

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，且並不構成收購、購買或認購任何創建集團(控股)有限公司證券之邀請或要約。



**CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED**

**創建集團(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1609)

- (1) 紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司提出  
有條件股份回購回購最多120,000,000股股份作註銷並  
交換經調整國耀股份  
及  
(2) 有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之潛在主要交易

本公司之財務顧問



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

## 回購要約

於二零二三年四月二十八日，董事會議決紅日資本將代表本公司提出回購要約，以回購最多120,000,000股股份作註銷，相當於本公司於本公告日期已發行股本約10.96%，惟須待股東批准方告作實。根據回購要約，建議每股已回購股份將交換一股經調整國耀股份。所回購的股份將被註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。因此，本公司的已發行股本將按回購股份的面值減少。

緊隨資本化之後及根據國耀集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況，假設國耀集團的財務狀況概無其他變化，國耀集團的未經審核綜合資產淨值將約為199.85百萬港元，該金額應相當於回購要約的價值，及按最多120,000,000股股份的最高數目計算，相等於每股約1.67港元。

回購要約之價值每股股份1.67港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約153.03%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約149.25%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約149.25%；
- (iv) 於二零二二年九月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約每股股份0.55港元溢價約203.64%；及
- (v) 於二零二二年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份0.53港元溢價約215.09%。

## 不可撤回承諾

控股股東Prestige Rich直接持有609,100,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份總數約55.6%，且其由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有，並已不可撤回及無條件地向本公司承諾，其將不會接納回購要約。

主席兼執行董事張金兵先生直接持有24,500,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本總數約2.2%，已不可撤回及無條件向本公司承諾其將不會接納回購要約。

## 接納回購要約之表示

由附屬公司董事全資擁有之公司JLB Capital擁有21,860,781股股份權益，佔本公司於本公告日期已發行股份總數約2%，並向本公司表示倘落實進行，其將會接納回購要約。

## 收購守則及回購守則之涵義

基於須受回購要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期回購要約獲全面接納將會不導致本公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。本公司擬維持股份於聯交所之上市地位。

根據回購守則，回購要約構成本公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必需獲得於回購要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮回購要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。該股東大會須以會議通告(隨附於要約文件)召開。倘獨立股東於股東特別大會上否決回購要約，回購要約將告失效。

## 上市規則之涵義

回購要約獲全面接納後，國耀之整個股權將由本公司實際出售予接納回購要約之股東。由於有關回購要約(如獲悉數接納)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但全部低於75%，故回購要約將構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

## 股東特別大會

將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行之交易。

下列各方，即(i) Prestige Rich於本公告日期直接持有本公司已發行股本約55.6%；(ii)張金兵先生，為於本公告日期直接持有本公司已發行股本約2.2%；及(iii) JLB Capital，已表示其會接納回購要約，並於本公告日期擁有本公司已發行股本約2.0%權益，將於股東特別大會上就批准回購要約及其後擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

全體獨立非執行董事譚炳權先生、陳維洁女士及趙漢根先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就回購要約向獨立股東提供意見。

本公司將委聘獨立財務顧問(經獨立董事委員會批准)，以根據收購守則規則2.1就回購要約向獨立董事委員會提供意見。本公司將在可行情況下儘快就委聘刊發公告。

## 要約文件

要約文件(連同隨附接納表格)載有(其中包括)(i)回購要約之條款及條件；(ii)回購要約之預期時間表；(iii)有關本集團及國耀集團之資料；(iv)獨立董事委員會有關回購要約之推薦意見；(v)獨立財務顧問就回購要約致獨立董事委員會之意見；(vi)召開股東特別大會通告；及(vii)收購守則、回購守則及上市規則規定之其他資料，並將於本公告日期或執行人員可能批准之較後日期起計三十五(35)日內寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務須注意，回購要約須待條件獲達成後，方始作實，因此不一定會進行。故此，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事，而倘對應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

鄭重懇請股東勿對回購要約達致意見及作出決定，除非並直至彼等已接獲並閱讀獨立董事委員會之函件及獨立財務顧問之函件(當中載列彼等就回購要約致獨立股東之意見及推薦意見，將載於寄發予股東之要約文件內)。

## 繼續停牌

股份已於二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所停牌，並將繼續停牌，直至另行通知。

於二零二三年四月二十八日，董事會議決紅日資本將代表本公司提出回購要約，以回購最多120,000,000股股份作註銷，相當於本公司於本公告日期已發行股本約10.96%，惟須待股東批准方告作實。根據回購要約，建議每股已回購股份將交換一股經調整國耀股份。

回購要約之主要條款載列如下。

## 回購要約

紅日資本將代表本公司向股東作出回購要約，以回購120,000,000股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約10.96%，基準如下：

每股已回購股份..... 一股經調整國耀股份

根據收購守則，回購要約將向全體股東提呈。

除下文「回購要約之條件」一節所載條件外，回購要約不以提交接納最低數目股份為條件。

已回購之股份將被註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派之任何股息。因此，本公司之已發行股本將按回購股份之面值減少。

股東可就彼等所持任何數目之股份接納回購要約，最多為彼等所持有之全部股權。所有有效提交之股份將予回購，惟根據要約回購之股份總數不會超過最高數目，即120,000,000股股份。倘有效提交之股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購之股份數目，以使本公司所回購之股份總數相等於最高數目。有關詳情於下文「接納回購要約」一節內闡述。

於本公告日期，本公司有1,095,388,000股已發行股份。本公司並無任何尚未行使證券、購股權、認股權證或可兌換或賦予其持有人權利認購、兌換或交換為股份或任何其他證券之衍生工具(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 回購要約之條件

回購要約須待獲得親身或以受委代表出席股東特別大會之股東大多數投票批准方告作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就回購要約而言對本公司具重大影響，否則本公司不得援引任何條件以使回購要約失效。

根據收購守則規則15.3，當回購要約在所有方面成為或已宣佈為無條件時，本公司必需刊發公告。回購要約亦必須於回購要約成為無條件後至少十四(14)日期間仍然開放可供接納。

股東及本公司潛在投資者務須注意，回購要約須待條件獲達成後，方始作實，因此不一定會進行。故此，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事，而倘對應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 回購要約之價值

於二零二三年三月三十一日，國耀集團錄得未經審核綜合負債淨額約98.90百萬港元。緊隨建議將國耀集團應付本公司款項約298.75百萬港元資本化後(更多詳情載於下文「國耀集團之財務資料」一節)並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，且假設國耀集團之財務狀況並無其他變動，則國耀集團之未經審核綜合資產淨值為約199.85百萬港元，應相等於回購要約之價值，而基於最高數目120,000,000股股份計算，相等於每股股份約1.67港元。

於本公告日期，國耀已發行一(1)股國耀股份。為促成回購要約，國耀將(i)進行國耀股份拆細；(ii)將法定經調整國耀股份數目增加至120,000,000股每股面值0.01美元之經調整國耀股份；(iii)完成資本化；及(iv)將其已發行股份增加至120,000,000股經調整國耀股份。國耀資本重組之程序預期將於股東特別大會後七(7)個營業日內完成。按照回購要約項下一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，在回購要約獲全面接納下，最高數目120,000,000股股份將交換國耀全部經擴大已發行股本。

國耀股份拆細須待遵守英屬處女群島有關法律程序及法規方告作實，當中包括但不限於國耀組織章程大綱之修訂本及上市規則，以使國耀股份拆細生效。

回購要約之基準為一股股份換一股經調整國耀股份，乃經參考國耀集團於二零二三年三月三十一日之未經審核資產淨值並考慮資本化後釐定。

## 價值比較

回購要約之價值每股股份1.67港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約153.03%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約149.25%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約149.25%；
- (iv) 於二零二二年九月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約每股股份0.55港元溢價約203.64%；及
- (v) 於二零二二年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份0.53港元溢價約215.09%。

## 財務資料之確認

於本公告日期，國耀由本公司全資擁有。假設回購要約獲股東全面接納，須以國耀全部已發行股本以結付全面接納回購要約之代價。

本公司財務顧問紅日資本信納，於國耀股份拆細生效後，有足夠經調整國耀股份供本公司結付全面接納回購要約之代價及相關印花稅。

## 不可撤回承諾

控股股東Prestige Rich直接持有609,100,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份總數約55.6%，且其由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有，並已不可撤回及無條件地向本公司承諾，其將不會接納回購要約。

主席兼執行董事張金兵先生直接持有24,500,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本總數約2.2%，已不可撤回及無條件向本公司承諾其將不會接納回購要約。

### 接納回購要約之表示

由附屬公司董事全資擁有之公司JLB Capital擁有21,860,781股股份權益，佔本公司於本公告日期已發行股份總數約2.0%，並向本公司表示倘落實進行，其將會接納回購要約，及擬動用哈特曼(國耀之全資附屬公司)及其於格林納達項目所成立公司之資源，以協作附屬公司董事之其他商業計劃及繼續於格林納達進行業務發展。其亦擬繼續與格林納達政府磋商土地成本。

### 股份之最高及最低價格

本公司股份已於二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所停牌，並將繼續停牌，直至另行通知。於緊接二零二三年四月二十八日(即根據收購守則要約期開始日期)前六個月期間及本公告日期，股份於聯交所所報收市價為每股0.660港元，與股份於二零二二年五月十三日在聯交所所報收市價相同。

### 接納回購要約

股東可就彼等所持有部分或全部股份接納回購要約。倘接獲之有效接納確切相等於最高數目，所有有效接納之股份將獲承購。倘接獲之有效接納超過最高數目，本公司向每名股東承購之股份總數將按下列公式釐定，約整至最接近之股份整數，旨在儘量避免股份的零碎配額由接納股東持有：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A：有關個別股東根據回購要約提交之股份數目

B：所有股東根據回購要約提交之股份總數

C：120,000,000股股份(即提出回購要約之最高股份數目)

因此，倘股東根據回購要約向本公司提交其股份，有可能不會回購全部有關股份。本公司根據上述公式將接納向下調整及處理零碎配額之決定對所有接納股東而言屬最終定論及具有約束力。基於一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，不會產生零碎股份。

### **接納回購要約之影響**

回購要約之接納為不可撤回且不得撤銷。透過接納回購要約，有關股東將向本公司出售其相關股份，當中不附帶任何留置權、質押及產權負債，連同有關股份附帶之一切權利，包括收取於要約文件日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

所有用以結付回購要約之經調整國耀股份目前及將不會附帶任何留置權、質押及產權負債，連同有關股份附帶之一切權利，包括收取於要約文件日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

**鄭重懇請股東勿對回購要約達致意見及作出決定，除非並直至彼等已接獲並閱讀獨立董事委員會之函件及獨立財務顧問之函件(當中載列彼等就回購要約致獨立股東之意見及推薦意見，將載於寄發予股東之要約文件內)。**

### **回購要約之結束**

回購要約將於要約文件日期起計至少二十一(21)日供接納。於條件獲達成後，將宣佈回購要約在所有方面為無條件，而回購要約將根據收購守則於回購要約結束前至少14日仍可供接納。

### **結付代價**

回購要約之代價將以交換本公司持有之經調整國耀股份之方式結付，而該等經調整國耀股份之新股票將儘快，且無論如何在要約結束後七(7)個營業日內，以平郵寄往接納回購要約之股份，郵遞風險概由其自行承擔。

## 印花稅

有關股份轉讓而產生的買方與賣方從價印花稅將由本公司按每1,000港元或其部分支付1.30港元之稅率支付。

鑒於國耀為於英屬處女群島註冊成立之公司，其股東名冊乃位於並存置於英屬處女群島，故無須就轉讓經調整國耀股份支付並何香港印花稅。

## 稅務建議

股東如對接納或拒絕回購要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。本公司、董事、與彼等一致行動人士、紅日及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或任何參與回購要約之其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕回購要約而導致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 回購要約之提呈對象

本公司擬向全體股東提呈回購要約，包括居於香港境外人士。向並非居於香港之人士提呈回購要約可能會受到有關司法權區之法例影響。並非居於香港的人士應自行了解並遵守其司法權區內任何適用規定，包括可能須獲取的任何政府、外匯管制或其他批准，或遵守該司法權區的其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他相關費用。

倘任何適用法律及規例禁止海外股東收取要約文件，或海外股東須符合有關海外司法權區過分繁瑣的條件或規定後方可收取要約文件，則在獲得執行人員同意下，將不會向該等海外股東寄發要約文件。本公司屆時將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能要求的任何豁免。

## 本公司之意向

本集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；及(ii)於香港提供貸款融資業務。

本公司擬回購並註銷120,000,000股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約10.96%。倘回購要約未獲悉數接納，本公司將在回購要約結束後仍為經調整國耀股份的持有人。在此情況下，本公司可能會視乎當時的情況下考慮維持或出售該等剩餘的國耀股權。

本公司之意向為，於回購要約結束後，本集團將繼續經營其現有主要業務，包括混凝土澆注業務及貸款融資業務。為遵守上市規則第14.54條之規定，及達成復牌指引所載之復牌條件，本集團已於二零二二年十二月委任保薦人以探討可能收購的新業務，一旦完成，可能構成上市規則項下的反向收購(「復牌計劃」)。截至本公告日期，保薦人仍在對潛在收購標的進行盡職調查。倘進行復牌計劃，本公司於可預見未來可能對本集團業務作出重大變更(包括重新調配本集團之固定資產)，而當中可能涉及有關繼續聘用本集團僱員之重大變動。倘不進行復牌計劃，本公司預期於可預見未來不會對本集團業務作出重大變更(包括重新調配本集團之固定資產)，亦不會涉及有關繼續僱用本集團聘員之重大變動。

**本公司股東及潛在投資者務請注意，復牌計劃須待(其中包括)保薦人盡職審查結果及聯交所批准後，方可作實，因此可能不會進行。**

### **回購要約之理由及裨益**

於二零二零年十二月及二零二一年四月，本公司進行兩項認購行動，籌集所得款項淨額合共約298.1百萬港元，計劃主要用作本集團潛在收購或投資機會。認購方(包括JLB Capital)對本集團擬進行之潛在業務發展表示興趣，尤其是格林納達項目(為一項房地產發展項目，涉及發展大學城，週邊將配備學生公寓及相關全面商業設施)，因而投資於本公司。

然而，本公司認為，鑒於股份自二零二二年五月十三日起停牌，本集團難以就格林納達項目籌集足夠資金。有見本集團所面對情況不明朗，倘並非不切實際，本集團難以符合格林納達政府就發展格林納達項目規定之時限，即接獲該土地之土地業權後兩年。因此，格林納達政府並無向哈特曼授出該土地之土地業權，而格林納達項目並無進展。誠如本公司日期為二零二一年十一月二十六

日之公告所載，哈特曼與格林納達政府訂立終止協議，以終止收購該土地（「終止」），而格林納達政府確認向哈特曼交回土地成本合共20,000,000美元（相等於約156,000,000港元）。因此，本集團已於截至二零二二年三月三十一日止財政年度終止經營於格林納達房地產發展之分部。

本公司得悉，於終止後，附屬公司董事（為JLB Capital之唯一實益擁有人以及分別為國耀及哈特曼之董事）擬繼續發展於格林納達之房地產發展項目。本公司認為，由作為國耀及哈特曼董事行事之附屬公司董事負責向格林納達政府收回土地成本，一方面可能具有潛在利益衝突，另一方面可能牽涉其個人業務利益。

於二零二二年六月，於關鍵時間各自為認購方之四名股東（包括JLB Capital）接洽本公司，表示鑒於本集團終止經營於格林納達之房地產發展業務，故考慮撤資。彼等要求本公司按照彼等各自相關認購協議項下之相同認購價回購合共103,019,390股股份，即彼等於本公司各自之股權。其後，於二零二二年八月，該四名股東再次要求本公司將彼等於本公司之股權與該土地交換。然而，由於該土地並非由本集團擁有或控制，故本公司拒絕彼等之要求。僅供參考之用，截至本公告日期，其餘兩名認購人並未就上述要求接洽本公司或表示意向。

確認該四名股東提出之要求之同時，本公司認為，全體股東應獲得公平對待。由於股份自二零二二年五月十三日起停牌，而倘本公司未能於二零二三年十一月十二日前達成聯交所施加之復牌條件，聯交所可能要求股份註銷上市地位，故本公司認為，回購要約將為解決問題之另一方法，一方面可解決附屬公司董事之潛在利益衝突，另一方面為全體股東（包括該四名股東）提供機會可按意願選擇持有經調整國耀股份而非股份。於本公告日期，除JLB Capital外，上述其他股東並無表現彼等各自是否會接納或拒絕接納回購要約之意向。

考慮到格林納達項目已終止，而向格林納達政府收回土地成本既費時費力，亦會分散本公司集中發展其核心之混凝土澆注業務之注意力，故終結此本集團不會再進一步尋求發展之已終止經營業務分部，對本公司有利。此外，格林納達於二零二二年六月二十三日舉行大選，選出新總理，亦為新內閣任命成員。其後，參議院之新議長及眾議院之新議長於二零二二年八月獲選加入格林納達議會。由於政府移交，預期土地成本之退回將會進一步延遲，且可能須進一步磋商。於本公告日期，本公司並無自格林納達政府收取任何土地成本退款。已就二零二二年財政年度內應收格林納達政府款項計提部分虧損撥備。倘進一步延遲退款，可能需要進一步計提虧損撥備，繼而可能對本集團之財務表現

構成不利影響。經考慮上述各項，加上本集團已不再參與格林納達項目，董事會認為，透過較購回要約終結此已終止經營業務分部，對本公司有利。

儘管不同股東有不同投資準則、目標、風險偏好及組合，董事會謹此懇請股東注意下列持有經調整國耀股份(即一間非上市公司之股份)相較持有股份(即於聯交所主板上市，惟自二零二二年五月十三日起及直至本公告日期停牌)之特點，包括潛在好處及相關風險：

- (i) 回購要約乃認為國耀集團之業務及前景(進一步詳情載於本公告「有關國耀集團之資料」一節)較餘下集團為吸引之股東帶來機會，根據本公告「回購要約」一節所載回購要約之條款及條件將所持有的一股現有股份交換為一股經調整國耀股份，而毋須支付任何現金代價；
- (ii) 誠如「回購要約—價值比較」一節所載，回購要約之價值每股股份約1.67港元較(a)股份於最後交易日之每股收市價；(b)股份多個平均收市價；(c)於二零二二年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值均溢價；及(d)於二零二二年九月三十日股東應佔未經審核綜合每股股份資產淨值。按此基準及只計及回購要約之影響，不接納回購要約及繼續為股份持有人之股東於回購要約完成後之每股股份資產淨值將較低；
- (iii) 國耀於英屬處女群島註冊成立，於回購要約結束後，只要其仍為一間英屬處女群島公司，將須繼續遵守有關英屬處女群島公司法之規定。董事認為，英屬處女群島定有法律及法規可保障股東權利。國耀組織章程大綱及細則將載列於即將寄發予股東之要約文件內；

- (iv) 儘管董事會不斷付出努力，且須達成復牌指引所載之復牌條件，惟股份是否會及何時於日後恢復買賣仍存在多項不明朗因素。倘股份於未來日期仍然停牌或被除牌，股東於變現其於股份之投資時可能面對困難。

相反地，倘復牌指引所載復牌條件於指定期限內獲達成，而股份恢復買賣，股東可於聯交所買賣股份。為達成復牌指引，本集團已於二零二二年十二月委聘保薦人，以探索新業務之可能收購，而倘完成收購，可能構成上市規則項下可能反收購。然而，由於可能反收購未必會進行，股份買賣未必於指定期限內恢復，股東須留意此等不明朗因素。

- (v) 鑒於經調整國耀股份並非於聯交所上市，股東須注意其於變現經調整國耀股份之投資時將會面對困難，原因為並無買賣經調整國耀股份之現有市場，且經調整國耀股份之價格將不會如聯交所上市證券之買賣價般具有透明度；
- (vi) 於本公告日期，國耀集團並無自格林納達政府收取任何土地成本之退款。考慮到有關時間之情況，國耀集團已就應收格林納達政府款項計提部分虧損撥備。基於董事會所得資料及經合理查詢，於本公告日期，自格林納達政府收取土地成本之退款之確切時間及數額仍不確定。因此，具有土地成本不會及時退款之風險，及具有國耀不會收取全數土地成本或完全不會收取土地成本之風險；及
- (vii) 倘國耀於回購要約完成後不再為本公司之附屬公司，其營運及控制權將由國耀本身由國耀大多數股東委任之董事會於有關時間決定，其業務及事務將不再遵守上市規則以及聯交所上市公司需要遵守之其他規則及法規。按此基準，於國耀之股本投資將被視為因往後面臨之合規規定較為寬鬆而具有較高風險。

另一方面，由於國耀不再需要遵守上市規則，其日後可能擬定進行之任何交易可能會按更加具效益之方式進行，而毋須遵從上市規則項下之程序及批准規定。

董事會認為，回購要約符合股東整體利益，原因為其為股東提供選擇權，以選擇(i)保留彼等於本公司之投資，而本公司致力於復牌限期前達成復牌指引，當中可能涉及本公司反收購及可能向本集團引進新業務；或(ii)撤出彼等於本公司之投資，並透過彼等於國耀之權益參與格林納達之商機。假設國耀股東於完成回購要約後不投票替換國耀及哈特曼之董事或委任新董事，預期國耀集團公司之管理層將仍為附屬公司董事，彼為於格林納達擁有商業脈絡之企業家。回購要約本質上為於此等情況下作出之管理決定，旨在促成有關事項，及終結於格林納達之已終止經營房地產發展業務，同時公平對待全體股東。

經考慮上述各項，本公司因而建議回購要約，且董事會認為回購要約(i)對全體股東屬公平，由於全體股東須遵從相同條款，並獲給予相同權利接納或拒絕回購要約；(ii)可解決附屬公司董事之潛在利益衝突；(iii)可向股東提供選擇權，彼等可按意願尋求於格林納達之商機及／或繼續與格林納達政府商討土地成本退款；及(iv)將讓本集團得以終結於格林納達之已終止經營業務，並集中力度及資源發展其核心業務以及進行復牌計劃。

### **有關國耀集團之資料**

國耀為於二零一九年七月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期亦為本公司之全資附屬公司。國耀為一家投資控股公司，並無任何業務營運。於本公告日期，除於哈特曼之投資外，國耀並無擁有其他重大資產。

哈特曼為於二零二零年十一月十日在格林納達註冊成立之有限公司，並為國耀之全資附屬公司。哈特曼主要於格林納達從事房地產發展業務。於終止後及於本公告日期，哈特曼並無任何業務活動，其主要資產主要包括涉及將由格林納達政府退回之土地成本之應收款項及於格林納達銀行存放之現金。

## 國耀集團之財務資料

於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度內國耀集團之未經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元
收入	-	-
除稅前虧損	(90,342)	(5,069)
除稅後虧損	(90,342)	(5,069)

附註：上述綜合財務資料計入哈特曼教育服務有限公司（「哈特曼服務」，其於二零二二年二月二十八日出售前為國耀之全資附屬公司）財務資料及從事提供移民諮詢服務。國耀集團截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損包括哈特曼服務截至出售日期所錄得的虧損約6.6百萬港元及錄得出售哈特曼服務之收益約8.1百萬港元。

上文所載國耀集團除稅前未經審核虧損及除稅後虧損（「國耀未經審核虧損」）構成收購守則規則10項下溢利預測，須根據收購守則規則10.4由本公司財務顧問及核數師或會計師就此發出報告。國耀未經審核虧損乃為符合上市規則第14.58(7)條之規定而披露。然而，鑒於時間限制，本公司於符合收購守則報告規則10.4方面具有實際困難。國耀未經審核虧損之披露並未符合收購守則規則10之規定標準。故此，股東及潛在投資者於依賴國耀未經審核虧損以評估股份回購之利弊時務請審慎行事。

根據收購守則規則10.4及第2項應用指引，倘溢利預測首先於公告內刊發，必需於向股東發出之下一份文件（即要約文件）內全文復述，並連同本公司財務顧問及核數師或會計師就溢利預測發出之報告一併載列。然而，由於國耀集團於截至二零二三年三月三十一日止三個年度之經審核財務報表須載入要約文件，故根據收購守則規則10.4就國耀未經審核虧損作出報告之規定不再適用。

下文載列國耀集團於二零二三年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況：

千港元

**非流動資產**

物業、廠房及設備	434
	<u>434</u>

**流動資產**

貿易及其他應收賬款	135,809
現金及銀行結存	155,898
	<u>291,707</u>

**流動負債**

貿易及其他負債	(30,122)
應付本公司款項	(360,923)
	<u>(391,045)</u>

**負債淨額**

(98,904)

由於應付本公司款項部分被視為本公司就發展格林納達項目而於哈特曼作出之股本出資，本公司擬於股東特別大會(即資本化)後將約298.75百萬港元資本化為股本。完成資本化後並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，國耀集團經調整綜合資產淨值將為約199.85百萬港元。

**回購要約可能產生之財務影響**

於本公告日期，國耀為本公司之直接全資附屬公司。回購要約(須待股東批准方告作實)完成後，本公司根據回購要約回購之股份將予註銷。因此，已發行股份總數將會減少，而選擇不接納回購要約之該等股東於本公司之實際股權將會增加。然而，本公司不會因回購要約而籌集任何所得款項。

假設回購要約獲全面接納並基於截至本公告日期之所得資料，董事會估計，本集團將因回購要約而確認虧損約127.64百萬港元（「估計虧損」），此乃按下列之差額計算(i)於資本化後國耀於二零二三年三月三十一日之估計資產淨值約199.85百萬港元，即以下各項之合計金額(a)國耀於二零二三年三月三十一日之綜合負債淨額約98.90百萬港元；及(b)於國耀股份拆細完成後國耀集團結欠本公司之建議資本化金額約298.75百萬港元；(ii)由獨立估值師基於二零二三年三月三十一日本公司100%股權所評估本公司根據回購要約將予回購之120,000,000股股份之市值約75.36百萬港元，即基於市場法並經考慮資產為基準方法合併評估；及(iii)相關開支(包括專業費用)。股東務須注意，可能產生之財務影響僅作參考用途，因回購要約產生之收益或虧損之實際金額須待本公司核數師審閱，可能有別於上述者。回購要約完成後，並假設回購要約獲全面接納，本集團將不再持有國耀任何股權，而國耀將不再為本公司之附屬公司，國耀之財務業績及狀況將不再綜合計入本集團之財務報表內。

估計虧損構成收購守則規則10項下溢利預測，須由本公司財務顧問及核數師或會計師根據收購守則規則10.4之規定作出報告。由於估計虧損乃為符合上市規則第14.60(3)(a)條之披露規定而披露。然而，鑒於時間限制，本公司於符合收購守則規則10.4方面具有實際困難。因此，估計虧損之披露並未符合收購守則規則10之規定標準。股東及潛在投資者於評估回購要約利弊時依賴估計虧損務請審慎行事。

根據收購守則規則10.4及第2項應用指引，估計虧損將於向股東發出之下一份文件內全文復述，並連同本公司財務顧問及核數師或會計師就估計虧損發出之報告一併載列。

由獨立估值師編製關於本公司100%股權截至二零二三年三月三十一日之估值報告及本公司財務顧問的估值報告已分別根據收購守則規則11載入本公告附錄一及附錄二。

## 本公司之股權架構

僅就說明用途，下文載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)於回購要約結束後之股權架構，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾：

股東名稱	於本公告日期		於回購要約結束後， 當中假設只有認購方 接納回購要約， 並已計及不可撤回承諾		於回購要約結束後， 當中假設回購要約已獲 全面接納，並已計及 不可撤回承諾	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Prestige Rich (附註1)	609,100,000	55.6	609,100,000	61.5	609,100,000	62.4
張金兵先生	24,500,000	2.2	24,500,000	2.5	24,500,000	2.5
認購方	105,745,390	9.7	-	-	78,266,446	8.1
-JLB Capital (附註2)	21,860,781	2.0	-	-	16,180,049	1.7
-Fortune Box International Limited (附註3)	38,300,000	3.5	-	-	28,347,382	2.9
-Wise Industries Group Limited	37,682,609	3.4	-	-	27,890,426	2.9
-德圖資本有限公司	5,176,000	0.5	-	-	3,830,967	0.4
-余傳明	1,726,000	0.2	-	-	1,277,482	0.1
-懋源資本有限公司	1,000,000	0.1	-	-	740,140	0.1
其他公眾股東(附註4)	356,042,610	32.5	356,042,610	36.0	263,521,554	27.0
<b>總計</b>	<b>1,095,388,000</b>	<b>100.0</b>	<b>989,642,610</b>	<b>100.0</b>	<b>975,388,000</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. Prestige Rich由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資實益擁有。
2. JLB Capital由附屬公司董事全資實益擁有，彼於二零二一年十一月二十九日辭任前為董事會聯席主席、本公司執行董事兼行政總裁。
3. Fortune Box International Limite由仇沛沅先生全資實益擁有，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為執行董事。
4. 該等公眾股東包括李亦非博士，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為獨立非執行董事。

## 國耀之股權架構

僅就說明用途，下文載列國耀(i)於本公告日期；及(ii)於回購要約結束後之股權架構，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾：

股東名稱	於本公告日期 國耀		國耀資本重組完成後 經調整國耀		於回購要約結束後， 當中假設只有認購方 接納回購要約， 並已計及不可撤回承諾 經調整國耀		於回購要約結束後， 當中假設回購要約已獲 全面接納，並已計及 不可撤回承諾	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
本公司	1	100.0	120,000,000	100.0	14,254,610	11.9	-	-
認購方	-	-	-	-	105,745,390	88.1	27,478,944	22.9
-JLB Capital	-	-	-	-	21,860,781	18.2	5,680,732	4.7
-Fortune Box International Limited	-	-	-	-	38,300,000	32.0	9,952,618	8.3
-Wise Industries Group Limited	-	-	-	-	37,682,609	31.4	9,792,183	8.2
-德圖資本有限公司	-	-	-	-	5,176,000	4.3	1,345,033	1.1
-余傳明	-	-	-	-	1,726,000	1.4	448,518	0.4
-懋源資本有限公司	-	-	-	-	1,000,000	0.8	259,860	0.2
其他公眾股東	-	-	-	-	-	-	92,521,006	77.1
總計	<u>1</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>

倘回購要約僅獲認購方接納，本公司於回購要約結束後將持有國耀約11.9%股權。在此情況之下，本公司可能會視乎當時的情況下考慮維持或出售該等剩餘的國耀股權。

## 進一步協議或安排

於本公告日期：

- (i) 除不可撤回承諾及該表示外，本公司及與其一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕回購要約之不可撤回承擔；
- (ii) 並無就股份或經調整國耀股份作出可能對回購要約屬重大之安排(不論以購股權、彌償或其他方式)；
- (iii) 除上文「回購要約之條件」一節所披露者外，回購要約無須達成任何其他條件；
- (iv) 並無就股份或經調整國耀股份作出可能對回購要約屬重大之安排(不論以購股權、彌償或其他方式)(據收購守則規則22註釋8所述者)；
- (v) 並無作出本公司或與其一致行動人士為訂約方，且與可能會或不會向回購要約援引或尋求援引先決條件或條件之情況有關之協議或安排；及
- (vi) 本公司及其最終實益擁有人及與其任何彼等一致行動人士(為一方)與認購方或與任何彼等一致行動之人士(為另一方)概無就回購要約訂立任何構成特殊交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議。

## 收購守則及回購守則之涵義

基於須受回購要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期回購要約獲全面接納將會不導致本公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。本公司擬維持股份於聯交所之上市地位。

根據回購守則，回購要約構成本公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必需獲得於回購要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮回購要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。該股東大會須以會議通告(隨附於要約文件)召開。倘獨立股東於股東特別大會上否決回購要約，回購要約將告失效。

## 上市規則之涵義

回購要約獲全面接納後，國耀之整個股權將由本公司實際出售予接納回購要約之股東。由於有關回購要約(如獲悉數接納)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但全部低於75%，故回購要約將構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

## 股東特別大會

將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行之交易。

下列各方，即(i) Prestige Rich，於本公告日期為控股股東並直接持有本公司已發行股本約55.6%；(ii)張金兵先生，為於本公告日期直接持有本公司已發行股本約2.2%之主席兼執行董事；及(iii) JLB Capital，已表示其會接納回購要約，並於本公告日期擁有本公司已發行股本約2.0%權益，將於股東特別大會上就批准回購要約及其後擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

全體獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就回購要約向獨立股東提供意見。

本公司將委聘獨立財務顧問(經獨立董事委員會批准)，以根據收購守則規則2.1就回購要約向獨立董事委員會提供意見。本公司將在可行情況下儘快就委聘刊發公告。

## 要約文件

要約文件(連同隨附接納表格)載有(其中包括)(i)回購要約之條款及條件；(ii)回購要約之預期時間表；(iii)有關本集團及國耀集團之資料；(iv)獨立董事委員會有關回購要約之推薦意見；(v)獨立財務顧問就回購要約致獨立董事委員會之意見；(vi)召開股東特別大會通告；及(vii)收購守則、回購守則及上市規則規定之其他資料，並將於本公告日期或執行人員可能批准之較後日期起計三十五(35)日內寄發予股東。

## 繼續停牌

股份已於二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所停牌，並將繼續停牌，直至另行通知。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有規定，已定義詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「經調整國耀股份」	指	於緊隨國耀股份拆細生效後國耀股本(已發行及未發行)中每股面值0.01美元之普通股
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	具有收購守則所賦予涵義
「回購守則」	指	證監會頒佈之香港股份回購守則(經不時修訂及補充)
「回購要約」	指	紅日資本代表本公司提出有條件證券交換要約，以根據將載於要約文件之條款及條件以及遵照收購守則及回購守則回購最多120,000,000作註銷
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化」	指	建議於國耀股份拆細完成後資本化國耀集團結欠本公司之款項298,750,000港元
「本公司」	指	創建集團(控股)有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1609)
「條件」	指	回購要約之條件，載列於本公告「回購要約之條件」一節

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以供股東考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行交易之股東特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事的任何代表
「格林納達政府」	指	格林納達政府
「格林納達項目」	指	計劃發展該土地之房地產發展項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈特曼」	指	哈特曼教育產業有限公司，一家於格林納達註冊成立之有限公司，並為國耀之全資附屬公司
「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	由全體獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生組成之獨立董事委員會，乃成立以就回購要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將委聘之獨立財務顧問(經獨立董事委員會批准)，以就回購要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	須於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行交易之決議案放棄投票者以外之股東，包括於回購要約中擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為獨立估值師

「該表示」	指	JLB Capital就接納回購要約給予之表示
「不可撤回承諾」	指	Prestige Rich及張金兵先生不接納回購要約所給予本公司日期為二零二三年二月十六日之不可撤回承諾
「JLB Capital」	指	JLB Capital Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由附屬公司董事全資擁有
「國耀」	指	國耀控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「國耀集團」	指	國耀及哈特曼
「國耀股份」	指	國耀每股面值1.0美元之普通股
「國耀股份拆細」	指	(i)國耀每股面值1.0美元之法定但未發行股份拆細為一百(100)股每股面值0.01美元之經調整國耀股份；及(ii)每股面值1.00美元之法定已發行股份拆細為100股每股面值為0.01美元之股份，致使國耀之法定股份由50,000股增加至5,000,000股
「該土地」	指	一幅位於格林納達州聖喬治教區哈特曼山的地塊，測量面積約148英畝
「土地成本」	指	哈特曼就收購該土地向格林納達政府支付之金額20,000,000美元(相等於約156,000,000港元)
「最後交易日」	指	二零二二年五月十二日，即股份停牌前在聯交所之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高數目」	指	根據回購要約回購交換經調整國耀股份之最高數目120,000,000股股份
「要約文件」	指	本公司根據收購守則、回購守則及上市規則就回購要約將予刊發之要約文件

「Prestige Rich」	指	Prestige Rich Holdings Limited，為控股股東，擁有609,100,000股股份權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本總數約55.6%，並由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即本公司有關回購要約之財務顧問
「餘下集團」	指	本集團(不包括國耀集團)
「復牌指引」	指	聯交所於二零二二年六月二日向本公司發出之復牌指引
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	根據本公司分別於二零二零年十二月及二零二一年四月進行之認購事項之股份認購方，於本公告日期，彼等亦為股份持有人，即JLB Capital、Fortune Box International Limited、Wise Industries Group Limited 德圖資本有限公司、余傳明及懋源資本有限公司
「附屬公司董事」	指	馬超先生，為於二零二一年十一月二十九日辭任之執行董事，為國耀及哈特曼之現任董事，及JLB Capital之唯一實益擁有人
「收購守則」	指	證監會頒佈之收購及合併守則(經不時修訂及補充)
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命  
創建集團(控股)有限公司  
主席  
張金兵

香港，二零二三年四月二十八日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事張金兵先生及梁志光先生；以及三名獨立非執行董事譚炳權先生、陳維洁女士及趙漢根先生組成。

董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告概無遺漏其他事實，致使本公告所載任何聲明有所誤導。

## 附錄一—獨立估值師編製關於本公司100%股權價值之估值報告

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本公司之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

### 泓亮諮詢及評估有限公司

香港  
德輔道中308號  
富衛金融中心  
16樓1602-4室



## 1. 緒言

### 1.1. 指示

泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)欣然呈交吾等為創建集團(控股)有限公司(「指示方」或「貴公司」)連同其附屬公司，統稱「創建集團」或「貴集團」)編製的估值報告，以作為交易之用。

估值已根據指示方與泓亮簽立的服務協議(「服務協議」)進行。吾等對閣下的專業責任範圍已於服務協議中概述。

### 1.2. 標的

創建集團(控股)有限公司(1609.HK，一間於聯交所上市之公司)100%股權之估值，該公司主要從事之經營分部為作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；及(ii)於香港提供貸款融資業務。

貴公司之全資附屬公司國耀控股有限公司(「國耀」)連同其附屬公司，統稱「國耀集團」並無擁有任何營運中業務，其資產主要包括現金及應收格林納達政府之款項。

### 1.3. 估值日期

估值日期為二零二三年三月三十一日。

### 1.4. 估值基準

估值乃根據國際評估準則委員會出版並於二零二二年一月三十一日生效之戶國際估值準則(倘適用)編製。

估值乃按市值基準進行。

市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

### 1.5. 貨幣

除非另有說明，本報告所述的所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。

### 1.6. 一般性保留

估值目的並不改變估值的方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同之主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等的價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日子信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視該估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

## 1.7. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於 貴集團、其各自之附屬公司及聯營公司或所報告價值中擁有任何權益。此外，吾等之董事並非 貴集團之董事、監事或高級職員。

吾等估值過程中，吾等以獨立於所有人士之身份行事。吾等之收費按一次過基準協定，與估值結果之間互無關係。

## 2. 估值目的

是次估值旨在就 貴集團100%股權於估值日期之市值發表獨立意見。吾等知悉是次估值將由 貴公司董事及管理層作公眾呈檔之用。

吾等知悉估值報告可能載入 貴公司之公開文件，以及向其他人士披露，包括其董事、股東、核數師及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)。然而，吾等不會對估值報告收件人以外之任何人士負責。

## 3. 工作範圍

吾等之估值結論乃以本報告所載假設及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供之資料：

- 與管理層討論及取得 貴集團之相關資料及運作資料；
- 檢查管理層提供之工業綜合園區之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及

- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供之資料達致估值意見。

作為本次估值任務協定程序一部分，吾等已進行現場視察。

#### 4. 資料來源

吾等於對 貴集團進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供之主要資料：

- 貴集團、國耀集團之背景及相關公司資料；
- 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之歷史財務資料，摘自 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度已發表的年度報告中的經審計財務報表；
- 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月的過往財務資料，摘自 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告，其中載有根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製的簡明綜合財務報表，而編製綜合財務報表所採用的會計政策與編製 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用的會計政策一致；
- 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的國耀集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表及截至二零二三年三月三十一日的各項明細表，以及編製上述國耀集團綜合財務報表所採用的會計政策與編製 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表時採用的會計政策一致；及
- S&P Capital IQ數據庫及其他可靠來源。

有關吾等進行的進一步獨立工作，請參閱本報告下文「資產及負債評估」一段。

## 5. 估值假設及理由

就釐定 貴集團之市值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設(包括但不限於)以下各項：

- 吾等假設現有的政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況將不會發生任何重大變化，而可能對 貴集團的業務產生不利影響；
- 吾等假設，對 貴集團業務的收入及成本屬重大的 貴集團經營業務狀況將不會有重大變化；
- 吾等假設，有關 貴集團及國耀集團之財務資料乃由管理層經適當及仔細考慮後按合理基礎編製；
- 吾等假設，會繼續有合格的管理人員、關鍵人員及技術人員，以支持 貴集團的持續經營及發展；
- 除已於二零二一年終止的格林納達項目相關的牌照及許可證外，吾等假設，可以取得 貴集團營運所必需的所有牌照及許可證，並且於到期時續期；及
- 吾等假設，並無任何與所估值的業務相關的隱藏或意料之外的情況可能會對報告價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市場狀況變化概不承擔任何責任。

## 6. 估值方法

貴集團股份自二零二二年五月十三日起於聯交所停牌，所報股價不能被視為該公司於估值日期市值之公平參考。

### 6.1. 選擇估值方法

貴集團之業務實體主要包括兩個部分：(i)作為分包商為屋宇及基建相關項目提供混凝土澆注及其他配套服務之核心業務(「**核心業務**」)；及(ii)持有國耀集團非營運實體100%股權。

評估市值之三個公認方法分別為市場法、資產法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相若之業務最常採用之方法而定。

### **市場法**

以市場法評估資產價值乃基於比較銷售類似資產的近期市場交易。市場法透過比較其他同類業務性質的公司或權益於公平交易中轉手的價格而對業務實體進行估值。此方法的基礎理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇須支付的金額。

誠如管理層表示，預期 貴集團將於可預見未來持續發展其現有核心業務。因此，吾等認為市場法為評估核心業務價值最理想方法。

儘管 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月的中期簡明財務報表尚未經 貴公司核數師審閱，但已發佈並根據編製 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的經審計綜合財務報表所採用的相同會計政策進行編製。在此基礎上，吾等估值意見將不會受到影響。

由於國耀集團近年來並無核心營運歷史，並無適用倍數可用於估值分析，故並無就國耀之估值採用市場法。

### **資產法**

資產法乃參照替換或以現況重現資產時將產生之累計成本評估資產之價值。此方法並不視為合適，原因為此方法一般並無反映資產之未來預期回報。

由於資產法不考慮核心業務之未來盈利潛力，吾等已考慮惟決定不採用資產法。因此，資產法不適合估算核心業務之價值。

就國耀集團而言，吾等認為資產法適合用作估值，原因為參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建具有與國耀集團大致相同效用的資產。假設國耀集團的市值等於資產及負債的各個組成部分的總和，其總和相當於國耀集團之價值。

## 收入法

收益法參考擁有資產之市場參與者假定可賺取或獲得之收益、現金流量或可節省成本之已撥充資本價值，為資產估值。

此方法的原則為資產價值可透過資產年期內將收取的經濟利益現時的價值計量。此方法估計未來經濟利益並就與變現該等利益相關的所有風險，按合適貼現率將該等利益貼現至其現值。

吾等亦認為，收入法並非評估核心業務或國耀集團價值之理想方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。

## 6.2. 以市場法進行核心業務市值之估值

市場法下的指引上市公司法(「指引上市公司法」)背後之前提為，相同或類似行業之公司之公開交易股票價格為有關投資者願意買賣同行業公司權益之價值提供客觀證據。在應用指引上市公司法時，吾等為每間指引上市公司的不同利益流量計算一個估值倍數。適當的估值倍數乃根據受評估核心業務的獨有特性而釐定及作出調整。該估值倍數然後應用於受評估核心業務以估算適當所有權權益的價值。由於估值之目的為釐定股權價值，估值倍數乃基於股本價值。估值倍數乃使用可比公司於估值日的市場價值作為分子及該可比公司經營業績(或財務狀況)的計量值作為分母而計算的比率。

在本估值中，市盈率被視為最為合適，原因為其反映核心業務重大業務及盈利。

當我們選定指引上市公司並對其財務資料作出必要的調整後，下一步是釐定及計算適當的估值倍數，而所有選定指引上市公司應用相同的計算方法。在此情況下，計算估值倍數的過程包括以下程序：

- (a) 釐定每間指引上市公司於估值日的股本價值。每間指引上市公司的股本價值(即市值)，乃參考於估值日的S&P Capital IQ。
- (b) 釐定經營業績的計量值—即於估值日的盈利。經營業績的計量值用作估值倍數的分母。

此方法之應用，乃取決於所選用的指引上市公司與核心業務相關業務具有充足相似程度，以作有意義之比較。

我們選擇指引上市公司時採取審慎態度，使用合理準則以決定某間公司是否合適。於挑選指引上市公司時，首先參看潛在公司的概況，包括業務種類、財務業績及其他準則。為構成一組具代表性的指引上市公司以得出估值結果，吾等須設定若干標準以確保指引上市公司與核心業務具有相似之處。

首先，吾等集中於識別從事提供建設及工程服務之上市公司，原因為核心業務之主要業務為提供混凝土建設服務，而此等公司須為聯交所上市公司。因此，吾等已識別其業務與核心業務之主要業務類似之上市公司。吾等認為，此選擇屬合理，而樣本列表屬公平且具有代表性。故此，已參考下列準則(「**準則**」)選擇可比公司：

- 可比公司主要於建設及工程服務產生收益；
- 可比公司為香港聯交所上市公司
- 可比公司具有足夠營運歷史；及
- 可比公司之財務資料可供公眾查閱。

吾等其後基於準則識別七間可與核心業務進行比較之指引上市公司，並計算各指引上市公司之市盈率。以下為吾等基於準則選擇之指引上市公司之詳盡列表。

公司名稱	股份代號	業務概覽
人和科技控股有限公司	SEHK:8140	人和科技控股有限公司為投資控股公司，向香港鋼筋混凝土建造業提供機械鋼筋並接服務。該公司從事以連接器加工及連接鋼筋。其服務公私營項目之多個主承建商及分承建商。該公司於二零一二年成立，總部位於香港觀塘。
譽燊豐控股有限公司	SEHK:2132	譽燊豐控股有限公司為投資控股公司，於香港承辦建造工程。該公司從事興建主幹道、行車道、橋樑、隧道及改建現有道路，包括景觀美化工程、鋪設水管及沙井建造。其亦從事清理建築地盤、拆除現有構築物、減少及穩定現有斜坡，以及相關工程、建造填充池，用於存放建造活動所產生的公眾填料。此外，該公司涉足興建樓宇為主的建築工程，主要包括鋼結構工程、運輸及重型起重工程及各類大樓的混凝土結構工程。此外，其提供建築工程之承包及分包服務。該公司於一九九三年成立，總部位於香港荃灣。譽燊豐控股有限公司為New Brilliance Enterprises Limited之附屬公司。
GC Construction Holdings Limited	SEHK:1489	GC Construction Holdings Limited為香港的泥水承建商。其承辦公私營住宅及商業物業之批盪、瓷磚鋪設、砌磚、鋪設地台及雲石工程。該公司前稱陳橋工程控股有限公司。該公司於二零零五年成立，總部位於香港九龍。GC Construction Holdings Limited進億有限公司附屬公司營運。

公司名稱	股份代號	業務概覽
榮智控股有限公司	SEHK:6080	榮智控股有限公司為投資控股公司，於香港從事地基、地盤平整工程及機械租賃業務。其承辦挖掘與側向承托、樁帽建設及地盤平整工程。其服務公私營項目之多個主承建商及分承建商。該公司於二零零一年成立，總部位於香港荃灣。榮智控股有限公司為彩暉環球有限公司之附屬公司。
龍昇集團控股有限公司	SEHK:6829	龍昇集團控股有限公司為投資控股公司，為香港地基工程服務分包商。其業務包括挖掘及側向承托與樁帽工程、處置打樁的挖掘物料。該公司亦提供配套服務包括拆除側向承托、地盤平整、紮固鋼筋及地盤清理以及買賣建築材料。我們主要向商業及住宅樓宇之建設提供服務。該公司於一九九三年成立，總部位於香港沙田。
上諭集團控股有限公司	SEHK:1633	上諭集團控股有限公司為投資控股公司，在香港及澳門公私營行業提供地基工程服務。該公司之地基工程包括打樁建造、ELS工程、樁帽建造、地盤平整及配套服務(例如負荷測試及建築機器租賃服務)。該公司於一九七零年成立，總部位於香港九龍。上諭集團控股有限公司為Creative Elite Global Limited之附屬公司。

公司名稱	股份代號	業務概覽
------	------	------

汛和集團控股有限公司	SEHK:1591	汛和集團控股有限公司為投資控股公司，於香港承辦多項地基工程。其承辦挖掘及側向承托工程、嵌岩工字樁及迷你樁工程，以及樁帽建設工程。該公司於一九九五年成立，總部位於香港西灣河。汛和集團控股有限公司為美城控股有限公司之附屬公司。
------------	-----------	---

資料來源：S&P Capital IQ以及可比公司之財務報告

除了其他因素之外，上述可比公司連同核心業務均同樣面對建造工程服務相關業務之經濟及表現波動。因此，吾等認為其面臨類似行業風險及回報。

可比公司估值倍數之詳細計算如下：

股份代號	貨幣	市值 <sup>1</sup> (百萬)	過去 十二個月	市盈率 <sup>2</sup>
			經常性純利 <sup>3</sup> (百萬)	
SEHK: 8140	港元	96.00	15.01	6.40 x
SEHK: 2132	港元	392.00	26.06	15.04 x
SEHK: 1489	港元	475.00	38.89	12.22 x
SEHK: 6080	港元	80.30	5.23	15.36 x
SEHK: 6829	港元	218.40	15.03	14.54 x
SEHK: 1633	港元	83.54	9.56	8.74 x
SEHK: 1591	港元	100.00	8.68	11.52 x
			中位數	<u><u>12.22 x</u></u>

附註：

1. 該等數字已約整至最接近百萬。
2. 經調整市盈率乃透過將可比公司於估值日期之市值除以可比公司相關經調整盈利計算，而截至估值日期過去十二個月之年結純利乃摘錄自S&P Capital IQ。
3. 各可比公司過去十二個月經常性純利計算如下：

股份代號	過去 十二個月 純利 (百萬)	其他 非經營 收入/(開支)	非經常 項目收入/ (開支)	已終止 經營業務之 盈利/(虧損)	過去 十二個月 經常性純利
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a), (b), (c), (d)
SEHK: 8140	20.30	3.58	1.71	-	15.01
SEHK: 2132	34.06	0.76	7.24	-	26.06
SEHK: 1489	50.83	1.28	10.66	-	38.89
SEHK: 6080	11.95	0.61	6.11	-	5.23
SEHK: 6829	16.09	(1.31)	2.38	-	15.03
SEHK: 1633	12.09	0.00	2.53	-	9.56
SEHK: 1591	10.50	0.59	1.22	-	8.68

#### 按缺乏市場流通性貼現(「缺乏市場流通性貼現」)

市場流通性概念涉及擁有權益之流通性，即擁有人如選擇出售擁有權益時將有關權益變現的快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司的股份並無即時市場，與上市公司類似權益比較，私人公司的擁有權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股份的價值一般低於公眾公司相若股份的價值。

股份於聯交所暫停買賣。據管理層稱，貴公司將繼續開展其現有的主要業務，即混凝土配售及其他配套服務，同時貴公司一直在物色潛在的反向收購目標，以期符合上市規則第14.54條規定的復牌計劃。

考慮到上述情況，管理層估計，預計非市場期約為6個月，柏力克－舒爾斯期權模式可將非市場期參數作為定量分析缺乏市場流通性貼現模型輸入之一。

柏力克－舒爾斯期權模式評估缺乏市場流通性貼現之公式如下：

$$P = e^{-rT} N(-d_2) - N(-d_1)$$

其中：

P = 出售期權價格，就百分比而言及代表缺乏市場流通性貼現款額。

r = 無風險利率

T = 期權年期

$$d_1 = \frac{(r + \sigma^2/2)T}{\sigma \sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{T}$$

$\sigma$  = 波幅

N為標準正態累積分佈

柏力克－舒爾斯期權價值代表缺乏市場流通性貼現的百分比，並假設期權交易乃於有組織且流動性強的交易所進行的，從而提供有效的交易。

柏力克－舒爾斯期權模式採用的參數如下：

### 參數

期權壽命(T)	半年
無風險利率 <sup>1</sup> (r)	3.03%
可比公司的波動率中位數 <sup>2</sup> ( $\sigma$ )	53.3%
總計	<u>135,722,246</u>

附註：

1. 6個月的香港政府債券收益率。
2. 年化股價波動率是對既定證券的收益分散度的統計度量，該度量是根據該證券收益之間的標準差來衡量的。在這種情況下，計算上市可比公司的每日百分比回報率，然後將每日回報率的標準差乘以一年中交易日數的平方根，得出年化股價波動率。

根據柏力克－舒爾斯期權模式公式及上表所載參數，計算得出本次估值採用的缺乏市場流通性約為14.1%。

### 6.3. 評估格林納達政府結欠應收款項之預期信貸虧損

#### 敞口

於二零二三年三月三十一日，格林納達政府結欠應收款項結餘之敞口為20,000,000美元

#### 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)率

預期信貸虧損率乃按下列方式計算：

- 參考Standard & Poor's Financial Services LLC進行之國家評級評估格林納達政府之信用狀況。格林納達政府之信用評級為選擇性違約。
- 參考穆迪投資者服務公司採用的估計回收率的方法，可以參考違約債券的市場價格估計違約主權債券的回收率。其乃基於已經違約的債券(即100%違約概率)的市場價格應已反映違約情況以及市場對違約債券可收回性的預期。
- 於估值日期，格林納達主權債券的市場價格亦應反映所有可得公開資料及新聞，包括格林納達政府的轉讓。
- 於評估預期信貸虧損率時，吾等參考格林納達主權債券之市價而指定回收率，即於估值日期為83/100(資料來源自S&P Capital IQ數據庫)。
- 應收格林納達政府款項之預期信貸虧損率乃按以下公式計算：預期信貸虧損率 = 違約可能性(100%) × (1 - 回收率)

預期信貸虧損概要：

債務人	敞口金額 (美元)	預期 信貸虧損 (美元)	賬面淨值 (美元)	賬面淨值* (港元) <sup>1</sup>
格林納達 財政部	20,000,000	3,400,000	16,600,000	129,388,700

預期信貸虧損率：17%<sup>2</sup>

附註：

1. 參照香港稅務局刊發之匯率
2. 此預期信貸虧損評估方法與過往評估中對來自格林納達政府的同一筆應收款項進行預期信貸虧損之評估採用的方法一致，旨在評估截至二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日記錄於國耀集團綜合財務報表內的有關應收款項。

預付款項及其他應收款項概要：

預付款項及預付開支	6,420,592
格林納達政府結欠應收款項淨額	<u>129,388,700</u>
總計	<u><u>135,809,292</u></u>

#### 6.4. 以資產法就國耀集團進行估值

資產法以重置的經濟原理為基礎，實質上計量於估值日期的資產淨值及重置該等資產將耗用的成本。估計業務或其資產的市場價值時會採用重置價值、清算價值及經調整資產淨值法其中一種。於是次估值中，已採納經調整資產淨值法。

國耀集團於估值日期綜合財務狀況表之詳情如下：

資產／負債	賬面值	調整	市值
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	434,098	0	434,098
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	135,809,292	0	135,809,292
現金及現金等價物	155,897,838	0	155,897,838
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(30,122,039)	0	(30,122,039)
應付貴集團款項	(360,922,819)	298,751,998 <sup>1</sup>	<u>(62,170,822)</u>
<b>資產淨值</b>			<u><u>199,848,367</u></u>

附註：

1. 該調整與 貴集團墊付予國耀集團的公司間資金建議資本化有關，詳情載於本節下文「應付 貴集團款項」一段。

吾等已向管理層查詢有關國耀集團資產負債表項目的性質、明細和各自支持的詳情，獲得吾等評估其各自市場價值所必需的該等資產負債表項目，並審閱管理層提供的各自支持文件。經考慮本公告「4. 資料來源」一段所載的資料來源，以及吾等所進行的工作，包括查閱管理層提供的國耀集團資產負債表項目的證明文件外，吾等並未發現任何原因及/或因素會導致估值報告中所採用的 貴集團及國耀集團的歷史財務資料不適合作為評估評估值的基礎，且在吾等的工作過程中，吾等並未發現任何重大差異或事宜會影響吾等於估值中應用的假設。在此基礎上，除下文詳述的與建議應付 貴集團款項資本化相關的調整外，吾等認為上述資產負債表項目各自的賬面值公平地代表了市場價值。

據國耀集團核數師稱，國耀集團截至二零二三年三月三十一日止年度的財務資料審計工作已基本完成，預計於審計完成後，國耀集團的財務報表中所述之賬面值不會作出重大修改。

## **對資產及負債之評估**

### **資產**

#### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)主要指傢俱、裝置及辦公設備。該等資產乃按公平基準向外部第三方購買，並已根據國耀集團的折舊政策折舊。吾等已獲得物業、廠房及設備清單、成本、累計折舊及物業、廠房及設備項目的賬面淨值，吾等已檢查賬面淨值的計算及折舊期限的合理性，截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市場價值。

#### **預付款項及其他應收款項**

預付款項及其他應收款項主要指(i)預付款項及預付開支；及(ii)應收格林納達政府款項。預付款項及預付開支之性質指電費及租金按金以及營銷代理費。吾等已檢查按金金額的明細及賬齡，並考慮到此類項目的預付性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。至於應收格林納達政府款項，其已就上述於估值日期之預期信貸虧損作出評估。

#### **現金及現金等價物**

現金及銀行結餘指流動現金，其用途並無任何限制或限額，吾等已檢查管理層提供的銀行對賬單，且其賬面值被視為已完全反映其市值。

## 負債

### 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款指建築負債、薪金開支及遞延收入之應計開支。吾等已獲提供應付賬款的詳細明細及各自的賬齡，並與管理層確認，該等開支及遞延收入將於一年期間內結算及確認。鑒於貿易及其他應付賬款目前之性質，其賬面值被視為已反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。

### 應付貴集團款項

應付 貴集團款項約360.9百萬港元指來自最終控股公司之未償還集團內公司間墊付資金，乃無抵押及免息。由於該金額被視為 貴集團為發展格林納達項目作出的部分股權注資， 貴集團擬於股份回購要約前將該筆約298.8百萬港元資本化為股本，而餘額62.2百萬港元將於股份回購要約結束後支付予 貴集團。

## 6.5. 國耀集團估值概要

於估值日期國耀集團100%股權之詳情如下：

	港元
流動資產	291,707,130
非流動資產	<u>434,098</u>
資產總值	291,141,228
流動負債	(92,292,861)
非流動負債	<u>—</u>
負債總額	<u><u>(92,292,861)</u></u>
資產淨值(100%)	199,848,367
國耀集團市值(百萬港元)	199.85

## 6.6. 貴集團估值概要

於估值日期貴集團100%股權之詳情如下：

百萬港元

100%股權價值藉由以下各項計算：

市盈率	12.22 x
截至二零二二年九月三十日止十二個月之實際盈利	40.61 <sup>1</sup>
隱含市值(約整)	496.06
缺乏市場流通性貼現(14.1%貼現)	(69.89)
	<hr/>
核心業務價值	426.16
加：國耀集團市值(資產淨值)	199.85
加：國耀集團結欠貴集團款項	62.17 <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>貴集團100%股權之市值(約整)</b>	<b>688</b>
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 該金額為 貴集團核心業務產生的收益，不包括非經營收入(開支)、非經常項目及已終止經營業務之盈利(虧損)。
2. 於國耀集團層面，「國耀集團應付 貴集團款項」屬負債，因此從其資產淨值中扣除。於 貴集團層面，該金額屬資產，因此於評估 貴公司100%股權的市值時加回。

## 7. 限制條件

吾等之估值對 閣下而言屬保密資料，僅供 閣下用於所述之指定目的。

吾等概不就其內容向任何第三方負任何責任。

據吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬合理並經準確釐定。於制定本分析時所使用經識別由其他人士提供之數據、觀點或估計均收集於可靠來源；然而，概不就其準確性作出保證，亦不就此承擔任何責任。

在達致吾等估值意見之過程中，吾等在相當大程度上依賴管理層提供之資料。吾等並未核實所獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等概無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供之資料中遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對本報告所述標的之市值之意見僅可作指定用途，並僅適用於評估生效日期。估值反映估值日期存在之事實及狀況，吾等並無考慮其後事件。

吾等概不就任何市況變動承擔任何責任，亦無責任為反映於本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況變動而修訂本報告。

吾等無意對需要超出評估師通常知識範圍之法律或其他專業技能或知識之事項發表意見。吾等之結論中假設審慎管理將持續一段合理必要之時間，以保持所評估資產之特徵及完整性。

## 8. 估值結論

吾等認為，根據假設及吾等可得資料，創建集團(控股)有限公司100%股權於二零二三年三月三十一日之市值合理估計為：

**688,000,000 港元**  
**(六億八千八百萬港元)**

此 致

創建集團(控股)有限公司  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場68樓6807-8室  
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事  
陳永挺

*BBA-FIN (Hons)*

*CFA ACCA FRM MRICS*

皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理  
張翹楚

*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)*

*MCIREA*

*MHKSI MISC MHI REA*

皇家特許測量師學會註冊估價師  
中國註冊房地產估價師及經紀人

二零二三年四月二十八日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的物業方面擁有超過25年經驗。

陳永挺為特許金融分析師、特許公認會計師公會會員、金融風險管理師、皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估價師，專責企業及無形資產估值。彼於銀行、金融、企業諮詢及估值方面擁有逾13年專業經驗。彼於香港、中國大陸、澳洲、美國、歐洲及其他海外國家擁有豐富估值經驗。

## 附錄二 — 紅日資本有限公司函件



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
3樓310室  
電話：(852) 2857 9208  
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

吾等謹此提述創建集團(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年四月二十八日之公告(「該公告」)，本函件為其中一部份，以及由貴公司委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「獨立估值師」)編製日期為四月二十八日的估值報告(「估值報告」)，就創建集團(控股)有限公司100%股權進行估值(「估值」)。估值報告的摘錄載於該公告的附錄一。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所賦予的涵義相同。

本函件乃根據《收購守則》第11.1(b)條規則的規定而發出。吾等已審閱估值報告，並與貴公司管理層及獨立估值師就估值事宜進行討論，尤其包括估值報告所採納的估值方法、資格、基準及假設及其原因。

估值報告的主要負責估值師為張翹楚先生及陳永挺先生。吾等已對獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的相關資格、經驗及專業知識進行合理審查及評估，包括審閱獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的專業執照及其他證明文件，並與獨立估值師代表討論張翹楚先生及陳永挺先生及獨立估值師的資格及經驗，並確認彼等的資格及經驗符合發出估值報告的適用法律及監管規定。

吾等並無獨立核證得出評估值的計算。我們並無參與或涉及任何關於 貴公司價值的任何評估，且並未及不會提供任何評估。我們已假設 貴公司及獨立估值師向我們提供的所有資料、材料及陳述(包括該公告提及或載列的所有資料、材料及陳述)在提供或作出時均為真實、準確、完整且並無誤導成份，且直至該公告刊發日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成份，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。我們並不對有關資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。因此，我們不對估值報告中的評估承擔任何明確或隱含責任。吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)就提供有關上述內容之意見而對 貴公司以外之任何人士負責，且吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)對 貴公司以外之任何人士承擔任何責任。本函件不應被理解為就如何就回購要約而向任何人士提供意見或作出推薦建議。吾等推薦股東閱讀該公告及即將寄發的要約文件所載之所有資料。

基於上文所述，吾等認為估值報告所採納之基準及假設乃獨立估值師經審慎考慮後作出。吾等亦信納獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生均具備適當資質及經驗，並具備足夠的現有知識、技能及理解能力以勝任進行估值。

此 致

創建集團(控股)有限公司  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場68樓6807-8室  
董事會 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

二零二三年四月二十八日