	(2,086)	–	(27,113)	–	(29,199)
於二零一九年十二月三十一日 之結餘	<u>72,534</u>	<u>–</u>	<u>1,726,954</u>	<u>(122,564)</u>	<u>1,676,924</u>
於二零二零年一月一日之結餘	72,534	–	1,726,954	(122,564)	1,676,924
年內全面虧損總額	–	–	–	(42,750)	(42,750)
已發行股份	26	880	–	–	906
債券修訂	–	–	65,301	–	65,301
於二零二零年十二月三十一日 之結餘	<u>72,560</u>	<u>880</u>	<u>1,792,255</u>	<u>(165,314)</u>	<u>1,700,381</u>

b) 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.05港元之普通股		
法定		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	2,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
於二零一九年一月一日	1,492,410,986	74,620
購回已發行股份	(41,730,585)	(2,086)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,450,680,401	72,534
已發行股份	510,000	26
於二零二零年十二月三十一日	<u>1,451,190,401</u>	<u>72,560</u>

普通股持有人有權獲派不時宣派之股息，且在本公司會議上每股可獲一票投票權。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等權益。

c) 儲備性質及用途**i) 繳入盈餘**

於過往年度產生約738,870,000港元的繳入盈餘乃因集團重組，且為本公司於重組下已配發股份之面值與當時所收購附屬公司之合併資產淨值之差額。

於過往年度產生約20,866,000港元繳入盈餘代表直接母公司及本公司的其他股東認購債券金額與債券公平值的差額(附註18)。

於二零一八年及二零二零年產生的繳入盈餘約141,646,000港元為於債券修訂日期之債券賬面值與公平值之間的差額(附註18)。

於二零一九年繳入盈餘扣除額約27,113,000港元指已付代價總額(包括相關開支)與二零一九年安排購回已發行股份後註銷的股份賬面值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘於若干情況下分派予股東。本公司不能從繳入盈餘宣派或派付股息，或作出分派，倘：

- i) 本公司無力(或於派付後將會無力)償還到期之負債；或
- ii) 本公司資產之可變現價值將因而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。儲備根據附註2(s)所載會計政策處理。

iii) 公平值儲備(轉入損益)

公平值儲備(轉入損益)包括於報告期末所持根據香港財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收益計量的債務證券的公平值累計變動淨額(見附註2(f))。

iv) 公平值儲備(不得轉入損益)

公平值儲備(不得轉入損益)包括於報告期末所持根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資公平值的累計變動淨額(見附註2(f))。

v) 股份溢價

股份溢價賬的應用受一九八一年百慕達公司法第40條的規管。

d) 可分配儲備

於二零二零年十二月三十一日，可分配予本公司權益持有人之儲備總額約為1,626,941,000港元(二零一九年：1,604,390,000港元)。

e) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，以便透過與風險水平相應之產品及服務定價以及獲得合理成本之融資，繼續為股東創造回報及為其他相關人士帶來利益。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

本集團以淨負債對資本比率為基準監察其資本架構。為此，債務淨額按總債務(包括計息借貸及債券、租賃負債及金融負債)減去現金及現金等價物以及已抵押銀行存款計算。資本包含所有股本成分。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之策略與去年沒有改變，乃維持債務淨額對資本比率低於60%。為維持或調整該比率，本集團或會調整向股東派付之股息、發行新股份、向股東回報資本、進行新債務融資或出售資產，以減少債務。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日調整淨負債對資本比率如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債			
— 租賃負債	15	2,625	5,887
— 計入貿易及其他應付賬項之金融負債	16	14,647	16,612
— 銀行借貸	17	107,764	4,513
非流動負債			
— 租賃負債	15	—	2,625
— 銀行借貸	17	—	100,000
— 債券	18	365,034	401,046
債務總額		490,070	530,683
減：現金及現金等價物	14(a)	(3,497)	(34,066)
減：已抵押銀行存款	14(a)	(58,981)	(39,444)
債務淨額		<u>427,592</u>	<u>457,173</u>
資本		<u>3,481,738</u>	<u>3,620,304</u>
債務淨額對資本比率		<u>12%</u>	<u>13%</u>

根據銀行與本公司若干附屬公司所訂立之銀行貸款協議，本集團須在任何時候維持(i)綜合有形資產淨值不低於1,000,000,000港元及(ii)綜合計息債務淨額總額不超過綜合有形資產淨值80%。就該等資本規定而言，「綜合有形資產淨值」定義為綜合資產淨值減無形資產及非控股權益。

除上述外，本公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

f) 回購已發行股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司從股東回購41,730,585股其自身的普通股，扣除相關開支前的總代價約為22,952,000港元。回購股份其後被註銷。股份按每股0.55港元的價格收購。回購已發行股份直接應佔的相關開支約6,247,000港元已自繳入盈餘中扣除。

g) 已發行股份

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司向若干員工配發510,000股股份作為員工成本。配發予員工的股份的公平值於損益中確認，並相應增加股本及股份溢價。以配發股份獲得服務的公平值，參考配發股份的公平值進行計量。本公司股份的估計公平值按經調整資產淨值進行計量。

22. 金融風險管理及金融工具之公平值**a) 金融風險因素**

信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險乃在本集團業務之正常過程中產生。本集團亦面臨長期投資及交易證券產生的股本價格風險。

本集團面臨之該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及實務闡述如下。

i) 信貸風險

信貸風險指對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項、銀行現金及已抵押銀行存款產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

銀行結餘及已抵押銀行存款的信貸風險有限，因對手方均為獲國際信用評級機構良好信用評級的銀行。本集團密切監控該等對手方的信貸評級，並將於彼等的信貸評級變動時採取適當措施。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行個別信貸評估。本集團授予信貸期不超過自發出賬單日起三十日。逾期三個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。本集團通常不收取客戶抵押品。

本集團面對之信貸風險主要受各客戶之個別特性而非客戶經營所在行業或國家所影響，因此重大集中信貸風險主要於本集團於個別客戶有重大風險時出現。於報告期末，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團以相等於存續期間預期信貸虧損之金額計量貿易及其他應收賬項的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易及其他應收賬項已獨立評估。此外，本公司董事認為，貿易及其他應收賬項並無違約，且由於管理層對結算模式的過往經驗或該等債務人的記錄，餘額仍被視為可全數收回。根據本公司董事的評估，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收賬項並無重大預期信貸虧損，因此並無確認減值虧損撥備。

下表提供有關本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日所承受的貿易應收款項信貸風險的資料：

	賬面總值	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期(未逾期)	-	239

ii) 流動資金風險

本集團內個別經營實體乃負責彼等本身之現金管理，包括利用盈餘現金進行短期投資及籌集貸款以應付預計現金需求。本集團制訂政策以定期監察其流動資金需求及其遵守放貸契約之情況，從而確保維持充足現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表顯示本集團之金融負債於各報告期末之餘下合約到期日，乃根據合約未折扣現金流量(包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮動利率，則按於報告期末之利率計算)以及本集團可要求償還之最早日期計算：

具體而言，對於包含按要求償還條款而有關係款可由銀行全權酌情行使的銀行借貸，該分析根據實體可能須付款之最早期間列示的現金流出，即假設銀行會援引其無條件權利要求即時還款。其他銀行借貸之到期狀況分析乃根據計劃償還日期編製。

	合約未貼現現金流量				於十二月 三十一日之 面值 千港元
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	總額 千港元	
二零二零年					
須按要求償還之銀行借貸	1,764	-	-	1,764	1,764
其他銀行借貸	107,292	-	-	107,292	106,000
債券	2,206	8,740	445,740	456,686	365,034
貿易及其他應付賬項中包括 之金融負債	14,647	-	-	14,647	14,647
租賃負債	2,643	-	-	2,643	2,625
	<u>128,552</u>	<u>8,740</u>	<u>445,740</u>	<u>583,032</u>	<u>490,070</u>

	合約未貼現現金流量				於十二月三十一日之 面值 千港元
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	總額 千港元	
二零一九年					
須按要求償還之銀行借貸	4,513	-	-	4,513	4,513
其他銀行借貸	3,886	102,749	-	106,635	100,000
債券	2,272	449,018	-	451,290	401,046
貿易及其他應付賬項					
中包括之金融負債	16,612	-	-	16,612	16,612
租賃負債	6,035	2,643	-	8,678	8,512
	<u>33,318</u>	<u>554,410</u>	<u>-</u>	<u>587,728</u>	<u>530,683</u>

下表概述貸款協議所載之協定還款計劃對載有按要求償還條款的銀行借貸所作的到期狀況分析。相關金額包括按合約利率計算的利息支付款。因此，該等金額高於上表所載到期狀況分析「按要求時」間段內所披露的金額。考慮到本集團的財務狀況，本公司董事認為，銀行不大可能行使其酌情權要求即時償還。本公司董事相信，該等銀行借貸將依照貸款協議所載計劃償還日期償還。

	到期狀況分析－根據還款計劃附有按要求償還條款之定期貸款				未貼現現金 流量總額 千港元
	一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	
二零二零年	1,773	-	-	-	1,773
二零一九年	2,870	1,758	-	-	4,628

iii) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款以及銀行借貸。由於銀行存款利率預計不會存在重大變動，本集團的現金及現金等價物及已抵押銀行存款預計不會受到重大影響。本集團銀行借貸的利率及到期狀況資料於附註17披露。以浮動利率計息之銀行借貸使本集團承受現金流量利率風險。

敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，據估計，利率整體上升／下降1%（二零一九年：1%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團稅後業績及保留溢利將減少／增加約900,000港元（二零一九年：873,000港元）。綜合權益之其他部分將不會因利率變動（二零一九年：無）而受到影響。

上述敏感度分析顯示對本集團稅後業績（及保留溢利）之影響乃估計為於報告期末本集團所持浮息非衍生工具所致利率風險變動對利息開支之年化影響。該分析乃按與截至二零一九年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

iv) 貨幣風險

貨幣風險來自以非功能性貨幣計量的外幣金融工具。

本集團面對之貨幣風險並不重大。

v) 股本價格風險

本集團主要因分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之股本證券（見附註11）及交易證券（見附註13）而承受股本價格變動風險。

本集團的股本投資於香港及新加坡上市。買賣交易證券的決定乃基於個別證券表現的日常監控與行業指標及本集團流動資金需求之比較作出。基於可供出售組合中持有的分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之上市投資乃基於其長期增長潛力而選擇。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末承受之股本價格風險而確定。

於二零二零年十二月三十一日，據估計，於相關股票市場中各分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之股本證券價格上升／（下降）10%（二零一九年：10%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團公平值儲備（不得轉入損益）將增加／減少約77,032,000港元（二零一九年：81,096,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，據估計，於相關股票市場中各交易證券價格上升／（下降）10%（二零一九年：10%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約15,000港元（二零一九年：17,000港元）。

敏感度分析說明，假設股票市場指數於報告期末日出現變動，並已應用於重新計量於報告期末由本集團持有而令本集團承受股本價格風險的此等金融工具，則本集團除稅後溢利及綜合權益的其他部分將發生即時變動，亦假設本集團股本投資的公平值會根據相關股票市場指數或其他相關風險變數的歷史相關性而波動，而所有其他變數保持不變。該分析乃按與截至二零一九年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資組合中僅持有兩項(二零一九年：三項)分類為按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)之股本證券及交易證券。本集團分類為按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)之股本證券及交易證券因相關股票市場的上市股本證券的價格波動而承受股本價格風險。

b) 公平值計量

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值。
- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據。
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值。

經常性公平值計量

	於二零二零年十二月三十一日 之公平值計量分類為				於二零一九年十二月三十一日 之公平值計量分類為			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元
長期投資	770,638	-	-	770,638	811,288	-	-	811,288
交易證券	177	-	-	177	205	-	-	205
	<u>770,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>770,815</u>	<u>811,493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>811,493</u>

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間並無轉撥，第3級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於轉撥發生之報告期末確認公平值層級等級之間的轉撥。

ii) 按公平值以外價值列賬的金融資產及負債公平值

本集團的金融工具的賬面值乃按成本或攤銷成本列賬，且與其於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值無重大出入。

23. 承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已簽約 －投資物業之重建成本	3,018	3,018

24. 公司層面財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	1,732,357	1,731,477
流動資產		
應收附屬公司款項	365,780	379,356
其他應收賬項	261	254
現金及現金等價物	124	99
	366,165	379,709
流動負債		
應付附屬公司款項	(23,000)	(23,000)
其他應付賬項	(10,107)	(10,216)
	(33,107)	(33,216)
流動資產淨額	333,058	346,493
非流動負債		
債券	(365,034)	(401,046)
資產淨值	1,700,381	1,676,924
股本及儲備		
股本	72,560	72,534
儲備	1,627,821	1,604,390
總權益	1,700,381	1,676,924

25. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金(包括於附註8所披露之支付本公司董事款項)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	20,725	19,905
離職福利	58	87
	<u>20,783</u>	<u>19,992</u>

b) 其他關連人士交易

除財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內亦與關連人士訂立以下重大交易。

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自本集團主要管理人員收到租金收入及樓宇管理費合共約2,722,000港元(二零一九年：2,722,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團自本集團主要管理人員收到租金按金約431,000港元(二零一九年：431,000港元)，該款項乃計入「貿易及其他應付賬項」(附註16)。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，向同系附屬公司及本公司主要股東發行債券之本金總額及賬面值分別為385,000,000港元(二零一九年：385,000,000港元)及約321,597,000港元(二零一九年：353,324,000港元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度就債券的相關推算利息費用約為36,391,000港元(二零一九年：34,656,000港元)。

本公司董事認為，該等關連人士交易乃於本集團一般業務過程中並根據規管該等交易之協議條款訂立。

26. 母公司及最終控制方

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為本公司之直接母公司及最終控制方分別為Hong Fok Corporation (Cayman) Limited(於開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司)及鴻福實業。直接母公司並無編製綜合財務報表以供公眾使用，而最終控制方則根據新加坡財務報告準則編製綜合財務報表供公眾使用。

27. 報告期後事件

自二零二零年初新冠病毒疫情爆發後，一系列預防及控制措施已在全球範圍內實施，並將繼續實施，對商業及經濟活動造成干擾。鑒於新冠病毒疫情仍然肆虐及未來發展的不可預測性，本公司董事認為，截至該等財務報表日期，就本次爆發對本集團可能造成的影響提供量化估計並不切實可行。本集團正密切關注新冠病毒疫情的發展，並將繼續密切監察有關情況，積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

28. 於截至二零二零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則香港財務報告準則第17號保險合約，該等修訂及新準則於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效，故於該等財務報表中並未採納。該等準則變化包括下列修訂可能與本集團有關。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
修訂香港財務報告準則第3號概念框架的參考	二零二二年一月一日
修訂香港會計準則第16號物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
修訂香港會計準則第37號虧損合約－履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日

本集團正評估該等修訂於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂應不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 債務聲明

借貨

於二零二一年十月三十一日(即本協議安排文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之貸款總額約為473,609,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借貸(附註a)	152,000
債券(附註b)	315,658
租賃負債	5,951
	<u>473,609</u>
有抵押	152,000
無抵押	321,609
	<u>473,609</u>

附註：

- (a) 於二零二一年十月三十一日，本集團之有抵押貸款乃以下列各項作抵押：
- i) 本集團位於香港之若干投資物業之固定抵押；
 - ii) 轉讓前述香港物業之保險、出租及出售所得款項；
 - iii) 本集團用以轉讓出租及出售上述香港物業之所得款項及為本公司若干全資附屬公司發行股份之若干銀行存款之抵押；
 - iv) 就銀行將集團間及股東予本公司若干全資附屬公司之貸款所作後償及轉讓；
 - v) 本集團若干全資附屬公司之資產之浮動抵押；及
 - vi) 本公司提供之企業擔保。
- (b) 本公司於二零一六年三月向Barragan、HF (Cayman)及本公司另外一名股東發行債券，並於二零一六年四月及二零一七年六月向Dekker發行債券。於二零一九年六月，HF (Cayman)所持債券已轉讓予鴻福實業(香港)。該等債券為不可換股、無抵押、每年須付年息2%及將於二零二三年三月九日到期。本公司可於到期日前任何時間以不少於十日之書面通知悉數贖回或贖回部分債券本金金額並支付應計利息。

除上文所述者、集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未贖回，或已授權或已設立但未發行的債務證券、任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、任何其他借貸或屬借貸性質之債項，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有抵押或無抵押、有擔保或無擔保)、任何按揭或抵押、租賃負債、擔保或重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 本集團截至二零二一年十月三十一日止十個月(「二零二一年十個月」)錄得溢利，而截至二零二零年十月三十一日止十個月(「二零二零年十個月」)為虧損，乃主要由於以下各項的綜合影響：(a)收益及毛利減少；(b)融資成本減少；(c)二零二一年十個月錄得投資物業淨估值收益，而二零二零年十個月錄得投資物業淨估值虧損；及(d)二零二一年十個月錄得所得稅抵免，而二零二零年十個月錄得所得稅開支。
- (ii) 與二零二零年十二月三十一日相比，本集團於二零二一年十月三十一日的銀行借貸由約108百萬港元增加至152百萬港元，乃由於進一步提取銀行融資。
- (iii) 與二零二零年十二月三十一日相比，本集團於二零二一年十月三十一日的債券由約365百萬港元減少至約316百萬港元，乃由於部分贖回。

敬啟者

鴻福國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)

於二零二一年一月一日至二零二一年十月三十一日止期間的溢利估計

吾等茲提述 貴公司於二零二二年一月十九日刊發的協議安排文件(「協議安排文件」)[4.重大變動]一節所載估計(「估計」)(定義見下述聲明)。估計乃為使 貴公司董事作出下述協議安排文件中的聲明而編製。

「本集團截至二零二一年十月三十一日止十個月(「二零二一年十個月」)錄得溢利，而截至二零二零年十月三十一日止十個月(「二零二零年十個月」)為虧損，乃主要由於以下各項的綜合影響：(a)收益及毛利減少；(b)融資成本減少；(c)二零二一年十個月錄得投資物業淨估值收益，而二零二零年十個月錄得投資物業淨估值虧損；及(d)二零二一年十個月錄得所得稅抵免，而二零二零年十個月錄得所得稅開支。」

估計由 貴公司董事編製，且根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則第10條，估計構成溢利預測。

董事的責任

估計乃由 貴公司董事根據 貴集團自二零二一年一月一日至二零二一年十月三十一日止期間的管理賬目(在所有重大方面按與 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載其通常採納的會計政策一致的基準以及於二零二一年一月一日開始的會計期間生效的已發行新訂或經修訂會計準則(倘適用)而編製)的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事須對估計負全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並據此維持一個全面的質量控制體系，包括遵守操守規定、專業標準及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等工作時，以合理確定就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事所採納的基準妥為編製估計，及估計之呈列基準是否於所有重大方面與貴集團一般採納的會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則要求的審核範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，估計已根據協議安排文件所載董事所採納的基準妥為編製，並在所有重大方面按與 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載其通常採納的會計政策一致的基準以及於二零二一年一月一日開始的會計期間生效的已發行新訂或經修訂會計準則(倘適用)呈列。

此 致

由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司董事會
香港
皇后大道中9號
1909室

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

盧卓邦
執業證書編號：P06029

二零二二年一月十九日

敬啟者：

茲提述 貴公司與聯席要約人聯合刊發的日期為二零二二年一月十九日的協議安排文件（「協議安排文件」）。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述協議安排文件附錄一「4.重大變動」一節所列陳述（「陳述」）：

「本集團截至二零二一年十月三十一日止十個月（「二零二一年十個月」）錄得溢利，而截至二零二零年十月三十一日止十個月（「二零二零年十個月」）為虧損，乃主要由於以下各項的綜合影響：(a)收益及毛利減少；(b)融資成本減少；(c)二零二一年十個月錄得投資物業淨估值收益，而二零二零年十個月錄得投資物業淨估值虧損；及(d)二零二一年十個月錄得所得稅抵免，而二零二零年十個月錄得所得稅開支。」

根據收購守則第10條，該陳述構成溢利預測，須由財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。本報告乃遵照收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)的規定而刊發。

吾等已審閱 閣下所提供的陳述及其相關基準（於作出該陳述時並未涉及假設，因其與一個已結束的期間有關）， 閣下作為董事須就此承擔全部責任。吾等亦已與 閣下及 貴公司高級管理層討論上述內容。

就作出該陳述所根據的會計政策及相關計算而言，吾等已省覽協議安排文件附錄二-A所載國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（「國富浩華」）（貴公司核數師）致董事會的報告。國富浩華認為，就有關會計政策和計算而言，該陳述已按照董事採納的基準妥為編製，並已按與 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載 貴集團一般採納的會計政策及於二零二一年一月一日開始之會計期間生效的已頒佈之新訂及經修訂會計準則（倘適用）在所有重大方面一致的基準呈列。

經考慮上述各項，吾等認為該陳述乃經審慎考慮後作出。

吾等謹此就刊發載有本報告的協議安排文件發出同意書，且並無撤回有關同意書。

此 致

由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司董事會
香港
皇后大道中9號
1909室

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二二年一月十九日

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其於二零二一年十月三十一日對本公司位於香港的投資物業之估值而編製的估值報告文本。估值報告乃就聯席要約人建議以協議安排方式將本公司私有化而編製，並將收錄於就此刊發之協議安排文件內。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者

關於：香港若干物業的物業估值

吾等按照鴻福國際有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之指示對位於香港的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，就該等物業於二零二一年十月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零二二年一月十九日的本協議安排文件。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對市值的意見，吾等將市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的公平交易情況下於估值日期就物業進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等已參考市場上可獲得的銷售證據，並在適當情況下以吾等獲提供的附表所示租金收入淨額資金資本化為基礎，對物業進行估值。吾等已考慮開支，並(如適用)就可復歸租金收入潛力作出撥備。

3. 業權調查

就位於香港的物業而言，吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無檢查所有文件正本以核實所有權或確定是否有任何租賃修訂未顯示在提供予吾等的副本上。

於評估物業時，吾等已依賴 貴集團所提供意見，即 貴集團擁有可自由轉讓之物業的有效及可執行業權，於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等進行估值時假設業主以物業現有狀況在並無延期合約、售後回租、合營、管理協議或將影響相關物業價值的任何類似安排的利益情況下於市場出售相關物業。

此外，吾等並未考慮關於或影響出售物業的任何選擇權或優先購買權且未考慮一次性出售該等物業或將該等物業出售予單一買方的情況。

5. 資料來源

在估值過程中，吾等很大程度上倚賴 貴公司提供的資料且已接受吾等就規劃批准或法定通知、地役權、保有、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及可能影響物業價值的所有其他相關事宜獲得的意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業外部，並在可能情況下視察該等物業內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。但吾等無法報告稱該等物業不存在朽壞、蟲害或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實所涉及物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等在估值中並未考慮相關物業上的任何抵押、按揭或結欠的款項，亦未考慮在進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照公司收購、合併及股份回購守則規則11及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)所載規定。

據 貴公司告知，按吾等所估值的金額直接出售 貴集團所持物業權益所產生的潛在稅項負債包括以下稅項：

- 香港利得稅(出售收益低於2,000,000港元按8.25%計算及出售收益高於2,000,000港元按16.5%計算，不包括任何被視為資本性質且毋須繳納利得稅之利潤)；及
- 香港印花稅(按交易額之1.5%至4.25%的累進稅率計算，並由賣方及買方須就印花稅共同及各別承擔)。

誠如 貴公司告知， 貴公司無意出售物業，因此，概無可能產生任何稅項負債。

7. 聲明

除另有指明者外，吾等的估值中所有貨幣金額均以港元(港元)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司
香港
皇后大道中9號
1909室

為及代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
李偉健博士
PhD(BA) MFin BCom(Property)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

二零二二年一月十九日

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾17年的估值經驗。

估值概要

於香港持作投資用途的物業

於二零二一年
十月三十一日現況下
的市值

編號	物業	
1.	香港 中半山 馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers	1,654,000,000港元
2.	香港 中半山 馬己仙峽道17號 馬己仙大廈	1,430,000,000港元
3.	香港 西半山 干德道38號 The Icon上層天台	700,000港元
4.	香港 西半山 干德道38號 The Icon 泊車位2-8號及電單車泊車位M1號	12,900,000港元
		總計： <u>3,097,600,000港元</u>

估值證書

於香港持作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值
1.	香港中半山馬 己仙峽道15號 Magazine Gap Towers 內地段第2570號 及其延展地段	該物業包括36個位於地面的私家車泊車位及於一九六七年落成的14層住宅大廈的24個住宅單位連地庫。 該樓宇已於二零一八年進行整體裝修及翻新。 該物業住宅部分的總銷售面積約45,596平方呎(或約4,236平方米) 內地段第2570號及其延展地段根據政府租契及伸延條件UB4401號持有，由一九二五年六月四日起計為期75年，可續期75年。	誠如 貴公司告知，該物業的13個住宅單位及12個泊車位根據多份租賃出租，最後到期日為二零二四年五月九日，每月租金總額為1,620,680港元，包括差餉及管理費。 該物業的兩個停車位須獲得特許使用權，每月特許使用權費總額為8,000港元。 該物業的餘下部分現正空置。	1,654,000,000 港元

附註：

1. 根據日期為一九八八年七月二十二日之備忘錄編號UB3799502，該物業的登記業主為Hugoton Limited。
2. 該物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為一九六六年六月二日之官契變更契據(註冊備忘錄編號UB545645)；
 - b. 日期為二零零二年四月八日之分割契據連圖則(註冊備忘錄編號UB8663823)；
 - c. 日期為二零一五年八月二十七日以南洋商業銀行有限公司為受益人(為其本身權利及代表銀行之代理人)之債務及按揭及浮動押記，代價為全款(PT.)(註冊備忘錄編號15083101340017)；
 - d. 日期為二零一七年二月二十四日以南洋商業銀行有限公司為受益人之契據修訂書及進一步押記，代價為全款(PT.)(註冊備忘錄編號17030101370019)；及
 - e. 日期為二零二一年八月二十三日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第二份契據修訂書及進一步押記，代價為全款(PT.)(註冊備忘錄編號21090801390010)。
3. 相關調查由工料測量理學碩士黃子南於二零二一年十一月進行。
4. Hugoton Limited為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值
2.	香港 中半山 馬己仙峽道17號 馬己仙大廈 內地段第8021號 及其延展地段	該物業包括42個位於地庫 及地面的私家車泊車位及於 一九六八年落成的14層住宅大 廈的23個住宅單位。 該物業住宅部分的總銷售面積 約為50,379平方呎(或約4,680.3 平方米)。 內地段第8021號及其延展地段 根據換地規約UB8466號及伸 延條件9396號持有，由一九二 零年八月二十八日起計為期75 年，可續期75年。	誠如 貴公司所告知，該物業 的21個住宅單位及22個泊車 位根據多份租賃出租，最後到 期日為二零二三年十月三十一 日，每月租金總額為1,835,200 港元，主要包括差餉及管理 費。 該物業的餘下部分現正空置。	1,430,000,000 港元

附註：

1. 根據日期為一九八八年八月十二日之備忘錄編號UB3827761，該物業的登記業主為Bossiney Limited (佔24分之21)及根據日期為一九八八年五月三十一日之備忘錄編號UB4995704，登記業主為載益有限公司(佔24分之3)。
2. 該物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年八月十日之契約(註冊備忘錄編號UB825618)；
 - b. 日期為二零零八年七月三十一日以南洋商業銀行有限公司為受益人之債務及按揭及浮動押記，代價為全款(註冊備忘錄編號08082801300074)；
 - c. 日期為二零一三年六月二十四日以南洋商業銀行有限公司為受益人之契據修訂書及進一步押記，代價為全款(註冊備忘錄編號13071000770010)；
 - d. 日期為二零一五年七月二日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第二份契據修訂書，代價為全款(註冊備忘錄編號15070701140015)；
 - e. 日期為二零一七年二月十五日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第三份契據修訂書及進一步押記，代價為全款(註冊備忘錄編號17030101370020)；
 - f. 日期為二零一八年十一月二十一日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第四份契據修訂書及進一步押記，代價為全款(註冊備忘錄編號18120300660030)；及
 - g. 日期為二零二一年六月三十日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第五份契據修訂書及進一步押記，代價為全款(註冊備忘錄編號21071201810018)
3. 相關調查由工料測量理學碩士黃子南於二零二一年十一月進行。
4. Bossiney Limited及載益有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值
3.	香港 西半山 干德道38號 The Icon上層天台	該物業包括一個於二零一零年落成並名為The Icon的23層住宅大廈連兩層地庫之上層天台。 該物業之面積約為506平方呎(或約46.99平方米)。	誠如 貴公司所告知，該物業於估值日期空置。	700,000港元
	內地段第1253號 餘段5,272份均 等且不可分割份 數中之4份	內地段第1253號餘段根據政府租契持有，由一八六一年六月二十五日起計為期999年。		

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月三日之備忘錄編號10122902110044，該物業的登記業主為邦冠有限公司。
2. 該物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為二零一零年十一月十二日之佔用許可證HK30/2010(OP)號(註冊備忘錄編號10112902510015)；及
 - b. 日期為二零一零年十二月三日以進加有限公司為受益人之公契及管理協議(註冊備忘錄編號10122902110051)。
3. 相關調查由工料測量理學碩士黃子南於二零二一年十一月進行。
4. 邦冠有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下的市值
4.	香港 西半山 干德道38號 The Icon 泊車位2-8號及 電單車泊車位 M1號	該物業包括於二零一零年落成 並名為The Icon的23層住宅大 廈連兩層地庫之位於地庫一樓 之兩個私家車泊車位及一個電 單車泊車位，以及位於地庫二 樓的五個私家車泊車位。 內地段第1253號餘段根據政府 租契持有，由一八六一年六月 二十五日起計為期999年。	誠如 貴公司所告知，該物業 現正空置。	12,900,000港元
	內地段第1253號 餘段5,272份均 等且不可分割份 數中之50份			

附註：

1. 根據日期為二零一五年十月二十九日之備忘錄編號15110401510013，電單車泊車位登記業主為King Dynasty Limited。
2. 根據日期為二零一五年十月二十九日之備忘錄編號15110401510013，泊車位2-8號登記業主為King Dynasty Limited。
3. 該物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為二零一零年十一月十二日之佔用許可證HK30/2010(OP)號(註冊備忘錄編號10112902510015)；及
 - b. 日期為二零一零年十二月三日以進加有限公司為受益人之公契及管理協議(註冊備忘錄編號10122902110051)。
4. 相關調查由工料測量理學碩士黃子南於二零二一年十一月進行。
5. King Dynasty Limited為 貴公司的間接全資附屬公司。

以下為獨立估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd就其於二零二一年十月三十一日對位於新加坡之投資物業進行估值所編製的估值報告文本。估值報告乃就聯席要約人建議以協議安排方式將本公司私有化而編製，並將收錄於就此刊發之協議安排文件內。



Savills Valuation and Professional
Services (S) Pte Ltd
Reg No. : 200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712

T : (65) 6836 6888
F : (65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照鴻福國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，對位於新加坡之該等物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，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二零二一年十月三十一日(「估值日」)之價值之意見。

市值之定義

對各物業之估值代表其市值。Singapore Institute of Surveyors and Valuers (「SISV」)頒佈之Valuation Standards and Practice Guidelines (2015 Edition)所採用之市值定義乃遵照International Valuation Standard Council (「IVSC」)所頒佈之International Valuation Standards (2020)。

IVSC將市值定義為「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

估值基準及假設

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購及合併守則及股份回購守則、SISV頒佈之Valuation Standards and Practice Guidelines (2015 Edition)及IVSC頒佈之International Valuation Standards (2020)。

吾等之估值乃假設物業於公開市場出售而毋須延長定期合約或任何可能影響物業價值之類似安排而作出。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等確認，吾等並無與該等物業之適當估值相衝突之金錢利益，而進行估值之估價師獲授權從事此類物業之估值並擁有估值此類物業之必要專業知識及經驗。

本報告之分析、意見及結論僅受報告之假設及限制條件所限制，並為吾等之個人專業分析、意見及結論，當中並無偏見。

估值方法

在評估物業時，吾等採用直接比較法，即比較有關物業與有關或類似地區之類似／可資比較物業之銷售情況。並調整影響價值之因素，如地點、面積、租約年期、樓齡／樓宇狀況、樓層、座向、方向及銷售日期以及其他相關特點。

業權調查

吾等已透過綜合土地信息服務(「INLIS」)對各物業之業權及樓面面積進行線上搜索。

實地考察

吾等分別於二零二一年十一月十八日遠程考察10 Anson Road #43-07及分別於二零二一年十一月二十三日及二十六日考察298 Beach Road #11-15及#09-12。但是，吾等並無到現場進行調查，以確定土壤狀況及設施對物業而言是否適合。估值乃在假設此

等方面令人滿意且於施工期間不會產生特殊費用或延誤之情況下所編制。吾等並無進行結構調查，但在吾等之考察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該等物業並無腐朽，蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

潛在稅項負擔

就遵守香港公司收購及合併守則及股份回購守則規則11及誠如 貴公司所告知，於新加坡出售物業所產生之潛在稅項負債包括所得稅(企業稅率為17%，可作適當調減)及印花稅(賣方在持有期內出售住宅及工業物業而須繳付之印花稅)。

吾等了解到， 貴公司有意出售位於10 Anson Road #43-07 International Plaza之物業。據吾等了解，由於該出售乃出售資本資產，故本公司無須因出售該物業而繳納所得稅。由於出售並非於持有期內進行，因此賣方印花稅亦不適用於此。

根據 貴公司提供之資料，其餘物業均作投資用途，而由於 貴公司無意出售該等物業，故任何潛在負債變成事實之可能極微。

貨幣及匯率

除非另有說明，否則本報告中顯示之所有貨幣金額均以新加坡元(「新加坡元」)表示。

吾等附上了價值及估值報告摘要。

此 致

香港
皇后大道中9號
1909室
由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司

代表
SAVILLS VALUATION AND
PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD
MSISV
持牌估價人
資深董事
LIAW HIN SAI
謹啟

附註：Liaw Hin Sai為Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd資深董事及於估值新加坡物業方面有逾30年經驗之持牌估價人。

二零二二年一月十九日

估值概要

序號	物業	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
1	296 Beach Road #18-04 Concourse Skyline, Singapore 199599	1,600,000新加坡元
2	296 Beach Road #21-04 Concourse Skyline, Singapore 199599	1,620,000新加坡元
3	298 Beach Road #09-12 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,530,000新加坡元
4	298 Beach Road #11-13 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,540,000新加坡元
5	298 Beach Road #12-13 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,510,000新加坡元
6	298 Beach Road #11-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,960,000新加坡元
7	298 Beach Road #12-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,990,000新加坡元
8	298 Beach Road #13-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	2,000,000新加坡元
	總計	13,750,000新加坡元 (相當於約79,525,737港元)

序號	物業	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
1	10 Anson Road #43-07 International Plaza, Singapore 079903	1,720,000新加坡元
	總計	1,720,000新加坡元 (相當於約9,947,947港元)

估值報告

CONCOURSE SKYLINE

位置： Concourse Skyline位於Beach Road南端，連接Java Road，並與市中心相距約兩公里。

附近地區有多種建築，主要為商業發展項目、戰前店屋、酒店、私人住宅發展及建屋發展局之組屋單位。

附近之著名地標包括(其中包括)黃金坊、金星商業大廈、布業中心、City Gate、濱海賓樂雅酒店、濱海泛太平洋高級服務公寓、The Plaza、新門廣場、新達城、百威廣場、萊佛士醫院、The Golden Landmark、Duo Residences及Bugis Junction。

由於鄰近尼誥大道、東海岸公園大道、加冷－巴耶利峇高速公路／濱海高速公路，且該發展項目步行一段短時間即可到達尼誥大道地鐵站，因此便於前往迎加坡其他地區。

該發展項目： Concourse Skyline為多重用途發展項目，包括：

302 Beach Road

具有商業單位(第一層)、多層停車場(第二至第四層)及住宅單位(第五至第七層)之部分四層／部分七層平台

296 & 298 Beach Road

兩幢高層住宅大廈——幢部分34層／部分40層大廈(即296 Beach Road)及一幢部分20層／部分28層大廈(即298 Beach Road)

總括而言，Concourse Skyline有九個零售單位、360個住宅單位連兩個超大面積頂層單位、四個頂層單位、四個空中套房及350個一至四房單位。

提供以下商業設施：

會所樓層(第五層)

五十米游泳池、淺水池、按摩池、池畔、燒烤爐、休憩草坪、會所、休息室、健身室、溫泉、桑拿及男女更衣室

空中花園(298 Beach Road第29層)

草坪、空中酒吧、倒影池、腳底反射治療步道、靜心露天平台及生態池

發展項目具備地庫／多層停車場泊車位、24小時保安服務、可錄音／錄影對講系統及智能卡進出系統。

落成年份：

約於二零一四年
(獲取自市區重建局物業市場資訊系統之網上服務)

狀況：

根據吾等憑肉眼對該等物業之視察，並考慮其樓齡及現時用途，該等物業屬一般維修及保養狀態。

年期：

根據租約持有，自二零零八年三月十三日起為期99年

註冊業主：

Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司)

總分區規劃(2019年版)：

被劃分為「商業」

序號	物業	描述	法律說明 (市鎮分區13 之整個部分)	地層樓面 面積(平方米)	租賃詳情 (於估值當日)	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
1	296 Beach Road #18-04	一房單位	U1535A	82	已出租	1,600,000新加坡元
2	296 Beach Road #21-04	一房單位	U1538X	82	已出租	1,620,000新加坡元
3	298 Beach Road #09-12	一房單位	U1695M	81	已出租	1,530,000新加坡元
4	298 Beach Road #11-13	一房單位	U1709T	81	已出租	1,540,000新加坡元
5	298 Beach Road #12-13	一房單位	U1710V	79	已出租	1,510,000新加坡元
6	298 Beach Road #11-15	兩房單位	U1750X	101	已出租	1,960,000新加坡元
7	298 Beach Road #12-15	兩房單位	U1751L	102	已出租	1,990,000新加坡元
8	298 Beach Road #13-15	兩房單位	U1752C	102	已出租	2,000,000新加坡元
總計				710		13,750,000新加坡元 (相當於約 79,525,737港元)

估值報告

International Plaza

地點： International Plaza位於Anson Road與俊源街交界，於核心商業區內，且鄰近丹戎巴葛地鐵站。

附近地區有多種建築，主要為主要為商業發展項目、戰前店屋、酒店、私人住宅發展及建屋發展局之組屋單位。

主要地標包括(其中包括)Tanjong Pagar Center、AXA Tower、春葉大廈、新加坡金融管理局大廈、Twenty Anson、Mapletree Anson、ICON、Skysuites @ Anson、Altez、Amara Singapore/100 AM、Carlton City Hotel Singapore、新加坡市中豪亞酒店及丹戎巴葛坊。

由於鄰近亞逸拉惹／濱海高速公路、西海岸大路及東海岸公園大道，因此便於前往新加坡其他地區。

該發展項目： International Plaza為一幢50層商業住宅發展項目，包括一幢平台，該平台之第一至第三層設有商舖，第五至六層設有辦公室，而第四至第八層設有多層停車場；以及一幢大樓，該大樓之第九層至第三十六層設有辦公室；並於第三十七至五十層合共設有208個單位及兩個頂層單位，而第三十六及三十七層則設有公共康樂設施。

提供之公共設施包括於第三十六層之游泳池及健身室，以及於第三十七層之羽毛球場。

落成年份： 約於一九七六年
(獲取自市區重建局物業市場資訊系統之網上服務)

狀況： 根據吾等憑肉眼對該等物業之視察，並考慮其樓齡及現時用途，該等物業屬一般維修及保養狀態。

年期： 根據租約持有，自一九七零年六月二日起為期99年

註冊業主： Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司)

總分區規劃(2019年版)： 被劃分為「商業」

序號	物業	描述	法律說明 (市鎮分區3 之整個部分)	地層樓面面積 (平方米)	租賃詳情 (於估值當日)	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
1	10 Anson Road #43-07	兩房單位	U914L及附屬土地 A185X	149 (包括12平方米 附屬土地)	已出租	1,720,000新加坡元 (相當於約 9,947,947港元)

限制條件

除於本估值報告中另有說明者外，吾等之估值受以下限制條件所規限：

估值標準： 評估乃遵照新加坡測量師與估價師學會頒佈之估價標準及實踐準則及／或國際估值準則及／或RICS皇家特許測量師學會估值準則而作出，惟可根據當地法律、習慣及慣例。

估值基準： 估值乃遵照估值報告所載之相關定義，假設及條件於符合估值具體目的之基礎下作出。

估值報告中提述之意見嚴格遵照估值報告所提述之條款及目的。評估價值未必適用於其他評估。

估值貨幣： 除另有說明者外，估值乃以新加坡元呈列。

保密： 吾等之估值屬機密，僅供評估報告之接收人使用，並僅用於所提述之特定目的。Savills概不承擔任何責任，亦概不對任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

版權： 未經Savills事先書面批准，估價報告之全部或任何部分或其任何參考(包括其可能出現之形式及內容)均不得包含在任何已發布文件、聲明、通函中，或以任何形式發布，亦不得於與任何第三方通訊中公開。

有限責任： Savills及其員工之責任僅限於估值報告之接收人。概不承擔對任何第三方未經授權使用及依賴之責任。

由於估值師之疏忽，違約而產生之責任或與本次委任有關之任何其他責任，應僅限於Savills根據此委任而收取之費用多寡。Savills對任何間接或後果性損失(例如機會成本和利潤損失)概不承擔任何責任。

- 有效期：** 該估值反映吾等於估值日期對價值之意見。由於一般市場變動、市場力量及環境以及與物業相關之環境可能出現變化，因此評估價值可能在短期內發生重大意外變化。Savills概不承擔於估價之日起3個月後依賴估值報告而產生之所有責任，或倘報告之收件人於較早日期之前得悉可能對估值產生影響之任何因素且並無就此類資料知會Savills，則Savills概不承擔任何責任。
- 業權：** 吾等僅對物業進行簡單線上業權搜索。除非客戶有所提供，否則吾等並無責任檢閱及/或查閱業權或租賃文件之文本。因此，除非另有說明外，估值應假設概無在此簡單業權搜索中未予披露並可能影響市值之其他限制性契諾、地役權或產權負擔。吾等假設物業之業權狀況良好、具市場價值，且並無附帶所有產權負擔、限制及其他法律障礙。
- 規劃資料：** 有關城市規劃之資料來自新加坡目前之總分區規劃，並假設其為準確無誤。除接獲特別要求並適當補償予Savills外，吾等通常不會對道路，地鐵，輕軌，渠務系統及其他政府計劃提出法律請求。倘吾等之客戶提出法律請求，而有關請求顯示與估值報告所載列之城市規劃資料存在重大差異及/或物業受到公共計劃影響，則應將此報告交回Savills以進行審閱並作出潛在修訂。
- 其他法定監管：** 吾等之估值假設物業及其任何改善工程符合所有相關法定規定。吾等假設該物業已經或將會獲得主管當局頒發之臨時佔用許可證、檢驗合格證明書、法定完工證書或臨時入伙證。
- 地盤狀況：** 吾等並無進行現場調查以確定現有或任何新發展項目之地面條件及服務是否合宜，亦不進行任何環境或岩質調查。吾等假設該等方面令人滿意，且在新發展項目開展工程後，在施工期間不會產生特殊費用或延誤。吾等假設地盤之承受能力足以支撐在其上方建造或將予建造之建築物。

- 物業狀況：** 儘管在視察過程中吾等有留意是否有任何建築缺陷，但吾等並無進行結構調查或測試服務或設施，亦無視察建築物並無外露或無法進入之部分。因此，吾等無法評定建築物是否有損毀、腐朽、蟲蛀、石棉或其他有害物質。吾等之估值假設該建築物不存在任何牽涉大量資本支出之缺陷，並符合所有相關法定要求。
- 資料來源：** 倘評估報告中之資料已註明乃由所載列之來源提供予估價師，則該資料被視為可靠。對於獲提供之數據不準確及與此類數據相關之後續結果，Savills概不承擔任何責任。倘在報告中未提及另一方的情況下提供資料，則有關信息應視為吾等盡力及據吾等所深知所獲得或收集。經處理之數據推論應視為估值師之意見，不得在未經估知會之情況下隨意引用。
- 樓面面積：** 吾等假設調查或建築平面圖中包含之資料屬準確，且為根據現行之專業物業實踐指引所編制。在沒有該等平面圖之情況下，樓面面積乃根據現有二手資料所估算，而該估計並不能提供相同水平之準確性或確定性。倘面積存在重大差異，吾等保留審核估值之權利。
- 平面圖：** 估值報告中包含之平面圖僅作識別之用，不應加以依賴以界定邊界或作為面積之核證文件或依賴其中包含之其他內容。所有位置圖均獲取自OneMap。儘管吾等已盡力確保位置圖為最新版本，但吾等概不保證位置圖之準確性，倘其並不準確，吾等概不負責。
- 租期：** 吾等並無查詢實際或潛在租戶之財務狀況。倘物業估值包含出租物業之收益，則假設租戶有能力履行租賃責任，且並無拖欠租金或未披露之違約行為。

復原成本： 吾等對於按復原成本投購火險之意見僅供參考，不得作為保險保障範圍之依據。吾等並非工料測量師，吾等對建築成本之估算乃基於公開資料來源。倘認為合適，吾等建議向合資格工料測量師尋求對變更保險成本之查證。

出庭應訊： 除已事先作出安排且Savills獲得適當補償外，Savills或其僱員並無責任就此估值報告或參考有關物業之問題向法庭或任何其他審裁處或任何政府機構作出證供或出庭應訊。

1. 責任聲明

本協議安排文件乃遵照收購守則之規定提供有關該協議安排及本公司之資料。

於最後實際可行日期，董事為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生，以及獨立非執行董事為吳連烽先生及陳以海先生。

董事願對本協議安排文件所載資料(與聯席要約人有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本協議安排文件所表達的意見(企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，HF (Cayman)的董事為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生。HF (Cayman)的董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、其他企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，鴻福貿易的董事為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生。鴻福貿易的董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、其他企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，鴻福實業(香港)的董事為鍾斌銓先生及鍾燊榮先生。鴻福實業(香港)的董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深

知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、其他企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，Barragan的唯一董事為Kuo Pao Chih, Keith先生。Barragan的唯一董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、其他企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，Dekker的唯一董事為Lee Keng Seng先生。Dekker的唯一董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、其他企業聯席要約人的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，鍾徐綺玲願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、企業聯席要約人的董事及鍾惠卿所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，鍾惠卿願對本協議安排文件所載資料(與本公司及其他聯席要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、企業聯席要約人的董事及鍾徐綺玲所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，鴻福實業的董事為Chan Pengee, Adrian先生、鍾斌銓先生、鍾燦榮先生、鍾惠卿、Chow Yew Hon先生、Lim Jun Xiong Steven先生及鍾子丰先生(替任董事)。鴻福實業的董事願對本協議安排文件所載資料(與本公司、Barragan及Dekker及個人聯席要約人有關者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本協議安排文件所表達的意見(本公司董事、Barragan及Dekker的董事及個人聯席要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令致本協議安排文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>3,000,000,000股 於最後實際可行日期之股份</u>	<u>150,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足	港元
<u>1,451,190,401股 於最後實際可行日期之股份</u>	<u>72,559,520</u>

所有已發行股份在各方面與其他股份享有同等權益，包括投票權、股息及股本。自二零二零年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度結算日)起至最後實際可行日期概無發行股份。

本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無徵求或建議徵求批准證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券，或聯席要約人及其一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使之衍生工具。

3. 其他權益及股份交易

於最後實際可行日期，聯席要約人於以下本公司已發行的債券中擁有權益：

債券持有人姓名	發行債券日期	債券本金額 (港元)	債券利率	債券到期日
Barragan	二零一六年三月九日	54,000,000.00	每年2%	二零二三年三月九日
鴻福實業(香港)*	二零一六年三月九日	190,000,000.00	每年2%	二零二三年三月九日
Dekker	二零一六年四月二十二日	50,000,000.00	每年2%	二零二三年三月九日
Dekker	二零一七年六月十二日	7,000,000.00	每年2%	二零二三年三月九日
總計		301,000,000.00		

* 該等債券已於二零一九年六月由HF (Cayman)轉讓予鴻福實業(香港)。

4. 市價

由於股份並無在聯交所或任何其他證券交易所上市，因此並無關於聯交所或任何其他證券交易所所報股份價格的資料。此外，除於二零二一年六月一日華僑永亨(代理人)有限公司向Chiu Man Wa轉讓27,000股股份外，於有關期間並無股份交易。

5. 根據收購守則須予披露之權益

(i) 根據收購守則附表一須予披露之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 聯席要約人於1,183,212,665股股份(相當於本公司已發行股本約81.53%)中擁有權益。除本協議安排文件中說明函件「本公司股權架構」一節所載聯席要約人的現有股權及鍾徐綺玲胞弟徐羊根先生所持100,000股股份外，聯席要約人及其一致行動人士概無擁有或控制或指示任何投票權或有關股份、購股權、衍生工具、認股權證、可兌換為股份的其他證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的權利；

- (b) 聯席要約人概無接獲股份表決權或股份權利的不可撤回承諾，表示會表決贊成或反對該協議安排或接納或拒絕該建議，且除財團協議外，概無與本公司股份或聯席要約人的股份有關且可能對該建議或該協議安排而言屬重大的其他安排(不論以購股權、彌償或其他方式進行)；
- (c) 聯席要約人概無持有涉及任何股份的任何可換股證券、購股權或認股權證或任何股份表決權或股份權利；
- (d) 聯席要約人概無訂立涉及股份或本公司任何其他證券的尚未行使衍生工具；
- (e) 除財團協議外，聯席要約人確認，其並無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引協議安排條件的協議或安排；
- (f) 聯席要約人確認，於最後實際可行日期，聯席要約人或其一致行動人士並無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券；及
- (g) 除財團協議外，(i)任何股東；與(ii)(a)聯席要約人及其任何一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

(ii) 根據收購守則附表二須予披露之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除鍾斌銓先生及鍾燊榮先生透過鴻福實業及鴻福實業附屬公司擁有的權益、鍾斌銓先生的配偶鍾徐綺玲所持3,397,000股股份及鍾斌銓先生及鍾燊榮先生的姐妹鍾惠卿所持2,000,000股股份外，概無董事於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，或擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 除本公司間接全資附屬公司鴻福地產控股有限公司於鴻福實業(為鴻福實業附屬公司最終控股方)擁有約21.02%權益外，本公司概無於鴻福實業附

屬公司、Barragan或Dekker中擁有權益，或擁有或控制鴻福實業附屬公司、Barragan或Dekker任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 鍾斌銓先生及鍾燊榮先生(均為董事)於佔鴻福實業(為鴻福實業附屬公司最終控股方)全部已發行股本分別約16.29%及16.19%的股份中擁有權益。除上文所述者外，概無董事於鴻福實業附屬公司、Barragan或Dekker任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，或擁有或控制鴻福實業附屬公司、Barragan或Dekker任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 本公司附屬公司及本公司退休基金或任何其附屬公司或根據收購守則所界定第(5)類「一致行動」而被假定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則所界定第(2)類「聯繫人」而屬本公司聯繫人之人士(不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概不擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 概無任何人士與本公司或根據收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(5)類「一致行動」而被假定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則所界定第(2)、(3)及(4)類「聯繫人」而屬本公司聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (f) 除該建議、該協議安排及財團協議外，概無訂立任何有關股份或任何聯席要約人之股份而對該建議而言可能屬重大的安排(不論是通過期權、彌償保證或其他方式)；
- (g) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
- (h) 本公司或董事概無借入或借出本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (i) 概無訂有安排以給予任何董事任何利益(惟適用法律規定的任何法定賠償除外)以作為離職賠償或與該建議有關的其他利益；
- (j) 董事概無與任何其他人士訂立取決於或視乎該建議結果或與該建議有關之協議或安排；

- (k) 除該建議、該協議安排及財團協議外，要約人或聯席要約人(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)，而與該建議有關連或取決於該建議；
- (l) 除財團協議外，聯席要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約；
- (m) 概無董事擬就彼等自有的實益股權接納或拒絕該建議；及
- (n) 聯席要約人或其任何一致行動人士與任何其他人士之間概無訂有收購守則規則22註釋8第三段所提述的安排。

6. 證券交易及其他安排

- (i) 於有關期間：
 - (a) 董事概無買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
 - (b) 本公司及董事概無買賣鴻福實業、鴻福實業附屬公司、Barragan及Dekker任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (ii) 於該公佈日期起及直至最後實際可行日期止期間：
 - (a) 概無本公司附屬公司及本公司退休基金或任何其附屬公司或根據收購守則所界定第(5)類「一致行動」而被假定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則所界定第(2)類「聯繫人」而屬本公司聯繫人之人士(不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
 - (b) 概無與本公司或根據收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(5)類之「一致行動」而被假定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則所界定第(2)、

(3)及(4)類「聯繫人」而屬本公司聯繫人之人士訂立屬收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排之人士買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (c) 與本公司有關連且有全權管理權的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有任何下列服務合約：(i)(包括持續及有固定年期之合約)於該公佈日期前6個月內訂立或修訂之合約；或(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)不論通知期長短，有效期為12個月以上之固定年期合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償或可能成為有關訴訟或索償的其中一方當事人。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司於該公佈日期前兩年當日後並無訂立任何重大合約(並非於本公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司透過補充平邊契據訂立日期為二零二零年九月二十五日的第三份修訂契據，以進一步延長本公司於二零二一年三月九日至二零二三年三月九日發行的債券(「債券」)到期日及將債券利率由每年2.75%修訂為每年2%；
- (b) Bossiney Limited及載益有限公司(兩間公司均為本公司間接全資附屬公司)及南洋商業銀行就貸款融資550,000,000港元訂立的日期為二零二一年六月三十日的第六份補充貸款協議；及
- (c) Hugoton Limited(本公司間接全資附屬公司)及南洋商業銀行、大華銀行及中國信託商業銀行(作為貸款人)就貸款融資419,000,000港元訂立日期為二零二一年八月二十三日的第二份補充貸款協議。

10. 專家之同意及資格

以下為名列本協議安排文件或提供載於本協議安排文件之意見或建議之專家(「專家」)各自的資格：

名稱	資格
力高	一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行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
嘉林資本	一間可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立物業估值師
Savills Valuation and Professional Service (S) Pte Ltd	獨立物業估值師

各專家已就本協議安排文件之刊發出具同意書，同意以所載的形式及文義轉載其函件及意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本公司持有任何股權。

11. 一般事項

- (i) 聯席要約人的一致行動集團的主要成員包括鍾斌銓先生，住址為香港中半山馬己仙峽道17號馬己仙大廈12樓；鍾榮榮先生，住址為3 Chatsworth Park Singapore 249809；鍾徐綺玲，住址為香港中半山馬己仙峽道17號馬己仙大廈12樓；鍾惠卿，住址為24 Cable Road, Singapore 249895；Kuo Pao Chih Keith 先生(Barragan的最終實益擁有人)，通訊地址為中環干諾道中148號粵海投資大廈10樓；Lee Keng Seng先生(Dekker的最終實益擁有人)，通訊地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室；徐羊根先生(鍾徐綺玲之胞

- 弟)，住址為香港干德道40號2樓B室；鍾金榜先生(鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的兄弟)，住址為6 Victoria Park Close Singapore 266554；Cheong Pin Seng先生(鍾斌銓及鍾榮榮的兄弟)，住址為34 Oxley Garden Singapore 238765；Cheong Loo Kheng女士(鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的姊妹)，住址為28 Jalan Rimau Singapore 418724；Cheong Puay Kheng女士(鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的姊妹)，住址為9 Green Lane Singapore 438909；Cheong Lay Kheng女士(鍾斌銓先生及鍾榮榮先生的姊妹)，住址為69 Wilkinson Road Singapore 436721及鴻福實業(為鴻福實業附屬公司的最終控股方)。
- (ii) HF (Cayman)的註冊辦事處位於P. O. Box 1043, Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands，及香港通訊地址為香港皇后大道中9號1909室。
- (iii) 鴻福貿易的註冊辦事處及香港通訊地址位於香港皇后大道中9號1909室。
- (iv) 鴻福實業(香港)的註冊辦事處及香港通訊地址位於香港皇后大道中9號1909室。
- (v) 各家鴻福實業附屬公司的董事為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。於最後實際可行日期，鴻福貿易由鴻福實業(香港)全資擁有，而HF (Cayman)及鴻福實業(香港)均由鴻福實業全資擁有，而鴻福實業為於新加坡共和國註冊成立的公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市。
- (vi) 鴻福實業的註冊辦事處位於300 Beach Road #41-00, The Concourse, Singapore 199555。鴻福實業的董事會由Chan Pengee, Adrian先生、鍾斌銓先生、鍾榮榮先生、鍾惠卿、Chow Yew Hon先生、Lim Jun Xiong Steven先生及鍾子丰先生(替任董事)組成。香港通訊地址為香港皇后大道中9號1909室(其附屬公司鴻福實業(香港)的辦事處)。
- (vii) 鍾徐綺玲的住址及香港通訊地址為香港半山馬己仙峽道17號馬己仙大廈12樓。
- (viii) 鍾惠卿之住址為24 Cable Road, Singapore 249895，及香港通訊地址為香港皇后大道中9號1909室。
- (ix) Barragan的註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於最後實際可行日期，Barragan的最終實益擁

有人兼唯一董事為Kuo Pao Chih, Keith先生(一名居於新加坡的人士)，其香港通訊地址位於香港干諾道中148號粵海投資大廈10樓。

- (x) Dekker的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa。於最後實際可行日期，Dekker的最終實益擁有人兼及唯一董事為Lee Keng Seng先生(一名居於馬來西亞的人士)，其香港通訊地址位於香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室。
- (xi) 本公司的通訊地址為香港皇后大道中9號1909室。
- (xii) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (xiii) 本公司的公司秘書為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited及林寶瑜女士。林寶瑜女士為香港非執業會計師，並持有香港科技大學頒發的會計學工商管理學士學位。彼於香港會計行業擁有逾23年經驗。
- (xiv) 力高的主要營業地點位於香港皇后大道中29號華人行16樓1601室。
- (xv) 該協議安排文件備有中英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件由本協議安排文件日期起直至生效日期或該協議安排失效日期(以較早者為準)於星期一至星期五一般辦公時間上午九時正至下午六時正，於(i)證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(ii)邦冠有限公司(本公司之附屬公司)之辦事處(地址為香港皇后大道中9號1909室)可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程細則及公司細則；
- (ii) 鴻福實業附屬公司、Barragan及Dekker各自的組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表；

- (iv) 董事會函件，其全文載於本協議安排文件第10至21頁；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本協議安排文件第22至23頁；
- (vi) 嘉林資本函件，其全文載於本協議安排文件第24至41頁；
- (vii) 申報會計師有關溢利預測的函件，其全文載於本協議安排文件第II-A1至II-A3頁；
- (viii) 嘉林資本有關溢利預測的報告，其全文載於本協議安排文件第II-B1至II-B2頁；
- (ix) 瑞豐環球評估諮詢有限公司的物業估值報告，其全文載於本協議安排文件第III-A1至III-A9頁；
- (x) Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd.的物業估值報告，其全文載於本協議安排文件第III-B1至III-B13頁；
- (xi) 本附錄「9.重大合約」一段所述的重大合約；
- (xii) 本附錄「10.專家之同意及資格」一段所述的同意書；及
- (xiii) 本協議安排文件。

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
二零二一年：第411號
有關鴻福國際有限公司*
及
有關一九八一年公司法第99條
鴻福國際有限公司
與
協議安排股東之
協議安排

序言

(A) 於本協議安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」	指	香港聯合交易所有限公司開放進行業務交易的日子
「註銷價」	指	聯席要約人根據該協議安排應向協議安排股東以現金支付的註銷價每股協議安排股份0.56港元
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	鴻福國際有限公司，於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	將按法院指示，就該協議安排(不論有否修改)進行投票表決而召開的協議安排股東會議或其任何續會
「生效日期」	指	該協議安排根據協議安排條件及公司法生效當日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人士
「說明函件」	指	協議安排文件載列的說明函件

* 僅供識別

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯席要約人」	指	Hong Fok Corporation (Cayman) Limited (於開曼群島註冊成立的有限公司)、鴻福實業(香港)有限公司(於香港註冊成立的有限公司)、鴻福貿易有限公司(於香港註冊成立的有限公司)、鍾徐綺玲、鍾惠卿、Barragan Trading Corp (於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及Dekker Assets Limited (於英屬處女群島註冊成立的有限公司，正式登記為根據薩摩亞法律存續的國際公司)
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月十四日，即協議安排文件付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「力高」	指	力高企業融資有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為聯席要約人有關該建議的財務顧問
「最後截止日期」	指	二零二二年七月三十一日，或聯席要約人與本公司可能協定的有關較後日期(惟須經力高批准方可作實)，或於適用程度下按法院可能指示的有關較後日期，且在任何情況下，須經執行人員許可
「該建議」	指	由聯席要約人按協議安排文件所載條款及條件以協議安排的方式將本公司私有化的建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該協議安排」	指	本公司與協議安排股東於公司法第99條項下的協議安排，可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限

- | | | |
|------------|---|---|
| 「協議安排條件」 | 指 | 說明函件內「協議安排條件」一節所載該建議的條件 |
| 「協議安排文件」 | 指 | 聯席要約人與本公司刊發或寄發予全體股東的綜合協議安排文件(當中載列(其中包括)該建議的詳情)、隨附的代表委任表格以及法院會議通告及股東特別大會通告 |
| 「協議安排記錄日期」 | 指 | 二零二二年二月二十五日或可能向股東公佈的有關其他日期，即就釐定協議安排股東於該協議安排下權利的記錄日期 |
| 「協議安排股東」 | 指 | 協議安排股份的登記持有人 |
| 「協議安排股份」 | 指 | 由聯席要約人直接或間接持有的股份以外的股份 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 為通過有關(其中包括)實施該建議之所有必要決議案而召開的本公司股東特別大會(或其任何續會) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份的登記持有人 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
- (B) 本公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為150,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.05港元的股份，其中1,451,190,401股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人已同意委派Conyers Dill & Pearman Limited出席批准本協議安排的呈請聆訊，並已向法院承諾受本協議安排所約束，並訂立、作出及促使訂立及作出可能屬必需或權宜的所有該等文件、行動及事宜以使本協議安排生效。
- (D) 本協議安排的主要目的為透過註銷及剔除協議安排股份及向聯席要約人發行數目相等於生效日期已註銷及剔除協議安排股份數目的股份，使聯席要約人於該協議安排生效後將合共擁有本公司全部已發行股份的方式將本公司私有化。

 該協議安排

第一部分

註銷及剔除協議安排股份

1. 於生效日期：

- (a) 本公司的已發行股本將透過註銷及剔除協議安排股份予以削減；
- (b) 待上文(a)分段所述已發行股本削減生效後，隨即透過向聯席要約人發行總數相等於已註銷及剔除協議安排股份數目的股份（「新股份」），將本公司已發行股本恢復至其過往的數額，按面值入賬列為繳足，相關比例如下：

聯席要約人	將予發行 新股份的數目
Hong Fok Corporation (Cayman) Limited	69,745,461
鴻福貿易有限公司	3,652,976
鴻福實業(香港)有限公司	5,959,866
Barragan Trading Corp	76,033,844
Dekker Assets Limited	81,702,828
鍾徐綺玲	19,438,343
鍾惠卿	11,444,418
總計	<u>267,977,736</u>

- (c) 本公司須將其賬冊內因註銷及剔除協議安排股份而產生的進賬額，用於按面值繳足該等新股份。

第二部分

註銷協議安排股份的代價

2. 作為註銷及剔除所有協議安排股份的代價，各協議安排股東應有權就每股已註銷及剔除協議安排股份收取註銷價。

第三部分

一般事項

3. 有關註銷價的支票須盡快，惟無論如何於生效日期起計七個營業日內寄發予於協議安排記錄日期名列本公司股東名冊的協議安排股東(或倘為聯席持有人，則寄發予名列本公司股東名冊首位的聯席持有人的登記地址)。
4. 該等支票寄發後滿六個月當日或之後，聯席要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現的該等支票的付款，並將有關支票所代表的款項悉數存入本公司所選的香港持牌銀行中以本公司名義開立的存款賬戶內。
5. 本公司須以信託形式為根據該協議安排條款有權獲得款項的人士就未兌現支票保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日期前，從中向本公司信納其為有權收取該等款項的人士發放連同利息的款項。於生效日期起計六年屆滿時，聯席要約人及本公司將獲解除根據該協議安排支付任何款項的任何進一步責任，而聯席要約人將絕對享有當時存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除任何預扣稅或其他稅項(倘適用)或扣除法例規定的任何扣減及所產生的開支。
6. 於生效日期，有關協議安排股份的股票就任何目的而言不再具有效力。
7. 該協議安排將在法院根據公司法第99條批准該協議安排而發出的法令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
8. 本公司及聯席要約人可共同為及代表所有協議安排股東，同意該協議安排的任何修訂或增補或法院酌情批准或施加的任何條件。
9. 除非該協議安排於最後截止日期或之前生效，否則該協議安排將告失效。
10. 根據收購守則的規定，有關人士須自行承擔有關該協議安排及其附帶的成本、費用及開支。

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
二零二一年：第411號
有關鴻福國際有限公司*
及
有關一九八一年公司法第99條
鴻福國際有限公司
與
協議安排股東之
協議安排

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已於二零二二年一月十三日或前後就以上事宜頒佈命令(「命令」)，指令召開協議安排股東(定義見下文所述之該協議安排)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由鴻福國際有限公司(「本公司」)與協議安排股東之間訂立之一項協議安排(「該協議安排」)，而法院會議訂於二零二二年二月十五日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行，全體協議安排股東均獲邀出席。

該協議安排的副本及一九八一年公司法第100條規定之說明函件已載於綜合協議安排文件(「協議安排文件」)內，而本通告為該文件之一部分。協議安排股東亦可向本公司於香港的股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司索取一份協議安排文件，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

有權出席法院會議並在會上投票的協議安排股東為於二零二二年二月十五日名列本公司股東名冊的股東。為符合資格享有出席法院會議(或其任何續會)並於會上投票的權利，所有股份所有權的轉讓文件，連同有關股票，須於二零二二年二月八日(星期二)下午四時三十分前，提交予本公司於香港的股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以供登記。

協議安排股東可於法院會議上親身投票，或可委任其他人士(不論是否本公司之股東)，代其出席會議並於會上投票。適用於法院會議之粉紅色代表委任表格隨附於協議安排文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，協議安排股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，交回的粉紅色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

如屬協議安排股份的聯名持有人，任何一位有關聯名持有人均可就有關協議安排股份於法院會議上投票(不論其為親自或委派代表投票)，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一位聯名持有人親自或委派代表出席法院會議，凡排名首位之持有人已作出投票(不論其為親身或委派代表投票)，其投票將獲接納，其他聯名持有人的投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持股之排名次序為準。

如屬公司之協議安排股東，協議安排股東可通過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的有關人士擔任法院會議的公司代表及代表公司協議安排股東行使同等權力，猶如公司協議安排股東為本公司的個人協議安排股東。

謹請將粉紅色代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，不遲於二零二二年二月十三日上午九時三十分(或不遲於法院議會續會指定時間前48小時)交回本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上在投票表決前交予法院會議主席，而法院會議主席有絕對酌情權決定是否接納該表格。

法院已通過命令而委任陳以海擔任法院會議主席，如其未能擔任主席，則由本公司任何其他董事擔任法院會議主席，法院亦已指示主席須向法院呈報法院會議之結果。

該協議安排其後須經法院批准，方可生效。

日期：二零二二年一月十九日

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

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED**(鴻福國際有限公司*)***(於百慕達註冊成立的有限公司)***股東特別大會通告**

茲通告鴻福國際有限公司(「本公司」)將於二零二二年二月十五日(星期二)上午十時正(香港時間)或緊隨法院會議結束或休會後假座香港香港仔深灣道8號深灣遊艇會1樓理事廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案。除另有界定者外，本通告中使用的詞彙應具有本公司日期為二零二二年一月十九日的綜合協議安排文件(「協議安排文件」)所賦予的相同涵義，而本通告為該文件的一部分。

特別決議案

1. 「動議為致使協議安排文件所載本公司與協議安排股東之間的該協議安排生效，及在協議安排股東於生效日期(定義見該協議安排)在法院會議上批准該協議安排的前提下，批准透過註銷及剔除協議安排股份，削減本公司已發行股本。」

普通決議案

2. 「動議待及緊隨上文第1項決議案所述削減本公司已發行股本生效後，謹此批准透過向聯席要約人配發及發行與註銷及剔除的協議安排股份數目相同的股份(「新股份」)，使本公司的已發行股本恢復至緊接註銷及剔除協議安排股份之前的數額(相關比例載於該協議安排)；
3. 動議本公司賬冊中因註銷及剔除上文第1項決議案所述協議安排股份而產生的進賬，由本公司按面值全數支付根據上文第2項決議案向聯席要約人配發及發行的新股份，並授權本公司任何一名董事據此配發及發行；及
4. 動議謹此授權本公司董事，就實施該建議而採取彼認為必須或適宜之任何行動及事宜及／或簽署有關文件，包括但不限於(i)削減本公司已發行股本；(ii)配發及發行新股份；及(iii)代表本公司同意實施獲百慕達最高法院認為適宜施加於該協議安

排的任何修改或增補或條件，並就實施該協議安排或就有關整體而言透過該協議安排由聯席要約人對本公司進行建議私有化而言，彼等認為必需或合宜的一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命
鴻福國際有限公司
董事
鍾斌銓
二零二二年一月十九日

附註：

1. 有權出席股東特別大會並在會上投票的股東為於二零二二年二月十五日名列本公司股東名冊的股東。為符合資格有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，所有股份所有權的轉讓文件，連同有關股票，須於二零二二年二月八日(星期二)下午四時三十分前，提交予本公司於香港的股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以供登記。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東可委任另一名人士作為其受委代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之受委代表代其出席股東特別大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如委任超過一名代表，則委任書須指明所委任代表各自所代表的股份數目。
4. 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的該等授權書或授權文件副本，必須於二零二二年二月十三日上午十時正(或不遲於股東特別大會續會指定時間前48小時)送達本公司的香港股份過戶登記處的管理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名有關聯名持有人均可親身或委任代表於會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位者(不論親身或委任代表出席)方有權投票，而其他聯名持有人的表決將不計算在內。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊中有關該聯名持股之排名次序為準。
6. 股東特別大會適用之白色代表委任表格隨附於協議安排文件內。