

## 此乃要件 請即處理

閣下對本計劃文件任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的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全部本公司股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**INTELLINSIGHT HOLDINGS LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

**POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED**

**保利達資產控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：208)

有關

### (1) INTELLINSIGHT HOLDINGS LIMITED 建議

根據公司法第86條

以協議安排方式

私有化保利達資產控股有限公司；及

### (2) 建議撤回上市地位

之計劃文件

Intellinsight Holdings Limited 之聯席財務顧問



中銀國際 亞洲有限公司



新百利融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
泓博資本有限公司

本計劃文件由要約人及本公司聯合發佈。股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。法院會議及股東特別大會分別將於二零二一年五月十日(星期一)上午十時正及二零二一年五月十日(星期一)上午十一時正(或緊接法院會議結束或休會後)召開，會議通告分別載於本計劃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，務請將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按其上印備的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不遲於相關代表委任表格或本計劃文件第二部分所列有關日期及時間。倘有關法院會議的粉紅色代表委任表格未有就此遞交，亦可在法院會議上交予法院會議主席(法院會議主席將全權酌情決定是否接納)。

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙具有本計劃文件第一部分「釋義」一節賦予的涵義。本計劃文件亦由(1)董事會有關該建議的函件(載於本計劃文件第四部分)；(2)獨立董事委員會函件(載有其就該建議向獨立股東出具的意見，載於本計劃文件第五部分)；(3)獨立董事委員會的獨立財務顧問泓博資本函件(載有其就該建議向獨立董事委員會出具的意見，載於本計劃文件第六部分)；及(4)有關該建議的說明函件(載於本計劃文件第七部分)組成。就詮釋而言，本計劃文件的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之防疫措施

請參閱本計劃文件第31頁有關於法院會議及股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒」)傳播而應採取的措施，其中包括：

- 強制體溫檢測
- 強制佩戴外科口罩
- 不會提供茶點

任何不遵守防疫措施之人士可能會被拒絕進入法院會議及股東特別大會場地。為促使預防及控制冠狀病毒病，及保障股東之健康及安全，本公司強烈建議股東，特別是身體不適及/或就2019冠狀病毒須接受隔離之股東，可委任其他人士(包括相關大會主席)作為其代表就決議案投票，而無需親身出席法院會議及股東特別大會。股東無需就行使投票權而親身出席法院會議或股東特別大會。

---

## 目 錄

---

	頁次
第一部分 – 釋義.....	1
第二部分 – 應採取的行動.....	6
第三部分 – 預期時間表.....	10
第四部分 – 董事會函件.....	13
第五部分 – 獨立董事委員會函件.....	33
第六部分 – 浚博資本函件.....	35
第七部分 – 說明函件.....	80
附錄一 – 集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 集團及要約人的一般資料.....	II-1
附錄三 – 威格斯物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 戴德梁行物業估值報告.....	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

於本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	要約人與本公司就該建議聯合刊發日期為二零二一年一月二十一日之公佈
「公佈日期」	指	二零二一年一月二十一日，即該公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「實益擁有人」	指	相關股份之實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約人之聯席財務顧問
「註銷價」	指	每股計劃股份1.50港元之註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統之人士
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二一年修訂版)
「本公司」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：208)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「法院會議」	指	按大法院指示將予召開及舉行並就該計劃進行投票之計劃股東會議
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一名獨立物業估值師
「董事」	指	本公司董事

「生效日期」	指	該計劃(倘得到大法院的許可及批准)根據其條款及公司法生效之日期,即大法院批准該計劃並確認因註銷及剔除計劃股份而削減已發行股本之命令副本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記之日,預期為二零二一年五月二十一日(星期五)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會,供股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)一項有關透過註銷及剔除計劃股份以削減於本公司股本中已發行股份數目之特別決議案;(ii)一項有關該計劃生效後撤回股份上市地位之特別決議案;及(iii)一項有關透過向要約人發行與所註銷及剔除之計劃股份相同數目之股份(入賬列作已繳足),以將於本公司股本中已發行股份數目恢復至其原來數目之普通決議案
「股東特別大會 記錄日期」	指	二零二一年五月十日(星期一)或可能向股東宣佈的其他日期,即釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會,由廖廣生先生、徐尉玲博士及Teo Geok Tien Maurice教授(各自為獨立非執行董事)組成,以就該建議向獨立股東提供推薦建議

「獨立財務顧問 或「泓博資本」	指	泓博資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為經獨立董事委員會批准由本公司委任有關該建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約人及與要約人一致行動人士以外之股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	二零二一年一月十五日，即緊接股份於刊發該公佈前在聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十三日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年六月三十日，或要約人與本公司可能協定(須由中銀國際及新百利批准作實)或在要約人或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許之有關較後日期(以適用者為限)
「會議記錄日期」	指	計劃法院會議記錄日期及／或股東特別大會記錄日期(視情況而定)
「要約期間」	指	自公佈日期起計的期間，定義見收購守則
「要約人」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東。要約人之最終實益擁有人為柯為湘先生
「與要約人一致 行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」之定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動之人士
「海外股東」	指	本公司股東名冊所記錄地址為香港以外地區的計劃股東
「中國」	指	中華人民共和國

「該建議」	指	要約人透過該計劃及撤回股份於聯交所之上市地位將本公司私有化之建議
「登記擁有人」	指	本公司股東名冊所記錄有關股份的持有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「有關期間」	指	二零二零年七月二十一日(即公佈日期前六(6)個月之日)起至最後實際可行日期止(包括首尾兩天)期間
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條所訂立之協議安排
「計劃條件」	指	本計劃文件第四及第七部分「計劃條件」一節所載實施該建議之條件
「計劃法院會議 記錄日期」	指	二零二一年五月十日(星期一)或向(其中包括)計劃股東宣佈的有關其他日期,即釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利的記錄日期
「計劃文件」	指	本公司與要約人向全體股東寄發之綜合計劃文件,載有(其中包括)有關該建議之進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二一年五月二十一日(星期五),該計劃生效當日或將向計劃股東公佈之其他日期,即於該計劃生效時釐定計劃股東享有註銷價之權益的記錄日期
「計劃記錄時間」	指	計劃記錄日期下午四時正(香港時間)
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之計劃記錄時間,由要約人直接或間接持有以外之股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃記錄時間之計劃股份持有人
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)

「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新百利」	指	新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約人之聯席財務顧問
「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
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務之日子
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一名獨立物業估值師

本計劃文件內所有時間及日期均指香港時間及日期，惟另有說明者、對法院就批准該計劃及確認於本公司股本中削減已發行股份數目的呈請的法院聆訊的預計日期及生效日期的提述(該等提述指開曼群島有關日期)除外。於最後實際可行日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時，僅供參考。

## 股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並在會上投票的權利與股東出席股東特別大會並在會上投票的權利，本公司將於二零二一年五月四日(星期二)至二零二一年五月十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，必須於二零二一年五月三日(星期一)下午四時三十分或之前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格，已一併寄發予有關登記擁有人。

本公司將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。**該暫停辦理過戶期間並非為釐定該建議項下權益。**

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務必將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**代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於二零二一年五月八日(星期六)上午十時正遞交，或在法院會議上交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納)；而適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格則應不遲於二零二一年五月八日(星期六)上午十一時正遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的有關代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並在會上投票。在此情況，所交回代表委任表格將視作已撤銷論。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，但倘(其中包括)有關決議案獲計劃股東、獨立股東或股東以所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。我們謹此提醒閣下毋須親身出席法院會議及股東特別大會以行使閣下的投票權。我們強烈建議閣下，特別是身體不適或須因2019冠狀病毒而隔離的人士，可委任任何人士作為代表就決議案投票，而毋須親身出席法院會議及股東特別大會。

法院會議及股東特別大會將以投票方式進行投票。

本公司將不遲於二零二一年五月十日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果刊發公佈。本公司將根據收購守則及上市規則的規定另行公佈大法院對呈請進行聆訊之結果，其中包括批准該計劃及(如該計劃獲批准)生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期。

**通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動**

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式由登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並指示該登記擁有人如何就閣下的股份在法院會議及／或股東特別大會上投票。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出，令登記擁有人有充裕時間準確填妥及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則該實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統及以在香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上投票，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。閣下應在就法院會議及／或股東特別大會遞交代表委任表格的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令該人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司提供有關實益擁有人的股份在法院會議及／或股東特別大會上如何投票的指示。按大法院指示，就計算「大多數數目」而言，香港中央結算(代理人)有限公司將獲批准根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)作出的指示就該計劃投票一次贊成及一次反對。該計劃的贊成票數和作出該指示投票的中央結算系統參與者人數以及該計劃的反對票數和作出該指示投票的中央結算系統參與者人數將向大法院披露，供大法院考慮以決定是否應行使其酌情權批准該計劃。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，據此有權出席法院會議及股東特別大會並在會上投票。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的股份及成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的股份通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

## 行 使 閣 下 的 投 票 權

倘閣下為股東或實益擁有人，則本公司及要約人敦請閣下在法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。倘閣下根據借股計劃持有任何股份，則務請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，立即向香港中央結算(代理人)有限公司提供指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排(有關詳情載於上文「通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動」一節)。倘若閣下為個人股東，並擬出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票，並且就閣下之投票於計算法院會議上「大多數數目」規定及／或於股東特別大會上就通過特定決議案之票數時單獨計算，則應從中央結算系統撤回股份，並成為該股份之登記擁有人。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，務請告知有關實益擁有人行使其投票權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

## 海 外 股 東 注 意 事 項

向登記地址位於香港境外司法權區之人士作出該建議或會受到有關司法權區之法例禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區之公民、居民或國民，則應自行了解及遵守任何適用法律規定。欲接納要約之任何有關人士須自行負責確定其已就此全面遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意或符合其他必要之正式手續或法律規定，並支付在該司法權區應繳之任何轉讓款項或其他稅款或其他所需款項。本公司、要約人、中銀國際、新百利、滋博資本及任何其他參與該建議之人士將有權就該等人士可能須支付之任何稅項獲該等人士全面彌償及免受損害。

### 過 往 表 現 及 前 瞻 性 陳 述

本文件所載集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並非集團未來業績之保證。本文件可能載有涉及風險及不確定因素之前瞻性陳述及意見。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異，閣下不應過分依賴該等前瞻性陳述及意見。除適用法律、規則及法規(包括收購守則)所規定者外，要約人、本公司、中銀國際、新百利、彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理人、關聯人士或顧問或任何其他參與該建議人士均毋須承擔更正或更新本文件所載前瞻性陳述或意見之責任。

股東可於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))、聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或本公司網站([www.polytecasset.com](http://www.polytecasset.com))免費取得本計劃文件副本。

以下時間表已計及大法院有關該計劃的程序。預期時間表僅供指示性質，可予更改。如以下預期時間表有任何變動，本公司將另行刊發公佈。

事項	日期
寄發本計劃文件.....	二零二一年四月十六日(星期五)
遞交股份過戶文件以享有法院會議及股東 特別大會投票權的最後期限.....	二零二一年五月三日(星期一) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記 以釐定計劃股東出席法院會議 並在會上投票的權利以及 股東出席股東特別大會 並在會上投票的權利(附註1).....	二零二一年五月四日(星期二)至 二零二一年五月十日(星期一) (包括首尾兩天)
遞交法院會議的粉紅色代表委任表格的 最後期限(附註2).....	二零二一年五月八日(星期六) 上午十時正
遞交股東特別大會的白色代表委任表格的 最後期限(附註2).....	二零二一年五月八日(星期六) 上午十一時正
計劃法院會議記錄日期.....	二零二一年五月十日(星期一)
股東特別大會記錄日期.....	二零二一年五月十日(星期一)
法院會議(附註3).....	二零二一年五月十日(星期一) 上午十時正
股東特別大會(附註3).....	二零二一年五月十日(星期一) 上午十一時正 (或緊接法院會議結束或休會後)
公佈法院會議及 股東特別大會結果.....	不遲於二零二一年五月十日(星期一) 下午七時正
預期股份在聯交所的最後交易日.....	二零二一年五月十一日(星期二)
遞交股份過戶文件以享有 該計劃項下權利的最後期限.....	二零二一年五月十七日(星期一) 下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記以釐定

合資格享有該計劃項下權利(附註4).....由二零二一年五月十八日(星期二)  
起

就批准該計劃及確認已發行股份數目削減

的呈請而進行的法院聆訊.....二零二一年五月二十日(星期四)  
(開曼群島時間)

公佈法院聆訊結果、預期生效日期

及股份在聯交所撤銷上市地位

的預計日期.....二零二一年五月二十一日(星期五)  
上午八時三十分前

計劃記錄日期.....二零二一年五月二十一日(星期五)

生效日期(附註5).....二零二一年五月二十一日(星期五)  
(開曼群島時間)

公佈生效日期及股份

在聯交所撤銷上市地位.....二零二一年五月二十四日(星期一)  
上午八時三十分前

預期股份在聯交所

撤銷上市地位生效(附註6).....二零二一年五月二十五日(星期二)  
下午四時正

寄發支票以根據該計劃

支付現金權益(附註7).....二零二一年六月一日(星期二)  
或之前

**務請股東注意，以上時間表可予更改。如出現任何變動，本公司將另行刊發公佈。**

附註：

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記，以釐定計劃股東出席法院會議並在會上投票以及股東出席股東特別大會並在會上投票的權利。該暫停辦理過戶期間並非為釐定該建議項下的權益。
2. 有關法院會議的粉紅色代表委任表格及有關股東特別大會的白色代表委任表格應根據其上分別印備的指示填妥及簽署，並應盡快且無論如何不遲於上述相關日期及時間，遞交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。倘屬法院會議所用粉紅色代表委任表格，可於法院會議交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納)。計劃股東、獨立股東或股東填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的相關代表委任表格後，仍可親身出席會議並於會上投票。在此情況，所交回相關代表委任表格將視作已撤銷論。

3. 請參閱本計劃文件附錄六所載法院會議通告及本計劃文件附錄七所載股東特別大會通告。倘懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府已公佈或預期刊發有關超級颱風造成的「極端情況」的公佈或黑色暴雨警告信號於法院會議及股東特別大會日期上午七時正後任何時間生效或預期生效，法院會議及股東特別大會將被延後或延期。本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公佈並知會計劃股東及股東(視乎情況而定)會議的重訂日期、時間及地點。
4. 本公司將於該日起暫停辦理股份過戶登記，以釐定符合該計劃項下權益的計劃股東。
5. 倘所有計劃條件(提交命令以作登記除外)獲達成或豁免(倘適用)，則批准該計劃之命令可於其生效並對要約人、本公司及全體計劃股東產生約束力時提交至開曼群島公司註冊處處長。由於香港及開曼群島有時差，生效日期將較公佈生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期為早。
6. 倘所有計劃條件獲達成(或豁免，如適用)，要約人將實施該建議註銷及剔除計劃股份且本公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所上市。
7. 向計劃股東寄發的現金權益支票，將於七個營業日(定義見收購守則)內按於計劃記錄日期之計劃記錄時間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。

本計劃文件內所有時間及日期均指香港時間及日期，惟另有說明者、對法院就批准該計劃及確認於本公司股本中削減已發行股份數目的呈請的法院聆訊的預計日期及生效日期的提述(該等提述指開曼群島有關日期)除外。於最後實際可行日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時，僅供參考。



**POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED**

**保利達資產控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：208)

**執行董事：**

柯為湘先生(主席)  
楊國光先生  
黃玉清女士  
焦幗瑛女士

**註冊辦事處：**

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

**非執行董事：**

黎家輝先生  
柯沛縈女士

**總辦事處及主要營業地點：**

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓

**獨立非執行董事：**

廖廣生先生  
徐尉玲博士  
Teo Geok Tien Maurice 教授

敬啟者：

**(1) INTELLINSIGHT HOLDINGS LIMITED 建議  
根據公司法第86條  
以協議安排方式  
私有化保利達資產控股有限公司；及  
(2) 建議撤回上市地位**

**1. 緒言**

於二零二一年一月十七日，要約人要求董事會提呈該建議，該建議將涉及註銷及剔除計劃股份、向計劃股東支付註銷價每股計劃股份1.50港元，以及撤回股份於聯交所之上市地位。該建議將以該計劃方式進行。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議之進一步資料及預期時間表，並向閣下發出法院會議及股東特別大會之通告(連同有關代表委任表格)。亦請垂注獨立董事委員會函件(載於本計劃文件第五部分)、滋博資本函件(載於本計劃文件第六部分)、說明函件(載於本計劃文件第七部分)、該計劃之條款(載於本計劃文件附錄五)、威格斯有關集團在香港的物業權益的物業估值報告(載於本計劃文件附錄三)及戴德梁行有關集團在中國及澳門的物業權益的物業估值報告(載於本計劃文件附錄四)。

## 2. 該計劃

根據該計劃，計劃股份將予註銷及剔除，而作為此事項的代價，各計劃股東將有權以現金收取所註銷及剔除之每股計劃股份的註銷價。

就註銷及剔除計劃股份應付計劃股東之總代價將由要約人以現金支付。

註銷價將不會上調，而要約人亦不保留如此行事之權利。

於最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派但仍未派付的股息，且本公司無意於要約期間內宣派及／或派付任何股息。

所註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價1.50港元較：

- 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份1.47港元溢價約2.04%；
- 於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.93港元溢價約61.29%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.919港元溢價約63.22%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.8693港元溢價約72.55%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.7723港元溢價約94.23%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.7348港元溢價約104.14%；

- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.7288港元溢價約105.82%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.7533港元溢價約99.12%；
- 於二零一九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值為每股股份約3.1530港元(按於二零一九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值約13,996,134,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約52.43%；
- 於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值為每股股份約3.1926港元(按於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值約14,171,642,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約53.02%；
- 集團經調整未經審核綜合資產淨值每股股份約3.3049港元折讓約54.61%，已計及(i)於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔的經審核綜合權益總值；及(ii)集團物業權益於二零二一年一月三十一日的估值(詳情載於本計劃文件附錄一)；及
- 於二零二零年六月三十日本公司權益持有人應佔未經審核綜合權益總值為每股股份約3.1026港元(按於二零二零年六月三十日本公司權益持有人應佔權益總值約13,772,436,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約51.65%。

註銷價乃經計及(其中包括)股份最近及過往的市場價格、公開可得的本公司財務資料，以及香港近年的其他私有化交易後按公平磋商基準釐定。

#### **股份的最高及最低價格**

於截至最後交易日(包括該日)止三年期間，在聯交所所報的股份最高收市價為於二零一九年五月二日及二零一九年五月三日的每股股份1.16港元，而在聯交所所報的股份最低收市價為於二零一八年三月五日的每股股份0.58港元。

**計劃條件**

待以下計劃條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議方會實施，而該計劃方會生效及對要約人、本公司及計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議的大多數計劃股東批准，而彼等所持股份價值不少於75%(以投票方式投票)；
- (b) (i) 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份所附票數的至少75%批准(以投票方式投票)；及(ii) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議所投反對批准該計劃決議案的票數(以投票方式投票)不多於所有獨立股東所持全部股份所附票數的10%；
- (c) (i) 於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本中的已發行股份數目；(ii) 於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，批准在該計劃生效後撤回股份上市地位；及(iii) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以過半票數通過普通決議案，以於隨後立即將本公司股本中的已發行股份數目增加至於註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因前述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備，用於按面值悉數繳足與因該計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相等之新股份(入賬列作已繳足)，以供發行予要約人；
- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及確認削減本公司股本中的已發行股份數目，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本以作登記；
- (e) 在必要情況下，遵從公司法第15及16條項下有關上文第(c)(i)段所述削減本公司股本中的已發行股份數目的程序規定及條件(如有)；
- (f) 從開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的政府及／或政府機構、監管機構、法院或相關機構獲得、給予或出具(視情況而定)在該計劃生效前須就該建議取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；

- (g) 直至該計劃生效為止及在其生效時，就上述各情況下，在該計劃生效前須就該建議取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改，已遵守所有相關司法權區有關該建議的所有必要法定或監管責任，而任何政府及／或政府機構、監管機構、法院或相關機構均概無就該建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法例、規則、法規或守則訂明以外的規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (h) 從相關方取得或相關方豁免根據本公司任何現有合約責任可能須就實施該建議取得的一切必要同意，而倘未能取得有關同意或豁免，則將會對集團的業務造成重大不利影響；
- (i) 由公佈日期起直至及於該計劃生效時止，並無任何司法權區的任何政府、政府性、半官方的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊，或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實，而會導致該建議或根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或其對該建議或其根據其條款予以實施上施加任何重大不利條件或責任)，惟對要約人繼續實施該建議的法律能力並無重大不利影響的相關行動、程序、訴訟、調查或查訊則除外；
- (j) 由公佈日期起直至及於該計劃生效時止，集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令因該建議的實施而引致以下對集團整體而言屬重大的後果：
- (i) 集團任何成員公司所借的任何款項或其他債項(實際或或然)，在所訂到期日前變為須予償還或可被宣告為須予償還；
- (ii) 對集團任何成員公司的全部或任何重要部份業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益，或任何該等抵押(不論正在或已經出現)成為可強制執行；及
- (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂，或據此採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；及

- (k) 自公佈日期起直至及於該計劃生效時止，集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何資不抵債或破產程序或類似程序，而集團任何成員公司的全部或任何主要部份資產及業務在全球任何地區均未獲委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部份豁免計劃條件(f)至(k)的權利(不論是全面豁免或就任何具體事項豁免)。計劃條件(a)至(e)在任何情況下均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引任何有關計劃條件的情況下，方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該建議的依據。本公司無權豁免任何計劃條件。所有計劃條件均須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該計劃將告失效。當計劃條件均達成或獲豁免(如適用)時，該計劃將會生效，並對要約人、本公司及所有計劃股東具有約束力。

假設計劃條件獲達成或有效豁免(如適用)，預期該計劃將於二零二一年五月二十一日(星期五)(開曼群島時間)生效。詳細時間表載於本計劃文件第三部分。

就計劃條件(f)至(h)而言，除計劃條件(d)及就實行該建議取得要約人及本公司各自的董事會的批准外，要約人及本公司之董事目前並不知悉有需要取得的任何其他授權或同意。於最後實際可行日期，已就實行該建議取得要約人及本公司各自的董事會的批准。於最後實際可行日期，概無上述計劃條件獲達成或豁免。

倘該計劃獲批准，本公司之股本於生效日期起將以註銷及剔除計劃股份之方式予以削減。緊隨有關削減後，本公司之股本將透過按面值向要約人發行入賬列作已繳足之股份(股份總數與已註銷及剔除之計劃股份數目相同)而增加至其原先之數額。股本削減所導致於本公司賬冊中產生之儲備，將用於按面值繳足向要約人配發及發行入賬列作已繳足之新股份。

本公司股東及潛在投資者務請注意，該建議須待計劃條件達成或獲豁免(如適用)後方可實行，因此該建議未必一定實行，而該計劃亦未必一定生效。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 3. 進行該建議之原因及裨益

**該建議對於計劃股東而言，可於股份流通性偏低之情況下以高溢價套現其投資，誠屬一個良機**

要約人認為該建議可為計劃股東提供機會以高於股份通行市價之價格套現彼等於本公司之投資。

註銷價為每股計劃股份1.50港元，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.93港元溢價約61.29%。其亦分別較根據股份於截至最後交易日止(包括該日)30個、60個、90個、120個及180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.8693港元、0.7723港元、0.7348港元、0.7288港元及0.7533港元溢價約72.55%、94.23%、104.14%、105.82%及99.12%。

於截至最後交易日止(包括該日)三年期間，股份在聯交所所報之最低及最高每股股份收市價分別為0.58港元及1.16港元。註銷價較上述期間之最低收市價溢價約158.62%及較最高收市價溢價約29.31%。

股份之流通性已長期相對偏低。股份於截至最後交易日止(包括該日)一年之平均每日交投量約1,443,000股，僅佔最後交易日已發行股份約0.03%，而平均每日交投量則約為1,043,000股。股份之流通性偏低令股東難以在不對股份市價造成不利影響之情況下進行大量場內出售。

該建議旨在為計劃股東提供機會，以較股份市價大幅溢價之價格套現彼等於本公司之所有投資為現金，且毋須承擔任何流動性不足之折讓。

#### **維持本公司上市地位之成本及開支**

本公司近年並無進行任何籌資活動，而進行籌資活動乃上市地位之主要益處。預期股份維持上市於短期內不會為本公司提供任何實際益處。

本公司維持上市地位涉及行政、合規及其他上市相關的成本及開支。倘該建議成功進行，該等成本及開支將予抵銷，並可讓要約人及本公司調配更多資源發展集團業務。

再者，該建議實施後，本公司可免於承受作為公眾上市公司之市場預期及股價波動壓力。本公司管理層亦可將本來應用於本公司行政、合規及其他上市相關事宜之資源投入至集團之業務營運。

### **該建議將有助集團更有效及迅速執行策略**

集團之主要業務為物業投資及發展、石油勘探及生產、製造冰塊、提供冷藏服務及金融投資。為實現長遠商業發展及保持競爭力，集團需要評估其策略及如有需要，對其業務模式進行適當之轉變。該建議實施後，集團作為私營實體將得以更有效及迅速執行其業務策略。隨著本公司成為要約人之非上市全資附屬公司，要約人認為有助提升本公司之營運效率並達致規模經濟效益，例如可透過分享專業知識而與要約人共享資源，從而得以節省成本。

#### **4. 總代價及財務資源**

該建議將涉及按註銷及剔除每股計劃股份1.50港元之註銷價註銷及剔除計劃股份。於最後實際可行日期，本公司已發行4,438,967,838股股份，當中要約人持有合共2,615,636,918股股份(相當於本公司已發行股本約58.92%)，及1,823,330,920股已發行計劃股份。概無本公司已發行但尚未行使之附有股份認購權或可轉換為股份的任何購股權、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)。

假設本公司之股權架構於該建議完成前並無變動且按註銷價每股計劃股份1.50港元及合共1,823,330,920股計劃股份計算，該計劃所需之總代價約為2,735,000,000港元。

要約人擬透過可動用貸款融資支付該計劃之實施。中銀國際(要約人之其中一間聯席財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源，以履行其有關全面實施該計劃之責任。

#### **5. 本公司之股權架構**

於最後實際可行日期，本公司之法定股本總值為1,050,000,000港元。本公司普通股之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，而本公司優先股之法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份。本公司擁有4,438,967,838股已發行股份及並無已發行優先股。

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)基於該計劃生效後之簡化股權架構：

股東	於最後實際可行日期		該計劃生效後	
	股份數目	佔 本公司 已發行 股本的 概約% (附註(1))	股份數目	佔 本公司 已發行 股本的 概約% (附註(1))
<b>要約人及與要約人 一致行動人士</b>				
要約人	2,615,636,918	58.92	4,438,967,838	100.00
黃玉清女士(附註(2))	9,895,900	0.22	—	—
楊國光先生(附註(2))	2,498,600	0.06	—	—
焦嫻瑛女士(附註(2))	893,250	0.02	—	—
黎家輝先生(附註(3))	2,510,270	0.06	—	—
柯沛縈女士(附註(4))	7,000,000	0.16	—	—
柯沛鈞先生(附註(5))	7,120,495	0.16	—	—
<b>小計</b>	<b>2,645,555,433</b>	<b>59.60</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>獨立股東</b>				
獨立股東	1,793,412,405	40.40	—	—
<b>已發行股份總數</b>	<b>4,438,967,838</b>	<b>100.00</b>	<b>4,438,967,838</b>	<b>100.00</b>
計劃股份總數	1,823,330,920	41.08	—	—

附註：

- (1) 上表所有百分比均為約數。該等百分比或會因約整而未能合計等於相關總計或小計百分比。
- (2) 楊國光先生、黃玉清女士及焦嫻瑛女士各為執行董事及被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士。
- (3) 黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。
- (4) 柯沛縈女士為非執行董事及柯為湘先生之女兒，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類及第(8)類所指與要約人一致行動之人士。
- (5) 柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。

於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份有關之購股權、認股權證或可換股證券，而要約人及與要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之尚未行使衍生工具。本公司於最後實際可行日期並無發行任何認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份之證券。

## 6. 集團之財務資料

根據本公司之已刊發綜合經審核財務報表，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之除稅前及除稅後盈利以及本公司權益持有人應佔全面收益總額，以及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之本公司權益持有人應佔權益總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元
除稅前盈利	438,144	741,809	1,623,863
除稅後盈利	431,609	710,621	1,620,665
本公司權益持有人應佔 全面收益總額	503,992	683,572	1,618,545
本公司權益持有人應佔 權益總額	<u>14,171,642</u>	<u>13,996,134</u>	<u>13,738,703</u>

## 7. 有關本公司之資料以及要約人對本公司之意向

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，而股份自一九九八年九月九日起於聯交所主板上市(股份代號：208)。集團主要從事物業投資及發展、石油勘探及生產、製造冰塊、提供冷藏服務及金融投資。

於該建議實施後，要約人擬安排本公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用本公司僱員，亦無計劃於該建議實施後重新調配本公司之任何固定資產。要約人將繼續監察集團之表現，並為集團及其業務作出評估及實施適當策略。

董事會知悉，於該建議實施後，要約人擬安排本公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用本公司僱員，亦無計劃於該建議實施後重新調配本公司之任何固定資產。董事會知悉，要約人將繼續監察集團之表現，並為集團及其業務作出評估及實施適當策略。

## 8. 有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

要約人由執行董事柯為湘先生最終全資擁有。

於最後實際可行日期，要約人持有2,615,636,918股股份(相當於本公司已發行股本約58.92%)。

## 9. 獨立董事委員會

董事會已成立由廖廣生先生、徐尉玲博士及Teo Geok Tien Maurice教授(各自為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就該建議之條款是否屬公平合理及投票意向而向獨立股東提供推薦建議。非執行董事柯沛縈女士為柯為湘先生(要約人之最終實益擁有人)之女兒。非執行董事黎家輝先生為要約人之董事。因此，彼等就收購守則規則2.8而言不被視為獨立且不會出任獨立董事委員會成員。

經計及滋博資本之意見後，獨立董事委員會已作出推薦建議(如本計劃文件第五部分所載述)。謹請獨立股東於作出決策前細閱本計劃文件(包括於本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之意見函件)。

## 10. 獨立董事委員會之獨立財務顧問

滋博資本已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。獨立董事委員會已批准委任滋博資本為獨立財務顧問。

滋博資本函件之全文載於本計劃文件第六部分。

## 11. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份之股票隨後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所之上市地位。股東將獲悉股份之最後買賣日期，以及該計劃及股份於聯交所撤回上市地位之生效日期。該計劃之詳細時間表載於本計劃文件第三部分，計劃文件載有(其中包括)該建議之進一步詳情。

倘該計劃並未生效，則將不會撤回股份於聯交所之上市地位。

## 12. 倘該計劃不獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則之規定，倘有任何計劃條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則該計劃將告失效。

倘該計劃不獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃不獲批准或因其他原因而失效之日期起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

## 13. 海外股東

向並非香港居民的計劃股東作出及實施該計劃或須遵守該等計劃股東所處相關司法權區之法例。該等計劃股東應自行了解並遵守任何適用法例、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動之任何海外股東須自行確認本身已就此全面遵守相關司法權區之法例(包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行於該司法權區內的其他必需手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

海外股東一旦接納該建議，將被視為該等人士向本公司、要約人及彼等各自之顧問聲明及保證其已遵守當地法例及監管之規定。如該等海外股東對自身之情況有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

於最後實際可行日期，就本公司所知，有2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於英國(「英國股東」)、18名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於中國(「中國股東」)、4名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於加拿大(「加拿大股東」)、2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於澳洲(「澳洲股東」)、2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於新加坡(「新加坡股東」)以及一名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於澳門(「澳門股東」)。本公司已向其於英國的法律顧問(「英國法律顧問」)、其於中國的法律顧問(「中國法律顧問」)、其於加拿大的法律顧問(「加拿大法律顧問」)、其於澳洲的法律顧問(「澳洲法律顧問」)、其於新加坡的法律顧問(「新加坡法律顧問」)及其於澳門的法律顧問(「澳門法律顧問」)查詢，就將該計劃分別延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東而言，根據英國、中國、加拿大、澳洲、新加坡及澳門法例是否有任何法律限制及相關機構或證券交易所之規定。英國法律顧問、中國法律顧問、加拿大法律顧問、新加坡法律顧問及澳門法律顧問告知，根據英國、中國、加拿大、新加坡及澳門之法律或法規(視乎情況而定)，就將該計劃延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、新加坡股東及

澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、新加坡股東或澳門股東(視乎情況而定)而言,概無任何限制或規定(包括但不限於登記規定)以及澳洲法律顧問告知,根據澳洲之法律或法規項下有關於該計劃延伸至澳洲股東以及寄發計劃文件予澳洲股東設有限制或規定(包括但不限於額外披露規定),而其已根據《二零零一年公司法》(Cth)第926A(2)條及第1020F(1)(a)條的規定,向澳洲證券與投資委員會提出寬免申請,以免除該等規定,並已獲澳洲證券與投資委員會於二零二一年四月九日授予批准。因此,該計劃將延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東,以及本公司將不會就將該計劃延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東而根據收購守則規則8註釋3申請執行人員要求之豁免。

#### 14. 稅務及獨立建議

敬請垂注本計劃文件第七部分所載之「21. 稅務」一段。

倘計劃股東對接受該建議的稅務影響有任何疑問,則建議彼等諮詢各自的專業顧問。務請注意,概無要約人、與要約人一致行動人士及本公司或任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或涉及該建議的任何其他人士因任何人士接受或拒絕該建議而對彼等造成的任何稅務影響或責任承擔責任。

#### 15. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後實際可行日期,要約人持有合共2,615,636,918股股份,相當於本公司股本中已發行股份總數約58.92%。該等2,615,636,918股股份將不會構成計劃股份及將不會於法院會議上就該計劃進行投票。

要約人將向大法院承諾,彼等將受該計劃約束,以確保彼等將遵守該計劃之條款及條件並受其規限。

楊國光先生、黃玉清女士及焦嫻瑛女士各為執行董事。鑒於彼等各被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士,故彼等各自就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼等各自並非獨立股東,惟符合資格作為計劃股東。

柯沛縈女士為非執行董事及柯為湘先生之女兒，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類及第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

中銀國際及新百利各被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(5)類所指與要約人一致行動之人士。於最後實際可行日期，中銀國際及新百利各自概無擁有、控制或指示任何股份。

所有股東將有權出席股東特別大會並就(其中包括)以下事項投票：(i)批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本中已發行股份數目之特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位之特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因前述註銷及剔除計劃股份而產生之儲備用於按面值悉數繳足與因該計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相等之新股份(入賬列作已繳足)以供發行予要約人之普通決議案。

要約人已承諾，倘該計劃於法院會議上獲得批准，則彼將就其所持股份投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

## 16. 該計劃成本

鑒於本計劃文件第五部分所載之獨立董事委員會推薦建議及本計劃文件第六部分所載之滋博資本推薦建議，收購守則規則2.3並不適用。要約人與本公司已同意，本公司所委聘之顧問及律師(包括滋博資本)之一切費用、收費及開支將由本公司承擔，要約人所委聘之顧問及律師之一切費用、收費及開支將由要約人承擔，且要約人與本公司各自就該建議產生之所有其他費用、收費及開支將由彼等各自承擔。

## 17. 一般事項

要約人已就該建議委任中銀國際及新百利作為其聯席財務顧問。

概無就要約人或本公司之股份訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排(不論是透過購股權、彌償保證或其他方式)(見收購守則規則22註釋8)。

概無要約人參與可能會或不會援引或試圖援引該建議之先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排。

要約人及與要約人一致行動人士於最後實際可行日期概無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券。

除註銷價外，要約人或與要約人一致行動人士並無支付及將不會以任何形式向計劃股東或與彼等一致行動人士就計劃股份支付任何其他代價、補償或利益。

於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份之購股權、認股權證或可換股證券，而要約人及與要約人一致行動人士亦無訂立有關股份之尚未行使衍生工具。於最後實際可行日期，要約人並無收到關於投票贊成或反對該建議之不可撤銷承諾。

於最後實際可行日期，(i)任何計劃股東及與彼等一致行動人士；與(ii)(a)要約人及與要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

除下述者外，概無要約人或與要約人一致行動人士於有關期間內買賣本公司相關證券。

## 1. 實物分派

於二零二零年十月三十日，九龍建業有限公司（「九龍建業」）透過其全資附屬公司Marble King International Limited向九龍建業合資格股東分派3,141,605,560股股份作為特別股息，比例按彼等於九龍建業之相關股權計算，基準為每持有1股九龍建業普通股股份獲分派2.67股股份（「實物分派」）。涉及要約人及與要約人一致行動人士有關該等分派之股份詳情如下：

日期	股東名稱	附註	涉及股份數目
二零二零年 十月三十日	要約人	(1)	922,708,404
		(2)	736,122
二零二零年 十月三十日	楊國光先生	(3)	480,600
二零二零年 十月三十日	黃玉清女士	(3)	3,123,900
二零二零年 十月三十日	焦幗瑛女士	(3)	600,750
二零二零年 十月三十日	黎家輝先生	(4)	2,005,170
二零二零年 十月三十日	柯沛鈞先生	(5)	116,145

附註：

- 於實物分派前，柯為湘先生透過其控制企業（包括九龍建業）持有3,225,446,444股股份。就實物分派已分派3,141,605,560股股份，其中要約人已接收2,218,897,156股股份，導致柯為湘先生最終持有之股份整體減少922,708,404股股份。
- 於實物分派後，要約人透過其控制企業出售尚未分派之736,122股股份，其中735,000股股份按代價為每股股份0.65港元出售，及其中1,122股股份按代價為每股股份0.62港元出售。
- 楊國光先生、黃玉清女士及焦幗瑛女士各自為執行董事及被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼等持有的股份數目因實物分派而分別增加480,600股股份、3,123,900股股份及600,750股股份。
- 黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加2,005,170股股份。
- 柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加116,145股股份。

## 2. 要約人以現金進行之收購：

日期(附註)	所收購股份數目	每股股份實際價格
二零二一年一月二十九日	105,000	1.4700港元
二零二一年一月二十八日	6,515,000	1.4700港元
二零二一年一月二十七日	7,810,000	1.4700港元
二零二一年一月二十六日	49,060,000	1.4700港元
二零二一年一月二十五日	29,625,000	1.4600港元
二零二一年一月二十二日	7,095,000	1.4400港元
二零二一年一月二十二日	125,510,000	1.4500港元
二零二零年十二月十一日	4,995,000	0.8600港元
二零二零年十二月十日	1,600,000	0.8200港元至0.8400港元
二零二零年十二月九日	10,000	0.7800港元
二零二零年十二月八日	1,010,000	0.7600港元至0.7700港元
二零二零年十二月二日	2,820,000	0.7200港元至0.7500港元
二零二零年十二月一日	385,000	0.7100港元
二零二零年十一月三十日	2,500,000	0.7100港元
二零二零年十一月二十六日	2,400,000	0.7000港元至0.7100港元
二零二零年十一月二十五日	2,880,000	0.7000港元
二零二零年十一月二十四日	2,140,000	0.6900港元
二零二零年十一月二十三日	6,615,000	0.6800港元
二零二零年十一月十四日至 二零二零年十一月二十日	13,360,000	0.6600港元至0.6900港元
二零二零年十一月七日至 二零二零年十一月十三日	4,990,000	0.6600港元
二零二零年十一月三日至 二零二零年十一月六日	42,210,000	0.6200港元至0.6800港元

附註：根據收購守則附件一第4段註釋4的條文，(i)上表所示在要約期及該公佈於二零二一年一月二十一日刊發前一個月期間(即由二零二零年十二月二十一日起)所收購之股份並無合併計算；(ii)上表所示在二零二零年十一月二十一日至二零二零年十二月二十日期間所收購之股份已每日合併計算；及(iii)上表所示在二零二零年十一月二十日當日或之前期間所收購之股份已每星期合併計算。誠如本計劃文件之附錄二「10.備查文件」一段所載列，完整買賣清單可於該段所列地址及期間內查閱。

## 18. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃(不論有否修訂)之決議案。

所有於計劃法院會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上就該計劃投票。於法院會議上，親身或委派代表出席的計劃股東將有權投票贊成或反對該計劃。

該計劃須待(其中包括)親身或委派代表出席法院會議並於會上投票及所持計劃股份價值不少於75%的大多數計劃股東批准後方可作實。此外,該計劃必須獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數的至少75%批准(以投票方式投票);前提是親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議所投反對批准該計劃決議案的票數(以投票方式投票)不多於所有獨立股東所持全部計劃股份所附票數的10%。

根據公司法,倘於法院會議上投票贊成該計劃的股份總值佔已投票股份總值至少75%,則符合「75%價值」之要求。根據公司法,倘投票贊成該計劃之計劃股東人數超過投票反對該計劃之計劃股東人數,則符合「大多數數目」之要求。就計算「大多數數目」之要求而言,親身或委派代表出席或投票之計劃股東人數將獲計算在內。就收購守則而言,只有獨立股東所投之計劃股份數目方會計入「75%價值」之要求,因為根據收購守則,並非獨立股東之股東須在法院會議上放棄投票。

根據大法院指示,就計算「大多數數目」而言,香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出之指示,投票一次贊成及一次反對該計劃。就人數測試而言,倘若香港中央結算(代理人)有限公司收到指示為同時就該計劃投贊成及反對票,其將計作「贊成」下之一名股東及「反對」下之一名股東。贊成該計劃之票數與指示投贊成票之中央結算系統參與者數目,以及反對該計劃之票數與指示投反對票之中央結算系統參與者數目,將向大法院作出披露,並可能成為大法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。

股東特別大會將緊接法院會議結束或休會後舉行,藉以考慮及酌情通過決議案批准(其中包括)有關藉註銷及剔除全部計劃股份以削減於本公司股本中已發行股份數目的決議案。所有股東將有權親身或由委任代表出席股東特別大會並就有關決議案投票。

於股東特別大會上,將進行投票,每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東,有權就名下全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及/或普通決議案。另一方面,該等股東亦可就各自所持的部分股份投票,贊成特別決議案及/或普通決議案,同時以所持的任何或全部餘下股份,投票反對特別決議案及/或普通決議案,反之亦然。於相關股東特別大會上,特別及普通決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式投票。

本公司與要約人將根據收購守則規則19.1之規定就法院會議及股東特別大會之結果刊發公佈(如適用)。該公佈內將載入贊成及反對該計劃之票數及指示投票之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議及股東特別大會的通告載於本計劃文件的附錄六及附錄七。

## 19. 法院會議及股東特別大會之防疫措施

鑒於2019冠狀病毒疫情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防疫措施，以保障股東、員工及其他利益相關者免受感染風險：

- (a) 將於法院會議及股東特別大會場地入口處為所有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；
- (b) 所有出席人士於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
- (c) 將不會提供茶點。

於法律允許之情況下，本公司保留拒絕任何人士進入法院會議及股東特別大會場地或要求任何人士離開之權利，以確保法院會議及股東特別大會出席人士之安全。

根據香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(「該規例」)，如股東大會屬多於該規例所指定人數的羣組聚集，須將參與者分散於不同房間或區隔範圍。本公司於舉行法院會議及股東特別大會時將於適當時候遵守該規例之相關規定。

此外，本公司謹提醒股東，無需親身出席法院會議及股東特別大會以行使彼等之投票權。本公司強烈建議股東，特別是身體不適或就2019冠狀病毒須接受隔離之股東，可委任任何人士作為其代表就決議案投票，而無需親身出席法院會議及股東特別大會。

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。

## 20. 股東應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載之「應採取的行動－股東應採取的行動」一節。

## 21. 推薦意見

泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任泓博資本為獨立財務顧問。泓博資本的意見函件(包含其推薦意見及在達致其推薦意見時所考慮主要因素及理由)全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及泓博資本的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議之條款並計及泓博資本之意見，特別是本計劃文件第六部分泓博資本函件所載之因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會之推薦意見載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，要約人為一間由執行董事柯為湘先生最終全資擁有之公司。鑒於柯為湘先生於該建議中擁有重大權益，因此彼將於董事會會議上就該建議放棄投票。柯沛縈女士及黎家輝先生亦將於董事會會議上就該建議放棄投票。董事(不包括獨立董事委員會成員)相信，該建議之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。

## 22. 其他資料

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

此致

列位股東 台照

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
執行董事  
楊國光  
謹啟

二零二一年四月十六日

\* 僅供識別



**POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED**

**保利達資產控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：208)

敬啟者：

**(1) INTELLINSIGHT HOLDINGS LIMITED 建議**

**根據公司法第86條**

**以協議安排方式**

**私有化保利達資產控股有限公司；及**

**(2) 建議撤回上市地位**

吾等提述由本公司及要約人就該建議聯合刊發日期為二零二一年四月十六日的計劃文件(「計劃文件」)，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計劃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意見。

經吾等批准，滋博資本已獲委任為有關該建議的獨立財務顧問。

務請垂注(a)董事會函件(載於計劃文件第四部分)；(b)滋博資本函件(載於計劃文件第六部分，當中載有達致其推薦意見時所考慮的因素及理由)；及(c)說明函件(載於計劃文件第七部分)。

經考慮該建議之條款並計及滋博資本之意見，特別是滋博資本函件所載之因素、理由及推薦意見後，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計劃的決議案；及
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成(i)批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本中已發行股份數目的特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位的特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因前述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值悉數繳足與因該計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(入賬列作已繳足)以供發行予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

獨立非執行董事

獨立非執行董事

廖廣生先生

徐尉玲博士

Teo Geok Tien Maurice 教授

謹啟

二零二一年四月十六日

\* 僅供識別

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問滋博資本就該建議出具之意見函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。

滋博資本有限公司

敬啟者：

**INTELLINSIGHT HOLDINGS LIMITED 建議  
根據公司法第86條  
以協議安排方式  
私有化保利達資產控股有限公司**

**緒言**

茲提述吾等就該建議獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。該建議之詳情載於 貴公司與要約人聯合刊發之該公佈及日期為二零二一年四月十六日之計劃文件，而本函件為計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與本計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二一年一月十七日，要約人要求董事會提呈該建議，當中將涉及註銷及剔除計劃股份、向計劃股東支付註銷價（即每股計劃股份1.50港元），以及撤回股份於聯交所之上市地位。該建議將根據該計劃方式進行。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括廖廣生先生、徐尉玲博士及 Teo Geok Tien Maurice 教授。非執行董事柯沛縈女士為柯為湘先生（要約人之最終實益擁有人）之女兒。非執行董事黎家輝先生為要約人之董事。彼等就收購守則規則2.8而言不被視為獨立且不會出任獨立董事委員會成員。成立獨立董事委員會乃就該建議之條款是否屬公平合理及有關該建議於法院會議及股東特別大會之投票意向而向獨立股東提供推薦建議。吾等（滋博資本）已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見，該委任已就收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自的主要股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士概無聯繫。除就該項委任已付或應付吾等的正常專業費用外，概無存在其他安排致使吾等將自 貴公司、要約人、彼等各自的主要股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格向獨立董事委員會提供獨立意見。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的觀點及意見時，吾等依賴(i)本計劃文件所載或提述的資料及事實；(ii)董事及 貴集團管理層所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或本計劃文件所載或提述的陳述及意見在各重大方面均屬真實及準確，並可加以依賴。吾等亦已假設本計劃文件所載的所有聲明及於本計劃文件作出或提述的陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，同時關於董事及 貴集團管理層的信念、意見及意向的所有聲明及本計劃文件所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的有關資料及陳述之真實性及準確性。吾等亦已向董事尋求、並獲確認本計劃文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期於各重大方面均為真實及準確及無誤導成份。

如本計劃文件內披露的資料於要約期內有任何重大變動， 貴公司及吾等將盡快通知獨立股東，在此情況下，吾等會考慮是否有必要相應修改吾等的意見並通知獨立董事委員會及獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱充足之目前可供查閱的資料，以達致知情意見，並為吾等依賴本計劃文件所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其各自任何附屬公司及聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

## 該建議的主要條款及條件

待計劃條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免(如適用))，將 貴公司私有化的建議將按該計劃予以實施。

### 1. 該計劃的主要條款

根據該計劃，計劃股份將予註銷及剔除，而作為此事項的代價，各計劃股東將有權以現金收取所註銷及剔除之每股計劃股份的註銷價。

就每股計劃股份.....現金1.50港元

假設 貴公司之股權架構於該建議完成前並無變動且基於註銷價格每股計劃股份1.50港元及於最後實際可行日期已發行1,823,330,920股計劃股份計算，根據該建議應付予計劃股東的現金金額將約為2,735,000,000港元。基於註銷價及於最後實際可行日期已發行4,438,967,838股股份計算，根據該建議， 貴公司的估值約為6,658,000,000港元。

獨立股東務請注意，誠如本計劃文件「董事會函件」所載述，註銷價將不會上調，而要約人亦不保留如此行事之權利。 貴公司無意於要約期間內宣派及／或派付任何股息。倘該計劃不獲批准或因其他原因而失效，則要約人及於該建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃不獲批准或因其他原因而失效之日期起十二個月內宣佈對 貴公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

### 2. 該建議之計劃條件

待(其中包括)以下計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議才會實行，該計劃將會生效並對要約人、 貴公司及計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議的大多數計劃股東批准，而彼等所持股份價值不少於75%(以投票方式表決)；
- (b) (i)該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份所附票數的至少75%批准(以投票方式表決)；及(ii)親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議所投反對批准該計劃決議案的票數(以投票方式表決)不多於所有獨立股東所持全部股份所附票數的10%；

- (c) (i)於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減於 貴公司股本中的已發行股份數目；(ii)於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，批准在該計劃生效後撤回股份上市地位；及(iii)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以過半票數通過普通決議案，以於隨後立即將 貴公司股本中的已發行股份數目增加至於註銷及剔除計劃股份前的數目，並且將因前述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備，用於按面值悉數繳足與因該計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相等之新股份(入賬列為已繳足)，以供發行予要約人；
- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及確認削減 貴公司股本中的已發行股份數目，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本以作登記；及
- (e) 在必要情況下，遵從公司法第15及16條項下有關上文第(c)(i)段所述削減 貴公司股本中的已發行股份數目的程序規定及條件(如有)。

有關其他計劃條件之詳情，請參閱本計劃文件中「說明函件」之「2.該計劃—計劃條件」一節。

要約人保留全部或部分豁免計劃條件(上文第(a)至(e)段的計劃條件除外)的權利(不論是全面豁免或就任何具體事項豁免)。 貴公司無權豁免任何計劃條件。所有計劃條件均須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該計劃將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引任何計劃條件的情況下，方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該建議的依據。

### 3. 該建議的預期時間表

該建議的指示性時間表載於本計劃文件的「預期時間表」內。根據指示性時間表，倘該計劃生效，則計劃股東將於二零二一年六月一日(星期二)或之前獲發支票以根據該計劃支付現金權益。倘若時間表有任何變動，要約人及 貴公司將另行刊發公佈。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對該建議的觀點及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事(a)物業發展(「物業業務」)及投資；(b)製冰及提供冷藏服務(「製冰及冷藏業務」)；(c)石油勘探及生產(「石油業務」)；及(d)金融投資(「金融投資業務」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業業務、製冰及冷藏業務、石油業務及金融投資業務分別佔 貴集團總營業收入約69.6%、16.2%、4.7%及9.5%。

#### (a) 物業業務

貴集團根據與 貴公司當時之最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之兩間全資附屬公司(「該等關連公司」)訂立之兩份共同投資協議，現時持有位於澳門黑沙環新填海區T+T1地段及P地段之兩項物業(「該等物業」)(分別即海上居及海一居發展項目)之80%發展權益。於最後實際可行日期，保利達控股由執行董事兼控股股東柯為湘先生最終全資擁有。該等關連公司為該等物業之登記業主。根據共同投資協議， 貴集團將會提供資金支付物業發展項目之任何資金短缺(惟限於最高總金額)，且將根據共同投資協議載列之公式收取來自物業發展項目之分派作為回報。根據 貴集團之會計政策， 貴集團擁有之物業發展權益以公允價值列示。此外， 貴集團於澳門及香港若干商業及住宅物業擁有權益，有關物業乃持作出售並根據 貴集團之會計政策以其成本與可變現淨值中較低者列示。於二零一八年， 貴集團收購合資公司(其於中山擁有物業發展項目)之50%權益。

來自物業業務之營業收入包括物業銷售及物業發展權益分派。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，來自物業業務之營業收入分別約為1,400,000,000港元、724,500,000港元及500,300,000港元，佔 貴集團總營業收入約87.9%、79.9%及69.6%。

貴集團物業權益之詳情載列如下：

(i) 海上居發展項目(「海上居項目」)

海上居項目包括多幢高級住宅連零售舖位及泊車位，總樓面面積(「樓面面積」)合共182,000平方米(「平方米」)。建築工程已告完工且已於二零一七年七月取得入伙紙。已預售之單位已於二零一七年十二月底起陸續交付予買家。截至二零二零年十二月三十一日止四個年度，已就海上居項目向貴公司作出分別500,000,000港元、1,400,000,000港元、720,000,000港元及500,000,000港元之分派。據董事告知，分派金額乃根據海上居項目之銷售所得款項以及物業擁有者之現金流量狀況(可能不時出現波動)而釐定。於二零二零年十二月三十一日，貴集團於海上居項目之權益賬面值約為3,800,000,000港元。

誠如貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)所披露，預期自貴集團於海上居項目之權益收取之收益會為貴集團未來兩年之業績帶來重要貢獻。

(ii) 海一居發展項目(「P地段項目」)

根據相關土地批給，P地段項目建築工程須於二零一五年十二月二十五日(「到期日」)或之前完工。

於二零一三年九月，澳門特別行政區政府(「澳門政府」)頒佈澳門新土地法(「新土地法」)，並於二零一四年三月生效。新土地法列明澳門政府將有權收回任何於指定到期日前尚未完成物業發展或未能履行於土地批給規定之條件之土地，而不需對物業擁有者作出任何賠償。

由於澳門政府對P地段項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致P地段項目直至二零一四年八月方能開始動工。因此，P地段項目之建築工程未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。

於二零一八年五月二十三日，澳門終審法院就P地段項目物業之登記業主(「業主」)申請要求將澳門行政長官終止P地段項目土地批給之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。於二零二零年三月三十日，澳門行政法院對業主於二零一八年十一月二十九日向澳門政府就P地段項目提出之民事訴訟索賠損失作出不利判決。為此，上訴呈請(「呈請」)已於二零二零年五月二十九日向澳門中級法院提交。然而，業主於二零二零年九月十一日提交撤回呈請申請。該申請已獲中級法院接受，上述民事訴訟因而終止。P地段項目已由澳門政府收回且不會向業主作出任何賠償，因此該項目將不會進行。

根據發展P地段項目之共同投資協議，倘業主未能完成P地段項目，保利達控股將需就 貴集團所蒙受之任何損失作出彌補。因此，就澳門政府收回P地段項目之土地而對 貴集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償(「彌償保證」)。保利達控股同意向 貴集團支付彌償保證金額約8,400,000,000港元連同按現行市場年利率計算之利息，並將以現金分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年年底前按彌償保證金額之20%、40%及40%之比例(連同截至各個年結日產生的所有利息)支付。

彌償保證已於二零二零年十二月三十一日入賬至股東應佔權益。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團以應收保利達控股彌償保證之方式於P地段項目持有之權益賬面值約為8,400,000,000港元。

(iii) 中山物業發展項目

貴集團透過其於雋揚有限公司(「雋揚」)(於英屬處女群島註冊成立之合營企業)之50%權益參與中山的物業發展項目(「中山項目」)。中山項目之詳情載列如下：

地點	:	中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾
發展性質	:	中山項目預期發展為38幢高層住宅樓宇、4幢高層公寓及150幢別墅。
總規劃樓面面積	:	約587,000平方米
進度	:	地盤下水道工程已完工。整體規劃設計進行中。中山項目尚未獲取物業的規劃或其他規管同意，有關發展計劃詳情尚未獲得批准及定案。
於二零二一年 一月三十一日 貴集團應佔 中山項目之市值	:	人民幣2,600,000,000元

## (iv) 持作出售之物業

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，來自銷售物業之營業收入分別為無、4,500,000港元及280,000港元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團持作出售之物業包括以下項目：

物業	用途	樓面面積 (概約)	貴集團 所佔 權益	於二零二一年 一月三十一日 貴集團應佔 市值 (概約)
澳門氹仔 湛江街13-63號、 美副將馬路 99-141號、 波爾圖街2-51號及 三家村巷44-66號 海茵怡居 兩個電單車 泊車位	商業	兩個電單車 泊車位	58%	232,000港元
澳門南灣大馬路 730至804號及 約翰四世大馬路 2至6-B號 中華廣場 35個商舖單位 及57個泊車位	商業	1,940平方米及 57個泊車位	70.5%	180,500,000港元
澳門友誼廣場6至52號、 殷皇子大馬路 25至31號 及蘇亞利斯博士 大馬路 227至259號 華榕大廈 四個泊車位	商業	四個泊車位	100%	6,000,000港元
香港新界沙田九肚山 不同地段	住宅  農業	1,171平方米  2,710平方米	100%	112,000,000港元

**(b) 物業投資**

貴集團透過其於南灣中心有限公司(「南灣」)(於澳門註冊成立之合營企業)之50%權益主要自澳門廣場產生租金收入。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，(i) 貴集團之應佔澳門廣場所得總租金收入分別約為76,000,000港元、77,000,000港元及77,000,000港元；及(ii) 貴集團之應佔南灣盈利分別約為111,600,000港元、77,200,000港元及30,200,000港元。誠如 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈(「二零二零年年度業績」)所述，由於2019冠狀病毒疫情爆發近乎受控，預期 貴集團澳門投資物業產生之租金收入將於二零二一年維持穩定。

貴集團之投資物業資料概述如下：

物業	用途	樓面面積 (概約)	租約類別	於 二零二一年 一月三十一日	
				貴集團 所佔權益	貴集團應 佔市值 (概約)
澳門羅保博士街2至16A 號殷皇子大馬路43至 53A號及蘇亞利斯博 士大馬路81至113號澳 門廣場208個商舖單 位、208個辦公室單位 及265個泊車位	商業	45,453平方米	短期租約	50%	1,700,000,000 港元

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，澳門廣場之平均租用率維持高水平，並載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
商舖單位	93%	98%	98%
辦公室單位	89%	89%	88%
泊車位	76%	77%	76%

資料來源：由 貴公司提供

**(c) 製冰及冷藏業務**

貴集團為香港其中一間最大的製冰經銷商。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，來自製冰及冷藏業務之營業收入分別約為117,800,000港元、113,800,000港元及116,100,000港元，佔 貴集團總營業收入約7.4%、12.5%及16.2%。

**(d) 石油業務**

貴集團於哈薩克斯坦從事石油生產及勘探。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，來自石油業務之營業收入分別約為75,100,000港元、61,500,000港元及33,600,000港元，而稅後虧損則分別約為15,900,000港元、285,400,000港元及71,700,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，除稅後虧損較去年大幅增加，主要是由於根據對當下油市及其發展計劃之評估就 貴集團於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出之減值虧損約231,600,000港元所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，除稅後虧損約為71,700,000港元，主要由於因中短期內全球對石油需求疲軟以及低迷油價而為 貴集團石油生產及開採資產之餘下價值約59,500,000港元全數撇賬所致。

於二零二零年十二月三十一日，石油生產資產(包括在物業、廠房及設備)及石油開採資產已全數折舊及減值。誠如 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)及二零二零年年度業績所披露，由於2019冠狀病毒疫情爆發導致全球經濟活動大規模暫停，石油業務因而受到不利影響且預期不會在短期內復甦，故 貴集團擬終止其位於哈薩克斯坦之油田營運業務，該業務將不再影響未來 貴集團整體業績表現。於最後實際可行日期，並無就有關業務終止制定具體計劃。

**(e) 金融投資業務**

貴集團於二零一九年八月開始從事股權及債務投資。截至二零二零年十二月三十一日兩個止年度，來自金融投資業務之營業收入分別約為7,000,000港元及68,500,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度來自金融投資業務之營業收入大幅增加主要由於(i)金融投資業務於二零一九年八月開始，股權及債務投資之收入淨額於二零二零年按全年基準確認；及(ii)股權及債務投資(分類為其他金融資產)由於二零一九年十二月三十一日的約176,500,000港元增加至於二零二零年十二月三十一日的約467,800,000港元。

## 2. 行業概覽及展望

目前，貴集團(a)主要透過其於海上居項目的80%權益而從事於澳門的物業發展；(b)主要透過其於南灣(其持有澳門廣場)的50%權益而從事於澳門的物業投資；及(c)透過其於雋揚(其持有中山項目)的50%權益而從事於中山的物業發展。截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自海上居項目的收益為500,000,000港元，佔總收益約69.6%，而貴集團應佔來自澳門廣場的總租金收入約77,000,000港元，佔貴集團應佔來自其於投資物業之權益的總租金收入約93%。於最後實際可行日期，中山項目的地盤下水道工程已完工，而整體規劃及設計工程進行中。

物業發展及投資為貴集團的主要業務。下文概述澳門及中山的物業市場的概覽及展望：

### (a) 澳門

#### (i) 經濟增長

貴集團目前的主要業務位於澳門。因此，貴集團的財務表現受到當地經濟活動所影響。下表載列澳門於所示年度(1)的實際國內生產總值(「GDP」)增長；及(2)實際私人消費開支的增長：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
按年變動				
實際GDP	10.0%	6.5%	-2.6%	-56.3%
實際私人消費開支	2.7%	4.4%	2.7%	-16.3%

資料來源：澳門特別行政區政府統計暨普查局(「統計暨普查局」)(<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id=901>)

如上表所示，澳門的經濟增長於二零一七年至二零一九年期間一直減緩。由於投資及服務出口減少，澳門的實際GDP於二零一九年縮減2.6%。經濟增長於二零二零年因爆發2019冠狀病毒疫情致使經濟增長下滑。儘管市內並未觀察到病毒的廣泛傳播，惟實際GDP於二零二零年較過往年度下跌56.3%。

於二零一七年至二零一九年連續三年的增長後，實際私人消費開支於二零二零年錄得負增長率16.3%。

**(ii) 銷售住宅物業**

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的收益主要來自於其於海上居項目的權益所作出的分派。

下表載列於所示年度澳門的(1)已售住宅單位數目；(2)住宅單位的平均售價；及(3)買賣住宅單位的總交易額：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
已售住宅單位數目	10,581	10,822	8,277	6,483
平均售價(澳門元/平方米)	100,822	108,427	107,522	105,064
交易額(百萬澳門元)	69,442	69,426	51,049	42,957

資料來源：統計暨普查局(<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id=601>)

澳門元：澳門元

如上表所示，已售住宅單位數目由二零一八年的10,822個下降約23.5%至二零一九年的8,277個。與去年比較，其於二零二零年進一步下降約21.7%至6,483個。

澳門住宅單位的平均售價自二零一八年以來一直錄得下跌趨勢，由二零一八年的每平方米108,427澳門元下跌至二零一九年的每平方米107,522澳門元，以及於二零二零年進一步下跌至每平方米105,064澳門元。

由於已售住宅單位數目及平均售價均下跌，因此自二零一八年以來住宅單位總交易額一直呈下跌趨勢。於二零二零年，住宅單位總交易額由二零一九年的約51,049,000,000澳門元減少約15.9%至約42,957,000,000澳門元。

**(iii) 商業租賃**

來自 貴集團於澳門的物業投資業務的收入乃主要源自於澳門廣場寫字樓及零售物業以及泊車位的租賃。

根據國際房地產服務供應商仲量聯行(「仲量聯行」)於二零二一年一月十三日發出的新聞稿(「新聞稿」)所載述，由於經濟衰退及爆發疫情，故對寫字樓的需求疲弱。根據仲量聯行澳門寫字樓指數，於二零二零年，整體寫字樓市場及甲級寫字樓的租金價值分別下跌約7.3%及1.8%。整體寫字樓空置率由二零一九年底的7%上升至於二零二零年底的10%。(資料來源：<https://www.jll.com.mo/zh/newsroom/jll-retail-rental-bottomed-out>)

下表載列於所示年度澳門(1)總零售額；及(2)訪客總支出(不包括博彩費用)：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
總零售額(百萬澳門元)	66,262	76,807	77,187	45,192
訪客總支出(百萬澳門元)	61,324	69,687	64,077	11,938

資料來源：統計暨普查局(<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id=503>及<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id=401>)

由於訪客總人數大幅減少及因而訪客總支出亦大幅減少，總零售額由二零一九年的約77,187,000,000澳門元減少約41.5%至二零二零年的約45,192,000,000澳門元。根據仲量聯行澳門零售指數，於二零二零年的整體零售租金價值較二零一九年下跌約27.8%。誠如新聞稿所載述，目前空置率及零售物業的未來供應近年來已達高水平。

#### (iv) 總體評論

澳門經濟於二零二零年因爆發2019冠狀病毒疫情而受到不利影響，儘管2019冠狀病毒疫情於當地已大致上受到控制，但仍導致澳門整體物業市場的價格水平出現調整。如二零二零年中期報告所披露，2019冠狀病毒疫情預期將會持續一段時間，而經濟亦不大可能會迅速復甦。

澳門的總住宅銷售交易額於二零一九年及二零二零年大幅減少。根據仲量聯行發出的新聞稿，儘管2019冠狀病毒疫情所帶來的不確定性將會逐漸消失，市場仍需要一段時間方會復甦。仲量聯行預期澳門的住宅銷售交易量於二零二一年將會維持穩定。

就商業租賃市場而言，澳門的整體寫字樓及零售市場的租金價值於二零二零年分別下降約7.3%及27.8%，而寫字樓及零售物業的空置率亦增加。儘管2019冠狀病毒疫情對寫字樓租賃市場的影響屬溫和，鑒於澳門零售物業現時的高空置率及未來供應情況，仲量聯行預期零售租金短期內仍將會面對壓力。儘管上文所述，仲量聯行預期，疫情在2019冠狀病毒疫苗推出後將會受到控制，屆時當經濟活動及入境出境旅遊業恢復正常時，澳門的零售物業市場將會得以復甦。

## (b) 中山

### (i) 經濟增長

貴集團透過其於中山項目(受中國經濟所影響)的50%權益經營其中國物業發展業務。下表載列於所示年度中山的實際GDP增長：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
按年變動				
實際GDP	6.6%	5.9%	1.2%	1.5%

資料來源：中山市統計局(<http://stats.zs.gov.cn/zwgk/tjxx/tjnj/>)

中山的實際GDP於二零一九年及二零二零年分別增長1.2%及1.5%，分別從二零一七年及二零一八年的6.6%及5.9%下降。根據仲量聯行於二零二零年六月刊發名為《粵港澳大灣區：前行之路》的報告(資料來源：<https://www.jll.com.hk/zh/trends-and-insights/research/gba-whitepaper-2020>)所載述，於深中通道的建設工程完成後，將會加強深圳與中山的連接，而深圳部分的製造企業或會考慮將其廠房搬遷至中山，此舉亦將促進勞動人口的遷移，加快中山城市化。預期中山的物業市場將會受惠於大灣區的穩定發展。

## 3. 有關 貴集團之財務資料

### (a) 財務表現

以下為 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零一八財年」、「二零一九財年」及「二零二零財年」)的綜合收益表摘要，乃摘錄自二零一九年年報及二零二零年年度業績：

	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)	二零一八年 千港元 (經審核)
營業收入	718,475	906,877	1,592,854
— 物業業務	500,280	724,500	1,400,000
— 製冰及冷藏業務	116,131	113,801	117,801
— 石油業務	33,550	61,539	75,053
— 金融投資業務	68,514	7,037	—
毛利	670,364	836,207	1,530,032
分類業績	559,619	509,526	1,417,199
— 物業業務	535,915	734,127	1,406,525
— 製冰及冷藏業務	33,666	25,243	25,451
— 石油業務	(67,947)	(257,459)	(14,777)
— 金融投資業務	57,985	7,615	—
其他收入淨額	43,109	17,390	11,786
銷售及分銷費用	(26,027)	(38,948)	(48,090)
行政費用	(37,644)	(44,828)	(48,512)
其他經營費用	(51,525)	(50,121)	(51,365)
石油生產及開採資產之減值	(59,463)	(231,573)	—
物業發展權益之公允價值變動	(50,642)	252,305	170,201
經營盈利	488,172	740,432	1,564,052
財務成本	(48,209)	(69,065)	(51,808)
所佔合營企業盈利減虧損	(1,819)	70,442	111,619
— 南灣	30,201	77,248	111,619
— 雋揚	(32,020)	(6,806)	—
除稅前盈利	438,144	741,809	1,623,863
股東應佔盈利	428,968	707,329	1,618,545
股東應佔基礎盈利(附註)	520,797	446,871	1,402,670
每股盈利(港仙)	9.66	15.93	36.46
每股股息(港仙)	1.40	7.30	9.50

附註：

撇除除稅後合營企業之投資物業重估變動及物業發展權益公允價值變動

(i) 二零一九財年與二零一八財年相比

物業業務為 貴集團之主要業務，於二零一八財年及二零一九財年分別佔總營業收入約87.9%及79.9%。

貴集團營業收入由二零一八財年約1,592,900,000港元減少約43.1%至二零一九財年約906,900,000港元，主要歸因於來自物業業務之營業收入由二零一八財年1,400,000,000港元減少約48.3%至二零一九財年724,500,000港元。此乃主要由於 貴集團於海上居項目之權益所獲淨收益分派減少。由於需求疲弱，來自製冰及冷藏業務之營業收入由二零一八財年約117,800,000港元減少約3.4%至二零一九財年約113,800,000港元。至於石油業務，營業收入由二零一八財年約75,100,000港元減少約18.0%至二零一九財年約61,500,000港元。 貴集團於二零一九年八月開始從事金融投資活動，於二零一九財年確認固定收益(債券)及股權(藍籌股)投資的總營業收入約為7,000,000港元。

經營盈利由二零一八財年約1,564,100,000港元減少約52.7%至二零一九財年約740,400,000港元，主要歸因於(1)上文提述的營業收入減少；及(2) 貴集團根據對現行石油市場的評估及其發展計劃，就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出約231,600,000港元之減值虧損。此被(1)銷售及分銷費用、行政費用及其他經營費用減少約14,100,000港元；(2)其他收入淨額增加約5,600,000港元(主要由於銀行及其他利息收入增加)；及(3)物業發展權益之公允價值變動增加約82,100,000港元所部分抵銷。

股東應佔盈利由二零一八財年約1,618,500,000港元減少約56.3%至二零一九財年約707,300,000港元，主要歸因於(1) 貴集團於海上居項目之權益所獲淨收益分派減少；(2) 貴集團就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出減值虧損；及(3)所佔合營企業盈利減虧損由二零一八財年約111,600,000港元減少約36.9%至二零一九財年約70,400,000港元(主要由於應佔澳門廣場重估收益減少約37,500,000港元)。因此，每股盈利由二零一八財年約36.46港仙減少至二零一九財年約15.93港仙。

出於與上述相同的原因， 貴集團之股東應佔基礎盈利(撇除合營企業的投資物業重估變動及物業發展權益之公允價值變動)由二零一八財年約1,402,700,000港元減少約68.1%至二零一九財年約446,900,000港元。

二零一八財年及二零一九財年宣派之總股息分別為9.50港仙及7.30港仙。

(ii) 二零二零財年與二零一九財年相比

物業業務於二零一九財年及二零二零財年分別佔總營業收入約79.9%及69.6%。

貴集團營業收入由二零一九財年約906,900,000港元減少約20.8%至二零二零財年約718,500,000港元，主要歸因於(1)來自物業業務之營業收入主要因貴集團於海上居項目之權益所獲淨收入分派減少，由二零一九財年約724,500,000港元減少約30.9%至二零二零財年約500,300,000港元；及(2)來自石油業務之營業收入因石油需求疲弱及低迷油價，由二零一九財年約61,500,000港元減少約45.5%至二零二零財年約33,600,000港元。此被於二零一九年八月開始的金融投資業務之營業收入增加約61,500,000港元所部分抵銷。來自製冰及冷藏業務之營業收入由二零一九財年約113,800,000港元略為增加約2.0%至二零二零財年約116,100,000港元。

經營盈利由二零一九財年約740,400,000港元減少約34.1%至二零二零財年約488,200,000港元，主要歸因於(1)上文提述的營業收入減少；及(2)物業發展權益之公允價值因2019冠狀病毒疫情導致澳門整體物業價格下跌而由二零一九財年約252,300,000港元收益轉盈為虧至二零二零財年約50,600,000港元虧損。此被(1)貴集團由於全球石油需求疲弱及中短期內油價低迷而於二零二零財年為其石油生產及開採資產之餘下價值全數撇銷約59,500,000港元，而二零一九財年則為約231,600,000港元；(2)其他收入淨額主要因銀行及其他利息收入、自政府推行的防疫抗疫基金項下「保就業」計劃獲得之基金及計提債務投資虧損撥備增加所產生之淨影響而增加約25,700,000港元；及(3)銷售及分銷費用以及行政費用減少約20,100,000港元所部分抵銷。

股東應佔盈利由二零一九財年約707,300,000港元減少約39.4%至二零二零財年約429,000,000港元，主要歸因於上述經營盈利減少及所佔合營企業盈利減虧損由二零一九財年約70,400,000港元盈利減少至二零二零財年約1,800,000港元虧損，其主要由於(1)澳門廣場重估變動由二零一九財年約8,200,000港元收益減少至二零二零財年約41,200,000港元虧損；及(2)應佔雋揚之虧損增加約25,200,000

港元。此被融資成本減少約20,900,000港元所部分抵銷。因此，每股盈利由二零一九財年約15.93港仙減少至二零二零財年約9.66港仙。

撇除除稅後合營企業的投資物業之重估變動及物業發展項目權益之公允價值變動，貴集團之股東應佔基礎盈利由二零一九財年約446,900,000港元增加約16.5%至二零二零財年約520,800,000港元。

二零一九財年及二零二零財年宣派之股息分別為7.30港仙及1.40港仙。

### (b) 財務狀況

以下為貴公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃摘錄自二零一九年年報及二零二零年年度業績：

		於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	(i)	102,818	166,182	404,220
石油開採資產	(ii)	—	6,001	27,516
物業發展權益	(iii)	8,293,388	10,826,000	11,149,530
合營企業權益	(iv)	2,704,624	2,694,327	2,519,932
其他財務資產	(v)	403,433	161,050	—
物業、廠房及設備按金		4,028	—	—
遞延稅項資產		—	3,800	42,227
商譽		16,994	16,994	16,994
<b>非流動資產總值</b>		<b>11,525,285</b>	<b>13,874,354</b>	<b>14,160,419</b>
<b>流動資產</b>				
物業發展權益	(iii)	3,929,463	1,447,493	871,658
應收關連公司款項	(viii)	220,000	500,000	1,220,000
應收合營企業款項		250,532	203,121	197,075
其他財務資產	(v)	64,408	15,418	—
存貨	(vi)	85,532	82,443	85,996
營業及其他應收賬款		42,610	213,220	205,912
現金及銀行結餘	(viii)	145,971	424,214	292,599
<b>流動資產總值</b>		<b>4,738,516</b>	<b>2,885,909</b>	<b>2,873,240</b>
<b>資產總值</b>		<b>16,263,801</b>	<b>16,760,263</b>	<b>17,033,659</b>

		於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>				
營業及其他應付賬款		53,285	63,866	75,411
銀行借貸	(viii)	1,348,000	78,500	73,500
本期稅項		51,115	52,420	59,979
<b>流動負債總值</b>		<b>1,452,400</b>	<b>194,786</b>	<b>208,890</b>
<b>流動資產淨值</b>	(viii)	<b>3,286,116</b>	<b>2,691,123</b>	<b>2,664,350</b>
<b>非流動負債</b>				
應付直屬控股公司款項		—	—	1,643,453
應付關連公司款項	(viii)	124,236	1,104,364	—
其他應付賬款		16,913	17,688	17,450
銀行借貸	(viii)	470,000	1,418,000	1,396,500
遞延稅項負債		15,260	15,632	16,083
<b>非流動負債總值</b>		<b>626,409</b>	<b>2,555,684</b>	<b>3,073,486</b>
<b>負債總值</b>		<b>2,078,809</b>	<b>2,750,470</b>	<b>3,282,376</b>
股東應佔權益	(vii)	14,171,642	13,996,134	13,738,703
非控股權益		13,350	13,659	12,580
<b>權益總值</b>		<b>14,184,992</b>	<b>14,009,793</b>	<b>13,751,283</b>
流動比率(附註1)	(viii)	3.3	14.8	13.8
資本負債比率(附註2)	(viii)	11.1%	12.0%	11.7%

附註：

- 為流動資產除以流動負債
- 為銀行借貸及應付直屬控股公司及關連公司款項的總和扣減應收關連公司款項及現金及銀行結餘的總和，再除以股東應佔權益總值

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的資產總值及負債總值分別約為16,300,000,000港元及2,100,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，物業發展權益及合營企業權益佔貴集團資產總值約91.8%，而銀行借貸則佔貴集團負債總值約87.5%。

(i) 物業、廠房及設備

於二零二零年十二月三十一日賬面值約為102,800,000港元的物業、廠房及設備，為就製冰及冷藏業務所持租賃土地與樓宇、就石油勘探及生產活動而產生之石油生產資產及其他資產。物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損後列賬。於二零二零年十二月三十一日，石油生產資產已全數折舊及減值。

(ii) 石油開採資產

於二零二零年十二月三十一日已全數折舊及減值的石油開採資產，為用於購置及維持貴集團石油勘探及生產活動之開採權所發生之資本化成本。石油開採資產按成本減累計攤銷及減值虧損後列賬。

(iii) 物業發展權益

於二零二零年十二月三十一日，物業發展權益約為12,200,000,000港元，其中約3,800,000,000港元及8,400,000,000港元分別為貴集團於海上居項目持有的80%權益及於P地段項目以應收保利達彌償保證之方式的權益。物業發展權益分類為按公允價值計入損益之投資。

(iv) 合營企業權益

於二零二零年十二月三十一日約為2,700,000,000港元的合營企業權益中，約1,500,000,000港元及1,200,000,000港元為貴集團於南灣及雋揚(分別持有澳門廣場及中山項目)的50%權益。合營企業權益以權益法於貴公司綜合財務報表列賬。

(v) 其他財務資產

貴集團於二零一九年八月開始從事股權及債務投資。於二零二零年十二月三十一日約為467,800,000港元的其他財務資產，為按攤銷成本計量之上市及非上市債務證券以及按公允價值計入損益計量之上市股本證券。

(vi) 存貨

於二零二零年十二月三十一日約為85,500,000港元的存貨，主要為持作出售之物業、原油及耗材。

(vii) 股東應佔權益

按於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核權益約14,200,000,000港元及於最後實際可行日期的4,438,967,838股已發行股份，每股股份資產淨值（「資產淨值」）約為3.1926港元。

(viii) 流動資金及債務狀況

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值約為3,300,000,000港元，流動比率約為3.3，貴集團財務狀況穩健。於二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有(1)現金及銀行結餘約146,000,000港元；(2)因貴集團之物業發展權益分派產生應收關連公司款項220,000,000港元；(3)以貴集團之租賃土地與樓宇，以及南灣之投資物業作抵押且按現行市場利率計息的銀行借貸約1,800,000,000港元；及(4)無抵押且按現行市場利率計息的應付關連公司款項約124,200,000港元，故資本負債比率約為11.1%。可資比較公司（定義見下文）於其最近一年或期末的資本負債比率介乎約6.8%至約90.0%，平均及中位數分別約為40.5%和32.6%。貴集團的資產負債比率處於行業範圍內。吾等認為，貴集團持續保持良好財務狀況。

(c) 總體評論

自二零零四年管理層變更以來，貴集團一直專注於澳門的物業發展。因此，貴集團的營業收入及盈利很大程度上由物業業務帶動。誠如二零二零年中報及二零二零年年度業績所述，製冰及冷藏業務以及金融投資業務的表現保持相對穩定，惟由於全球石油需求疲弱及油價低迷，貴集團擬終止石油業務。因此，貴集團的財務表現及增長將在很大程度上取決於物業業務的表現及增長。於二零一七年完成海上居項目後，貴公司目前在澳門尚未籌劃任何物業發展項目。儘管澳門政府因新土地法收回P地段而未向業主支付任何補償，導致P地段項目將不會進行，但保利達控股已同意向貴集團提供彌償保證，並已入賬至貴集團的綜合財務報表。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，物業業務分別佔貴集團總營業收入約87.9%、79.9%及69.6%，並貢獻貴集團大部分總分類業績。當中，海上居項目於相同期間分別貢獻貴集團來自物業業務的營業收入之100%、99.4%及99.9%。誠如二零一九年年報所披露，預期自貴集團於海上居項目之權益收取之收益會為貴集團未來兩年之業績帶來重要貢獻。因此，物業業務的財務表現短期內將極為取決於海上居項目的銷售。

經計及(i)誠如二零一九年年報所述，貴集團現時於澳門僅有一個物業發展項目(即海上居項目)可供出售並預期為貴集團短期內業績帶來重要貢獻；(ii)已出售之住宅單位數目及澳門平均住宅單位售價於二零一九年及二零二零年均見收縮；及(iii)儘管市場需要時間自2019冠狀病毒疫情復甦，仲量聯行預期澳門的住宅銷售交易量於二零二一年將會維持穩定，吾等認為貴集團的物業業務於澳門的增長潛力短期內將受限。

關於貴集團的物業投資業務，澳門廣場零售及辦公室部分平均租用率於二零二零年分別達98%及88%。鑒於(i)澳門廣場的高整體租用率；(ii)未來數年缺乏新投資物業；(iii)2019冠狀病毒疫情於二零二零年對澳門整體辦公室及零售市場租金價值的負面影響；(iv)鑒於零售物業現時的高空置率及未來供應情況，仲量聯行預期於澳門的零售租金短期內仍將會面對壓力；及(v)誠如二零二零年年度業績所述，預期貴集團澳門投資物業產生之租金收入將於二零二一年維持穩定，吾等認為貴集團的物業投資業務的增長近期內將受限。

於最後實際可行日期，中山項目的地盤下水道工程已完工，而整體規劃設計工程進行中。中山項目尚未獲取物業的規劃或其他規管同意，有關發展計劃詳情尚未獲得批准及定案。鑒於中山項目現正處於發展初期，因此其對貴集團財務表現之影響以中長期而言尚不確定。

#### 4. 進行該建議的理由及好處

誠如說明函件所載，該建議為計劃股東提供機會，以較該公佈刊發前的現行市價重大溢價之價格變現其於股份的投資為現金，而不必承受任何流動性不足之折讓。

根據下文「7. 註銷價的評估—(a) 股價表現」一節所載，註銷價每股計劃股份1.50港元較股份於最後交易日之收市價，及股份於截至及包括最後10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日之平均收市價重大溢價，介乎約61.29%至105.82%。註銷價分別較股份於截至及包括最後交易日的三年期間的最低及最高收市價溢價約158.62%及29.31%。於該公佈的推動下，股價由最後交易日的0.93港元飆升至二零二一年一月二十二日(即該公佈刊發後第一個交易日)的1.45港元飆升約55.9%，於最後實際可行日期的收市價為1.47港元。

說明函件指出，股份的流通性長期以來一直處於較低水平。於截至及包括最後交易日的一年期間，股份的平均每日交易量約為1,443,000股，僅佔於最後交易日的已發行股份約0.03%。鑒於吾等於下文「6.股份的交投量」一節之分析所述股份流通量疏落，吾等與董事一致認為，該建議可讓計劃股東出售其股份，特別是持有大量股份的計劃股東，而不必遭受重大的流動性不足之折讓或對股份市價造成不利影響。

此外，誠如說明函件所披露，隨著實施該建議，貴集團不再需要為維持貴公司的上市地位而產生董事認為不必要的行政、合規及其他上市相關的成本及開支，乃由於貴公司於過去14年間並無進行任何籌資活動，而進行籌資活動乃上市地位之主要益處。

此外，透過實施該建議，貴集團作為一家私人實體將處於更佳位置以更有效率及效益地實施其業務戰略，以達致成本節省，例如，說明函件所述可透過與要約人共享資源。

基於上文所述，吾等與董事一致同意(i)該建議為計劃股東提供機會，以遠高於該公佈刊發前的當時市價出售其股份；(ii)倘該計劃不獲批准或失效，於該公佈刊發後之現行股價可能無法維持；及(iii)該建議讓貴集團可(a)重新分配資源至貴集團的業務發展，否則將用於維持貴公司上市地位之行政、合規及其他上市相關的成本及開支；及(b)作為一家私人實體在當前的營商環境下更有效率及效益地執行其策略。

## 5. 貴集團的物業權益估值及經調整資產淨值

### (a) 物業權益估值

於二零二一年一月三十一日，貴集團於(i)澳門及中國；及(ii)香港的物業權益估值分別由戴德梁行及威格斯(「估值師」)進行，各自為獨立估值師。

吾等已與各估值師進行訪談，以詢問其評估澳門、中國及／或香港的類似房地產權益以及其獨立性的經驗。吾等亦審查有關估值師的聘用條款(尤其是其工作範疇)。吾等得悉估值師的工作範疇適合其達致須予提供的意見，而工作範疇並無可能對估值師就本計劃文件附錄三及附錄四所載之估值報告(「估值報告」)中提供確定程度產生不利影響的限制。

誠如估值報告所載，於二零二一年一月三十一日，貴集團應佔物業權益在現況下的總市值約為7,800,000,000港元，載述如下：

	附註	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 一月三十一日 應佔物業權益 在現況下 的市值 千港元	佔總值 百分比
物業發展權益	(i)	80%	2,384,000	30.5%
合營企業持有之物業				
— 投資物業	(ii)	50%	1,671,000	21.4%
— 持作未來發展之物業	(iii)	50%	3,115,190	39.9%
物業、廠房及設備	(iv)	100%	338,500	4.4%
下列各項之持作出售物業 (計入存貨)：				
— 中華廣場		70.5%	180,480	2.3%
— 九肚山		100%	112,000	1.4%
— 華榕大廈		100%	6,000	0.1%
— 海茵怡居		58%	232	0%
小計	(v)		298,712	3.8%
<b>總計</b>			<b>7,807,402</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (i) 物業發展權益指 貴集團於海上居項目之權益，於二零二一年一月三十一日的估值約為2,400,000,000港元，約佔 貴集團於二零二一年一月三十一日應佔物業權益的總評估價值(「評估價值」)30.5%。

在估值 貴集團於海上居項目之權益時，估值師採用市場比較法(「市場比較法」)，並參考市場上可獲得之可資比較銷售證據，且可予以適當調整(包括但不限於標的物業與可資比較物業之間的時間、位置及實物特徵)，或透過現有租賃產生之資本化租金並就潛在復歸租金作出適當撥備使用(倘適用)投資法(「投資法」)。

- (ii) 投資物業指 貴集團於澳門廣場之權益，於二零二一年一月三十一日的估值約為1,700,000,000港元，約佔評估價值21.4%。該等物業乃使用投資法進行估值。
- (iii) 持作未來發展之物業指 貴集團於中山項目之權益，於二零二一年一月三十一日的估值約為人民幣2,600,000,000元(相當於約3,100,000,000港元)，約佔評估價值39.9%。

在對物業進行估值時，估值師採用市場比較法，並假設銷售空置物業之好處以及參考中山的可資比較土地銷售證據，且可予以適當調整以反映包括但不限於標的物業與可資比較土地之間的時間、位置、老化程度及其他特徵的因素。

- (iv) 其指 貴集團位於香港油塘、大埔、香港仔及屯門的自有製冰工廠及冷藏庫，於二零二一年一月三十一日的估值合共約為338,500,000港元，約佔評估價值4.4%。

該等物業乃使用市場比較法並參考特定地區的工業單位之可資比較交易進行估值，且可予以適當調整(包括但不限於交易位置、規模、時間、老化程度及該等物業的獨特性、作政府租賃及臨海用途的限制)。

- (v) 持作出售之物業(包括持作出售之商業及住宅物業)於二零二一年一月三十一日的估值合共約為298,700,000港元，約佔評估價值3.8%。估值師採用市場比較法就該等物業作出估值。

誠如估值報告所述，估值乃遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則2020》所載準則及指引、收購守則第11條以及上市規則第5章及第12項應用指引進行。吾等已與估值師就達致物業權益估值所採用的方法、基準及假設進行審閱及討論。尤其是，吾等已與估值師進行討論，以評估上述各類物業所用之方法是否適當。吾等亦就若干物業公司不同類型物業所採用之估值方法進行審閱，並注意到估值報告所採用之方法乃屬常見。經計及物業的性質以及根據上述規定進行的估值，吾等認為估值師就釐定物業權益價值所採用之方法及基準乃屬適當。

**(b) 貴集團的經調整資產淨值**

貴集團的部分物業權益(包括其物業、廠房及設備、存貨以及由合營企業持有之中山項目權益)均根據香港財務報告準則按成本基準呈列。吾等認為，貴集團持有之所有物業權益評估價值更為適合用作評估貴集團背後的資產淨值。就此而言，吾等已根據股東於二零二零年十二月三十一日應佔經審核權益審閱貴集團的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)及本計劃文件附錄一及下表所載之調整(包括物業估值產生之重估盈餘淨值，經扣除估計遞延稅項)：

	千港元
貴集團於二零二零年十二月三十一日 的經審核資產淨值	14,171,642
調整：	
— 貴集團於二零二一年一月三十一日應佔 物業權益估值產生之重估盈餘淨額(附註1)	420,155
— 貴集團應佔重估盈餘遞延稅項淨額(附註2)	78,562
	14,670,359
<b>每股股份經調整資產淨值(港元)(附註3)</b>	<b>3.3049</b>
<b>每股計劃股份註銷價(港元)</b>	<b>1.50</b>
<b>註銷價對每股股份經調整資產淨值的折讓</b>	<b>54.61%</b>

## 附註：

- 指估值師所評估於二零二一年一月三十一日貴集團(包括合營企業)所持有的應佔物業權益的現況下市值，超出股東於二零二零年十二月三十一日應佔的相應賬面值的淨額，經調整非應佔相關權益後產生的重估盈餘(「重估盈餘」)。
- 指根據物業權益的市值與計算應課稅盈利所使用的相應稅基之間的暫時差額的遞延稅項(「遞延稅項」)淨額。遞延稅項僅就持作出售之建成物業及持作未來發展之物業的盈餘或虧蝕釐定。遞延稅項乃按12%澳門企業所得稅及25%稅率就中國企業所得稅進行計算，而土地增值稅按介乎增值價值30%至60%的累進比率估算，並根據中國稅務法律法規作出若干可允許扣減。
- 根據於最後實際可行日期已發行4,438,967,838股股份計算。

按上文所示，每股計劃股份註銷價1.50港元較每股股份經調整資產淨值約3.3049港元折讓約54.61%。吾等已審閱貴集團管理層所編製之每股股份經調整資產淨值計算，並與貴集團管理層就重估盈餘及遞延稅項的計算進行討論。因此，吾等認為每股股份經調整資產淨值的計算乃屬適當。有關此方面的進一步分析載於下文「7. 註銷價的評估—(e)私有化先例」一節。

## 6. 股份的交投量

下表載列股份由二零一九年一月一日起至最後實際可行日期止期間的每月或各期間的平均每日交投量及該平均每日交投量佔已發行股份總數及公眾持股量的百分比：

	平均每日 交投量	平均每日 交投量佔 已發行 股份總數 (附註1)	平均每日 交投量佔 公眾人士 所持有 股份總數 (附註2)
<b>二零一九年</b>			
一月	483,600	0.0109%	0.0380%
二月	414,876	0.0093%	0.0326%
三月	1,982,497	0.0447%	0.1557%
四月	2,203,035	0.0496%	0.1731%
五月	2,910,949	0.0656%	0.2287%
六月	813,805	0.0183%	0.0639%
七月	756,909	0.0171%	0.0595%
八月	1,423,131	0.0321%	0.1118%
九月	633,876	0.0143%	0.0498%
十月	444,397	0.0100%	0.0349%
十一月	373,904	0.0084%	0.0294%
十二月	535,182	0.0121%	0.0420%
<b>二零一九年平均數</b>	<b>1,081,347</b>	<b>0.0244%</b>	<b>0.0850%</b>
<b>二零二零年</b>			
一月	458,445	0.0103%	0.0360%
二月	449,242	0.0101%	0.0353%
三月	504,532	0.0114%	0.0396%
四月	305,150	0.0069%	0.0240%
五月	199,485	0.0045%	0.0157%
六月	453,828	0.0102%	0.0357%
七月	259,214	0.0058%	0.0204%
八月	822,311	0.0185%	0.0646%
九月	827,416	0.0186%	0.0650%
十月	3,171,550	0.0714%	0.1505%
十一月	7,001,093	0.1577%	0.3449%
十二月	2,196,347	0.0495%	0.1088%
<b>二零二零年平均數</b>	<b>1,387,384</b>	<b>0.0313%</b>	<b>0.0784%</b>

	平均每日 交投量	平均每日 交投量佔 已發行 股份總數 (附註1)	平均每日 交投量佔 公眾人士 所持有 股份總數 (附註2)
二零二一年			
一月	22,011,407	0.4959%	1.2273%
二月	2,597,527	0.0585%	0.1448%
三月	564,367	0.0127%	0.0315%
由四月一日起至最後實際可行日期	737,750	0.0166%	0.0411%

資料來源：彭博資訊及聯交所網站

附註：

1. 根據於每月底或最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
2. 根據每月底或最後實際可行日期從已發行股份總數中減去要約人及與要約人一致行動人士所持股份計算得出的公眾股東所持股份數目計算。

如上文所述，在上述期間的股份平均每日交投量介乎已發行股份總數約0.0045%至0.4959%及介乎公眾所持有已發行股份約0.0157%至1.2273%。自該公佈刊發以來，股份的交投量激增，反映市場對該建議及要約人場內收購股份的反應。自二零二一年一月二十一日(該公佈日期)及直至最後實際可行日期，要約人已購買合共225,720,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約5.08%。

如上表所述，股份的交投並不活躍。鑒於股份的流通性薄弱，計劃股東可能難以在不對股價施加下行壓力的情況下出售大量股份。該建議為計劃股東提供機會按固定註銷價退出投資，而該價格遠高於該公佈刊發前的市價。



隨(i) 貴集團分別於二零一四年三月二十六日、二零一五年三月十八日及二零一六年三月二十三日刊發截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之年度業績；(ii)於二零一五年十一月二十三日刊發有關P地段項目未能於到期日前完成及向澳門政府作出延長到期日申請(「該申請」)之公佈；及(iii)於二零一五年十二月四日刊發有關澳門政府拒絕該申請之公佈，股份價格由二零一四年三月二十六日的1.31港元跌至二零一六年七月二十九日的0.455港元。

股份價格隨後呈上升趨勢，儘管澳門終審法院於二零一八年五月二十三日拒絕業主要求將澳門行政長官終止P地段項目土地批給之特許權決定無效之申請，惟在(i)分別於二零一八年三月十二日及二零一九年二月二十八日刊發截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之正面盈利預告；及(ii)於二零一八年六月二十二日刊發收購中山物業項目之公佈後，股份價格於二零一九年五月二十八日達到1.15港元的高位。

於二零二零年一月六日終止收購珠海物業項目及於二零二零年二月二十七日及二零二零年八月五日刊發盈利警告公佈後，股份價格由二零一九年五月二十八日的1.15港元跌至二零二零年十一月二日的0.63港元的低點，其後於最後交易日收於0.93港元。

於公佈前期間，恒生指數由二零一一年一月三日的23,436點升至二零一八年一月二十六日的最高點33,154點。恒生指數其後出現跌勢，於最後交易日跌至28,574點，較高峰下跌約13.8%。於公佈前期間，恒生指數上升約21.9%，而股份收市價則下跌約25.0%。

於公佈前期間，股份的最高收市價為於二零一一年一月十九日(約十年前)的1.41港元，較註銷價折讓6.0%。股份於公佈前期間的最低收市價為於二零一六年七月二十九日的0.455港元，較註銷價折讓約69.7%。

緊隨刊發該公佈後，股份價格於二零二一年一月二十二日升至1.45港元，較最後交易日的0.93港元上升約55.9%。由二零二一年一月二十二日至最後實際可行日期，股份收市報介乎1.45港元至1.48港元，較註銷價折讓3.3%至1.3%。股份於最後實際可行日期收市報1.47港元。

吾等認為，上述股價飆升乃由於該公佈所帶動(尤其是註銷價每股計劃股份1.50港元)。計劃股東應注意，股份於該公佈前期間的所有時間收市價均低於註銷價，且倘若該計劃不獲批准或失效，則現行股價可能無法維持。

註銷價每股計劃股份1.50港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.93港元溢價約61.29%；
- (ii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.919港元溢價約63.22%；
- (iii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.8693港元溢價約72.55%；
- (iv) 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7723港元溢價約94.23%；
- (v) 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7348港元溢價約104.14%；
- (vi) 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7288港元溢價約105.82%；
- (vii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7533港元溢價約99.12%；
- (viii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止360個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.85港元溢價約76.47%；
- (ix) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份1.47港元溢價約2.04%；
- (x) 根據於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核權益約14,200,000,000港元及於最後實際可行日期之4,438,967,838股已發行股份計算得出每股股份資產淨值約3.1926港元折讓約53.02%；及
- (xi) 每股股份經調整資產淨值約3.3049港元折讓約54.61%。

**(b) 可資比較公司**

物業業務為 貴集團之主要業務，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別佔總收益約87.9%、79.9%及69.6%。特別是，位於澳門的海上居項目於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別貢獻總收益約87.9%、79.4%及69.6%。

鑒於 貴集團主要從事物業業務並於澳門取得其超過50%收益，故吾等於評估註銷價是否公平合理時，已識別出一份詳盡名單，當中列出(i)主要從事物業發展及投資；及(ii)於其最近財政年度於澳門取得其超過50%收益之聯交所上市公司。根據該等標準，吾等已識別出兩間公司，分別為信德集團有限公司(股份代號：242) (「**信德**」)及英皇集團(國際)有限公司(股份代號：163) (「**英皇國際**」) (統稱為「**該等澳門公司**」)。吾等認為該等澳門公司與 貴公司相類似，原因為該等公司與 貴集團從事相同業務範疇且大多數收益均來自澳門。

鑒於(i)所識別之該等澳門公司樣本數量不大；及(ii) 貴集團除澳門外，在中山及香港亦擁有物業權益，故吾等已詳盡研究擁有下列特徵之聯交所上市公司：(i)主要從事物業發展及投資；(ii)在澳門擁有物業權益；(iii)最近一個財政年度在香港、中國及／或澳門取得其超過50%收益；及(iv)於最後實際可行日期的市值介乎80億港元以內(即 貴公司於最後交易日的市值約4,128,200,000港元的約200%)。根據該等標準，吾等已識別出三間額外公司，分別為湯臣集團有限公司(股份代號：258) (「**湯臣**」)、資本策略地產有限公司(股份代號：497) (「**資本策略**」)及卓能(集團)有限公司(股票代號：131) (「**卓能**」) (統稱為「**該等中國／香港公司**」)(連同該等澳門公司統稱為「**可資比較公司**」)。

吾等認為可資比較公司具代表性並適合進行比較，原因為(i)該等公司主要從事物業相關業務；(ii)該等公司在澳門(即 貴集團業務營運所在主要地點)擁有物業權益；(iii)該等公司在收益貢獻或物業權益所處位置均有涉足香港及中國市場，而 貴集團在中山及香港均持有物業權益；及(iv)該等公司的規模在市值方面大致可與 貴公司相比。

下表闡述(其中包括)可資比較公司按其各自每股資產淨值計算之(i)市盈率(「**市盈率**」)；(ii)市賬率(「**市賬率**」)；及(iii)股價對每股資產淨值之折讓，而該等可資比較公司之每股資產淨值乃摘錄其各自最新已刊發財務報表以及其股份於最後實際可行日期之收市價：

可資比較公司 (股份代號)	主要業務	於最近財政 年度來自物業 發展及投資 之收益百分比	於最新財政年度 就收益而言 之地域貢獻	有關物業發展及 投資分部之 主要物業權益 所處位置	於最後 實際可行 日期之市值 (百萬港元)	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)	股份價格 對每股 資產淨值 之折讓	資產 負債率 (附註3)	
1. 信德(242)	地產發展、投資及管理、運輸、酒店及酒間及投資控股	86.7%	澳門(61.9%) 香港(17.0%) 中國(17.3%) 其他(3.8%)	澳門、香港、中國及新加坡	7,342.20	27.85	0.21	79.07%	35.8%	
2. 英皇國際(163)	物業發展、物業租賃及酒店及酒店相關業務	48.7%	澳門(50.1%) 香港(40.5%) 中國(5.3%) 其他(4.1%)	澳門、香港、中國及英國	3,971.75	錄得虧損 (附註4)	0.15	85.00%	90.0%	
3. 湯臣(258)	物業發展及投資、銷售膠管及配件、高爾夫球會業務及媒體及娛樂業務	94.4%	中國(96.0%) 澳門(3.6%) 香港(0.4%)	中國及澳門	4,020.89	22.98	0.16	84.40%	現金淨值	
4. 資本策略(497)	物業發展及投資	100%	香港(97.5%) 中國(2.4%) 澳門(0.1%)	香港、中國及澳門	2,364.25	錄得虧損 (附註4)	0.18	81.81%	29.4%	
5. 卓能(131)	物業銷售、物業租賃及物業管理	97.4%	中國(90.6%) 香港(9.2%) 澳門(0%) 其他(0.2%)	中國、香港、澳門及馬來西亞	1,840.55	錄得虧損 (附註4)	0.27	72.79%	6.8%	
						高 低 平均 中位數	27.85 22.98 25.42 25.42	0.27 0.15 0.19 0.18	85.00% 72.79% 80.61% 81.81%	90.0% 6.8% 40.5% 32.6%
貴公司(208)		69.6%	澳門(69.6%) 香港(25.7%) 哈薩克斯坦(4.7%)	澳門、中國及香港		15.52 (附註1)	0.47 (附註2)	53.02%	11.1%	

資料來源：彭博資訊及聯交所網站

附註：

1. 根據(i)註銷價每股計劃股份1.50港元；(ii)於最後實際可行日期已發行4,438,967,838股份；及(iii)二零二零財年股東應佔盈利約429,000,000港元計算。
2. 根據(i)註銷價每股計劃股份1.50港元；(ii)於最後實際可行日期已發行4,438,967,838股份；及(iii)於二零二零年十二月三十一日的股東應佔權益約14,200,000,000港元計算。
3. 即銀行貸款、票據及／或應付關連人士款項的總和減應收關連人士款項與現金及銀行結餘的總和除以股東應佔權益總額。
4. 於最後實際可行日期根據最新刊發的中報及年報計算，該等公司於過去12個月錄得淨虧損。

市盈率及市賬率為於公司估值中最常用的兩個基準。市盈率常用於判斷獲利公司的估值。另一方面，市賬率一般用於估值在資產負債表持有相對流動資產且其賬面值與其公允市場價值相若的公司(如物業公司及銀行)。鑒於(i)於物業發展以及現金及銀行結餘(其賬面值與其公允價值相若)的權益佔 貴集團於二零二零年十二月三十一日的總資產75%以上；及(ii) 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的盈利並不穩定，吾等認為估值 貴集團時使用市賬率作為估值方式較為恰當。

註銷價涵含的市賬率約為0.47倍，高於可資比較公司於最後實際可行日期的市賬率。註銷價較 貴集團於二零二零年十二月三十一日的每股股份經審核資產淨值折讓約53.02%，低於可資比較公司。另一方面，註銷價涵含的市盈率約為15.52倍，低於可資比較公司於最後實際可行日期的市盈率(僅供一般參考)。

**(c) 股息率**

根據二零二零年上半年的中期股息為每股股份0.014港元以及二零一九財年的末期股息每股股份0.06港元計算，於最後交易日之股份收市價每股股份0.93港元及註銷價每股計劃股份1.50港元所涵蓋的股息率分別約為7.96%及4.93%。吾等已將上述股息率與可資比較公司進行比較，闡述如下：

可資比較公司(股份代號)	股息率 (附註)
信德(242)	7.50%
英皇國際(163)	4.39%
湯臣(258)	5.56%
資本策略(497)	2.07%
卓能(131)	4.21%
	<b>高</b>
	7.50%
	<b>低</b>
	2.07%
	<b>平均</b>
	4.75%
	<b>中位數</b>
	4.39%
<b>貴公司(208)</b>	
—按最後交易日期收市價計算	<b>7.96%</b>
—按註銷價計算	<b>4.93%</b>

資料來源：彭博資訊及聯交所網站

附註：

股息率乃按先前十二個月的每股股份總股息(不包括任何特別股息)及可資比較公司於最後交易日的股份收市價計算。

誠如上文所示，可資比較公司於最後交易日的股息率介乎約2.07%至約7.50%，平均數及中位數分別約4.75%及4.39%。於最後交易日的股份收市價所涵蓋的 貴公司的股息率約為7.96%，略高於可資比較公司的最高股息率。註銷價所涵蓋的 貴公司股息率約4.93%，屬該等可資比較公司的股息率範圍之內。

倘該計劃生效及該建議獲履行，優先考慮股息收入的計劃股東將有機會將所得款項再投資至歷史股息率類似或較高的其他公司。

**(d) 股價與 貴集團每股股份資產淨值的比較**

吾等已就最後交易日前約三年期間將股份收市價與 貴公司相關年度或中期業績公佈所載的 貴集團每股股份當時最新的資產淨值進行比較，詳情如下：

期間 (附註1)	貴集團 每股股份 資產淨值 (附註2)	每股股份的收市價		對 貴集團 每股股份資產 淨值的折讓	
		低	高	最高	最低
二零一八年三月二十八日 至二零一八年八月二十二日	2.762	0.61	0.99	77.92%	64.16%
二零一八年八月二十三日 至二零一九年三月二十七日	2.888	0.66	0.93	77.15%	67.80%
二零一九年三月二十八日 至二零一九年八月二十一日	3.095	0.97	1.16	68.66%	62.52%
二零一九年八月二十二日 至二零二零年三月二十五日	3.171	0.82	1.01	74.14%	68.15%
二零二零年三月二十六日 至二零二零年八月十九日	3.153	0.70	0.87	77.80%	72.41%
二零二零年八月二十日 至最後交易日	3.103	0.63	0.96	79.69%	69.06%
			範圍	<b>79.69%</b>	<b>62.52%</b>
註銷價對每股股份於二零二零年十二月三十一日 的資產淨值的折讓					<b>53.02%</b>

資料來源：彭博資訊及聯交所網站

附註：

1. 各期間自 貴公司刊發其年度或中期業績公佈後之時開始。
2. 根據 貴公司的年度或中期業績公佈所披露的 貴集團的資產淨值計算。

誠如上表所示，於二零一八年三月二十八日至最後交易日期間(為期約三年)，股份一直以折讓於 貴集團每股股份相關資產淨值的價格買賣，而折讓介乎約62.52%至約79.69%，顯示股東未能在市場上以 貴集團每股股份全數相關資產淨值悉數變現彼等於股份之投資。

註銷價對 貴集團於二零二零年十二月三十一日每股股份經審核資產淨值約3.1926港元約53.02%的折讓低於上文所載 貴集團每股股份資產淨值市價的歷史折讓以及上文「7. 註銷價的評估—(b)可資比較公司」一節所載的可資比較公司。

(e) 私有化先例

吾等按詳盡基準審閱於聯交所網站所識別於二零一一年一月一日(即該公佈日期約10年前)起直至最後實際可行日期所公佈涉及聯交所上市及從事物業發展及投資業務之公司成功進行的私有化先例清單(「私有化先例」)。根據上述標準,吾等已識別11個私有化先例。鑒於(i)私有化先例乃於長達10年的一段合理期間內選出以獲取充足規模的私有化樣本作比較用途;及(ii)涉及私有化先例的上市發行人與貴集團從事同一行業,吾等認為私有化先例乃屬公正、具代表性及富有意義。

下表顯示(i)私有化先例所提供的要約/註銷價較相關私有化公佈刊發前的現行市價的溢價/折讓,以及私有化先例的每股資產淨值及每股經調整資產淨值;及(ii)私有化先例下的要約/註銷價所隱含的市盈率及市賬率:

初始公佈日期	公司(股份代號)	主要業務	要約/註銷價 (港元)	要約/註銷價 較於私有的 最後交易日的 溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前30 日平均溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前90 日平均溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前180 日平均溢價	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)	要約/註銷 價較每股 資產淨值 溢價/ (折讓) (附註2)	要約/註銷 價較經調整 每股資產淨 值溢價/ (折讓)
二零二零年七月二日	盈信控股有限公司 (15)	承包工程業務、物業投資及發展業務以及提供融資業務	0.9	80.0%	119.5%	104.1%	78.6%	虧損狀態	0.38	(61.70%)	(67.00%)
二零二零年六月十二日	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(6139)	在中國持有酒店及商業地產類資產	4.8	30.4%	82.5%	64.4%	37.9%	虧損狀態	1.81	81.10%	(21.40%)
二零二零年五月四日	易易壹金融集團有限公司(221)	在香港提供融資及證券經紀服務以及在中國從事物業發展	0.3加八股宏安集團有限公司(1222)股份	44.4%	90.1%	102.6%	107.6%	12.40	0.47	(52.80%)	(55.70%)
二零二零年四月二十日	聯合地產(香港)有限公司(56)	物業投資及發展、酒店相關業務以及提供融資及上市與非上市證券投資	1.92	34.3%	39.1%	29.7%	23.1%	4.72	0.34	(66.30%)	(65.80%)

初始公佈日期	公司(股份代號)	主要業務	要約/註銷價 (港元)	要約/註銷價 較於私有的 最後交易日的 溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前30 日平均溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前90 日平均溢價	要約/註銷價 較於私有的 日前180 日平均溢價	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)	要約/註銷 價每股 資產淨值 溢價/ (折讓) (附註2)	要約/註銷 價較調整 每股資產淨 值溢價/ (折讓)
二零二零年二 月二十七日	會德豐有限公司(20)	在香港從事物業投資	12.0加一股九 龍倉置業地產 投資有限公司 (1997)股份加一 股九龍倉集團 有限公司(4)股 份	52.2%	45.2%	45.9%	45.2%	16.09	0.55	(45.00%)	(1.80%)
二零一八年 十二月五日	合和實業有限公司 (54)	物業發展、物業投資、發電廠投資、酒店持有及管理	38.8	46.7%	55.5%	49.6%	45.1%	9.80	0.64	(35.60%)	(43.00%)
二零一七年三 月二十日	高銀地產控股有限公司(283)〔高銀地 產〕	物業發展、物業投資 以及經營酒店及馬 球會	9.0	36.8%	33.9%	36.6%	49.5%	56.82	2.01	101.30%	28.60%
二零一六年三 月三十日	大連萬達商業地 產股份有限公司 (3699)	物業租賃及管理、物 業發展及銷售	52.8	36.1%	50.2%	32.7%	16.0%	6.82	1.13	13.30%	(10.80%)

初始公佈日期	公司(股份代號)	主要業務	要約/註銷價 (港元)	要約/註銷 價較於私 化公佈前 最後交易 日的溢價	要約/註銷 價較於私 化公佈前 30日平均 溢價	要約/註銷 價較於私 化公佈前 90日平均 溢價	要約/註銷 價較於私 化公佈前 180日平均 溢價	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)	要約/註銷 價較每股 資產淨值 溢價/ (折讓) (附註2)	要約/註銷 價較經調 整每股 資產淨 值溢價/ (折讓)
二零一六年一月六日	新世界中國地產有限公司(917)	新世界發展旗下的物業旗艦，並為中國國內最大規模發展商之一	7.8	25.6%	40.8%	53.8%	56.9%	29.01	1.15	14.60%	(29.40%)
二零一五年五月二十七日	帝盛酒店集團有限公司(2266)	發展、擁有及經營酒店	0.72加0.28125股遠東發展有限公司(35)股份	32.4%	41.7%	42.9%	34.3%	40.07	0.99	(1.10%)	(74.60%)
二零一一年一月二十日	復地(集團)股份有限公司(2337)	在中國發展及銷售優質商務及住宅物業	3.5	25.4%	34.3%	43.0%	52.4%	4.39	1.08	7.50%	(26.20%)
<b>私有化先例</b>											
			高	80.0%	119.5%	104.1%	107.6%	56.82	2.01	101.30%	28.60%
			低	25.4%	33.9%	29.7%	16.0%	4.39	0.34	(66.30%)	(74.60%)
			平均	40.4%	57.5%	55.0%	49.7%	20.01	0.96	(4.06%)	(33.37%)
			中位數	36.1%	45.2%	45.9%	45.2%	12.40	0.99	(1.10%)	(29.40%)
二零二一年一月二十一日	貴公司(208)	物業業務、製冰及冷藏業務、石油業務及金融投資業務	1.50	61.3%	72.6%	104.1%	99.1%	15.52	0.47	(53.02%)	(54.61%)

資料來源：計劃文件、通函及彭博資訊

附註：

1. 按要約／註銷價、私有化建議的初始公佈前過去十二個月股東應佔盈利及於各自私有化先例的最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
2. 按要約／註銷價、摘錄自各自計劃文件或通函的股東應佔最新可用股本以及於各自私有化先例的最後實際可行日期的已發行股份總數計算。

如上表所示，所有私有化先例之要約／註銷價較所示期間內私有化之初始公佈前相關股份之當時市價有所溢價。

要約／註銷價較私有化先例的收市價或平均收市價分別(i)於私有化建議刊發初始公佈前之最後交易日溢價範圍介乎約25.4%至80.0%而平均及中位數約40.4%及36.1%；(ii)於私有化建議初始公佈前30個交易日溢價範圍介乎約33.9%至119.5%而平均及中位數約57.5%及45.2%；(iii)於私有化建議初始公佈前90個交易日溢價範圍介乎約29.7%至104.1%而平均及中位數約55.0%及45.9%；及(iv)於私有化建議初始公佈前180個交易日溢價範圍介乎約16.0%至107.6%而平均及中位數分別約49.7%及45.2%。

註銷價較最後交易日的收市價以及截至最後交易日(包括當日)前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約61.3%、72.6%、104.1%及99.1%，為於私有化先例溢價之範圍內且高於其平均及中位數。

註銷價隱含之市盈率為約15.52倍，屬該等私有化先例者範圍之內。註銷價涵含的市賬率約為0.47倍，屬私有化先例者範圍之內。另外，私有化先例提供之要約／註銷價介乎相關公司每股資產淨值折讓約66.30%至溢價約101.30%。每股計劃股份註銷價1.50港元較貴集團於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值每股股份約3.1926港元折讓約53.02%，屬私有化先例者範圍之內。

按上表所示，除高銀地產外，私有化先例提供的要約／註銷價介乎較各公司每股股份經調整資產淨值折讓約1.80%至74.60%。每股計劃股份註銷價1.50港元較每股股份經調整資產淨值約3.3049港元折讓約54.61%，屬私有化先例者範圍之內。

務請留意股份價格乃貴公司估值之市場共識。計劃股東僅可透過出售股份而非透過出售貴集團相關淨資產之任何部分之方式變現其於股份的投資。

**(f) 總體評論**

經考慮以下因素：

- (i) 股份之收市價於回顧期間約10年間內所有時間均低於註銷價；
- (ii) 註銷價隱含之市賬率為約0.47倍，於最後實際可行日期均高於可資比較公司者；
- (iii) 註銷價較 貴集團於二零二零年十二月三十一日的每股股份經審核資產淨值折讓約53.02%，低於過去三年股份市價較 貴集團每股股份資產淨值之歷史折讓及可資比較公司者；
- (iv) 註銷價較最後交易日的收市價以及截至最後交易日(包括當日)前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約61.3%、72.6%、104.1%及99.1%，為於私有化先例溢價之範圍內且高於其平均及中位數；
- (v) 每股計劃股份註銷價1.50港元較 貴集團於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值每股股份3.1926港元折讓約53.02%，屬私有化先例者範圍之內；及
- (vi) 每股計劃股份註銷價1.50港元較 貴集團每股股份經調整資產淨值約3.3049港元折讓約54.61%，屬私有化先例者範圍之內；

吾等認為註銷價屬公平及合理。

## 推薦建議及意見

吾等於達致有關該建議的推薦建議時，已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件全文一併閱讀及按其詮釋)：

- 該建議為計劃股東提供機會，以較該公佈刊發前的當時股價大幅溢價之價格變現其於股份的投資，而不會遭受流動性不足之折讓

註銷價較最後交易日的收市價及截至及包括最後交易日前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約61.3%、72.6%、104.1%及99.1%。

股份於最後交易日的收市價為0.93港元，並於二零二一年一月二十二日(即該公佈刊發後的首個交易日)飆升約55.9%至1.45港元。股價上升乃受該公佈所推動，特別是每股計劃股份註銷價1.50港元。自二零二一年一月二十二日起至最後實際可行日期，股份的平均收市價約為每股股份1.46港元。於最後實際可行日期，股份的收市價為1.47港元。

倘若該計劃不獲批准或失效，則當前股價可能無法維持。

於二零一九年一月一日至最後實際可行日期期間的股份每月平均每日交投量為199,485股至22,011,407股，佔股份的公眾持股量分別約0.0157%至1.2273%。鑒於股份流通性薄弱，計劃股東可能難以在不對股價施加下行壓力的情況下出售大量股份；

- 短期內 貴集團物業發展及投資業務之經營表現

物業發展及投資業務為 貴集團主要營業收入及盈利來源。當中，海上居項目為 貴集團唯一一個於澳門可供出售之物業發展項目，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年分別貢獻 貴集團來自物業業務的營業收入之100%、99.4%及99.9%，並貢獻 貴集團大部分總分類業績。於二零一七年完成海上居項目後， 貴公司目前在澳門尚未籌劃任何物業發展項目。儘管澳門政府因新土地法收回P地段而未向業主支付任何補償，導致P地段項目將不會進行，但保利達控股已同意向 貴集團提供彌償保證，並已入賬至 貴集團的綜合財務報表。誠如二零一九年年報所載，預期自 貴集團於海上居項目之權益收取之收益會為 貴集團未來兩年之業績帶來重要貢獻。因此， 貴集團的財務表現短期內將極為取決於海上居項目的銷售。

澳門經濟由二零一七年之10.0%下跌至二零一八年之6.5%，更於二零一九年進一步收縮2.6%。由於2019冠狀病毒爆發，儘管疫情於當地已大致受控，惟澳門經濟增長於二零二零年仍然惡化。誠如二零二零年中報所載，2019冠狀病毒疫情預期將會持續一段時間，而經濟亦不大可能會迅速復甦。

澳門的總住宅銷售交易額於二零一九年及二零二零年分別大幅減少26.5%及15.9%。根據仲量聯行發出的新聞稿，儘管2019冠狀病毒疫情所帶來的不確定性將會逐漸消失，市場仍需要一段時間方會復甦。仲量聯行預期澳門的住宅銷售交易量於二零二一年將會維持穩定。吾等認為，貴集團物業業務之增長潛力(主要依賴海上居項目)短期內將受限。

關於貴集團透過其合營企業進行的物業投資業務，澳門廣場零售及辦公室部分平均租用率於二零二零年分別達98%及88%。鑒於(a)澳門廣場的高整體租用率；(b)未來數年缺乏新投資物業；(c)2019冠狀病毒疫情於二零二零年對澳門整體辦公室及零售市場租金價值的負面影響；(d)鑒於零售物業現時的高空置率及未來供應情況，仲量聯行預期於澳門的零售租金短期內仍將會面對壓力；及(e)誠如二零二零年年度業績所述，預期貴集團澳門投資物業產生之租金收入將於二零二一年維持穩定，吾等認為貴集團的物業投資業務的增長近期內將受限。

於最後實際可行日期，中山項目的地盤下水道工程已完工，而整體規劃設計工程進行中。中山項目尚未獲取物業的規劃或其他規管同意，有關發展計劃詳情尚未獲得批准及定案。鑒於中山項目現正處於發展初期，因此其對貴集團財務表現之影響以中長期而言尚不確定。

吾等對貴集團之物業發展及投資業務之前景於短期內維持謹慎態度；及

• 註銷價屬公平及合理

於評估註銷價時，吾等考慮以下因素：

- (a) 股份之收市價於回顧期間約10年間內所有時間均低於註銷價；
- (b) 註銷價隱含之市賬率為約0.47倍，於最後實際可行日期均高於可資比較公司者；
- (c) 註銷價較貴集團於二零二零年十二月三十一日的每股股份經審核資產淨值折讓約53.02%，低於過去三年股份市價較貴集團每股股份資產淨值之歷史折讓及可資比較公司者；

- (d) 註銷價較最後交易日的收市價以及截至最後交易日(包括當日)前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約61.3%、72.6%、104.1%及99.1%，為於私有化先例溢價之範圍內且高於平均及中位數；
- (e) 每股計劃股份註銷價1.50港元較 貴集團於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值每股股份3.1926港元折讓約53.02%，屬私有化先例者範圍之內；及
- (f) 每股計劃股份註銷價1.50港元較 貴集團每股股份經調整資產淨值約3.3049港元折讓約54.61%，屬私有化先例者範圍之內。

股份價格乃 貴公司估值之市場共識。計劃股東僅可透過出售股份而非透過出售 貴集團相關淨資產之任何部分之方式變現其於股份的投資。務請留意股份於最後交易日前期間約三年間內所有時間均按 貴集團每股股份資產淨值之折讓交易，折讓範圍介乎約62.52%至約79.69%。換而言之，計劃股東無法於市場上以完整的 貴集團每股股份相關資產淨值變現其於股份的投資。

基於上文所述，吾等認為該建議之條款對計劃股東而言屬公平合理，因此建議獨立董事委員會推薦計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議。

計劃股東務請注意，誠如本計劃文件「董事會函件」所載述，註銷價將不會上調，而要約人亦不保留如此行事之權利，及倘若該計劃不獲批准或失效，要約人或於該建議的過程中與要約人一致行動的任何人士(或其後與彼等任何人士一致行動的任何人士)不得於該計劃不獲批准或失效日期起計12個月內宣佈對 貴公司提出要約或潛在要約，惟獲執行人員同意者則除外。

此致

保利達資產控股有限公司  
香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓

獨立董事委員會 台照

代表  
泓博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二一年四月十六日

蔡丹義先生是泓博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊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，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

本說明函件構成一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令所規定的說明。

**協議安排**  
**(根據開曼群島公司法第86條)**  
**註銷及剔除所有計劃股份**

## 1. 緒言

誠如該公佈於二零二一年一月十七日所述，要約人要求董事會提呈該建議，當中將涉及註銷及剔除計劃股份及向計劃股東支付註銷價每股計劃股份1.50港元，以及撤回股份於聯交所上市地位。該建議將根據開曼群島公司法第86條以協議安排方式進行。

倘該計劃獲批准且該建議獲實施，本公司的股本於生效日期將因註銷及剔除計劃股份而削減。緊隨有關削減後，本公司之股本將透過按面值向要約人發行入賬列作已繳足之股份(股份總數與已註銷及剔除之計劃股份數目相同)而增加至其原先之數額。股本削減所導致於本公司賬冊中產生之儲備，將用於按面值繳足向要約人配發及發行入賬列作已繳足之新股份。

本說明函件旨在列出該建議的條款及影響，以及向計劃股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其提供要約人對本公司的意向及本公司在該計劃生效前後的股權架構的資料。

務請特別注意：(a)董事會函件(載於本計劃文件第四部分)；(b)獨立董事委員會推薦意見函件(載於本計劃文件第五部分)；(c)滋博資本意見函件(載於本計劃文件第六部分)；(d)該計劃(載於本計劃文件附錄五)；(e)威格斯物業估值報告(載於本計劃文件附錄三)；及(f)戴德梁行物業估值報告(載於本計劃文件附錄四)。

## 2. 該計劃

根據該計劃，計劃股份將予註銷及剔除，而作為此事項的代價，各計劃股東將有權以現金收取所註銷及剔除之每股計劃股份的註銷價。

就所註銷及剔除之計劃股份而應付予計劃股東之總代價將由要約人以現金支付。

註銷價將不會上調，而要約人亦不保留如此行事之權利。

於最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派但仍未派付的股息，且本公司無意於要約期間內宣派及／或派付任何股息。

所註銷及剔除之每股計劃股份之註銷價1.50港元較：

- 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份1.47港元溢價約2.04%；
- 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.93港元溢價約61.29%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.919港元溢價約63.22%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.8693港元溢價約72.55%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7723港元溢價約94.23%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7348港元溢價約104.14%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7288港元溢價約105.82%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.7533港元溢價約99.12%；
- 於二零一九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值為每股股份約3.1530港元(按於二零一九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值約13,996,134,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約52.43%；
- 於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值為每股股份約3.1926港元(按於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益總值約14,171,642,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約53.02%；
- 集團經調整未經審核綜合資產淨值每股股份約3.3049港元折讓約54.61%，已計及(i)於二零二零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔的經審核綜合權益總值及(ii)集團物業權益於二零二一年一月三十一日的估值(詳情載於本計劃文件附錄一)；及

- 於二零二零年六月三十日本公司權益持有人應佔未經審核綜合權益總值為每股股份約3.1026港元(按於二零二零年六月三十日本公司權益持有人應佔權益總值約13,772,436,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份4,438,967,838股計算)折讓約51.65%。

註銷價乃經計及(其中包括)股份最近及過往的市場價格、公開可得之本公司財務資料及香港近年之其他私有化交易後按公平磋商基準釐定。

### **股份的最高及最低價**

於截至最後交易日(包括該日)止三年期間,於聯交所所報的股份最高收市價為於二零一九年五月二日及二零一九年五月三日之每股股份1.16港元,而於聯交所所報的股份最低收市價為於二零一八年三月五日之每股股份0.58港元。

### **計劃條件**

待以下計劃條件達成或獲豁免(如適用)後,該建議方會實施,而該計劃方會生效及對要約人、本公司及計劃股東具有約束力:

- 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議的大多數計劃股東批准,而彼等所持股份價值不少於75%(以投票方式投票);
- 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份所附票數的至少75%批准(以投票方式投票);及
  - 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議所投反對批准該計劃決議案的票數(以投票方式投票)不多於所有獨立股東所持全部股份所附票數的10%;
- 於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案,批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本中的已發行股份數目;
  - 於股東特別大會上親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案,批准在該計劃生效後撤回股份上市地位;及
  - 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東,以過半票數通過普通決議案,以於隨後立即將本公司股本中的已發行股份數目增加至於註銷及剔除計劃股份前的數目,並將因前述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備,用於按面值悉數繳足與因該計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相等之新股份(入賬列作已繳足),以供發行予要約人;

- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及確認削減本公司股本中的已發行股份數目,並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本以作登記;
- (e) 在必要情況下,遵從公司法第15及16條項下有關上文第(c)(i)段所述削減本公司股本中的已發行股份數目的程序規定及條件(如有);
- (f) 從開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的政府及/或政府機構、監管機構、法院或相關機構獲得、給予或出具(視情況而定)在該計劃生效前須就該建議取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准;
- (g) 直至該計劃生效為止及在其生效時,就上述各情況下,在該計劃生效前須就該建議取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改,已遵守所有相關司法權區有關該建議的所有必要法定或監管責任,而任何政府及/或政府機構、監管機構、法院或相關機構均概無就該建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法例、規則、法規或守則訂明以外的規定,或於既有明文規定之上附加任何規定;
- (h) 從相關方取得或相關方豁免根據本公司任何現有合約責任可能須就實施該建議取得的一切必要同意,而倘未能取得有關同意或豁免,則將會對集團的業務造成重大不利影響;
- (i) 由公佈日期起直至及於該計劃生效時止,並無任何司法權區的任何政府、政府性、半官方的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊,或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令,且無任何立法、法規、要求或法令有待落實,而會導致該建議或根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或其對該建議或其根據其條款予以實施上施加任何重大不利條件或責任),惟對要約人繼續實施該建議的法律能力並無重大不利影響的相關行動、程序、訴訟、調查或查訊則除外;
- (j) 由公佈日期起直至及於該計劃生效時止,集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令因該建議的實施而引致以下對集團整體而言屬重大的後果:

- (i) 集團任何成員公司所借的任何款項或其他債項(實際或或然), 在所訂到期日前變為須予償還或可被宣告為須予償還;
  - (ii) 對集團任何成員公司的全部或任何重要部份業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益, 或任何該等抵押(不論正在或已經出現)成為可強制執行; 及
  - (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂, 或據此採取任何重大行動, 或據此產生任何重大責任; 及
- (k) 自公佈日期起直至及於該計劃生效時止, 集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何資不抵債或破產程序或類似程序, 而集團任何成員公司的全部或任何主要部份資產及業務在全球任何地區均未獲委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部份豁免計劃條件(f)至(k)的權利(不論是全面豁免或就任何具體事項豁免)。計劃條件(a)至(e)在任何情況下均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2, 要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引任何有關計劃條件的情況下, 方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該建議的依據。本公司無權豁免任何計劃條件。所有計劃條件均須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用), 否則該計劃將告失效。當計劃條件均達成或獲豁免(如適用)時, 該計劃將會生效, 並對要約人、本公司及所有計劃股東具有約束力。

假設計劃條件獲達成或有效豁免(如適用), 預期該計劃將於二零二一年五月二十一日(開曼群島時間)生效。詳細之時間表載於本計劃文件第三部分。

就計劃條件(f)至(h)而言, 除計劃條件(d)及就實行該建議取得要約人及本公司各自的董事會的批准外, 要約人及本公司之董事目前並不知悉有需要取得的任何其他授權或同意。於最後實際可行日期, 已就實行該建議取得要約人及本公司各自的董事會的批准。於最後實際可行日期, 概無上述計劃條件獲達成或豁免。

倘該計劃獲批准, 本公司之股本於生效日期起將以註銷及剔除計劃股份之方式予以削減。緊隨有關削減後, 本公司之股本將透過按面值向要約人發行入賬列作已繳足之股份(股份總數與已註銷及剔除之計劃股份數目相同)而增加至其原先之數額。股本削減所導致於本公司賬冊中產生之儲備, 將用於按面值繳足向要約人配發及發行入賬列作已繳足之新股份。

本公司股東及潛在投資者務請注意，該建議須待計劃條件達成或獲豁免(如適用)後方可實行，因此該建議未必一定實行，而該計劃亦未必一定生效。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 3. 進行該建議之原因及裨益

**該建議對於計劃股東而言，可於股份流通性偏低之情況下以高溢價套現其投資，誠屬一個良機**

要約人認為該建議可為計劃股東提供機會以高於股份通行市價之價格套現彼等於本公司之投資。

註銷價為每股計劃股份1.50港元，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.93港元溢價約61.29%。其亦分別較根據股份於截至最後交易日止(包括該日)30個、60個、90個、120個及180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.8693港元、0.7723港元、0.7348港元、0.7288港元及0.7533港元溢價約72.55%、94.23%、104.14%、105.82%及99.12%。

於截至最後交易日止(包括該日)三年期間，股份在聯交所所報之最低及最高每股股份收市價分別為0.58港元及1.16港元。註銷價較上述期間之最低收市價溢價約158.62%及較最高收市價溢價約29.31%。

股份之流通性已長期相對偏低。股份於截至最後交易日止(包括該日)一年之平均每日交投量約1,443,000股，僅佔最後交易日已發行股份約0.03%，而平均每日交投量則約為1,043,000股。股份之流通性偏低令股東難以在不對股份市價造成不利影響之情況下進行大量場內出售。

該建議旨在為計劃股東提供機會，以較股份市價大幅溢價之價格套現彼等於本公司之所有投資為現金，且毋須承擔任何流動性不足之折讓。

#### **維持本公司上市地位之成本及開支**

本公司近年並無進行任何籌資活動，而進行籌資活動乃上市地位之主要益處。預期股份維持上市於短期內不會為本公司提供任何實際益處。

本公司維持上市地位涉及行政、合規及其他上市相關的成本及開支。倘該建議成功進行，該等成本及開支將予抵銷，並可讓要約人及本公司調配更多資源發展集團業務。

再者，該建議實施後，本公司可免於承受作為公眾上市公司之市場預期及股價波動壓力。本公司管理層亦可將本來應用於本公司行政、合規及其他上市相關事宜之資源投入至集團之業務營運。

#### **該建議將有助集團更有效及迅速執行策略**

集團之主要業務為物業投資及發展、石油勘探及生產、製造冰塊、提供冷藏服務及金融投資。為實現長遠商業發展及保持競爭力，集團需要評估其策略及如有需要，對其業務模式進行適當之轉變。該建議實施後，集團作為私營實體將得以更有效及迅速執行其業務策略。隨著本公司成為要約人之非上市全資附屬公司，要約人認為有助提升本公司之營運效率並達致規模經濟效益，例如可透過分享專業知識而與要約人共享資源，從而得以節省成本。

#### **4. 總代價及財務資源**

該建議將涉及按所註銷及剔除每股計劃股份1.50港元之註銷價註銷及剔除計劃股份。於最後實際可行日期，本公司有4,438,967,838股已發行股份，當中要約人持有共2,615,636,918股股份(相當於本公司已發行股本約58.92%)及1,823,330,920股已發行計劃股份。概無本公司已發行但尚未行使之附有股份認購權或可轉換為股份的任何購股權、認股權證、衍生工具或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

假設本公司之股權架構於該建議完成前並無變動且按註銷價每股計劃股份1.50港元及合共1,823,330,920股計劃股份計算，該計劃所需之總代價約為2,735,000,000港元。要約人擬透過可動用貸款融資支付該計劃之實施。中銀國際(要約人之其中一間聯席財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源，以履行其有關全面實施該計劃之責任。

## 5. 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司之法定股本總值為1,050,000,000港元。本公司普通股之法定股本為1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)，而本公司優先股之法定股本為50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)。本公司擁有4,438,967,838股已發行股份及並無已發行優先股。

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)基於該計劃生效後之簡化股權架構：

股東	於最後實際可行日期		該計劃生效後	
	股份數目	估 本公司 已發行 股本的 概約% (附註(1))	股份數目	估 本公司 已發行 股本的 概約% (附註(1))
<b>要約人及與要約人 一致行動人士</b>				
要約人	2,615,636,918	58.92	4,438,967,838	100.00
黃玉清女士(附註(2))	9,895,900	0.22	—	—
楊國光先生(附註(2))	2,498,600	0.06	—	—
焦軻瑛女士(附註(2))	893,250	0.02	—	—
黎家輝先生(附註(3))	2,510,270	0.06	—	—
柯沛縈女士(附註(4))	7,000,000	0.16	—	—
柯沛鈞先生(附註(5))	7,120,495	0.16	—	—
<b>小計</b>	<b><u>2,645,555,433</u></b>	<b><u>59.60</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>—</u></b>
<b>獨立股東</b>				
獨立股東	1,793,412,405	40.40	—	—
<b>已發行股份總數</b>	<b><u>4,438,967,838</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>4,438,967,838</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
計劃股份總數	<u>1,823,330,920</u>	<u>41.08</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 上表所有百分比均為約數。該等百分比或會因約整而未能合計等於相關總計或小計百分比。
- (2) 楊國光先生、黃玉清女士及焦軻瑛女士各為執行董事及被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士。
- (3) 黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。
- (4) 柯沛縈女士為非執行董事及柯為湘先生之女兒，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類及第(8)類所指與要約人一致行動之人士。
- (5) 柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。

於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份有關之購股權、認股權證或可換股證券，而要約人及與要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之尚未行使衍生工具。本公司於最後實際可行日期並無發行任何認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份之證券。

## 6. 集團之財務資料

根據本公司之已刊發綜合經審核財務報表，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之除稅前及除稅後盈利以及本公司權益持有人應佔全面收益總額，以及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之本公司權益持有人應佔權益總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元
除稅前盈利	438,144	741,809	1,623,863
除稅後盈利	431,609	710,621	1,620,665
本公司權益持有人應佔 全面收益總額	503,992	683,572	1,618,545
本公司權益持有人應佔 權益總額	<u>14,171,642</u>	<u>13,996,134</u>	<u>13,738,703</u>

## 7. 有關本公司之資料以及要約人對本公司之意向

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，而股份自一九九八年九月九日起於聯交所主板上市(股份代號：208)。集團主要從事物業投資及發展、石油勘探及生產、製造冰塊、提供冷藏服務及金融投資。

於該建議實施後，要約人擬安排本公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用本公司僱員，亦無計劃於該建議實施後重新調配本公司之任何固定資產。要約人將繼續監察集團之表現，並為集團及其業務作出評估及實施適當策略。

## 8. 有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。要約人由執行董事柯為湘先生最終全資擁有。

於最後實際可行日期，要約人持有2,615,636,918股股份(相當於本公司已發行股本約58.92%)。

## 9. 獨立董事委員會

董事會已成立由廖廣生先生、徐尉玲博士及Teo Geok Tien Maurice教授(各自為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就該建議之條款是否屬公平合理及投票意向而向獨立股東提供推薦建議。非執行董事柯沛縈女士為柯為湘先生(要約人之最終實益擁有人)之女兒。非執行董事黎家輝先生為要約人之董事。因此，彼等就收購守則規則2.8而言不被視為獨立且不會出任獨立董事委員會成員。

於最後實際可行日期，要約人為一間由執行董事柯為湘先生最終全資擁有之公司。鑒於柯為湘先生於該建議擁有重大權益，故彼將於董事會會議上就該建議放棄投票。而鑒於柯沛縈女士及黎家輝先生各自於該建議擁有重大權益，故彼等已經及將繼續於董事會會議上就該建議放棄投票。獨立董事委員會於考慮滋博資本之意見後發表之推薦建議載於本計劃文件第五部分。

謹請獨立股東於作出決策前細閱本計劃文件，包括本計劃文件第六部分所載滋博資本致獨立董事委員會之意見函件。

## 10. 獨立董事委員會之獨立財務顧問

滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任滋博資本為獨立財務顧問。

滋博資本函件全文載於本計劃文件第六部分。

## 11. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份之股票隨後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所之上市地位。股東將獲悉股份之最後買賣日期，以及該計劃及股份於聯交所撤回上市地位之生效日期。該計劃之詳細時間表載於本計劃文件第三部分，計劃文件載有(其中包括)該建議之進一步詳情。

## 12. 倘該計劃不獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則之規定，倘有任何計劃條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，則該計劃將告失效。

倘該計劃不獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃不獲批准或因其他原因而失效之日期起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如彼等對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 13. 海外股東

向並非香港居民的計劃股東作出及實施該計劃或須遵守該等計劃股東所處有關司法權區之法例。該等計劃股東應自行了解並遵守任何適用法例、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動之任何海外股東須自行確認本身已就此全面遵守相關司法權區之法例(包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行於該司法權區內的其他必需手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

海外股東一旦接納該建議，將被視為該等人士向本公司、要約人及彼等各自之顧問聲明及保證其已遵守當地法例及監管之規定。如該等海外股東對自身之情況有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

於最後實際可行日期，就本公司所知，有2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於英國（「英國股東」）、18名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於中國（「中國股東」）、4名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於加拿大（「加拿大股東」）、2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於澳洲（「澳洲股東」）、2名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於新加坡（「新加坡股東」）以及一名股東於本公司股東名冊上所示之地址位於澳門（「澳門股東」）。本公司已向其於英國的法律顧問（「英國法律顧問」）、其於中國的法律顧問（「中國法律顧問」）、其於加拿大的法律顧問（「加拿大法律顧問」）、其於澳洲的法律顧問（「澳洲法律顧問」）、其於新加坡的法律顧問（「新加坡法律顧問」）及其於澳門的法律顧問（「澳門法律顧問」）查詢，就將該計劃分別延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東而言，根據英國、中國、加拿大、澳洲、新加坡及澳門法例是否有任何法律限制及相關機構或證券交易所之規定。英國法律顧問、中國法律顧問、加拿大法律顧問、新加坡法律顧問及澳門法律顧問告知，根據英國、中國、加拿大、新加坡及澳門之法律或法規（視乎情況而定），就將該計劃延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、新加坡股東或澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、新加坡股東或澳門股東（視乎情況而定）而言，概無任何限制或規定（包括但不限於登記規定）以及澳洲法律顧問告知，根據澳洲之法律或法規項下有關將該計劃延伸至澳洲股東以及寄發計劃文件予澳洲股東設有限制或規定（包括但不限於額外披露規定），而其已根據《二零零一年公司法》(Cth)第926A(2)條及第1020F(1)(a)條的規定，向澳洲證券與投資委員會提出寬免申請，以免除該等規定，並已獲澳洲證券與投資委員會於二零二一年四月九日授予批准。因此，該計劃將延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東，以及本公司將不會就將該計劃延伸至英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東以及寄發計劃文件予英國股東、中國股東、加拿大股東、澳洲股東、新加坡股東及澳門股東而根據收購守則規則8註釋3申請執行人員要求之上述豁免。

#### 14. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有合共2,615,636,918股股份，相當於本公司股本中已發行股份總數約58.92%。該等2,615,636,918股股份將不會構成計劃股份及將不會於法院會議上就該計劃進行投票。

要約人將向大法院承諾，彼等將受該計劃約束，以確保彼等將遵守該計劃之條款及條件並受其規限。

楊國光先生、黃玉清女士及焦嫻瑛女士各為執行董事。鑒於彼等各被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士，故彼等各自就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼等各自並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

柯沛縈女士為非執行董事及柯為湘先生之女兒，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類及第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼就收購守則而言須於法院會議上放棄投票。彼並非獨立股東，惟符合資格作為計劃股東。

中銀國際及新百利各被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(5)類所指與要約人一致行動之人士。於最後實際可行日期，中銀國際及新百利各自概無擁有、控制或指示任何股份。

所有股東將有權出席股東特別大會並就(其中包括)以下事項投票：(i)批准及落實透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本中已發行股份數目之特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位之特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因前述註銷及剔除計劃股份而產生之儲備用於按面值悉數繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等之新股份(入賬列作已繳足)以供發行予要約人之普通決議案。

要約人已承諾，倘該計劃於法院會議上獲得批准，則彼將就其所持股份投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

## 15. 該計劃成本

鑒於本計劃文件第五部分所載之獨立董事委員會推薦建議及本計劃文件第六部分所載之滋博資本推薦建議，收購守則規則2.3並不適用。要約人與本公司已同意，本公司所委聘的顧問及律師(包括滋博資本)的一切費用、收費及開支將由本公司承擔，而要約人所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔，且要約人與本公司各自就該建議產生的所有其他費用、收費及開支將由彼等各自承擔。

## 16. 一般事項

要約人已就該建議委任中銀國際及新百利為其聯席財務顧問。

概無就要約人或本公司之股份訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排(不論是透過期權、彌償保證或其他方式)(見收購守則規則22註釋8)。

概無要約人參與可能會或不會援引或試圖援引該建議之先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排。

要約人及與要約人一致行動人士於最後實際可行日期概無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券。

除註銷價外，要約人或與要約人一致行動人士並無支付及將不會以任何形式向計劃股東或與彼等一致行動人士就計劃股份支付任何其他代價、補償或利益。

於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份之購股權、認股權證或可換股證券，而要約人及與要約人一致行動人士亦無訂立有關股份之尚未行使衍生工具。於最後實際可行日期，要約人並無收到關於投票贊成或反對該建議之不可撤銷承諾。

於最後實際可行日期，(i)任何計劃股東及與彼等一致行動人士；與(ii)(a)要約人及與要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

除下述者外，概無要約人或與要約人一致行動人士於有關期間內買賣本公司相關證券。

## 1. 實物分派

於二零二零年十月三十日，九龍建業有限公司（「九龍建業」）透過其全資附屬公司Marble King International Limited向九龍建業合資格股東分派3,141,605,560股股份作為特別股息，比例按彼等於九龍建業之相關股權計算，基準為每持有1股九龍建業普通股股份獲分派2.67股股份（「實物分派」）。涉及要約人及與要約人一致行動人士有關該等分派之股份詳情如下：

日期	股東名稱	附註	涉及股份數目
二零二零年 十月三十日	要約人	(1)	922,708,404
二零二零年 十月三十日	楊國光先生	(2) (3)	736,122 480,600
二零二零年 十月三十日	黃玉清女士	(3)	3,123,900
二零二零年 十月三十日	焦軻瑛女士	(3)	600,750
二零二零年 十月三十日	黎家輝先生	(4)	2,005,170
二零二零年 十月三十日	柯沛鈞先生	(5)	116,145

附註：

- 於實物分派前，柯為湘先生透過其控制企業（包括九龍建業）持有3,225,446,444股股份。就實物分派已分派3,141,605,560股股份，其中要約人已接收2,218,897,156股股份，導致柯為湘先生最終持有之股份整體減少922,708,404股股份。
- 於實物分派後，要約人透過其控制企業出售尚未分派之736,122股股份，其中735,000股股份按代價為每股股份0.65港元出售，及其中1,122股股份按代價為每股股份0.62港元出售。
- 楊國光先生、黃玉清女士及焦軻瑛女士各自為執行董事及被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼等持有的股份數目因實物分派而分別增加480,600股股份、3,123,900股股份及600,750股股份。
- 黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加2,005,170股股份。
- 柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加116,145股股份。

## 2. 要約人以現金進行之收購

日期(附註)	所收購 股份數目	每股股份實際價格
二零二一年一月二十九日	105,000	1.4700港元
二零二一年一月二十八日	6,515,000	1.4700港元
二零二一年一月二十七日	7,810,000	1.4700港元
二零二一年一月二十六日	49,060,000	1.4700港元
二零二一年一月二十五日	29,625,000	1.4600港元
二零二一年一月二十二日	7,095,000	1.4400港元
二零二一年一月二十二日	125,510,000	1.4500港元
二零二零年十二月十一日	4,995,000	0.8600港元
二零二零年十二月十日	1,600,000	0.8200港元至0.8400港元
二零二零年十二月九日	10,000	0.7800港元
二零二零年十二月八日	1,010,000	0.7600港元至0.7700港元
二零二零年十二月二日	2,820,000	0.7200港元至0.7500港元
二零二零年十二月一日	385,000	0.7100港元
二零二零年十一月三十日	2,500,000	0.7100港元
二零二零年十一月二十六日	2,400,000	0.7000港元至0.7100港元
二零二零年十一月二十五日	2,880,000	0.7000港元
二零二零年十一月二十四日	2,140,000	0.6900港元
二零二零年十一月二十三日	6,615,000	0.6800港元
二零二零年十一月十四日至 二零二零年十一月二十日	13,360,000	0.6600港元至0.6900港元
二零二零年十一月七日至 二零二零年十一月十三日	4,990,000	0.6600港元
二零二零年十一月三日至 二零二零年十一月六日	42,210,000	0.6200港元至0.6800港元

附註：根據收購守則附件一第4段註釋4的條文，(i)上表所示在要約期及該公佈於二零二一年一月二十一日刊發前一個月期間(即由二零二零年十二月二十一日起)所收購之股份並無合併計算；(ii)上表所示在二零二零年十一月二十一日至二零二零年十二月二十日期間所收購之股份已每日合併計算；及(iii)上表所示在二零二零年十一月二十日當日或之前期間所收購之股份已每星期合併計算。誠如本計劃文件之附錄二「10.備查文件」一段所載列，完整買賣清單可於該段所列地址及期間內查閱。

## 17. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃(不論有否修訂)之決議案。

所有於計劃法院會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上就該計劃投票。於法院會議上，親身或委派代表出席的計劃股東將有權投票贊成或反對該計劃。

該計劃須待(其中包括)親身或委派代表出席法院會議並於會上投票及所持計劃股份價值不少於75%的大多數計劃股東批准後方可作實。此外,該計劃必須獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數的至少75%批准(以投票方式投票);前提是親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議所投反對批准該計劃決議案的票數(以投票方式投票)不多於所有獨立股東所持全部計劃股份所附票數的10%。

根據公司法,倘於法院會議上投票贊成該計劃的股份總值佔已投票股份總值至少75%,則符合「75%價值」之要求。根據公司法,倘投票贊成該計劃之計劃股東人數超過投票反對該計劃之計劃股東人數,則符合「大多數數目」之要求。就計算「大多數數目」之要求而言,親身或委派代表出席或投票之計劃股東人數將獲計算在內。就收購守則而言,只有獨立股東所投之計劃股份數目方會計入「75%價值」之要求,因為根據收購守則,並非獨立股東之股東須在法院會議上放棄投票。

根據大法院指示,就計算「大多數數目」而言,香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出之指示,投票一次贊成及一次反對該計劃。就人數測試而言,倘若香港中央結算(代理人)有限公司收到指示為同時就該計劃投贊成及反對票,其將計作「贊成」下之一名股東及「反對」下之一名股東。贊成該計劃之票數與指示投贊成票之中央結算系統參與者數目,以及反對該計劃之票數與指示投反對票之中央結算系統參與者數目,將向大法院作出披露,並可能成為大法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。

股東特別大會將緊接法院會議結束或休會後舉行,藉以考慮及酌情通過決議案批准(其中包括)有關藉註銷及剔除全部計劃股份以削減於本公司股本中已發行股份數目的決議案。所有股東將有權親身或由委任代表出席股東特別大會並就有關決議案投票。

於股東特別大會上,將進行投票,每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東,有權就名下全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及/或普通決議案。另一方面,該等股東亦可就各自所持的部分股份投票,贊成特別決議案及/或普通決議案,同時以所持的任何或全部餘下股份,投票反對特別決議案及/或普通決議案,反之亦然。於相關股東特別大會上,特別及普通決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式投票。

本公司與要約人將根據收購守則規則19.1之規定就法院會議及股東特別大會之結果刊發公佈(如適用)。該公佈內將載入贊成及反對該計劃之票數及指示投票之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議及股東特別大會的通告載於本計劃文件的附錄六及附錄七。

## 18. 股東應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載之「應採取的行動－股東應採取的行動」一節。

## 19. 推薦意見

泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任泓博資本為獨立財務顧問。泓博資本的意見函件(包含其推薦意見及在達致其推薦意見時所考慮主要因素及理由)全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及泓博資本的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議之條款並計及泓博資本之意見，特別是本計劃文件第六部分泓博資本函件所載之因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會之推薦意見載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，要約人為一間由執行董事柯為湘先生最終全資擁有之公司。鑒於柯為湘先生於該建議中擁有重大權益，故彼將於董事會會議上就該建議放棄投票。柯沛縈女士及黎家輝先生亦將於董事會會議上就該建議放棄投票。董事(不包括獨立董事委員會之成員)相信，該建議之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。

## 20. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二一年五月二十一日(星期五)，則擬於二零二一年五月十八日(星期二)(或以公佈方式通知股東的其他日期)起暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，以便確定該計劃項下的權利資格。為符合資格享有該計劃項下權利，股東應確保所有過戶文件於二零二一年五月十七日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處以將股份登記在彼等或其代理人的名下。本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 向計劃股東支付註銷價

該計劃生效後，在計劃記錄日期當日之計劃記錄時間名列本公司股東名冊之計劃股東將就該計劃獲支付註銷價。假設該計劃在二零二一年五月二十一日(星期五)(開曼群島時間)生效，則預期要約人將盡快惟無論如何在該計劃生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內支付註銷價，因此預期將於二零二一年六月一日(星期二)或之前寄發付款支票。支票將以普通郵遞按有權收取人士各自在本公司股東名冊上登記之地址(或倘為聯名持有人，則寄至股東名冊有關聯名股份排名首位的聯名持有人的登記地址)寄予彼等。寄發所有有關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、中銀國際、新百利及本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發有關支票後滿六個曆月之日或其後，要約人將有權註銷就任何尚未兌現或遭退回之未兌現付款支票，並將有關支票所代表之全部款項存放在要約人所選定之香港持牌銀行內以要約人名義開立之存款或託管賬戶內。

直至生效日期起計滿六年當日前，要約人應從存款或託管賬戶向其信納有權收取之人士支付款項(不包括任何累計利息)。在生效日期起計滿六年當日，要約人及本公司將獲免除履行根據該計劃支付任何款項之任何進一步責任。要約人對當時其名下存款或託管賬戶中的餘額(如有)，包括應計利息(但需要扣除法律規定的任何費用和所產生的費用)享有絕對權利。

假設該計劃生效，則代表計劃股份之所有現有股票將由生效日期(預期為二零二一年五月二十一日(星期五)(開曼群島時間))起不再具有所有權文件或憑證之作用。

計劃股東根據該計劃有權收取之註銷價將根據該計劃之條款全額作出結算，而毋須理會任何產權負擔、留置權、抵銷權、反申索或者要約人對任何有關計劃股東可能或聲稱擁有之其他類似權利。

## 21. 稅務

由於該計劃不涉及買賣香港股份，故於該計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷及剔除計劃股份繳納印花稅。於香港或其他司法權區之計劃股東如對接納該建議之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等各自之專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人、本公司、彼等之一致行動人士或被推定與彼等一致行動之人士及彼等各自之顧問或彼等各自之董事、高級人員或聯繫人或任何其他與該建議有關之人士概不就任何人士因接納或拒絕該建議對彼等所產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 22. 該計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按照大法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。公司法第86條明文規定，倘親自或透過委任代表出席由大法院指示舉行的會議並於會上投票且持有75%價值的大多數股東或股東類別(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

## 23. 收購守則規則2.10訂明之額外規定

除符合上文概述的任何法律規定之投票要求外，根據收購守則規則2.10規定，除非獲執行人員同意，否則私有化公司的協議安排須符合以下條件方可實施：

- (a) 該協議安排在正式召開的不涉利益股份持有人會議上，獲親身或透過委任代表投票，以不涉利益股份(即由要約人或與要約人一致行動以外人士擁有之公司股份)所附票數至少75%通過；及
- (b) 於該大會投票反對有關批准計劃之決議案之票數，不超過全部不涉利益股份所附票數之10%。

於最後實際可行日期，獨立股東持有合共1,793,412,405股股份，而獨立股東持有的所有計劃股份所附10%票數約為179,341,241股股份。

## 24. 實益擁有人

謹此敦促實益擁有人儘快將彼等的名稱登記在本公司的股東名冊上，原因其中包括如下：

- (a) 讓實益擁有人成為股東，彼等因而能夠以本公司股東的身份出席法院會議或由其委任的受委代表代為出席，並於計算公司法第86條項下所規定的大多數股東數目時以本公司股東的身份計算在內；
- (b) 使本公司能夠就公司法第86條將本公司股東妥為分類為計劃股東；及
- (c) 使本公司及要約人能夠安排在該計劃生效時，透過向最適當的人士以交付支票的方式作出付款。

本公司不會承認以任何信託方式持有任何股份的人士。倘任何實益擁有人的股份以信託方式持有及以登記擁有人名義(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)登記，該實益擁有人應聯絡登記擁有人，以便就該實益擁有人所持股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向該登記擁有人給予指示或與該登記擁有人達成安排。該等指示及／或安排應於提交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的有關限期前發出或作出，以便登記擁有人有足夠時間準確地填寫其代表委任表格，並在限期前呈交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於提交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的有關限期前的指定日期或時間給予指示或作出安排，則任何該等實益擁有人應遵從登記擁有人人的要求。

將股份寄存於中央結算系統且以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的任何實益擁有人，除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則若該實益擁有人有意就該計劃投票，則必須聯絡其經紀、託管人、代理人或者其他相關人士(其已將該等股份存放在其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。實益擁有人應於其經紀、託管人、代理人或其他相關人士就法院會議及股東特別大會設定的最後期限前聯絡該等人士，以給予有關經紀、託管人、代理人或其他相關人士足夠時間就實益擁有人的股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，向香港中央結算(代理人)有限公司提供指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排。對於以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份，香港中央結算(代理人)有限公司就該計劃投票的程序應符合不時生效的《中央結算系統一般規則》和《中央結算系統運作程序規則》。

## 25. 該計劃的約束力

該計劃於生效後將對本公司、要約人及全體計劃股東具有約束力，而不論彼等於法院會議及／或股東特別大會的投票取向如何(或有否投票)。

## 26. 接納或拒絕該建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人概無就法院會議及／或股東特別大會的投票收到任何股東作出的任何不可撤回承諾。

## 27. 應採取的行動概要

股東應採取的行動概要載於本計劃文件中第二部分「應採取的行動」一節。

## 28. 推薦意見

務請垂注如下：

- (a) 本計劃文件中第四部分所載董事會函件內「21. 推薦意見」一段；
- (b) 本計劃文件中第五部分所載獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件中第六部分所載滋博資本函件。

## 29. 進一步資料

本計劃文件的附錄及其他章節載有進一步資料，其構成本說明函件的一部分。

計劃股東及股東應僅倚賴本計劃文件所載的資料。要約人、本公司、彼等之一致行動人士或被推定與彼等一致行動人士及彼等各自的顧問或其任何相關董事、高級人員或聯繫人或任何其他參與該建議的人概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不符的資料。

## 1. 財務概要

以下為截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料概要，乃摘錄自本公司已發佈之截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之業績公佈及財務報表。

## 綜合收益計算表及全面收益表

	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)	二零一八年 千港元 (經審核)
營業收入	718,475	906,877	1,592,854
銷售成本	(48,111)	(70,670)	(62,822)
毛利	670,364	836,207	1,530,032
其他淨收入	43,109	17,390	11,786
銷售及分銷費用	(26,027)	(38,948)	(48,090)
行政費用	(37,644)	(44,828)	(48,512)
其他經營費用	(51,525)	(50,121)	(51,365)
石油生產及開採資產之減值	(59,463)	(231,573)	—
物業發展權益之公允價值變動	(50,642)	252,305	170,201
經營盈利	488,172	740,432	1,564,052
財務成本	(48,209)	(69,065)	(51,808)
所佔合營企業盈利減虧損	(1,819)	70,442	111,619
除稅前盈利	438,144	741,809	1,623,863
所得稅	(6,535)	(31,188)	(3,198)
本年度盈利	<u>431,609</u>	<u>710,621</u>	<u>1,620,665</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人	428,968	707,329	1,618,545
非控股權益	<u>2,641</u>	<u>3,292</u>	<u>2,120</u>
本年度盈利	<u>431,609</u>	<u>710,621</u>	<u>1,620,665</u>
每股盈利－基本及攤薄	<u>9.66 港仙</u>	<u>15.93 港仙</u>	<u>36.46 港仙</u>
股息	<u>62,146</u>	<u>324,045</u>	<u>421,702</u>
每股股息	<u>1.40 港仙</u>	<u>7.30 港仙</u>	<u>9.50 港仙</u>

	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)	二零一八年 千港元 (經審核)
<b>本年度其他全面收益</b>			
其後可能重新分類至損益 之項目：			
香港以外附屬公司財務報表 之匯兌差額	(6,203)	594	—
所佔合營企業其他全面收益	81,227	(24,351)	—
	<u>75,024</u>	<u>(23,757)</u>	<u>—</u>
<b>本年度全面收益總計</b>	<u>506,633</u>	<u>686,864</u>	<u>1,620,665</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人	503,992	683,572	1,618,545
非控股權益	2,641	3,292	2,120
<b>本年度全面收益總計</b>	<u><u>506,633</u></u>	<u><u>686,864</u></u>	<u><u>1,620,665</u></u>

集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定因素。除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度並無重大收入或開支的其他項目。

## 2. 集團綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述財務狀況表、現金流量表及任何其他載於最近期已發佈經審核賬目的主要報表及自最近期已發佈的經審核賬目起作出的初步公佈，連同與了解上述財務資料方面具有重大相關性的相關已發佈賬目之附註或初步公佈。

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(「二零二零年財務報表」)載列於本公司於二零二一年三月三十一日發佈之截至二零二零年十二月三十一日止全年業績公佈(「二零二零年全年業績公佈」)第5至21頁。二零二零年全年業績公佈於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下二零二零年全年業績公佈之直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0331/2021033102135\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0331/2021033102135_c.pdf)

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)載列於本公司於二零二零年四月二十八日發佈之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)第48至118頁。二零一九年年報於聯交所及本公司網站登載。請同時參閱以下二零一九年年報之直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801401\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801401_c.pdf)

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)載列於本公司於二零一九年四月二十六日發佈之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第50至114頁。二零一八年年報於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下二零一八年年報之直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904261237\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904261237_c.pdf)

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表及二零二零年財務報表(收錄有關資料之二零一八年年報、二零一九年年報及二零二零年全年業績公佈的任何其他部分除外)以提述方式納入本計劃文件內，且構成本計劃文件之一部分。

### 3. 債務聲明

於二零二一年一月三十一日的業務時間結束時，集團擁有未償借款約1,900,700,000港元，包括已抵押銀行貸款約1,798,000,000港元、應付一間關連公司的無抵押款項約102,700,000港元。

銀行貸款由集團租賃土地及樓宇、合營企業投資物業及本公司提供的企業擔保抵押。

除上文所述及除一般業務過程中的集團內公司間負債及貿易應付款項外，於二零二一年一月三十一日的業務時間結束時，集團並無已發行及未償或同意將予發行的任何其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事並不知悉自二零二一年一月三十一日(即債務聲明之結算日)至最後實際可行日期，集團之債務及或然負債有任何重大改變。

### 4. 重大變動

董事確認，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財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

## 5. 物業權益及經調整資產淨值

集團於二零二一年一月三十一日的物業權益估值已由本公司委聘的獨立專業估值師威格斯(就香港物業權益而言)及戴德梁行(就中國及澳門物業權益而言)進行。集團於二零二一年一月三十一日應佔上述物業權益的市值約為7,807,402,000港元。有關上述物業權益的進一步詳情以及威格斯及戴德梁行編製的相關物業估值報告已分別載於本計劃文件附錄三「威格斯物業估值報告」及附錄四「戴德梁行物業估值報告」。

經考慮上述物業權益估值所產生的重新估值盈餘或虧絀的影響，以下為集團經調整未經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)的計算方式：

	千港元
於二零二零年十二月三十一日權益持有人 應佔集團的經審核綜合資產淨值(附註1)	14,171,642
調整：	
— 集團於二零二一年一月三十一日 應佔物業權益估值所產生的 重新估值盈餘淨值(附註2)	420,155
— 集團應佔重新估值盈餘的遞延稅項 淨值(附註3)	78,562
<b>經調整資產淨值</b>	<b>14,670,359</b>
<b>每股經調整資產淨值(附註4)</b>	<b>3.3049 港元</b>

附註：

1. 該金額摘錄自本公司於二零二一年三月三十一日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績公佈。
2. 重新估值盈餘淨值指集團於二零二一年一月三十一日應佔物業權益市值超過集團於二零二零年十二月三十一日相關賬面值的淨額。
3. 該金額指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相關稅基之間的臨時差異的遞延稅項淨額。遞延稅項僅就已竣工待售物業及持作未來發展的物業的盈餘或虧絀而釐定。遞延稅項按澳門企業稅12%及中國企業所得稅25%的稅率計算，而土地增值稅則根據相關中國稅項法律及法規的30%至60%累進稅率的範圍預測，並具有若干可扣除的寬免。
4. 每股經調整資產淨值乃按最後實際可行日期已發行股份為4,438,967,838股的基準計算。

## 1. 責任聲明

本計劃文件內的資料乃遵照收購守則，旨在提供有關該建議、要約人及集團的資料。

要約人的董事對本計劃文件所載資料(有關集團的資料除外)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，本計劃文件內所發表的意見(董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

董事願就本計劃文件所載資料(有關要約人及與要約人一致行動人士的資料除外)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，本計劃文件內所發表的意見(要約人之董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司普通股之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份；
- (b) 本公司優先股之法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；
- (c) 本公司的法定股本總值為1,050,000,000港元；
- (d) 本公司股份的已發行股本為443,896,784港元，分為4,438,967,838股每股面值0.10港元的股份及自二零二零年十二月三十一日起至最後實際可行日期止已發行股本並無任何變動；
- (e) 並無發行任何優先股；
- (f) 所有已發行股份在所有方面相互享有同等權益，包括所有有關股息、投票及股本之權利；及
- (g) 除於上文所披露的股份外，概無其他未行使購股權、認股權證、衍生工具或可能賦予持有人認購、轉換或交換為股份的任何權利的其他可換股證券。

### 3. 披露權益

#### (a) 董事於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 股份之好倉

董事	身份及 權益性質	持有 普通股數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註1)
柯為湘先生(附註2)	透過受控制法團的權益	2,615,636,918	58.92%
楊國光先生	實益擁有	2,498,600	0.06%
黃玉清女士	實益擁有	9,895,900	0.22%
焦嫻瑛女士	實益擁有	893,250	0.02%
黎家輝先生	實益擁有	2,510,270	0.06%
柯沛縈女士	實益擁有	7,000,000	0.16%

附註：

- 於最後實際可行日期，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股。
- 於最後實際可行日期，該等2,615,636,918股股份由要約人持有，而要約人則由New Explorer Developments Limited全資擁有。New Explorer Developments Limited之唯一實益擁有人為柯為湘先生。

## 於相聯法團之股份之好倉

## — 九龍建業有限公司(「九龍建業」)

董事	身份及 權益性質	持有 普通股數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註1)
柯為湘先生(附註2)	透過受控制法團的權益	831,047,624	70.63%
楊國光先生	實益擁有	180,000	0.02%
黃玉清女士	實益擁有	1,170,000	0.10%
焦嫻瑛女士	實益擁有	225,000	0.02%
黎家輝先生	實益擁有	751,000	0.06%

附註：

1. 於最後實際可行日期，九龍建業已發行股份之總數為1,176,631,296股普通股。
2. 要約人持有831,047,624股九龍建業普通股，而要約人則由New Explorer Developments Limited全資擁有。New Explorer Developments Limited之唯一實益擁有人為柯為湘先生，因此於最後實際可行日期，柯為湘先生被視為經由New Explorer Developments Limited持有831,047,624股九龍建業普通股權益。

為滿足本計劃文件第四部分之「計劃條件」一節所載之計劃條件(a)，楊國光先生、黃玉清女士、焦嫻瑛女士、黎家輝先生及柯沛縈女士各自擬就其本人的實益持股投票贊成該計劃。然而，彼等的投票就本計劃文件第四部分「計劃條件」一節所載之計劃條件(b)而言並不會列入計算，原因為彼等就收購守則而言並非獨立股東。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括證券及期貨條例項下之權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則及收購守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336章本公司存置之登記冊所記錄，股東(上文就本公司董事或最高行政人員已披露之權益除外)於本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

**股份之好倉**

主要股東	身份及 權益性質	所持 股份數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註1)
New Explorer Developments Limited (附註2)	透過受控制 法團的權益	2,615,636,918	58.92%
要約人(附註2)	實益擁有人	2,615,636,918	58.92%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股。
2. New Explorer Developments Limited及要約人於本節披露以及柯為湘先生於「董事於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節「股份之好倉」分節附註2披露之2,615,636,918股股份中之權益與於本公司之權益乃屬相同。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(上文所披露有關董事或本公司最高行政人員的權益除外)(i)於本公司股份及相關股份中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第336條須存入該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(ii)直接或間接擁有賦予權利可於所有情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值或有關該股本的任何期權的5%或以上的權益。

除上文所披露者及柯沛鈞先生所持之7,120,495股股份外，於最後實際可行日期，概無要約人、其董事及與要約人一致行動人士擁有或控制任何股份或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

於最後實際可行日期及於有關期間，概無任何人士與要約人或與要約人一致行動任何人士或要約人之任何其他聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或任何屬根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類的本公司聯繫人的人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，要約人概無與任何其他人士就轉讓、押記或質押根據該建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解，且要約人無意將根據該建議將予收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士。

於最後實際可行日期及於有關期間，要約人及其任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

**(c) 買賣本公司有關證券**

- (1) 除下述者外，概無要約人、與要約人一致行動人士或要約人的董事買賣任何股份、與股份有關之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值，及概無董事買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

### 1. 實物分派

於二零二零年十月三十日，九龍建業透過其全資附屬公司 Marble King International Limited 向九龍建業合資格股東分派 3,141,605,560 股股份作為特別股息，比例按彼等於九龍建業之相關股權計算，基準為每持有 1 股九龍建業普通股股份獲分派 2.67 股股份（「實物分派」）。涉及要約人及與要約人一致行動人士有關該等分派之股份詳情如下：

日期	股東名稱	附註	涉及 股份數目
二零二零年 十月三十日	要約人	(1)	922,708,404
二零二零年 十月三十日	楊國光先生	(2)	736,122
二零二零年 十月三十日	黃玉清女士	(3)	480,600
二零二零年 十月三十日	焦軻瑛女士	(3)	3,123,900
二零二零年 十月三十日	黎家輝先生	(3)	600,750
二零二零年 十月三十日	柯沛鈞先生	(4)	2,005,170
二零二零年 十月三十日	柯沛鈞先生	(5)	116,145

附註：

- 於實物分派前，柯為湘先生透過其控制企業（包括九龍建業）持有 3,225,446,444 股股份。就實物分派已分派 3,141,605,560 股股份，其中要約人已接收 2,218,897,156 股股份，導致柯為湘先生最終持有之股份整體減少 922,708,404 股股份。
- 於實物分派後，要約人透過其控制企業出售尚未分派之 736,122 股股份，其中 735,000 股股份按代價為每股股份 0.65 港元出售，及其中 1,122 股股份按代價為每股股份 0.62 港元出售。
- 楊國光先生、黃玉清女士及焦軻瑛女士各自為執行董事及被視為收購守則項下「一致行動」定義第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼等持有的股份數目因實物分派而分別增加 480,600 股股份、3,123,900 股股份及 600,750 股股份。
- 黎家輝先生為非執行董事及要約人之董事，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類及第(6)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加 2,005,170 股股份。
- 柯沛鈞先生為柯為湘先生之兒子，彼被視為收購守則項下「一致行動」定義第(8)類所指與要約人一致行動之人士。彼持有的股份數目因實物分派而增加 116,145 股股份。

## 2. 要約人以現金進行之收購

日期 (附註)	所收購 股份數目	每股股份實際價格
二零二一年一月二十九日	105,000	1.4700 港元
二零二一年一月二十八日	6,515,000	1.4700 港元
二零二一年一月二十七日	7,810,000	1.4700 港元
二零二一年一月二十六日	49,060,000	1.4700 港元
二零二一年一月二十五日	29,625,000	1.4600 港元
二零二一年一月二十二日	7,095,000	1.4400 港元
二零二一年一月二十二日	125,510,000	1.4500 港元
二零二零年十二月十一日	4,995,000	0.8600 港元
二零二零年十二月十日	1,600,000	0.8200 港元至 0.8400 港元
二零二零年十二月九日	10,000	0.7800 港元
二零二零年十二月八日	1,010,000	0.7600 港元至 0.7700 港元
二零二零年十二月二日	2,820,000	0.7200 港元至 0.7500 港元
二零二零年十二月一日	385,000	0.7100 港元
二零二零年十一月三十日	2,500,000	0.7100 港元
二零二零年十一月二十六日	2,400,000	0.7000 港元至 0.7100 港元
二零二零年十一月二十五日	2,880,000	0.7000 港元
二零二零年十一月二十四日	2,140,000	0.6900 港元
二零二零年十一月二十三日	6,615,000	0.6800 港元
二零二零年十一月十四日至 二零二零年十一月二十日	13,360,000	0.6600 港元至 0.6900 港元
二零二零年十一月七日至 二零二零年十一月十三日	4,990,000	0.6600 港元
二零二零年十一月三日至 二零二零年十一月六日	42,210,000	0.6200 港元至 0.6800 港元

附註：根據收購守則附件一第4段註釋4的條文，(i)上表所示在要約期及該公佈於二零二一年一月二十一日刊發前一個月期間(即由二零二零年十二月二十一日起)所收購之股份並無合併計算；(ii)上表所示在二零二零年十一月二十一日至二零二零年十二月二十日期間所收購之股份已每日合併計算；及(iii)上表所示在二零二零年十一月二十日當日或之前期間所收購之股份已每星期合併計算。誠如本附錄「10.備查文件」一段所載列，完整買賣清單可於該段所列地址及期間內查閱。

(2) 於要約期間及直至最後實際可行日期：

- (i) 本公司附屬公司、集團任何成員公司的退休基金(如有)或根據「一致行動」定義第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士，概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；

- (ii) 根據收購守則規則22註釋8所指類別安排之人士或根據「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的人士，概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；及
- (iii) 與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

**(d) 於要約人的權益**

於最後實際可行日期，除柯為湘先生外，本公司或任何董事概無於股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券中擁有任何權益。

**(e) 買賣要約人的證券**

於有關期間，本公司或董事概無買賣股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

**(f) 有關該建議的其他安排**

於最後實際可行日期：

- (i) 概無亦不會向任何董事提供利益作為離職補償或與該建議有關的補償；
- (ii) 要約人或與要約人一致行動人士(作為一方)概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)訂立任何與該建議有關或取決於該建議的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (iii) 要約人概無參與可能會或不會援引或尋求援引某項計劃條件的情況有關的協議或安排；及
- (iv) 概無訂立與要約人股份或可能對該建議而言屬重大的相關股份的安排(不論是通過期權、彌償保證或其他方式)。

**(g) 其他權益**

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由本公司的附屬公司或集團任何成員公司的退休基金(如有)或由根據收購守則一致行動定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人擁有或控制；
- (ii) 概無與本公司或與根據收購守則一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類所指明的本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (iii) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理全權管理；
- (iv) 任何董事及任何其他人士之間概無訂有以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或在其他方面與該建議有關的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (v) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；及
- (vi) 本公司及董事概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

**4. 重大訴訟**

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

**5. 重大合約**

概無本公司或其任何附屬公司於要約期間開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本公司或其任何附屬公司曾進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何屬下列情況有效之服務合約：(a)於要約期開始前六(6)個月內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；或(b)通知期為12個月或以上之持續合約；或(c)不論通知期長短，超過12個月之固定期限合約。

## 7. 市價

下表載列於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)於有關期間各曆月之最後交易日於聯交所之每股股份收市價。

日期	收市價 (港元)
二零二零年七月三十一日	0.72
二零二零年八月三十一日	0.69
二零二零年九月三十日	0.66
二零二零年十月三十日	0.65
二零二零年十一月三十日	0.71
二零二零年十二月三十一日	0.88
二零二一年一月十五日(即最後交易日)	0.93
二零二一年一月二十九日	1.48
二零二一年二月二十六日	1.47
二零二一年三月三十一日	1.45
最後實際可行日期	1.47

於有關期間，於聯交所所報的股份最高收市價為於二零二一年一月二十八日及二零二一年一月二十九日的每股股份1.48港元，而於聯交所所報的股份最低收市價為於二零二零年十月九日及二零二零年十一月二日的每股股份0.63港元。

## 8. 專家的同意及資格

以下為名列本計劃文件或提供載於本計劃文件之意見或建議之專家(「專家」)資格：

中銀國際	一間根據證券及期貨條例之持牌法團，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
新百利	一間根據證券及期貨條例之持牌法團，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
滋博資本	一間根據證券及期貨條例之持牌法團，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
威格斯	一名獨立物業估值師
戴德梁行	一名獨立物業估值師

各專家已就本計劃文件之刊發給予同意書，同意以所示形式及文意收錄其函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本公司持有任何股權。

## 9. 其他資料

- (i) 要約人之董事為柯為湘先生、黎家輝先生及吳志文女士。
- (ii) 要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人之通訊地址為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。
- (iii) 要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。要約人由執行董事柯為湘先生最終全資擁有。
- (iv) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (v) 與要約人一致行動人士主要成員為柯沛縈女士、柯沛鈞先生及黎家輝先生。彼等各自之地址為香港中環雲咸街1-3號南華大廈12樓。
- (vi) 中銀國際之主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈26樓。
- (vii) 新百利之主要營業地點為香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (viii) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。
- (ix) 本公司之公司秘書為楊國光先生。彼符合上市規則的所有要求資格、經驗以及培訓規定。
- (x) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (xi) 本計劃文件備有中英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

由本計劃文件日期起直至下列兩者中較早日期止期間：(a)生效日期；及(b)該計劃失效或遭撤回之日期，下列文件副本將於上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓)以及本公司網站www.polytecasset.com及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (i) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司之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年度之全年業績公佈；
- (iv) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (v) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (vi) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (vii) 浚博資本函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (viii) 威格斯之函件、物業估值概要及物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄三；
- (ix) 戴德梁行之函件、物業估值概要及物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄四；
- (x) 本附錄「8.專家的同意及資格」一段所述中銀國際、新百利、浚博資本、威格斯及戴德梁行發出之同意書；
- (xi) 本計劃文件之本附錄二「3.權益披露」中「(c)買賣本公司有關證券」一段所載的完整買賣清單；及
- (xii) 本計劃文件。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該等物業於二零二一年一月三十一日的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本計劃文件。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

國際資產評估顧問  
渣打銀行中心27樓  
創紀之城1期  
觀塘道388號  
九龍  
香港



敬啟者：

**關於： 香港物業之估值**

吾等遵照閣下之指示對保利達資產控股有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司，統稱「**貴集團**」）所擁有之物業權益進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之資料，以便就該等物業於二零二一年一月三十一日（「**估值日**」）之價值向閣下提供意見。

吾等之估值，乃指該等物業之市場價值。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計價值」。

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

吾等採用直接比較法對該等物業進行估值，當中參考有關市場之可資比較交易。吾等已對可資比較物業及主體物業之間之差異作出適當之調整及分析。

吾等已於土地註冊處進行查冊，然而，吾等並無查閱此等文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之任何租賃修訂。於任何情況下，倘披露與吾等獲提供之資料相反之任何資料，則吾等將保留修改估值之權利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納有關年期、面積、佔用情況、法定通告、地役權、發展方案及所有其他相關事宜給予吾等之意見。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

為進行是次估值，威格斯資產評估顧問有限公司之源國民先生MHKIS MRICS RPS(GP)於二零二一年三月二十三日察看該等物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他結構部分，故吾等無法呈報該等物業是否並無任何結構或非結構缺陷。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業的興建過程中是否使用高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料，因此，吾等未能就該等物業有否此方面之風險作出報告。就該等估值而言，吾等已假設有關於調查將不會發現有任何該等物料存在之任何負面情況。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或所欠付之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設物業概無附帶可影響物業價值之繁重產權負擔、限制及開支。

誠如 貴集團所告知，持作自用之第一類物業須於出售時就純利繳付16.5%利得稅，惟因自然資本化而扣減之任何溢利則除外。 貴集團現時並無計劃出售該等物業。因此，產生該等稅項負債之機會較微。至於第二類物業，其潛在稅項負債為印花稅及16.5%利得稅將於出售時產生。由於該物業乃持作出售用途，故其相關稅項預期將於日後明確。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2020年版)」、公司條例相關條文、香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則及收購守則第11條而編製。

隨函附奉吾等之估值報告。

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓  
保利達資產控股有限公司  
列位董事 台照

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

二零二一年四月十六日

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

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持作自用之物業權益

物業	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
1. 九龍油塘茶果嶺道422號油塘灣冰廠	40,000,000 港元
2. 新界大埔鹽田仔漁安街2號大埔冰廠	11,000,000 港元
3. 香港香港仔石排灣田灣海傍道11號石排灣冰廠及冷房	278,000,000 港元
4. 新界屯門三聖街11號青山灣冰廠	9,500,000 港元

## 第二類 — 貴集團於香港持作出售之物業權益

物業	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
5. 新界沙田丈量約份第171約地段第714SARP、722SARP、722SASS1、722SASS2、722SASS3、722SB、722SC、722SD、722SE、722SF、722RP、723RP、723SA、723SBRP、723SBSS1、724、725、726、728、730RP、730SARP、730SASS1、731RP、731SA號以及丈量約份第175約地段第4、5、6、7、9、12(1/2權益)、16(1/2權益)及67號	112,000,000 港元

總計：450,500,000 港元

## 估值報告

## 貴集團於香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
1. 香港九龍油塘茶果嶺道422號油塘灣冰廠  該物業登記為油塘海旁地段第71號。	<p data-bbox="507 506 903 602">該物業包括在一幅地盤面積為3,000平方米(32,292平方呎)之地盤及其上面所興建之一間製冰廠。</p> <p data-bbox="507 655 903 751">製冰廠包括於一九八零年落成之一幢兩層高樓宇及輔設裝卸和泊車設施。</p> <p data-bbox="507 804 903 942">該物業根據建築圖則之總建築面積為約1,346.65平方米(14,495平方呎)，包括廠房為398.55平方米(4,290平方呎)。</p> <p data-bbox="507 995 903 1166">該物業根據賣地條件第11180號自政府租用，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並根據《新界土地契約(續期)條例》已續期至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="507 1219 903 1278">該物業之年度地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	該物業由業主用作製冰工廠。	40,000,000 港元

附註：

1. 該物業之登記業主為香港製冰及冷藏有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）。
2. 該物業受日期為二零一一年八月五日由建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條頒佈之命令（編號第UBCS/03-27/0001/10號，登記於註冊摘要編號第11091602950236號）所規限。
3. 該物業受日期為二零一四年十月三十日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭（登記於註冊摘要編號第14111402670167號）所規限。
4. 該物業根據日期為二零一七年四月十一日之茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號被劃分為「綜合發展區」。根據分區計劃大綱圖所附註釋，該地帶擬作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施。設立該地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
5. 賣地條件第11180號載有（其中包括）以下條件：
  - 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建之任何樓宇或其任何部分除製冰及冷藏用途外不得作其他用途。
  - 該地段上將興建之任何構築物高度不得超過香港主水平基準以上51.5米。
  - 買方無權從該地段進出海域，惟在所附圖上標記A點與B點至C點之範圍除外。
  - 不得從該地段之臨海範圍興建碼頭、防波堤、浮船或其他海洋結構並延伸至海域。
  - 買方須對在所附圖上標記A點與B點至C點之範圍之海堤部分自費維護並須令工務司滿意。所有建築工程之設計及建造須不得影響該地段前現有海堤之穩定性。海堤之最高疊加荷載須限制在每平方米10千牛頓。
6. 該物業位於油塘灣臨海區之茶果嶺道，靠近東區海底隧道。沿著臨海區之土地已標誌為城市規劃項下住宅及／或商業用途之綜合發展。長遠而言，現有行業性質將會因該等用途而消失。然而，該重新發展之潛力預期將不會在可預見將來實現。
7. 在吾等之估值中，吾等已參考該地區工業單位之可資比較交易。吾等已就可資比較物業與該物業之差異作出適當之調整及分析，例如位置、大小、交易時間等。此外亦會考慮到該物業就其獨特性、根據政府土地契約之使用限制以及臨海地帶方面之特性。該等可資比較物業之經調整單價按總面積計介乎每平方呎2,709港元至3,290港元。吾等對該物業之估值介於該範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
<p>2. 香港新界大埔鹽田仔 漁安街2號大埔冰廠</p> <p>該物業登記為大埔市 地段第47號。</p>	<p>該物業包括在一幅地盤面積為1,012 平方米(10,893平方呎)之地盤及其上 面所興建之一間製冰廠。</p> <p>製冰廠為於一九八七年落成之單層 製冰工廠，包括儲冰室、機房、銷 售辦公室及配套住宿，及單層總開 關掣房、開放變壓器艙以及輔設裝 卸和泊車設施。</p> <p>該物業根據建築圖則之總建築面積 為約299.4平方米(3,222平方呎)。</p> <p>該物業根據新批土地契約第12132號 自政府租用，年期於一九九七年六 月三十日屆滿，並根據《新界土地契 約(續期)條例》已續期至二零四七年 六月三十日。</p> <p>該物業之年度地租相等於該物業當 時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業由業主用作製冰 工廠。</p>	<p>11,000,000 港元</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為香港製冰及冷藏有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）。
2. 該物業受日期為二零一四年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭（登記於註冊摘要編號第14111402670202號）所規限。
3. 該物業並無納入任何法定分區計劃大綱圖內。
4. 該物業位於大埔鹽田仔，漁安街（由汀角路轉入）之西側，及面向吐露港。沿著漁安街之該片沿海土地促進了一些行業，如製冰、漁業加工、船舶維修及混凝土配料，該等業務均在該區建立。
5. 新批土地契約第12132號載有（其中包括）以下條件：
  - 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建之任何樓宇或其任何部分除地政總署署長可能全權酌情批准進行之製冰及冷藏用途外不得作其他用途。
  - 倘在任何時候令地政總署署長信納，該地段或其任何部分或其上之任何樓宇或樓宇任何部分已停止用作獲允許之製冰及配套冷藏用途（以就該等用途之非使用者為期六個月時間作定論）或其用作該等用途之程度已減少以致保留該地段或其任何部分不再屬合理，則政府將該地段或其任何部分及其上之所有樓宇在不發出通知之情況下作出重收及管有乃屬合法，而買方根據本協議項下所享有之相關權利隨即絕對終結及終止。
  - 在該地段上興建之任何樓宇不得超過兩層。
  - 買方無權從該地段進出海域，惟在所附圖上所示及標記C點與D點之間之範圍除外。
  - 政府保留權利隨時收回該地段前灘至朝海地帶之權利，而買方不得就任何該等收回提出反對，亦無權獲取任何賠償。
  - 通過現有海堤出海僅准許用作將貨品裝卸至該地段之生產廠房，而貨品種類及船舶停泊安排則須取得海事處處長信納。
  - 買方不得在所附圖上所示及標記C點與D點之間之現有海堤沿線範圍建造或建設或允許或容受建造或建設任何碼頭或滑道，惟海事處處長事先書面同意及信納之情況下則除外。
  - 政府保留權利隨時在任何鄰近土地之前灘至朝海地帶建造、容許建造或致使建造任何服務碼頭，而買方不得就該等建造提出反對，亦不能以任何形式及方式作出申索要求賠償或補償。
6. 在吾等之估值中，吾等已參考該地區工業單位之可資比較交易。吾等已就可資比較物業與該物業之差異作出適當之調整及分析，例如位置、大小、交易時間、樓層佈局等。此外亦會考慮到該物業就其獨特性，根據政府土地契約之使用限制以及臨海地帶方面之特性。該等可資比較物業之經調整單價按樓面面積計介乎每平方米3,290港元至3,482港元。吾等對該物業之估值介於該範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
3. 香港香港仔石排灣田 灣海傍道11號石排灣 冰廠及冷房	該物業包括在總地盤面積為6,017.28 平方米(64,770平方呎)之兩塊連續地 段上及在上面興建之一間製冰工廠 及冷倉。	該物業由業主用作製冰 工廠及冷倉，而冷倉亦 可另作出租。香港仔海 旁地段第11號上興建 之冷倉可供短期出租。 政府土地契約允許惟冰 塊、海產及從中加工產 品之冷藏除外之冷藏容 量不得超過總容量的 50%。	278,000,000 港元
該物業登記為香港仔 海旁地段第10號及香 港仔海旁地段第11號。	在地段第10號上興建的是一幢單層 樓宇製冰廠，而在地段第11號上興 建的是一幢兩層高冷倉。該等地段 水均設有配套辦公室、裝卸和泊車 設施。該物業於一九七五年建成。		
	根據建築圖則之說明及量度，該物 業之總建築面積為約8,892.04平方米 (95,714平方呎)。		
	該物業根據賣地條件第9940號(就 香港仔海旁地段第10號)及根據換 地條件第10426號(就香港仔海旁 地段第11號)自政府租用，年期分 別自一九七一年六月二十八日及 一九七一年一月一日起為期75年， 並可再續期75年。		
	香港仔海旁地段第10號及香港仔海 旁地段第11號之年度地租分別為332 港元及1,154港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為香港製冰及冷藏有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）。
2. 該物業受日期為二零一四年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭（登記於註冊摘要編號第 14111402670180 號）所規限。
3. 該物業根據日期為二零一八年八月二十一日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第 S/H15/33 號被劃分「工業」。
4. 該物業位於田灣海傍道以南，前方為香港仔避風塘。該地區傳統上與漁業和漁業加工和存儲有關。該地點之特性預期在可預見將來將不會改變。
5. 賣地條件第 9940 號載有 (其中包括) 以下條件：
  - 該地段應用作每天產能不少於 100 噸之製冰廠。此外，該地段可用作工務司可能書面批准之海產加工及與漁業有關之該等其他業務，惟不得作其他用途。
  - 不得於該地段上興建任何樓宇，惟上述指明及勞工處處長認為對樓宇安全及保安而言屬重要之看守員或管理員可能所需之宿舍除外。
  - 與臨海有關之任何權利應僅延伸至在所附圖 I 上標記 Y 點及 Z 點之地段之邊界，且該等權利僅在該地段持續用作上述指定用途之情況下方會繼續附帶於該地段。
  - 該地段或其任何部分、興建或將予興建之任何樓宇之發展或再發展在所有方面須遵守《建築物條例》、根據該條例制定之任何法規及任何修訂中之法例。
  - 不得在所附圖上以粉紅色交叉黑色線陰影顯示之海域上平面上 16 呎 6 吋或以內之範圍上興建樓宇或任何樓宇支撐物。然而，一樓及以上樓層之建築物則可在所附圖上以粉紅色交叉黑色線陰影顯示之區域上興建。
  - 買方須對在所附圖上標記 Y 點與 Z 點之間之海堤自費維護並須令工務局局長滿意，及須就買方或受其指示之其他人士於租用期內任何時候必須或可能需要進行及因在該地段上進行之任何工程或其他活動所造成之損壞而須對所述海堤作出維護及修復之成本按要求的政府付款，並須就由上述因素產生之任何行動對政府作出彌償。

6. 換地條件第10426號載有(其中包括)以下條件：
- 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建之任何樓宇或其任何部分除工務局局長可能書面批准進行之海產加工、製冰和一般冷藏用途及與漁業有關之該等其他業務用途外，不得作其他用途；而前提是，在未有上述局長之書面同意下，該地段上之冷藏總容量，惟冰塊、海產及從中加工產品之冷藏除外之其它冷藏量不得超過50%。
  - 不得在該地段上興建任何樓宇，惟工廠或倉庫(或以上兩者)、配套辦公室及勞工處處長認為對樓宇安全及保安而言屬重要之看守員或管理員可能需要之宿舍除外。
  - 與臨海有關之任何權利應僅延伸至在所附圖I上標記Y點及Z點之地段之邊界，且該等權利僅在該地段持續用作在換地條件中指定之用途之情況下方會繼續附帶於該地段。
  - 在該地段上所興建之任何樓宇之設計及佈置須取得工務局局長之書面批准。
  - 該地段上將興建之任何構築物高度不得超過其所在土地上平均地基面以上85呎。
  - 不得在所附圖I上以粉紅色交叉黑色線陰影顯示之區域(即所述圖上標記Y點及Z點之海堤之20呎範圍內)上平面上16呎6吋或以內之範圍上興建樓宇或任何樓宇支撐物。然而，一樓或以上樓層之建築物則可在所述圖上以粉紅色交叉黑色線陰影顯示之區域上興建，前提是從地面層向上延伸有16呎6吋之高度空間，而且其可使工務局局長信納並認為，所涉海堤及其地基之穩固性將不會對有關建築物之興建造成不利影響。
  - 承授人須對在所附圖上標記Y點與Z點之間之海堤自費維護並須令工務局局長滿意，及須就承授人或受其指示之其他人士於租期內任何時候必須或可能需要進行及因在該地段上進行之任何工程或其他活動所造成之損壞而須對所述海堤作出維護及修復之成本按要求向政府付款，並須就由上述因素產生之任何行動對政府作出彌償。
  - 該地段在以下條件下授出：三塊或三幅地塊(共稱為及於地政處登記為香港仔內地段第335號，及在所附圖上劃出及標記為「AIL 335」)之擁有人獲授充分之權利及自由，可操作、檢查、維護、維修及更新或拆除現有電線、電纜、導體及其他通過所述電線在該地段上輸送電力所需之設備；以及所述擁有人及其不時授權之所有人士獲授充分之權利及自由可於任何合理時候在作出合理通知後(緊急情況除外)就本條款指定之任何目的及就操作、檢查、維護、維修及更新所述香港仔內地段第335號上之現有三角塔之目的進入該地段。
7. 在吾等之估值中，吾等已參考該地區工業單位之可資比較交易。吾等已就可資比較物業與該物業之差異作出適當之調整及分析，例如位置、大小、交易時間等。此外亦會考慮到該物業就其獨特性、根據政府土地契約之使用限制以及臨海地帶方面之特性。該等可資比較物業之經調整單價按總面積計介乎每平方呎2,895港元至3,560港元。吾等對該物業之估值介於該範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
4. 香港新界屯門三聖街 11號青山灣冰廠  該物業登記為屯門市 地段第120號。	<p>該物業包括在一幅總地盤面積為 929.02平方米(10,000平方呎)之地盤 及上面所興建之一間製冰廠。</p> <p>製冰廠包括於一九七八年落成之一 幢具有製冰室、儲冰室及輔助辦公 室、變壓器房等的單層樓宇及裝卸 和泊車設施。</p> <p>該物業根據建築規劃之總建築面積 為約328.26平方米(3,533平方呎)。</p> <p>該物業根據新批土地契約第2234號 自政府持有，年期於一九九七年六 月三十日屆滿，並根據《新界土地契 約(續期)條例》已續期至二零四七年 六月三十日。</p> <p>年度地租相等於該物業當時之應課 差餉租值之3%。</p>	該物業由業主用作製冰 工廠。	9,500,000 港元

附註：

1. 該物業之登記業主為香港製冰及冷藏有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）。
2. 該物業受日期為二零一四年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭（登記於註冊摘要編號第14111402670220號）所規限。
3. 該物業根據日期為二零一八年十二月十一日之屯門分區計劃大綱圖第S/TM/35號被劃分為「休憩用地」。
4. 該物業位於屯門三聖邨旁三聖街西南面，面向青山灣。該物業可能在未來的海濱公園內。然而，鄰近格局（其中包括多個海鮮攤檔及餐廳）預期將不會在可預見將來改變。
5. 新批土地契約第2234號載有（其中包括）以下條件：
  - 承批人無權從該地段進入海域，惟在所附圖上標記C點與D點之範圍除外。
  - 於對該地段或其任何部分進行發展及重新發展時，現已建於或將會建於該地段的建築物於所有方面均應遵守《建築物條例》、該條例項下制定的任何規定以及任何經修訂法例，且所附圖上以紅色並加黑色斜線標示的部分不可興建包含兩層以上的建築物。
  - 該地段或其任何部分或現已建於或將會建於該地段的建築物不得用於製冰廠、冷藏庫及新界政務司可能書面批准的附屬及其他用途（不包括現已或其後可能根據《公眾衛生及市政條例》或對其進行修改或替代的任何成文法則被公佈為厭惡性行業的任何行業）以外任何用途。承批人應遵守《危險品條例》的所有規定、該條例項下制定的任何規定以及任何經修訂法例。倘該地段或其任何部分被用作倉庫用途或用作儲存石油產品或危險品，儲存貨物的方法及儲存於該地段的貨物的性質及數量或質量須經消防處處長批准。
  - 除工廠或倉庫（或以上兩者）、輔助辦公室或勞工處處長認為對建築物的安全及保安而言屬重要的看守員或管理員可能需要的宿舍外，不得於該地段興建建築物。
  - 承批人須自費於所附計劃上所示C點與D點之間維護海堤及該地段前的任何相關護舷系統並須令工務司滿意。
6. 在吾等之估值中，吾等已參考該地區工業單位之可資比較交易。吾等已就可資比較物業與該物業之差異作出適當之調整及分析，例如位置、大小、交易時間等。此外亦會考慮到該物業就其獨特性、根據政府土地契約之使用限制以及臨海地帶方面之特性。該等可資比較物業之經調整單價按建築面積計介乎每平方呎2,258港元至2,871港元。吾等對該物業之估值介於該範圍內。

## 貴集團於香港持作出售之物業權益

			於二零二一年 一月三十一日 在現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 多個地段包括新界沙田丈量約份第171約地段第714SARP、722SARP、722SASS1、722SASS2、722SASS3、722SB、722SC、722SD、722SE、722SF、722RP、723RP、723SA、723SBRP、723SBSS1、724、725、726、728、730RP、730SARP、730SASS1、731RP、731SA號以及丈量約份第175約地段第4、5、6、7、9、12(1/2權益)、16(1/2權益)及67號	<p>該物業包括在丈量約份第175約地段第67號(地盤面積為390.18平方米(4,200平方呎))或及在上面所興建之6間三層高新界豁免管制屋宇(「NTEH」)，於二零零九年左右落成。6間屋宇的總建築面積為約1,170.52平方米(12,600平方呎)。</p> <p>此外，上述NTEH周圍有31塊農業用地(大部分為互相連接)。農業用地的總地段面積約2,709.6平方米(29,166平方呎)。</p> <p>該物業自政府持有。丈量約份第175約地段第67號根據新批土地契約第13122號持有，而其他地段根據丈量約份第171或丈量約份第175集體政府租契持有。上述地段租期同於一九九七年六月三十日屆滿，並根據《新界土地契約(續期)條例》已續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>年度地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前空置	112,000,000 港元

附註：

1. 該物業之登記業主如下：

丈量約份第171約地段第714SARP、722SARP、722SASS1、722SASS2、722SAS3、722SB、722SC、722SD、722SE、722SF、722RP、723RP、723SA、723SBRP、723SBSS1、724、726、728、730RP、730SARP、730SASS1及731SA號以及丈量約份第175約地段第4、5、6、9、12(1/2權益)、16(1/2權益)及67號

： 耀富發展有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）

丈量約份第171約地段第725、731RP號以及丈量約份第175約地段第7號

： 恒傲國際有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）

2. 該物業位於九肚徑附近，鄰近松翠小築及寶松苑。該地區特色為豪華房屋及公寓，以及部分鄉村式發展項目。目前位於丈量約份第175約地段第67號的6間屋宇被上述地段圍繞（該等地段覆蓋且長有灌木、矮叢及雜草）。前往該地區的途徑主要為車輛及可於沙田及火炭港鐵站乘搭專線小巴。

3. 該物業根據日期為二零一八年五月二十九日之沙田分區計劃大綱草圖第S/ST/34號被劃分為「綠化地帶」。根據分區計劃大綱草圖所附註釋，該區域的規劃目的主要為利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

城市規劃委員會已於二零零三年二月二十一日批准丈量約份第175約地段第67號以發展總建築面積為約1,170.54平方米及最高3層的6間新界豁免管制屋宇。

4. 新批土地契約第13122號載有(其中包括)以下條件：

- 該地段或其任何部分或現已建於或將會建於該地段的建築物不得用於私人住宅以外任何用途。
- 現已建於或將會建於該地段的建築物於所有方面(地盤平整工程除外)均應遵守《建築物條例(新界適用)條例》、該條例項下制定的任何規定以及任何經修訂法例。
- 現已建於或將會建於該地段的任何建築物之總建築面積不應多於1,170.54平方米或少於702平方米。
- 除該六棟建築物(不得包含三層以上，且高度不得超過8.23米而各建築物之最大有蓋面積不得超過65.03平方米)外，該地段上不可興建任何構築物。惟凡任何建築物的高度超過7.62米但不超過8.23米，則每道承重牆的厚度：
  - (i) 應不少於175毫米(倘為鋼筋混凝土承重牆)；或
  - (ii) (倘為承重磚牆)其最低樓層厚度應不少於340毫米；及
  - (iii) (倘為承重牆)其在任何較高樓層厚度應不少於225毫米。
- 承批人不得垂直分開現已建於或將會建於該地段的建築物或分隔任何該等建築物的任何樓層使其任何樓層多於一間獨立單位。承批人不得於任何該等現已建於或將會建於該地段的建築物內或外，或於任何牆壁或地板或任何該等建築物的任何部分作出或豎立或允許或容受作出或豎立任何出口、門口、走廊、通道或其他工程(將導致任何該等建築物內部連接，並可從任何該等建築物毗鄰的或與其相鄰的建築物互通)。
- 各建築物不多於兩個露台及一個簷篷可在政府用地上方伸出，惟：
  - (a) 該等露台及簷篷應於現已建於或將會建於該地段的六棟建築物各棟的同一邊興建，且伸出距離不多於1.22米；
  - (b) 該等露台均需具有護牆或欄杆(高度不超過1.22米亦不少於0.92米)及外緣，且不可以密封式興建；及
  - (c) 該等露台及簷篷的位置須經地政總署署長事前書面批准。

5. 合約完成證明書已於二零零九年十二月九日發行予丈量約份第175約地段第67號及登記，備忘錄編號為09121600910013。
6. 根據各自的集體政府租契，丈量約份第171約地段第714、722、731及丈量約份第175約地段第4、5、6、7、9、12、16號被描述為「乾耕」，而丈量約份第171約地段第723、724、725、726、728、730號被描述為「稻田」。以土地用途而言，此等用途被分類為農業用途。
7. 在吾等之估值中，吾等已參考該地區類似發展項目之可資比較交易。吾等已就可資比較物業與該物業之差異作出適當之調整及分析，例如位置、大小、樓齡、交易時間等。該等可資比較物業之經調整單價按總面積計介乎每平方米8,517港元至10,080港元。此外亦會考慮到有關之「NTEH」自建成起未曾使用，且因長期荒廢使用而老化故無法居住。清除周圍環境中的障礙至關重要。計入此一因素後，吾等對此「NTEH」的估值在合理範圍內。有關農業用地，由於鄰近農業用地的交易稀少，吾等參考較廣範圍的農業用地交易範圍，特別是劃為「綠化地帶」用途的土地。該等地段之單價為每平方米275港元至656港元。吾等之估值偏向較高之範圍的高端估值所述地段。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對集團在中國及澳門持有的該等物業於二零二一年一月三十一日現況下的市值提供意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本計劃文件。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：在中華人民共和國及澳門的物業估值（「該等物業」）

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照保利達資產控股有限公司（「貴公司」）指示，對由 貴公司、其附屬公司及／或合營企業（統稱「貴集團」）在澳門及中華人民共和國（「中國」，為易於參考於本函件內不包括澳門）擁有物業權益或於物業發展項目中擁有權益之該等物業編製市場估值；吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等就該等物業於二零二一年一月三十一日（「估值日期」）現況下的市值的意見。

### 市值的定義

吾等對各該等物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而應可交換的估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

有關位於中國的第1號物業，吾等已參考 貴公司法律顧問北京大成(深圳)律師事務所編製的日期為二零二一年四月十六日之中國法律意見。在對此物業估值時，吾等以按名義年度土地使用費計算，並與物業有關的特定年期可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數支付任何應付的出讓金為基準編製估值。

吾等倚賴 貴公司所提供有關該等物業的業權及該等物業的權益的資料及意見。在對該等物業估值時，吾等乃以 貴集團對該等物業擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已按照 貴集團提供的資料載於估值報告附註。

吾等的估值並無就該等物業所附帶的任何押記、質押或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，該等物業的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

對 貴集團於中國持有作日後發展用途的第一類物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，假設以交吉的形式出售，並參考在市場可得的可資比較銷售憑證。

市場比較法為就閒置土地普遍採納的估值方法，相關可資比較土地的銷售憑證可作為參考，用以釐定市值。此方法取決於市場憑證為可推算至類似土地價值的最佳指標之前提，並會受兩者於所有相關方面的差異影響。吾等認為按市場比較法釐定的市值屬可靠且使用該方法符合市場慣例。

吾等已參考中山市的部分可資比較土地。吾等所假設樓面地價與上述該等可資比較土地一致。於達致恰當樓面地價時，已對該等可比較土地銷售的樓面地價作出適當調整，反映(包括但不限於)可資比較土地與物業的時間、位置及其他特徵等因素。

第一類物業的市場比較法採用之主要假設：

### 參數

市場單位價值  
人民幣/平方米

土地樓面地價

8,859

對 貴集團於澳門分別作投資、出售用途及物業發展項目用途的第二、三及四類擁有權益的物業進行估值時，吾等經參考在相關市場可得的可資比較銷售憑證採用市場比較法，或(倘適用)經考慮現有租約產生的資本化租金收入，並就復歸租金潛力作出適當撥備採用投資法。

於澳門之該等物業的投資法採用之主要假設：

用途	市場單位租金 港元／平方米／每月	資本化比率
商舖	107元至3,650元	4.25%至4.50%
辦公室	204元至227元	4.50%

於澳門之該等物業的市場比較法採用之主要假設：

用途	市場單位價值 港元／平方米或停車位
住宅	92,400元至136,400元
停車位	200,000元至1,650,000元

### 潛在稅務負債

據 貴公司告知，按吾等所估值的金額直接出售 貴集團持有的物業所產生的潛在稅務負債主要包括以下稅項：

#### 中國

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 按30%至60%的遞進稅率就物業升值繳納土地增值稅

#### 澳門

- 按收益的12%繳納企業所得稅

就第一及二類該等物業而言，由於 貴集團尚未開始發展或有出售該等物業的計劃，因此產生相關稅務負債的可能性微乎其微。

就第三及四類該等物業而言，相關稅務負債可能於出售時產生。

根據吾等的既定慣例，在吾等的估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售當時的現行規則及規例而定。

## 資料來源

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供有關該等物業的資料，並已接納吾等獲提供之有關該等物業規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、發展計劃、租賃詳情、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關於中國的物業現時業權的文件副本。關於於澳門的物業，吾等已獲 貴公司提供於物業登記局（澳門土地註冊處）進行的與物業有關的土地查冊文件副本。然而，吾等無法進行調查文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法確定該等物業的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

## 實地視察

有關位於中國的物業，吾等的廣州辦事處之估值師張枝玲女士（其擁有7年於中國估值經驗）已於二零二一年三月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察物業的內部狀況。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面的狀況理想，且於建築期間將不會產生特別費用或延誤。

有關位於澳門的物業，吾等的深圳辦事處之估值師鄭涵女士（其擁有5年於中國估值經驗）已於二零二一年四月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察物業的內部狀況。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業的地盤及樓面面積，吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

## 貨幣

除另有註明外，吾等估值內有關位於中國的物業的所有貨幣金額均以人民幣列值，而有關位於澳門的物業的所有貨幣金額則均以港元列值。

## 其他披露

吾等謹此確認吾等及簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、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11條及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

## 市場不確定性警示

最近爆發的二零一九冠狀病毒病給全球金融市場帶來極大的波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平常為長。難以確定估值會持續多長時間，物業價格或會於短時間內出現快速及重大波動。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效，並且無法顧及估值日期後市場狀況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，請謹記在此期間市場波動劇烈，並且自估值日期起物業價值可能會亦可能不會出現變動。

## 報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供 貴公司用以收錄於計劃文件。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓  
保利達資產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
黃儉邦  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
*FHKIS*  
香港估價及顧問服務部  
執行董事  
謹啟

二零二一年四月十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在大中華區物業估值方面擁有逾30年經驗。

## 估值概要

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第一類 – 貴集團於中國持有作日後發展用途的物業</b>			
1. 位於中國廣東省中山市 南區北台村沙圍及 南通尾之物業發展項目， 總樓面面積約587,004平方米 及總地盤面積約234,802平方米	人民幣5,200,000,000元	50%	人民幣2,600,000,000元
<b>第一類合計：</b>	<b>人民幣5,200,000,000元</b>		<b>人民幣2,600,000,000元</b>
<b>第二類 – 貴集團於澳門持有作投資用途的物業</b>			
2. 澳門羅保博士街2-16A號、 殷皇子大馬路43-53A號及 蘇亞利斯博士大馬路81-113號 澳門廣場208個商舖單位、 208個辦公室單位及265個停車位	3,342,000,000港元	50%	1,671,000,000港元
<b>第二類小計：</b>	<b>3,342,000,000港元</b>		<b>1,671,000,000港元</b>

## 估值概要

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第三類 — 貴集團於澳門持有作出售用途的物業</b>			
3. 澳門南灣大馬路730-804號及 約翰四世大馬路2-6-B號 中華廣場1樓A至Z號及 AA至AI商舖以及57個私家車位	256,000,000 港元	70.5%	180,480,000 港元
4. 澳門友誼廣場6-52號、 殷皇子大馬路25-31號及 蘇亞里斯博士大馬路227-259號 華榕大廈地庫1樓128、129、 132及133號停車位	6,000,000 港元	100%	6,000,000 港元
5. 澳門氹仔湛江街13-63號、 美副將馬路99-141號、 波爾圖街2-51號及 三家村巷44-66號 海茵怡居地庫2樓 M02及M03號電單車停車位	400,000 港元	58%	232,000 港元
<b>第三類小計：</b>	<b>262,400,000 港元</b>		<b>186,712,000 港元</b>
<b>第四類 — 貴集團於澳門所持物業發展項目的權益</b>			
6. 澳門馬場東大馬路420-452號、 友誼大馬路144-230號、 黑沙環中街747-933號及 勞動節街435-507號 海上居43個住宅單位、 17個複式單位、 地下所有商舖單位、 620個私家車位及 281個電單車停車位	2,980,000,000 港元	80%	2,384,000,000 港元
<b>第四類小計：</b>	<b>2,980,000,000 港元</b>		<b>2,384,000,000 港元</b>
<b>第二、三及四類合計：</b>	<b>6,584,400,000 港元</b>		<b>4,241,712,000 港元</b>

## 估值報告

## 第一類 – 貴集團於中國持有作日後發展用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
1. 位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目，總樓面面積約587,004平方米及總地盤面積約234,802平方米	物業包括將建於一幅地盤面積約234,801.70平方米土地上的住宅發展項目。  如 貴集團所告知，該發展項目將包括總規劃樓面面積為587,004平方米。	物業現正空置，有待日後發展之用。	人民幣 5,200,000,000元 (人民幣 五十二億元)  (貴集團應佔50% 權益：人民幣 2,600,000,000元 (人民幣 二十六億元))
	物業位於廣東省中山市南區松溪路與西環八路交匯處的東北角。鄰近之發展項目主要為工業及住宅發展。根據 貴集團的資料，物業作住宅用途；現時並無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃更改物業之用途。		
	物業已獲授土地使用權作住宅用途，將於二零六二年十二月二十日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為二零一七年十二月二十二日的不動產權證第(2017)0299319號，貴公司擁有50%之合營企業中山市雋達房地產有限公司(「中山雋達」)已獲授物業的土地使用權，234,801.70平方米地盤面積作住宅用途，將於二零六二年十二月二十日屆滿。

(2) 根據日期為二零一一年十一月十五日的中山市建設用地規劃條件第340322011100001號，物業的建設工程符合城市規劃要求，並獲得批准，詳情如下：

位置： 中山市南區北台村沙圍及南通尾  
 地盤面積： 234,801.70平方米  
 土地用途： 商業及住宅  
 地積比率： 2.5(當中最多15%可作配套商業)

(3) 根據日期為二零一六年三月七日之營業執照號碼91442000588285843L，中山雋達已成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效營運期由二零一二年二月十四日至二零四二年二月十四日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 中山雋達已根據中國法律合法成立；

(ii) 中山雋達已合法取得不動產權證，並為土地使用權之唯一登記擁有人，獲中國法律承認及保障；

(iii) 中山雋達有權於時限內佔用及使用土地，並有權抵押、轉讓、租賃土地使用權或透過其他方法處理土地使用權；

(iv) 中山雋達可根據中國城市房地產管理法、土地使用權出讓合同及補充合同協定之土地使用年期及時限內動工建設；及

(v) 並無取得國土資源管理部門就閒置土地確定之通知。

(5) 根據中山雋達所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授予主要批文及執照之情況：

不動產權證	有
中山市建設用地規劃條件	有
營業執照	有

(6) 據貴公司告知，該物業尚未獲取物業的規劃或其他規管同意。有關發展計劃詳情(包括各項建議的住宅、商業、停車場及配套用途的面積、完成發展所須之總成本及估計竣工日期)尚未獲得批准及定案。因此，吾等現時及在這初期階段未能評估有關物業完成發展後之價值。

## 估值報告

## 第二類 — 貴集團於澳門持有作投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年一月三十一日現況下之市值
2. 澳門羅保博士街2-16A號、殷皇子大馬路43-53A號及蘇亞利斯博士大馬路81-113號澳門廣場208個商舖單位、208個辦公室單位及265個停車位	<p>澳門廣場包括一幢建於五層地庫之上的23層高連夾層商業建築。建築於一九九八年左右竣工，並於二零零一年十二月獲發入伙紙。</p> <p>五層地庫 (CV1 至 CV5) 設計作停車場之用。地下、夾層、1樓及2樓為商舖單位，而3樓至22樓為辦公室單位。</p> <p>物業包括澳門廣場之 CV1、CV2、CV4 及 CV5 層的265個停車位、地下至2樓的全部商舖單位及8樓至22樓的208個辦公室單位。</p>	<p>物業中總樓面面積約32,707.82平方米 (352,067平方呎) 的部分受多份租賃規限，最遲租期於二零二七年三月屆滿，總月租約為12,600,000港元 (不包括管理費)。</p> <p>停車位按月出租予多名租戶，總月租約為520,000港元 (包括管理費)。</p>	<p>3,342,000,000 港元 (三十三億四千二百萬港元)</p> <p>(貴集團應佔50%權益： 1,671,000,000 港元 (十六億七千一百萬港元))</p>

物業的概約總樓面面積如下：—

	總樓面面積	
	平方米	平方呎
停車場	8,900.00	95,800
商舖	8,400.18	90,420
辦公室	28,152.87	303,037
<b>總計：</b>	<b>45,453.05</b>	<b>489,257</b>

物業根據澳門政府土地租賃持有，自二零一七年七月二十九日起為期10年。進行估值時，吾等根據澳門政府土地政策按土地租賃將續期10年直至二零四九年十二月十九日之基礎作出估值。

附註：

- (1) 物業之登記擁有人為 貴公司擁有 50% 之合營企業南灣中心有限公司。
- (2) 物業的部分(有關：CV5、CV2、1樓、9樓、11樓、13樓、15樓、17樓、19樓及21樓全層及位於地下之A、C、E、G、I、K、M、O、R、S、T及V號商舖以及8樓之A、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N號辦公室)受兩份意定抵押及一份收益用途之指定(均以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人)所規限。物業的餘下部分受兩份意定抵押及兩份收益用途之指定(均以恆生銀行有限公司澳門分行為受益人)所規限。
- (3) 物業包括以下單位：—

樓層	單位／號碼	用途
CV5	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。	停車位
CV4	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。	停車位
CV2	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。	停車位
CV1	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63及A64。	停車位
地下	全層。	商舖
夾層	全層。	商舖
1樓	全層。	商舖
2樓	全層。	商舖
8樓	A、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室
9至22樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室

## 估值報告

## 第三類 — 貴集團於澳門持有作出售用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年一月三十一日現況下之市值
3. 澳門南灣大馬路730-804號及約翰四世大馬路2-6-B號中華廣場1樓A至Z號及AA至AI號商舖以及57個私家車位	<p>中華廣場為一幢建於5層地庫之上的23層高商業建築，於一九九五年竣工。</p> <p>物業包括中華廣場之1樓的35個商舖單位及地庫1樓至5樓的57個停車位。</p> <p>物業的總樓面面積約為1,939.99平方米(20,882平方呎)(不包括停車位面積)。</p> <p>物業根據澳門政府按政府長期租借批地的土地租賃持有，並無明確租期。</p>	<p>商舖受一份租賃規限，租期由二零一九年五月十九日起至二零二四年五月十八日，為期5年，月租約為640,000港元(不包括管理費)。</p> <p>停車位按月出租予多名租戶，總月租約為123,700港元。</p>	<p>256,000,000港元 (二億五千六百萬港元)</p> <p>(貴集團應佔70.5%權益：180,480,000港元 (一億八千零四十八萬港元))</p>

## 附註：

- (1) 物業之登記擁有人為 貴公司間接擁有70.5%之附屬公司Think Bright Limited。
- (2) 物業包括以下單位：—

樓層	單位/號碼	用途
1樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH及AI。	商舖
地庫1樓	2、9、12、13、22、23、34、41、42、43、44及56。	停車位
地庫2樓	1、9、10、11、12、13、14、20、21、23、24、25、61、62、63、64、65及66。	停車位
地庫3樓	3、6、7、8、15、16、17、32、33、36、38、40、45、48、49、53、54、64、65、66及71。	停車位
地庫4樓	17、18、19、20及21。	停車位
地庫5樓	34。	停車位

## 估值報告

## 第三類 — 貴集團於澳門持有作出售用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年一月三十一日現況下之市值
4. 澳門友誼廣場6-52號、殷皇子大馬路25-31號及蘇亞利斯博士大馬路227-259號華裕大廈地庫1樓128、129、132及133號停車位	<p>華裕大廈包括2座高層住宅樓宇及3層地庫停車場，於一九九一年左右竣工。</p> <p>物業包括華裕大廈地庫1樓的4個私家車位。</p> <p>物業根據澳門政府土地租賃持有，自二零一三年五月二十日起為期10年。進行估值時，吾等根據澳門政府土地政策按土地租賃將續期10年直至二零四九年十二月十九日之基礎作出估值。</p>	<p>兩個停車位現正空置，而兩個停車位受兩份租賃規限，總月租約為4,750港元。</p>	<p>6,000,000 港元 (六百萬港元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 6,000,000 港元 (六百萬港元))</p>

附註：物業之登記擁有人為 貴公司間接擁有之全資附屬公司 Power Giant Limited。

## 估值報告

## 第三類 — 貴集團於澳門持有作出售用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
5. 澳門氹仔湛江街13-63號、美副將馬路99-141號、波爾圖街2-51號及三家村巷44-66號海茵怡居地庫2樓M02及M03號電單車停車位	海茵怡居包括2座高層住宅樓宇及2層地庫停車場，於二零一零年竣工。  物業包括海茵怡居地庫2樓的兩個電單車停車位。  物業按私有產權地的土地租賃持有。	物業現正空置。	400,000 港元 (四十萬港元)  (貴集團 應佔58%權益： 232,000 港元 (二十三萬 二千港元))

附註：物業之登記擁有人為 貴公司間接擁有58%之附屬公司金源置業投資有限公司。

## 估值報告

## 第四類 — 貴集團於澳門所持物業發展項目的權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年一月三十一日現況下之市值										
6. 澳門馬場東大馬路420-452號、友誼大馬路144-230號、黑沙環中街747-933號及勞動節街435-507號海上居43個住宅單位、17個複式單位、地下所有商舖單位、620個私家車位及281個電單車停車位	<p>海上居包括6座高層住宅樓宇，其地下用於商舖單位，外加2層地庫停車場。發展項目於二零一七年竣工。</p> <p>物業包括海上居之不同樓層的43個住宅單位、45樓的17個複式單位、地下的所有商舖單位、地庫1樓及2樓的620個私家車位及281個電單車停車位。</p> <p>物業的概約總樓面面積如下：—</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104,930</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>111,095</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>216,025</b></td> </tr> </tbody> </table>	總樓面面積		平方米	平方呎	住宅	104,930	商舖	111,095	<b>總計：</b>	<b>216,025</b>	<p>商舖單位中總樓面面積約7,610.09平方米(81,915平方呎)的部分受多份租賃規限，最遲租期於二零二四年十月屆滿，總月租約為1,780,000港元(不包括管理費)。</p> <p>停車位按月或以一年期出租予多名租戶，總月租約為1,560,000港元(不包括管理費)。</p> <p>所有住宅單位現正空置。</p>	<p>2,980,000,000港元 (二十九億八千萬港元)</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 2,384,000,000港元 (二十三億八千四百萬港元))</p>
總樓面面積													
平方米	平方呎												
住宅	104,930												
商舖	111,095												
<b>總計：</b>	<b>216,025</b>												
	<p>物業根據澳門政府土地租賃持有，自二零一七年七月六日起為期10年。進行估值時，吾等根據澳門政府土地政策按土地租賃將續期10年直至二零四九年十二月十九日之基礎作出估值。</p>												

附註：

- (1) 物業之登記擁有人為福僑置業發展有限公司，一間由柯為湘先生（貴公司執行董事及最終控股股東）最終全資擁有之公司。
- (2) 物業的部分（有關：地下的所有商舖單位、地庫1樓及2樓的530個私家車位及281個電單車停車位）受意定抵押及收益用途之指定（均以中國工商銀行（澳門）股份有限公司為受益人）所規限。
- (3) 根據 貴公司提供之資料，合共16個住宅單位及14個私家車位受多項買賣協議規限，已以總代價約213,800,000港元出售。進行估值時，吾等已考慮上述代價。
- (4) 物業包括以下單位：—

座	樓層	單位／號碼	用途
—	地庫2樓	1-27、29、30、32、34-47、51、56-92、94-104、106-133、135、142、143、146、148-151、153、154、158、172-176、184、187-219、223、224、232、234-237、239、240、242、246、247、249、251、257、264、265、269、272、273、276、281-296、299、300、302、303、307、310、312、315-319、324、325、327、328、330-337、339、340、344、348、353、354、356-376	停車位
—	地庫2樓	1-174	電單車停車位
—	地庫1樓	1-361	停車位
—	地庫1樓	1-107	電單車停車位
—	地下	全層	商舖
1	2樓至8樓、14樓至15樓、24樓、27樓至31樓、34樓至37樓、39樓至42樓及44樓	N	典型單位
1	45樓	A、B及C	複式單位
2	21樓	E	典型單位
2	18樓、40樓及42樓	G	典型單位
2	45樓	A、B及C	複式單位
3	2樓	G及H	典型單位
3	37樓	F及G	典型單位
3	43樓	C及G	典型單位
3	44樓	B及G	典型單位
3	45樓	A、B及C	複式單位
4	2樓、39樓及42樓	L	典型單位
4	25樓	D	典型單位
4	42樓	B	典型單位
4	45樓	A、B及C	複式單位
5	45樓	A、B及C	複式單位
6	39樓及41樓	A	典型單位
6	45樓	A及B	複式單位

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：FSD 62 OF 2021 (CRJ)

有關公司法(二零二一年修訂本)第15及86條  
及有關一九九五年大法院規例第102號命令  
及有關保利達資產控股有限公司

---

**協議安排**

**訂約方**

**保利達資產控股有限公司**

**及**

**計劃股東**

**(定義見下文)**

---

(A) 於本協議安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞彙的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約人之聯席財務顧問
「營業日」	指	具有收購守則賦予該詞彙的相同涵義
「註銷價」	指	每股計劃股份1.50港元之註銷價
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二一年修訂本)
「本公司」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：208)
「綜合計劃文件」	指	本公司及要約人向(其中包括)股東刊發的綜合計劃文件，載有(其中包括)該建議的進一步資料

「法院會議」	指	按大法院指示將予召開及舉行並就協議安排進行投票之計劃股東會議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議安排(倘得到大法院的許可及批准)根據其條款及公司法生效的日期,即大法院批准協議安排並確認因註銷及剔除計劃股份而削減已發行股本的命令副本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記之日,預期為二零二一年五月二十一日(星期五)(開曼群島時間)
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會,由廖廣生先生、徐尉玲博士及Teo Geok Tien Maurice教授(各自為獨立非執行董事)組成,以就(其中包括)該建議向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司,為根據收購守則規則2.1就(其中包括)該建議獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問,為一間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
「獨立股東」	指	要約人及與要約人一致行動人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十三日,即綜合計劃文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

「要約人」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東。要約人之最終實益擁有人為柯為湘先生
「與要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」之定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動之人士
「該建議」	指	要約人透過協議安排及撤回股份於聯交所之上市地位將本公司私有化之建議
「名冊」	指	本公司有關股份的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「計劃條件」	指	綜合計劃文件說明函件「計劃條件」一節所載實施協議安排的條件
「計劃法院會議記錄日期」	指	二零二一年五月十日(星期一)或可能向(其中包括)計劃股東宣佈的有關其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利的記錄日期
「協議安排」	指	根據公司法第86條，本公司與計劃股東之間(須達成(或豁免如適用)計劃條件)，涉及註銷及剔除所有計劃股份及將本公司股本之已發行股份數目恢復至其緊接計劃股份註銷及剔除前的數目的協議安排
「計劃記錄日期」	指	二零二一年五月二十一日(星期五)，協議安排生效當日或將向計劃股東公佈之有關其他日期，即於協議安排生效時釐定計劃股東享有註銷價之權益之記錄日期
「計劃記錄時間」	指	於計劃記錄日期下午四時正(香港時間)
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃記錄時間之計劃股份持有人
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之計劃記錄時間，由要約人直接或間接持有以外之股份

- 「證券及期貨條例」 指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
- 「股份」 指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
- 「股東」 指 股份持有人
- 「新百利」 指 新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約人之聯席財務顧問
- 「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
- (B) 本公司於一九九八年四月十七日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 本公司之法定股本總值為1,050,000,000港元，包括有關普通股之法定股本1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)以及有關優先股之法定股本50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)。
- (D) 要約人(由柯為湘先生全資擁有)提出藉協議安排將本公司私有化的建議。
- (E) 協議安排的主要目的為藉註銷及剔除以註銷價為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，因此於協議安排完成後，要約人將完全擁有本公司。註銷及剔除計劃股份的同時，本公司已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相等的按面值入賬列作已繳足股份，恢復至已發行股本的原先數額。
- (F) 於最後實際可行日期，要約人合法及／或實益擁有2,615,636,918股股份，登記情況如下：
- | 股東                             | 於最後實際可行日期     |       | 於生效日期         |        |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------|--------|
|                                | 股份數目          | %     | 股份數目          | %      |
| Intellinsight Holdings Limited | 2,615,636,918 | 58.92 | 4,438,967,838 | 100.00 |
- (G) 要約人將促使其擁有權益之任何股份將不會就按大法院指示為考慮及酌情批准該計劃而召開之會議於會上委派代表出席或投票。

- (H) 要約人已向大法院承諾將受協議安排的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使協議安排生效及履行其於協議安排項下之義務而可能必須或適宜而需由其簽立或作出之一切有關文件、行為及事宜。

## 協議安排

### 第I部

#### 註銷及剔除計劃股份並向要約人發行按面值入賬列作已繳足的新股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司將藉註銷及剔除計劃股份削減已發行股本，除收取註銷價的權利外，計劃股東將不再擁有與計劃股份有關之任何權利；
  - (b) 受限於並緊隨有關削減已發行股本生效，本公司已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相等的股份而恢復至其原先數額；及
  - (c) 本公司須將其賬目中因已註銷及剔除計劃股份而產生的進賬金額，用作按面值悉數繳足與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的股份，並如上文第(b)段所述將其配發及發行予要約人以及按面值入賬列作已繳足股份。

### 第II部

#### 註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人須向各計劃股東(如於計劃記錄日期的計劃記錄時間的名冊上所示)支付(或促使將支付)；

每股已註銷及剔除的計劃股份.....1.50港元現金

### 第III部

#### 一般條款

3.
  - (a) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後五(5)個營業日，本公司須應要求向要約人發行股票。
  - (b) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後七(7)個營業日，要約人須將代表註銷價的支票寄發或促使寄發予計劃股東。

- (c) 除非已另行向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司發出書面指示，否則寄予計劃股東的所有支票將以郵遞方式，按於計劃記錄日期的計劃記錄時間於名冊上所示彼等各自的地址寄發予計劃股東。
  - (d) 支票的郵寄風險概由收件人承擔，要約人或本公司概不會對任何遺失或延誤負責。
  - (e) 根據本第3條第(b)段的條文，支票之抬頭人須為載有該支票之信封上所列收件人，而任何支票獲兌現後，將完全解除要約人支付該支票所代表款項之責任。
  - (f) 在根據本第3條第(b)段寄出支票起計滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或止付任何當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入香港一家由要約人選定的持牌銀行的要約人名下存款賬戶內。要約人須就根據協議安排的條款為有權享有該等款項的人士，以信託方式持有該等款項，直至從生效日期起計滿六年為止，而在該日前，須根據協議安排，自該筆款項中提取有關款額，支付予可令要約人信納有權享有該等款項之人士以及本第3條(b)段所提述未兌現支票的收款人。根據協議安排，要約人支付的任何款項，並不包括就根據協議安排各有關人士有權獲得的款額所累計的任何利息。要約人將行使其全權酌情權，決定是否信納任何人士有權獲得款項，而要約人發出證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證明書，應為定論，亦對聲稱對有關款項擁有權益之所有人士具有約束力。
  - (g) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人及本公司將獲解除根據協議安排作出任何付款的任何進一步責任。
  - (h) 本第3條第(g)段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
  - (i) 待計劃股份註銷及剔除後，名冊應予更新，以反映有關註銷及剔除。
4. 由生效日期起，與計劃股份有關的任何轉讓文據以及代表計劃股份的所有股票，將不再為所有權證明的有效文件(及／或作為轉讓文據之用)，而每名計劃股東及有關股票持有人須按要約人的要求，將有關股票交付要約人以作註銷。

5. 於計劃記錄日期的計劃記錄時間交予本公司或由本公司作出與任何計劃股份相關的所有授權、陳述、保證、承諾或有關指示，在生效日期將不再作為有效的授權、陳述、保證、承諾或指示。
6. 協議安排將在根據公司法第86(3)條已將批准協議安排的大法院命令副本遞交開曼群島公司註冊處處長登記後隨即生效。
7. 除非協議安排已於二零二一年六月三十日(或要約人與本公司可能協定(須由中銀國際及新百利批准作實)或在要約人或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許(以適用者為限)的較後日期或之前生效，否則協議安排將告終止並且失效。
8. 本公司與要約人可經大法院批准及執行人員同意後共同同意對協議安排或其中所載任何條件作出任何修訂或增訂。
9. 要約人與本公司已同意，本公司所委聘的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的一切費用、收費及開支將由本公司承擔，要約人所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔，而要約人與本公司就協議安排各自所產生的其他費用、收費及開支將由彼等各自承擔。

二零二一年四月十六日

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：FSD 62 OF 2021 (CRJ)

有關公司法(二零二一年修訂本)第15及86條  
及有關一九九五年大法院規例第102號命令  
及有關保利達資產控股有限公司

---

### 法院會議通告

---

茲通告根據上述事項發出的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開計劃股東(定義見下述協議安排)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(作單一類別投票)保利達資產控股有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見協議安排)之間擬達成的協議安排(「協議安排」)，而法院會議將於二零二一年五月十日(星期一)上午十時正(香港時間)假座香港九龍彌敦道750號始創中心4樓潮·悅舉行，敬請所有計劃股東屆時於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排的副本及解釋協議安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由計劃股東向本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司索取，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，但不論是否為本公司股東)代其出席、發言及投票。適用於法院會議(或其任何續會)的**粉紅色**代表委任表格已隨附於刊發日期為二零二一年四月十六日(星期五)的綜合計劃文件內，並於二零二一年四月十六日(星期五)寄發予(其中包括)計劃股東。填妥及交回**粉紅色**代表委任表格後，計劃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，而在此情況，先前交回的**粉紅色**代表委任表格將被視為已依法撤回。

就聯名持有本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的計劃股東而言，任何一名有關人士可親身或委派受委代表於法院會議上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或(視情況而定)較先者方有權就該聯名股權投票。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的計劃股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於二零二一年五月八日(星期六)上午十時正將**粉紅色**代表委任表格交回本公司在香港的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票前交予法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。

按照命令，法院已委任本公司董事楊國光先生，或倘其未能出席，則同為本公司董事的黃玉清女士，或倘其未能出席，則於法院會議當日身為本公司董事的任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零二一年四月十六日

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓

附註：

- (1) 凡有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東，皆有權委派一名，而倘有關計劃股東為兩股或以上股份之持有人，則為一名以上受委代表(必須為個人)代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須代表有關計劃股東親身出席法院會議。
- (2) 寄發予(其中包括)計劃股東日期為二零二一年四月十六日載有協議安排的綜合文件隨附適用於法院會議(或其任何續會)的**粉紅色**代表委任表格。
- (3) **粉紅色**代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或其經核證副本，須於法院會議或其任何續會舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效，惟倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票前遞交法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。填妥及交回**粉紅色**代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議並於會上投票。倘計劃股東於送達其**粉紅色**代表委任表格後出席法院會議並於會上投票，其**粉紅色**代表委任表格將被視為已依法撤回。

- (4) 如屬聯名計劃股東，排名首位之股東之投票(不論其親身或委派代表投票)將獲接納，其他聯名股東之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關聯名持有股份之排名次序為準。只有在本公司股東名冊內就該等股份排名首位的上述聯名持有人作出之投票方獲接納，而其他聯名持有人所作之投票將不獲接納。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則之規定，法院會議之投票將以投票方式進行。
- (6) 本公司將於二零二一年五月四日(星期二)至二零二一年五月十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須在不遲於二零二一年五月三日(星期一)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (7) 倘懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府已公佈或預期刊發有關超級颱風造成的「極端情況」的公佈或黑色暴雨警告信號於法院會議日期上午七時正後任何時間生效或預期生效，法院會議將被延後或延期。本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公佈並知會計劃股東會議的重訂日期、時間及地點。

**POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED****保利達資產控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：208)

**股東特別大會通告**

茲通告保利達資產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月十日(星期一)上午十一時正(香港時間)(或緊接按開曼群島大法院的指示於同日相同地點召開的計劃股東(定義見下述協議安排)會議結束或休會後)假座香港九龍彌敦道750號始創中心4樓·潮悅舉行本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)持有人的股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

**特別決議案**

## 1. 「動議：

- (a) 按照本公司與計劃股東(定義見協議安排)之間日期為二零二一年四月十六日的協議安排(「協議安排」)的印刷本(已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)的形式或開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件，於生效日期(定義見協議安排)，本公司透過註銷及剔除計劃股份(定義見協議安排)以削減股本中的已發行股份；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就實行協議安排及根據協議安排削減於本公司股本中的已發行股份數目作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對協議安排或削減於本公司股本中的已發行股份數目作出的任何修訂或增訂。」

## 2. 「動議：

- (a) 受限於協議安排生效後，批准撤回本公司股份在香港聯合交易所有限公司之上市地位；及

- (b) 授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤回本公司股份上市地位。」

### 普通決議案

#### 3. 「動議：

- (a) 受限及於註銷及剔除第1(a)項決議案所述計劃股份生效時，本公司將透過按面值向要約人(定義見協議安排)配發及發行與所註銷計劃股份數目相同的本公司股本中每股面值為0.10港元的股份，並入賬列作已繳足，以將本公司股本中的已發行股份恢復至其原來的數額；
- (b) 根據上文第3(a)項決議案，本公司賬目中因註銷及剔除第1(a)項決議案所述計劃股份而削減其已發行股本所產生的進賬，將由本公司用作按面值悉數繳足配發及發行予要約人的新普通股，並授權本公司任何一名董事據此配發及發行該等股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事就實行協議安排及根據協議安排恢復股本作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對協議安排或恢復股本作出的任何修訂或增訂。」

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零二一年四月十六日

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：  
香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名(如該股東持有兩股或以上股份)受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

- (2) 寄發予(其中包括)股份持有人日期為二零二一年四月十六日載有協議安排的綜合文件隨付股東特別大會(或其任何續會)適用的**白色**代表委任表格。
- (3) **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)或其經核證副本,須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效,否則**白色**代表委任表格將不會生效。填妥並交回**白色**代表委任表格後,股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘股東在交回**白色**代表委任表格後出席股東特別大會並於會上投票,其**白色**代表委任表格將視為已依法撤銷。
- (4) 倘為股份的聯名持有人,在排名首位的持有人(不論親身或委派代表)投票後,其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言,排名先後按本公司股東名冊中有關聯名持有人就有關聯名持股的排名次序而定。只有在本公司股東名冊內就該等股份排名首位的上述聯名持有人作出之投票方獲接納,而其他聯名持有人所作之投票將不獲接納。
- (5) 於股東特別大會上的投票將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則規定以投票方式進行。
- (6) 本公司將於二零二一年五月四日(星期二)至二零二一年五月十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同相關股票,須不遲於二零二一年五月三日(星期一)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (7) 倘懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府已公佈或預期刊發有關超級颱風造成的「極端情況」的公佈或黑色暴雨警告信號於股東特別大會日期上午七時正後任何時間生效或預期生效,股東特別大會將被延後或延期。本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公佈並知會股東會議的重訂日期、時間及地點。

\* 僅供識別