
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之敏捷控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

有關出售一間附屬公司全部股本之 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本通函第21至22頁。嘉林資本函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第23至39頁。

敏捷控股有限公司謹訂於二零二三年五月二十三日(星期二)上午十一時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.nimbleholding.com>)。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格上所印備之指示填妥表格並交回股份登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會之指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會及於會上投票。

二零二三年五月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	21
嘉林資本函件.....	23
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 股權估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二三年一月十九日的原協議，經補充協議所修訂及補充
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年一月十九日之公告，內容有關出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	敏捷控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：186)
「完成」	指	完成出售事項
「先決條件」	指	根據協議完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	買方根據協議就出售事項應付賣方之代價，即人民幣10,000,000元(如本通函「代價及付款條款」一段所述，可予以調整)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議之條款及條件向買方出售目標公司之全部股本

釋 義

「股權估值報告」	指	估值師就估值發佈的估值報告，載於本通函附錄二
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會之獨立委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，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）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	譚先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後所知，與本公司及其關連人士概無關連之人士或公司
「該土地」	指	一塊位於中國浙江省寧波市江北區慈城新區、東至惠通路、南至錦繡西街、西至慈浦路、北至規劃綠地的土地，地盤面積約為41,881平方米，用於住宅用途
「最後可行日期」	指	二零二三年四月二十五日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後截止日期」	指	根據原協議為二零二三年四月三十日，其根據補充協議延長至二零二三年五月三十一日，或賣方與買方協定之較後日期
「譚先生」	指	本公司主席、執行董事及控股股東譚炳照先生
「原協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二三年一月十九日有關出售事項的買賣協議
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	估值師就估值師於二零二三年二月二十八日對該土地進行的估值而發佈的估值報告，載於本通函附錄一
「買方」	指	廣州敏駿房地產有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中面值0.01港元之普通股

釋 義

「股份抵押」	指	Wealth Warrior(作為抵押人)以Sino Bright(作為承押人)為受益人授出之日期為二零一七年九月二十六日之股份抵押，作為Sino Bright(作為賣方)與Wealth Warrior(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十二日之買賣協議項下之遞延代價之抵押
「股東」	指	股份持有人
「Sino Bright」	指	Sino Bright Enterprises Co. Ltd.，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為一名股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二三年四月二十一日之原協議補充協議，以延長最後截止日期
「目標公司」	指	寧波市瑞智房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「估值」	指	估值師進行之目標公司全部股權於二零二三年二月二十八日之估值
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，一間香港合資格獨立估值師
「賣方」	指	廣州市瑞華物業發展有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Wealth Warrior」	指	Wealth Warrior Global Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為一名股東

釋 義

「%」 指 百分比

就本通函而言，除文意另有所指外，貨幣兌換採用人民幣1.00元=1.144港元的匯率。該匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經、應可或可以按此匯率換算。



NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

執行董事：

譚炳照先生(主席)

鄧向平先生

嚴國浩先生

梁敏玲女士

獨立非執行董事：

林金鶯博士

陸正華博士

葉恒青博士

註冊辦事處：

Wessex House, 5th Floor

45 Reid Street

Hamilton HM 12, Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界

荃灣

海盛路3號

TML廣場32樓C01室

敬啟者：

**有關出售一間附屬公司全部股本之
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述該公告。

於二零二三年一月十九日，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方、本公司訂立原協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣10,000,000元(可予調整)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其有關協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其有關協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(iv)物業估值報告；(v)股權估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

2. 協議

協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年一月十九日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 買方

將予出售之資產

目標公司之全部已發行股本。

目標公司持有之資產詳情進一步載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價及付款條款

代價為人民幣10,000,000元(相當於約11,440,000港元)，將按下文所載調整。

於完成日期，買方須向賣方的指定銀行賬戶支付代價。

賣方須於完成日期後15日內(或買方與賣方書面協定的任何其他日期)釐定目標公司於完成日期的資產淨值(「**完成日期資產淨值**」)，並書面通知買方有關完成日期資產淨值。

董事會函件

倘完成日期資產淨值超過目標公司於二零二二年十一月三十日的資產淨值，即負數約人民幣3,671,000元，代價將按該差額上調，而買方須在賣方書面通知買方完成日期資產淨值後10日內(或買方與賣方書面同意的任何其他日期)向賣方支付不足部分的代價。

倘完成日期資產淨值少於目標公司於二零二二年十一月三十日的資產淨值，訂約方同意不對代價作出價格調整。

先決條件

完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (1) 目標公司的股東已通過書面決議批准出售事項；
- (2) 目標公司已就出售事項獲得中國建設銀行寧波海曙支行的同意；
- (3) 本公司已根據上市規則的規定就出售事項獲得獨立股東的批准；
- (4) 賣方的股東及／或董事會已根據其公司組織章程細則的規定，就該協議及其項下擬進行交易取得所有必要的批准；及
- (5) 買方的股東及／或董事會已根據其公司組織章程細則的規定，就該協議及其項下擬進行交易取得所有必要的批准。

根據原協議，倘任何先決條件由於任何不可預見或不可控制的情況而在最後截止日期(二零二三年四月三十日)仍未獲達成或豁免，則負責達成該先決條件的一方可透過向另一方發出通知將最後截止日期推遲至二零二三年五月三十一日。然而，倘一方有意將最後截止日期推遲至二零二三年五月三十一日之後的另一個日期，則該較晚日期必須由買方及賣方商定。倘發生任何意外事件，尤其是(i)先決條件(2)涉及第三方同意，而滿足該條件所

董事會函件

需的時間不在雙方控制範圍之內，及(ii)先決條件(3)涉及獨立股東在股東大會上批准，其時間取決於(其中包括)聯交所對該通函的批准，其亦不在雙方控制範圍之內，則推遲最後截止日期的做法能為達成先決條件提供更多時間。

誠如日期為二零二三年四月二十一日之本公司公告所披露，根據補充協議，最後截止日期從二零二三年四月三十日延長至二零二三年五月三十一日。如先決條件因任何未能預見或不能控制的情況於經延長最後截止日期(二零二三年五月三十一日)未能達成或獲豁免，負責達成先決條件的一方可向另一方發出通知，將最後截止日期順延至二零二三年六月三十日。

於最後可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除條件(2)及(3)外，先決條件已獲達成。條件(2)可由買方豁免，而倘條件(2)於二零二三年五月三十一日之前未獲達成，買方已準備豁免該條件。條件(3)不得豁免。本公司預期，股東特別大會將於二零二三年五月三十一日(即經延長最後截止日期)或之前召開。

完成

完成須於所有先決條件已達成或獲豁免後第三個營業日(或訂約方可能互相書面協定之有關其他日期)進行。

本公司僅會在發生任何意外事件的情況下同意推遲完成，並將考慮到在此情況下籌備完成所需的實際額外時間。於最後可行日期，本公司相信完成日期不大可能推遲。然而，倘出現上述推遲，本公司將評估該完成日期的推遲是否構成須經股東批准的重大條款修訂，並於必要時再次根據上市規則行事。

3. 釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)：

- (i) 目標公司於二零二二年十一月三十日之負資產淨值金額約人民幣3,671,000元(未經審核)；及
- (ii) 由本公司委任之估值師所評估目標公司於二零二二年十一月三十日之股權價值估值金額為人民幣500,000元。

代價須按完成日期資產淨值作進一步調整。

誠如本通函所載，於二零二二年十一月三十日及二零二三年二月二十八日，目標公司股權價值之估值相差人民幣500,000元。估值之所以減少，乃主要由於目標公司的資產淨值下跌。

代價較目標公司於二零二二年十一月三十日的股權價值估值溢價為約人民幣9,500,000元。目標公司的該股權價值估值由估值師採用資產基礎法評估，該方法以對目標公司的資產(包括但不限於土地)及負債的評估為基礎。

由於該交易為出售目標公司股權而非出售物業，本公司認為使用目標公司股權價值作為參考是公平的。目標公司在評估日的股權價值為目標公司的價值提供更為準確而現實的評估，本公司認為此舉屬確定交易條款的更可靠且可行的方法，並具有將代價鎖定於當前合理價格的裨益。

雖然未向賣方透露買方在決定提供代價金額時所考慮的因素，以及較股權估值報告的結果有大幅溢價的原因，惟鑒於上文所述代價的超額／溢價，董事認為，買方提出的代價金額屬可以接受，對本集團而言有財務回報，對本集團而言屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

4. 有關目標公司之資料

目標公司為於二零二零年在中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展及營運。目標公司持有該土地的國有建設用地使用權。該土地於二零二零年十月被收購，收購成本約為人民幣989,000,000元。於最後可行日期，該土地位於浙江寧波的物業項目已於二零二一年三月動工，計劃於二零二三年底完成。該物業項目預計將包括總共671個住宅單位及556個停車位，並已於二零二一年十二月逐步開始預售。一般情況下，本公司將根據施工情況分批獲得物業單位的預售許可。於最後可行日期，所有住宅單位及停車場單位已經獲得預售許可。於二零二三年二月二十八日，已承諾出售的住宅單位僅為196個。

於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

誠如上文所述，該物業項目仍在預售過程中，概無任何物業單位已完成並交付予最終客戶。因此，並無確認來自該項目物業單位的收益。同時，目標公司一直就其日常運營產生運營開支，例如銷售過程中產生的行政費用及銷售費用。於二零二二年十一月三十日，目標公司收益性質已產生成本及開支約人民幣13,000,000元。此外，目標公司亦從中國建設銀行獲得用於開發該物業項目的融資，該融資通過土地質押及廣州錦綉投資有限公司及梅州市敏捷建築工程有限公司提供的擔保進行抵押。於二零二三年二月二十八日，該銀行貸款的未償還本金額為約人民幣397,000,000元，實際利率為4.25%。該貸款於二零二四年四月到期。

由於開支及負債之產生並無確認相應的收益，目標公司在截至二零二二年三月三十一日止兩個財政年度有未經審核淨虧損，而二零二三年二月二十八日的未經審核資產淨值為負值。目標公司在二零二三年二月二十八日的未經審核資產淨值為負數，即約人民幣5,756,000元，而截至二零二二年三月三十一日止兩個財政年度的未經審核除稅前及除稅後淨虧損列示如下：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
稅前淨虧損	7,527	695
稅後淨虧損	7,527	695

5. 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

於完成後，本集團將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。目標公司之財務業績將不再與本集團之業績綜合入賬。據董事所深知，本公司目前無意出售、縮減或終止其現有業務。然而，為達致現有業務穩定增長，本集團將在適當的時候尋求與外部各方各種形式的合作機會。

本集團因出售事項而將予確認之收益估計約為10,000,000港元，此乃參考代價(作調整前，如有)與目標公司於二零二三年二月二十八日之未經審核負資產淨值、釋放匯兌儲備，以及本集團有關出售事項之估計成本及開支之差額而計算得出。股東務請注意，上文僅供說明用途。出售事項之實際收益可能有別於上文所述，並將根據目標公司於完成時之財務狀況(及因此對最終代價作出調整，如有)及本公司核數師之審閱釐定。

在扣除出售事項直接產生的交易成本約1,000,000港元後，預計出售事項將產生所得款項淨額約10,000,000港元。本集團擬將出售事項之所得款項淨額用於本集團之一般營運資金及未來業務發展用途，特別是供本集團的中國物業發展業務所用。所得款項淨額的擬議分配情況載列如下：

- 本集團一般營運資金(工資及其他行政開支)：5,700,000港元
- 中國物業發展業務(在中國進行土地開發的營運資金)：4,300,000港元

隨著本集團經營的國內物業市場狀況變化，本集團可能會從一般營運資金中撥出部分資金，加強發展中國物業發展業務。

誠如本公司二零二一年年報所披露，本集團正尋求加強國內物業發展業務。董事會認為，本公司在適當時候在土地儲備規模上重新部署更多資源，以實現土地儲備增長，並加強銷售工作，繼續推出在建物業，增加合約銷售，從而增加本集團的資金流，為股東創造更大的價值，將符合本公司及股東的利益。

6. 進行出售事項之理由及裨益

自二零一九年十一月起，本集團已開拓並立足於中國物業發展業務，且中國物業發展已成為其一項主要業務。

根據中國房地產指數系統於二零二二年十二月發佈的《寧波房地產市場月度研究報告》，於二零二二年，寧波市江北區(目標公司物業項目所在城市)新建住宅總成交面積同比減少72%，高於寧波市的平均減少比率，可見其於二零二二年受當地物業市場低迷的影響較大。據目標公司管理層告知，二零二二年全市物業單位銷售率及成交價格較二零二一年同期均有顯著下降。推出十五個多月的預售期後，承諾出售的總樓面面積佔整個物業項目總實用面積的比例仍然不足30% (此為物業發展商評估銷售狀況的市場慣常做法)。截至二零二三年二月二十八日，本集團內其他物業項目的平均住宅銷售率約為51%。評估每個項目的業績及前景時，本公司不僅考慮到每個項目的銷售率，更重要的是考慮到當地市場的趨勢及前景以及每個項目的整體特點。

在銷售率方面，鞏義、寧鄉、陽江、汕頭及永州項目的表現均優於寧波項目。

就當地市場表現而言，根據中國房地產指數系統及鳳凰網公佈的公開資料，寧波市新建住宅總成交面積同比下跌48.5%，高於汕頭、南寧、鄭州(鞏義項目)、陽江、永州及長沙(寧鄉項目)等地，該等地區的新建住宅總成交面積分別同比下跌40.6%、34.4%、46.7%、33.83%、35.4%及38.1%(以網上購房合約為準)。

儘管本集團其中一個其他項目的銷售業績目前不如寧波項目，惟由於屬共同開發項目，項目風險由合資夥伴分擔，本公司及合資夥伴可協調規劃及管理該項目。在任何情況下，與該項目有關的任何重大決策均須獲得合資夥伴批准。

考慮到上述所有情況及寧波市場形勢最為悲觀，本公司認為，目標公司的項目現在及將來的表現均會比其他項目為差。根據全部可得資料，本公司認為，倘將資本資源分配予其他表現更好的項目或有更好前景的項目，是符合其商業利益的。

董事會函件

自二零二二年底以來，國內部分物業市場在疫情控制措施放鬆後出現反彈。然而，本項目近期的銷售情況並未有改善。最新的銷售仍然緩慢，平均售價與二零二二年及以前的平均售價相比有所下降。即使目標公司的物業項目計劃在二零二三年底前完成，本公司預計至少需要兩到三年方能將所有未售出的物業變現，而在此期間，銷售業績可能會受到市場波動及市場競爭的影響。未售出的物業單位的售價可能進一步下降，項目可能出現虧損。因此，本公司認為，在短期內無法從目標公司的物業項目中獲得大量合約銷售以應付日常及建設開支以及償還貸款。此將導致目標公司的重大經營風險。另一方面，董事會認為出售事項帶來優勢，使本集團可變現其於目標公司的投資，並使本集團可更好地將其財務及其他資源重新分配至其他業務，包括本集團的其他土地發展項目。據目標公司管理層告知，初步預計，該土地的進一步發展成本將不少於人民幣320,000,000元(包括建築成本約人民幣240,000,000元及其他成本(例如銷售及營銷開支、一般及行政開支、財務成本等)約人民幣80,000,000元。倘本集團繼續開發該土地，在進一步開發成本人民幣320,000,000元中，本集團預計將向目標公司注資人民幣100,000,000元。出售事項將降低本集團發展該土地所需的資金投入，本集團將不再負責償還目標公司的貸款約人民幣397,000,000元，從而降低本集團面臨的財務及營運風險，並使本集團能夠騰出資源從事現有業務，包括本集團其他已經或可能有更好業績的土地發展項目。倘銀行貸款不足，本公司仍然能夠行支付進一步資本支出，儘管如此，本公司現金水平並非本公司決定應否繼續注資該項目的唯一決定性因素。評估整個預售過程中的不利市況及該物業的收受情況，加之出售事項所帶來的優勢，董事會認為現時(而非於物業項目完成後)出售目標公司屬商業上可行，並認為出售事項及相關條款(包括代價)誠屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於估值日期，估值師評估物業於竣工時的預計市值為人民幣1,586,000,000元。經計及估值師在得出預計市值時採用的假設、限制及估值方法，本公司在物業於竣工時的預計市值方面與估值師並無異議。

然而，於竣工時的預計市值只是預測價格，概不保證成真。即使估值師作出的主觀判斷合乎邏輯、份屬恰當，但較之一年內竣工時各買方按當時市況給出的價格範圍，仍無可避免地存在

董事會函件

偏差。董事因此認為，憑該土地於竣工時的預計市值，不必然能推導出估值師就二零二二年十一月前後的物業市場持有矛盾觀點。

如上文所述，寧波房地產市場銷售緩慢，萎靡不振，於任何情況下，均不保證本公司能以預計市值或更高價格變現物業。項目的平均售價呈下跌趨勢，亦進一步支持上述觀點。再者，並無簡單公式能確定本公司於竣工後出售物業項目可以賺取的金額。要計算項目收益，僅將物業於竣工時的預計市值，減去開發成本及土地成本，並不準確。事實上，不論是物業單位價格，抑或是出售物業項目的成本，例如代理費、成交開支、須於銷售前作出的必要維修改善等，均無法於現時確定，故概不保證本集團能獲得任何溢利，而考慮到當下及預期市況，則更是如此。

本公司基於上述情況認為，出售事項帶來的裨益，將勝過繼續發展項目的潛在裨益，並認為出售事項及其條款符合本公司及其股東的利益

經考慮目前本地物業市場的環境及目標公司物業項目在上述整個預售過程中的收受情況後，董事認為以現時市價出售位於寧波的物業發展項目的全部股權實屬不易及費時，更遑論在公開市場以溢價出售。因此，鑒於本公司認為與第三方磋商有利條款及代價較為困難，故本公司並未尋求將目標公司出售予獨立第三方，但已就出售事項接洽買方，買方為中國一間知名地產發展商，在房地產行業擁有多多年經驗，目前在湖南省、湖北省及廣東省擁有發展項目。本公司亦認為，向買方等關連人士出售項目，將會降低市場對項目狀況出現負面觀感的機會，繼而降低本公司因出售未竣工項目已聲譽受損的機會。該協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事(包括全體獨立非執行董事)認為，儘管出售事項並非本集團的日常及慣常業務過程，但本公司僅就出售事項接洽買方，且出售事項乃公平合理，而其項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

於最後可行日期，繼出售事項後，本公司有6個發展中項目，全部擬作住宅用途。該等物業項目的詳情如下：

項目名稱	地點	約佔總樓面面積 (平方米)	狀況	所得融資
寧鄉敏捷紫雲府	湖南寧鄉	98,000	該項目的若干階段已於二零二二年完成並交付予客戶。餘下各階段正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	不適用
鞏義敏捷錦綉源築	河南鞏義	188,200	正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	不適用
永州敏捷金玥府	湖南永州	231,400	正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	不適用
汕頭敏捷瓊瓏灣	廣東汕頭	319,100	正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	已獲得高達人民幣350,000,000元的銀行融資，於二零二三年二月二十八日未償還本金額為人民幣94,000,000元
陽江敏捷東樾府	廣東陽江	198,900	正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	不適用

董事會函件

項目名稱	地點	約佔總樓面面積 (平方米)	狀況	所得融資
廣西南寧敏捷華宇 錦綉江辰	廣西南寧	115,000	正在開發中，且該項目的若干階段已進行預售。	已獲得高達人民幣800,000,000元的銀行融資，於二零二三年二月二十八日未償還本金額為人民幣207,000,000元

7. 有關本集團及賣方之資料

本集團主要於中國從事物業發展、於美國從事分銷家庭用品及影音產品、於中國從事家用電器貿易及於中國提供資訊科技服務。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於中國註冊成立之有限公司。於本通函日期，其主要於中國從事物業發展。

8. 有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之有限公司。於本通函日期，該公司主要在中國從事物業發展。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，買方由譚匯川先生及廣州市番成貿易有限公司分別直接擁有60%及40%，而廣州市番成貿易有限公司由譚匯川先生及譚浩成先生分別最終擁有約57.35%及5.15%（根據上市規則第14A.12(2)(a)條，譚匯川先生及譚浩成先生各為譚先生的家屬）。譚穎女士及葉學殷先生（皆為譚先生親戚）分別持有約12.03%權益。剩餘的權益由Liang Jin Hua先生及Tseung Kam Wa先生擁有，因為彼等為譚先生身為酌情對象的信託的受託人，故彼等為譚先生的聯繫人。因此，由於買方為譚先生（本公司之關連人士）之聯繫人，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。

本公司過往從未向譚先生及其聯繫人出售其他物業項目。

9. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

誠如上文所披露，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。故此，出售事項亦構成本公司之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

鑒於譚先生在該協議中擁有權益，譚先生已就批准該協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事在出售事項中擁有任何重大權益，而須就批准該協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

10. 放棄投票

根據上市規則第14A.36條，任何於關連交易中擁有重大權益之股東必須於股東大會上就有關決議案放棄投票。因此，於本通函日期，譚先生及其聯繫人(即Wealth Warrior、Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited)，合計持有或控制4,055,892,779股股份的股票權，並須於股東特別大會上就有關出售事項之有關決議案放棄投票。

在4,055,892,779股股份中，1,000,000,000股股份由Sino Bright(作為承押人)根據股份抵押的法定押記持有。根據股份抵押的條款，Wealth Warrior有權行使其對該1,000,000,000股股份的股票權，而Sino Bright將根據Wealth Warrior的書面指示進行投票。就董事所知、所悉及所信，Wealth Warrior將向Sino Bright提供書面指示，就以Sino Bright名義登記的1,000,000,000股股份於股東特別大會上就有關出售事項之有關決議案放棄投票，並將要求Sino Bright確認有關指示。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無其他股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

11. 獨立董事委員會及嘉林資本

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

12. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格上所印備之指示填妥表格並交回香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須不遲於大會或其任何續會之指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下其後能夠出席股東特別大會或任何續會，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。於股東特別大會上提呈以待批准之決議案將以投票方式進行表決，本公司將於其後就股東特別大會結果作出公告。

13. 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定於股東特別大會上之投票權利

為釐定出席上述大會及於會上投票的權利，本公司將由二零二三年五月十八日至二零二三年五月二十三日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東身份。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於二零二三年五月十七日下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

董事會函件

14. 推薦建議

務請閣下細閱本通函第21至22頁之獨立董事委員會函件。經考慮嘉林資本之意見(其全文載於本通函第23至39頁)後，獨立董事委員會認為，出售事項及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

董事會認為，儘管出售事項及其項下擬進行之交易並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，惟協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

15. 進一步資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

股東及潛在投資者應注意，出售事項須待若干先決條件獲達成後，方可作實，並可能會或不落實。概不保證出售事項將會進行。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等如對其狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
敏捷控股有限公司
主席
譚炳照
謹啟

二零二三年五月二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之意見函件全文，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函。



NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

敬啟者：

**有關出售一間附屬公司全部股本之
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為二零二三年五月二日之通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以(i)就出售事項及其項下擬進行之交易之條款及條件是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益；及(ii)如何就出售事項及其項下擬進行之交易投票向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)嘉林資本之意見函件，有關詳情(包括嘉林資本所考慮之主要因素及理由)載於通函第23至39頁；及(ii)載於通函第6至20頁之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項之條款及嘉林資本所考慮之主要因素及理由以及其意見(載於其意見函件)後，吾等認為，儘管其項下擬進行之交易並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，惟出售事項及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。吾等認為，訂立協議符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
林金鶯博士

獨立非執行董事
陸正華博士
謹啟

獨立非執行董事
葉恒青博士

二零二三年五月二日

嘉林資本函件

下文所載為自獨立財務顧問嘉林資本接獲之有關出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司刊發日期為二零二三年五月二日之致股東通函（「**通函**」）內之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年一月十九日，賣方（貴公司之全資附屬公司）與買方訂立原協議（經日期為二零二三年四月二十一日之補充協議所補充），據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司全部已發行股本，代價為人民幣10,000,000元，可予調整。

經參考董事會函件，出售事項亦構成 貴公司之須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事林金鶯博士、陸正華博士及葉恒青博士組成之獨立董事委員會經已成立，以就(i)出售事項之條款是否按一般商業條款訂立並屬公平合理；(ii)出售事項是否符

合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團之日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何就批准出售事項之決議案於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後可行日期前過去兩年，嘉林資本就載於 貴公司日期為二零二一年五月二十一日之通函之 貴公司之主要及關連交易獲委聘為獨立財務顧問。儘管存在上述之過往委聘，於最後可行日期，吾等並無注意到嘉林資本與 貴公司或任何其他訂約方之間存在任何關係或利益可合理被視為妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問之獨立性。

吾等之意見基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及由董事提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設董事提供之一切資料及聲明(彼等須就此全權負責)乃於作出時屬真實及準確，且將於最後可行日期繼續屬真實及準確。吾等亦已假設董事於通函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事聲明及確認並無與任何人士訂立有關出售事項之尚未披露私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

吾等並無對目標公司之資產及負債進行任何獨立評估或估值，且除物業估值報告及股權估值報告(分別載於通函附錄一及附錄二)外，吾等並無獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非資產或業務估值專家，吾等僅依賴股權估值報告取得於二零二三年二月二十八日之估值。

嘉林資本函件

通函載有根據上市規則規定而提供有關 貴集團之資料，董事願對通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份及通函並無遺漏任何其他事宜，以致通函或當中所載任何聲明產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，概不就通函之任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、買方、目標公司或彼等各自之附屬公司或聯繫人(倘適用)之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須根據於最後可行日期生效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料而作出。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及/或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後可行日期後所發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，本函件所載之資料凡摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，則嘉林資本有責任確保該等資料乃正確地摘錄自相關來源，而吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

就出售事項達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴集團之資料

經參考董事會函件， 貴集團主要於中國從事物業發展、於美國從事分銷家庭用品及影音產品、於中國從事家用電器貿易及於中國提供資訊科技服務。

嘉林資本函件

以下載列 貴集團截至二零二二年三月三十一日止兩個年度及截至二零二二年九月三十日止六個月之綜合財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(「二零二一／二二年年報」)及 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(「二零二二年中期報告」)：

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 百萬港元	由 二零二一年 至 二零二二年 之變動 %
來自持續經營業務的收入	233	423	200	111.50
—銷售物業	119	195	無	不適用
—銷售家用電器、電線及 電纜	88	164	142	15.49
—銷售家庭用品	7	13	20	(35.00)
—銷售影音產品	14	49	36	36.11
—特許權收入	5	2	2	無
毛利	36	70	32	118.75
期間／年度虧損	(26)	(105)	(58)	81.03

誠如上表所示， 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二一／二二財年」)來自持續經營業務的收入較截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二零／二一財年」)增加約111.50%； 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)來自持續經營業務的收入亦較二零二一年同期增加約83.46%。經參考二零二一／二二年年報及二零二二年中期報告，上述來自持續經營業務的收入增加主要由於 貴集團寧鄉項目之物業銷售，該項目為 貴集團的創始物業發展項目，並於二零二二年一月首度確認為收入。

儘管上文所述，二零二一／二二財年 貴集團虧損為約105,000,000港元，較二零二零／二一財年增加約81.03%。經參考二零二一／二二年年報，虧損增加主要由於 貴集團中國物業發展業務產生的銷售開支及行政開支增加。

貴集團二零二二年上半年虧損為約26,000,000港元，較二零二一年同期減少約61.19%。經參考二零二二年中期報告，虧損減少主要由於(i)物業發展的新確認收入增

加 貴集團的整體毛利；(ii)更嚴謹地控制 貴集團產生的銷售開支及行政開支；及(iii)並無來自 貴集團已終止經營業務的虧損。

經參考二零二二年中期報告，就 貴集團的中國物業發展業務而言， 貴集團發展中項目的權益建築面積（「**建築面積**」）約為1,120,000平方米，於二零二二年九月三十日全部均已開始預售。於二零二二年上半年 貴集團之權益合約銷售總額約為人民幣823,000,000元，已售約95,000平方米及平均售價約為人民幣8,700元／平方米。截至二零二二年九月三十日，(i) 貴集團持作出售之物業包括約10,900平方米實用面積的物業；及(ii) 貴集團土地儲備權益建築面積及權益實用面積分別為約129,100平方米及約102,900平方米。

賣方之資料

經參考董事會函件，賣方為 貴公司之間接全資附屬公司，並為一間於中國註冊成立之有限公司。於最後可行日期，其主要於中國從事物業發展。

目標公司之資料

經參考董事會函件，目標公司為於二零二零年在中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展及營運。目標公司持有該土地的國有建設用地使用權。該土地由目標公司於二零二零年十月以收購成本約人民幣989,000,000元購入。

於最後可行日期，位於浙江寧波的該土地的物業項目（「**物業項目**」）於二零二一年三月展開，預計於二零二三年底完成。物業項目預期共有671個住宅單位及556個停車位，已自二零二一年十二月起逐步開始預售。於最後可行日期，所有住宅單位及停車位已獲批准預售。於二零二三年二月二十八日，僅196個住宅單位已承諾銷售（並無停車位已承諾出售）。

吾等進一步向 貴公司查詢該物業項目的近期銷售表現，而 貴公司已提供該物業項目住宅單位於二零二二年十二月一日至二零二三年二月二十八日期間（「**最近期間**」）的銷售記錄。根據銷售記錄，於最近期間，該物業項目之住宅單位（按總實用樓面面積計算）僅約4%已承諾出售，每平方米平均售價低於該物業項目於最近期間前之每平方米平均售價。

嘉林資本函件

於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

經參考董事會函件，物業項目仍處於預售階段，尚未有物業單位竣工及交付予最終客戶。因此，尚未就物業項目的物業單位銷售確認任何收入。同時，目標公司就日常業務營運產生營運開支，例如來自銷售程序的行政及銷售開支。截至二零二二年十一月三十日，目標公司產生收益性質約人民幣13,000,000元的成本及開支。再者，目標公司亦就物業項目發展自中國建設銀行取得融資，其由該土地的擔保抵押，以及由廣州錦綉投資有限公司及梅州市敏捷建築工程有限公司提供的擔保抵押。截至二零二三年二月二十八日，銀行貸款的未償還本金額為約人民幣397,000,000元，實際利率為4.25%。該貸款於二零二四年四月到期。

下文所載為摘錄自董事會函件的目標公司截至二零二二年三月三十一日止兩個年度未經審核財務資料：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	(7,527)	(695)
除稅後虧損淨額	(7,527)	(695)

經參考董事會函件，由於產生開支及負債，但並無確認相關收入，截至二零二三年二月二十八日目標公司錄得未經審核負資產淨值約人民幣5,756,000元。

買方之資料

經參考董事會函件，買方為一間於中國註冊成立之有限公司。於最後可行日期，該公司主要在中國從事物業發展。由於買方為譚先生(貴公司之關連人士)之聯繫人，根據上市規則第14A章，買方為 貴公司之關連人士。

進行出售事項之理由及裨益

經參考董事會函件，貴集團自二零一九年十一月起已開拓並立足於中國物業發展業務，且中國物業發展已成為其一項主要業務。

經參考董事會函件，董事已考慮多項因素，包括寧波市況及董事認為物業項目為及將會欠佳前貴集團項目的銷售表現。因此，如資金資源分配至其他表現理想的項目或前景明朗的項目，符合貴集團的商業利益。貴公司所考慮的因素詳情，載於董事會函件「6.進行出售事項之理由及裨益」一節。

經參考董事會函件，雖然部分內地房地產市場在防疫措施鬆綁後，自二零二二年尾反彈，近期物業項目的銷售未見改善，新近銷售仍低迷，平均售價與二零二二年或之前的平均售價相比下跌。即使預期物業項目於二零二三年年底竣工，董事預計須至少兩至三年套現全部未出售物業，在有關期間，銷售表現仍受市場波動及市場競爭所影響。未出售物業單位的售價可能再度下滑，項目會蒙受損失。因此，董事認為短期內未能從物業項目取得重大合約銷售，以達到日常及建造開支和償還貸款，可能導致目標公司承受重大的營運風險。另外，董事會認為，出售事項將會為貴集團帶來裨益，因為其讓貴集團變現其於目標公司的投資，以及讓貴集團能更好地重新調配財務及其他資源至其他業務，包括貴集團的其他土地發展項目。初步預期進一步發展該土地的金額將不少於人民幣320,000,000元(包括建造成本約人民幣240,000,000元及其他成本約人民幣80,000,000元)。在人民幣320,000,000元的進一步開發成本中，如貴集團繼續發展該土地，則貴集團預期向目標公司注資人民幣100,000,000元。出售事項將降低貴集團開發該土地所需的資本注資，而貴集團無須負責償還目標公司約人民幣397,000,000元的貸款，從而減低貴集團所面臨的財務及運營風險，並使貴集團能夠騰出資源從事貴集團的現有業務，包括具備或有潛力表現理想的其他土地開發項目。

寧波市房地產市場

下表顯示截至二零二一年十二月三十一日止五個年度寧波市房地產市場的若干統計數據，該等數據摘自寧波市統計局發佈的《寧波市統計年鑒》(二零二二年的相關數據並無刊發，惟有刊發相關按年增長)：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
寧波市住宅物業的總銷售金額					
(人民幣百萬元)	181,578	210,060	229,592	277,466	270,913
同比增長(%)		15.69	9.30	20.85	(2.36)
寧波市住宅物業總成交樓面					
面積(平方米)	12,837,186	12,975,674	14,388,911	15,714,390	12,807,968
同比增長(%)		1.08	10.89	9.21	(18.50)

誠如上表所示，儘管寧波市住宅物業銷售總額及住宅物業總成交樓面面積於二零一八年、二零一九年及二零二零年均錄得同比增長，惟於二零二一年均錄得同比下降。此外，根據寧波市統計局公佈的數據，二零二二年寧波市住宅物業總銷售金額較二零二一年同比下降約41.0%；而二零二二年寧波市住宅物業的總成交樓面面積較二零二一年同比下降約34.8%。

根據上述有關寧波市房地產市場的統計數據，我們認為未來的市場條件是否對貴集團在寧波市的房地產開發業務有利尚未明確。

從二零二二年中期報告所得悉，截至二零二二年九月三十日，貴集團現金及銀行結餘為約1,457,000,000港元，而其借貸總額合共約3,160,000,000港元，資產負債比率為約4.74倍。貴集團現金及銀行結餘包括約1,016,000,000港元的受限制銀行存款，指存入的建造預售物業的保證按金，該等按金僅可用於支付相關物業的建造成本。誠如董事所告知，發展該土地所需的資金可能令貴集團面臨一定財務及營運危機。鑒於上文所述及寧波房地產市況的不確定性，吾等認同董事之意見，即出售事項為貴集團變現其於目標公司投資的良機，同時可減少貴集團所需的資本出資。

鑒於上文所述，特別是：

- (i) 寧波市房地產市場狀況具不確定性；
- (ii) 與 貴集團的其他房地產項目相比，該房地產項目的銷售業績；
- (iii) 在市場波動及市場競爭的情況下，變現所有未售出物業所需的預期時間及其盈利能力；
- (iv) 倘 貴集團繼續開發該土地， 貴公司預計將向目標公司撥資人民幣100,000,000元以完成建設；
- (v) 二零二二年寧波市住宅物業總銷售價值及寧波市住宅物業總成交樓面面積的大幅下降，表明該項目未售出物業單位的價值及 貴集團從該物業項目獲得合約銷售的能力存在不確定性；及
- (vi) 於最近期間，該物業項目住宅單位(按總實用樓面面積計算)僅約4%已承諾出售，而每平方米平均售價低於該物業項目於最近期間前的每平方米平均售價，

吾等認同董事之意見，儘管出售事項並非在 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。

出售事項之主要條款

下文為根據該協議之出售事項之主要條款概要，其詳情載於董事會函件「2.該協議」一節。

日期

二零二三年一月十九日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 買方

將予出售之資產

目標公司之全部已發行股本。

代價及付款條款

代價為人民幣10,000,000元，將按下文所載調整，並須由買方於完成日期向賣方的指定銀行賬戶支付。

賣方須於完成日期後15日內(或買方與賣方書面協定的任何其他日期)釐定目標公司於完成日期的資產淨值(即完成日期資產淨值)，並書面通知買方有關完成日期資產淨值。

倘完成日期資產淨值超過目標公司於二零二二年十一月三十日的資產淨值，即負數約人民幣3,671,000元，代價將按該差額上調，而買方須在賣方書面通知買方完成日期資產淨值後10日內(或買方與賣方書面同意的任何其他日期)向賣方支付不足部分的代價(「可能上調」)。倘完成日期資產淨值少於目標公司於二零二二年十一月三十日的資產淨值，訂約方同意不對代價作出價格調整。

經參考董事會函件，代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)：
(i)目標公司於二零二二年十一月三十日之未經審核負資產淨值金額約人民幣3,671,000元；
及(ii)由估值師所評估目標公司於二零二二年十一月三十日之估值金額約為人民幣500,000元。

待先決條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後，完成須於所有先決條件已獲達成或豁免後第三個營業日(或訂約方可能互相書面協定之有關其他日期)進行。

目標公司之估值

為評估代價之公平性及合理性，吾等取得估值師編製之股權估值報告，並注意到於二零二三年二月二十八日之估值為零。

嘉林資本函件

就盡職審查而言，吾等審閱及查詢(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師有關編製物業估值報告及股權估值報告之資格；及(iii)估值師編製物業估值報告及股權估值報告採取之步驟及盡職審查措施。根據估值師提供之授權書及其他相關資料以及基於吾等與其進行之訪談，吾等信納估值師之委聘條款以及其編製物業估值報告及股權估值報告之資格。估值師亦確認其獨立於 貴集團、賣方、目標公司及買方。

股權估值報告乃由估值師透過採納資產基礎法編製。誠如估值師所確認，估值師已考慮三項獲普遍採納之商業企業評值方法，即收益法、市場法、資產基礎法。吾等向估值師進一步查詢後，吾等了解到：

- (1) 收益法著重由商業實體產生收入之能力所產生之經濟利益。此方法之相關理論為商業實體之價值可按商業實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計量。由於目標公司擁有的主要資產為正在該土地發展的發展中物業(「該物業」)，對該物業未來經濟利益的估計涉及源自物業落成後銷售有關物業的時間及現金流，而其並不能可靠地確定。據此，採納收益法進行估值並不可行。
- (2) 市場法透過比較在公平交易中易手的其他性質類似業務實體的價格，以對商業實體進行估值。此方法之相關理論為任何人均不會支付超出其就其他具同等吸引力之選擇而須支付之金額。由於缺乏可資比較的對比公司或可資比較的交易，採納市場法進行估值並不可行。
- (3) 資產基礎法乃假設當營運資金、有形及無形資產各要素獨立估值時，其總和代表商業實體之價值，並與其已投資資本之價值相等。估值師認為，由於目標公司擁有的主要資產為房地產資產，因此資產基礎法更適合用於進行對目標公司股權的估值。

嘉林資本函件

根據資產基礎法，資產及負債(包括該物業)各自予以個別分析、調整及估值後，估值師應用「資產減負債」之會計原則，以達致目標公司股權市值。

估值師告知吾等以下事項：

- (1) 目標公司的流動資產(除該物業外)主要包括銀行存款及現金、預付款項、預付稅項、其他應收款項及合約收購成本。除合約收購成本外，該等資產的性質被認為具有更大的流動性，賬面金額與其市值相若。由於合約收購成本包括與銷售該物業相關的資本化開支，有關價值於該物業的市值反映。
- (2) 就該物業而言，估值師採納市場法項下的市場比較法對該物業進行估值。估值師已識別於相關市場上可供查閱之可資比較銷售憑證，並(如適用)計及已支銷建築成本，即將於該物業發展落成後支銷的成本。
- (3) 於評估目標公司的非流動資產(機器及設備)市值時，估值師主要計及(i)目標公司低價值的非主要資產；及(ii)目標公司近期收購的該等資產。因此，估值師認為其賬面金額與其市值相若。
- (4) 目標公司的負債主要包括應付賬款、預收賬款、其他應付款項及長期貸款，當中估值師認為其賬面值與其市值相若。估值師亦計及該物業的賬面值與市值差異，以根據適用於目標公司的現行稅率釐定相關遞延稅項負債。

就盡職審查而言，吾等取得該物業估值的計算，並知悉估值師：

- (i) 根據該物業的地積比率及該土地的地盤面積計算該物業的規劃建築面積；
- (ii) 根據(a)可資比較交易的代價及規劃建築面積；及(b)根據地盤面積、地積比率、地理位置及交通可達性等因素的可資比較交易的可比性，釐定該物業的土地樓面地價；及

- (iii) 根據上述(i)及(ii)的因素以及目標公司發展該物業產生的建築成本及相關開支，計算該物業的市值。

吾等亦從該物業評估報告中注意到，倘該物業竣工，其估計市場價值為人民幣1,586,000,000元。吾等已進一步向估值師查詢，瞭解到該市場價值是由估值師根據以下因素估算：(i)該物業的合約銷售總價值；(ii)未售出住宅單位的總樓面面積及未售出車位的數量；及(iii)住宅單位的每平方米估計價格人民幣21,970元及停車位的估計單價人民幣183,000元，該價格乃參照與該物業在同一地區的可資比較住宅單位或停車位的銷售價格釐定。吾等亦從估值師得悉，該估計市場價值所代表的利潤率為基於土地收購成本及該物業的總開發成本的約2%。

根據 貴公司提供的銷售記錄，於最近期間售出的所有住宅單位的每平方米售價低於估值師在釐定該物業(如落成)的估計市值時所採納的上述住宅單位的估計價格每平方米人民幣21,970元。

於吾等與估值師進行討論時，吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑就估值所採納之方法、主要基準、假設及參數之公平性及合理性。

鑒於出售事項的標的物是目標公司的股權而非該物業，因此代價乃參照股權評估報告釐定。此外，估值師採納資產基礎法對目標公司股權進行估值，當中估值師評估目標公司(包括該物業)各個別資產及負債的市值，並應用「資產減負債」之會計原則，以達致目標公司股權的市值。因此，人民幣10,000,000元的代價不能直接相比於(i)該物業在二零二三年二月二十八日的市值約人民幣1,229,000,000元；及(ii)該物業竣工後的估計市值約人民幣1,586,000,000元。

考慮到：

- (i) 目標公司尚未支出不少於人民幣320,000,000元的估計開發成本，倘 貴集團繼續開發該土地， 貴集團預計將進一步向目標公司撥資人民幣100,000,000元以完成建設；

嘉林資本函件

- (ii) 該物業建成後的估計市場價值僅代表基於土地收購成本及該物業的總開發成本的約2%的利潤率；
- (iii) 目標公司錄得約人民幣1,508,000,000元的負債，當中約人民幣1,151,000,000元分類為流動負債，預期於二零二三年二月二十八日起計十二個月內到期；
- (iv) 基於上文「進行出售事項之理由及裨益」一節所詳述的現時市況，該物業完成發展後（預期於二零二三年底竣工）以現時市價出售該物業所有單位的不確定因素；
- (v) 變現所有未售出的住宅單位預計所需時間，以及目標公司在短期內從該物業項目獲得大量合約銷售以滿足其日常和建築開支以及償還貸款的可能性不大；及
- (vi) 該物業的市場價值（倘已竣工）由估值師參照與該物業在同一區域內的可資比較住宅單位或停車位的銷售價格釐定，而鑒於寧波房地產市場目前的市場狀況，這可能無法實現，

吾等認為繼續進行出售事項，而非於發展項目竣工後出售目標公司或該物業，誠屬合理。

再者，經考慮吾等就估值所進行的盡職審查，以及代價人民幣10,000,000元較截至二零二三年二月二十八日的估值零有重大溢價，吾等認為代價屬公平合理。

吾等亦認為，提供可能上調對賣方有利。

經計及上述出售事項之主要條款，吾等認為出售事項之條款屬公平合理。

先決條件及完成

經參考董事會函件，完成須待（其中包括）下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (1) 目標公司的股東已通過書面決議批准出售事項；

嘉林資本函件

- (2) 目標公司已就出售事項獲得中國建設銀行寧波海曙支行的同意；
- (3) 貴公司已根據上市規則的規定就出售事項獲得獨立股東的批准；
- (4) 賣方的股東及／或董事會已根據其公司組織章程細則的規定，就該協議及其項下擬進行交易取得所有必要的批准；及
- (5) 買方的股東及／或董事會已根據其公司組織章程細則的規定，就該協議及其項下擬進行交易取得所有必要的批准。

經參考董事會函件，根據原協議，如因任何不可預見及不能控制的情況，致使任何先決條件未能於最後截止日期(二零二三年四月三十日)達成或獲豁免，負責達成先決條件的訂約方可通知另一方將最後截止日期順延至二零二三年五月三十一日。然而，如一方有意將最後截止日期順延至遲於二零二三年五月三十一日之後的日子，有關較遲日子須經買賣雙方同意。順延最後截止日期，如果發生任何以下意料以外事情，均會提供較多時間緩衝達成先決條件：具體而言，(i)先決條件(2)涉及第三方同意，達成所需的時間並非雙方所能控制；及(ii)先決條件(3)涉及獨立股東於股東大會上的批准，其時間視(其中包括)聯交所批准該通函，亦屬訂約雙方控制範圍以外事情。根據補充協議，最後截止日期由二零二三年四月三十日延長至二零二三年五月三十一日，如先決條件因任何未能預見或不能控制的情況於經延長最後截止日期(二零二三年五月三十一日)未能達成或獲豁免，負責達成先決條件的一方可向另一方出通知，將最後截止日期順延至二零二三年六月三十日。

參照董事會函件，完成須於所有先決條件獲達成或獲豁免後第三個營業日(或訂約方可能互相書面協定之有關其他日期)進行。貴公司僅會在發生任何意外事件的情況下同意推遲完成，並會考慮到在此情況下準備完成所需的實際額外時間。於最後可行日期，董事

嘉林資本函件

相信，完成日期不太可能推遲。然而，倘出現上述推遲，貴公司將評估該等推遲完成日期是否構成須經股東批准的重大條款修訂，並於必要時重新遵守上市規則。

據董事會函件所悉，於最後可行日期，除條件(2)及(3)外，先決條件已獲達成。條件(2)可由買方豁免，而倘條件(2)於二零二三年五月三十一日前尚未獲達成，則買方準備將其豁免，惟任何一方均不能豁免條件(3)。貴公司預期股東特別大會將於二零二三年五月三十一日(經延長最後截止日期)或之前召開。

儘管買方與賣方可能協定將完成及最後截止日期延期，但由於(i)任何推遲至二零二三年五月三十一日之後的日期，均需要由買方及賣方商定；及(ii)倘條件(2)於二零二三年五月三十一(即最後截止日期)前尚未獲達成，則買方準備將其豁免，預期完成及經延長最後截止日期並不會因先決條件於經延長最後截止日期前未獲達成(根據條件(3)的獨立股東批准除外)而延期。

此外，吾等亦從香港上市公司公佈的有關收購或出售股權的其他須予公佈及關連交易中得悉，涵蓋按買賣雙方的協定將完成日期及／或最後截止日期修訂至其他日期的條文，並非罕見。因此，吾等並不會質疑就出售事項涵蓋有關條文的合理性。

出售事項之可能財務影響

經參考董事會函件，於完成後，貴集團將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為貴公司之附屬公司。目標公司之財務業績將不再與貴集團之業績綜合入賬。此外，貴公司因出售事項而將予確認之收益估計約為一千萬港元，此乃參考代價(作調整前，如有)與目標公司於二零二三年二月二十八日之未經審核負資產淨值、釋放匯兌儲備，以及貴集團有關出售事項之估計成本及開支之差額而計算得出。

應注意上述分析僅供說明之用，並非旨在表示貴集團於出售事項完成後之財務狀況。

嘉林資本函件

推薦

建議經考慮上文所述之因素及理由，吾等認為(i)出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

敏捷控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二三年五月二日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及嘉林資本有限公司的負責人員，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。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國物業以現有狀況於二零二三年二月二十八日的市值意見所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。



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：中華人民共和國浙江省寧波市江北區慈城新區，東至惠通路，南至錦繡西街，西至慈浦路，北至規劃綠地寧波雲玥星著花園(「該物業」)

指示、目的及估值日期

吾等遵照敏捷控股有限公司(「貴公司」)指示編製由寧波市瑞智房地產開發有限公司(「目標公司」)(為本公司的間接全資附屬公司)於中華人民共和國(「中國」)持有的該物業物業估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二三年二月二十八日(「估值日」)的市值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量

師學會估值準則(二零二零年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等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供擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的該物業進行估值時，以按名義年度土地使用費出讓該物業於其特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為假設編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該物業業權及於該物業之權益的資料及建議。在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為假設編製估值。

吾等的估值並無就該物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該物業的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對該物業進行估值時乃假設其將根據 貴公司向吾等提供的最新發展計劃開發及落成。吾等假設已經就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重苛條件或延誤；開發的設計及建造均遵守當地規劃及其他相關規章，並已經取得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等採用市場比較法，參考於相關市場可得的可資比較銷售憑證，並於適用情況下考慮已產生的開發成本及完成開發所需要產生的成本。「已竣工的市值」指吾等就假設開發於估值日期竣工的總價值所持意見。

該方法符合市場慣例。

吾等對該物業進行估值時，除非另有批准，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等倚賴 貴公司所提供有關該土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色該物業、佔用詳情、開發計劃、開發成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供有關該物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該物業的所有權或查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國該物業的業權，故吾等依賴 貴公司提供的意見。

實地視察

吾等於寧波辦事處的估值師沈靈燕女士(擁有8年物業估值經驗，中房學會J)已於二零二三年一月三十一日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能導致對該物業進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

謹附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
新界
荃灣
海盛路3號
TML廣場32樓C01室
敏捷控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
高級董事
大中華區估值及顧問服務部
謹啟

二零二三年五月二日

附註：

- (1) 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

目標公司於中國持有的開發物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 二月二十八日 現況下的市值
中國浙江省寧波市江北區 慈城新區，東至惠通路， 南至錦繡西街，西至慈浦 路，北至規劃綠地寧波雲 玥星著花園	該物業包括兩幅地塊，總佔地面積約為 41,881.00平方米，其上正在開發雲玥星著 花園，規劃建築面積約100,243.26平方米 的	該物業於二零二一 年三月開工。 於估值日期，該物 業正處於施工中， 預期於二零二三年 十二月完成。	人民幣 1,229,000,000元 (人民幣壹拾貳億 貳仟玖佰萬圓整)
	用途	規劃建築面積 (平方米)	
	住宅	67,562.44	
	幼兒園	4,042.64	
	配套設施	2,620.41	
	地下室	26,017.77	
	總計：	<u>100,243.26</u>	

該物業位於寧波市江北區慈城新區。臨近發展項目為住宅樓宇。多種公共交通均可便捷達到該物業。

根據 貴公司，該物業計劃作住宅用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，亦無改變寧波雲玥星著花園用途的計劃。

該物業的土地使用權年期為40年，於二零六零年十一月五日屆滿，作商業用途，而作住宅用途的使用權年期為70年，於二零九零年十一月五日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零二一年四月二十日的兩份不動產權證(2021) 0099745及(2021) 0099778，總佔地面積為41,881.00平方米的該物業土地使用權歸屬於目標公司，土地使用年期為40年(作商業用途)，於二零六零年十一月五日屆滿，土地使用年期為70年(作住宅用途)，於二零九零年十一月五日屆滿。

- (2) 根據日期為二零二零年十一月二日的國有土地使用權出讓合同第3302052020A21031號，該物業的土地使用權訂約授出情況如下：

受讓人：	目標公司
位置：	江北區慈城新區，東至惠通路，南至錦繡西街，西至慈浦路，北至規劃綠地
佔地面積：	41,881.00平方米
用途：	城市住宅及配套用地
土地使用年期：	70年(作住宅用途) 40年(作商業用途)
土地出讓金：	人民幣956,124,700元
容積率：	CC09-01-02c：不高於1.75；不低於1； CC09-01-02f：不高於1.7；不低於1
建築規約：	於土地交付後的12個月內啟動建設 於土地交付後的48個月內完成建設

- (3) 根據日期為二零二零年十二月八日的《建設用地規劃許可證》第330205202000046號，總佔地面積為41,881.00平方米的兩塊規劃用地符合城市規劃的要求，已獲批准。
- (4) 根據日期為二零二一年二月三日的《建設用地規劃許可證》第330205202100006號，該物業的建築工程符合城市規劃要求，已獲批准。
- (5) 根據日期為二零二一年三月二十四日的《建築工程施工許可證》第330205202103240101號，該物業的建築工程符合施工要求，已獲批准。
- (6) 根據日期為二零二一年七月二十二日的測量報告第1320211001號，該物業的建築工程總建築面積為100,243.26平方米。
- (7) 根據第(2021)013號及(2022)002號商品房預售許可證，該開發項目擁有合共433個住宅單位，允許預售的總建築面積約44,828.84平方米。
- (8) 誠如 貴公司告知，於估值日，該物業總建築面積約19,304.15平方米的多個住宅單位已落實出售，總代價為約人民幣365,226,295元(不含增值稅)。我們已計入該部分並於我們的估值中計及代價。
- (9) 誠如 貴公司告知，該物業的總開發成本(不包括土地成本)預計約為人民幣562,891,234元；於估值日期，以就該物業產生的部分開發成本金額約為人民幣262,458,126元。在估值過程中，我們已計入該成本。

- (10) 該物業竣工時的預估市值為人民幣1,586,000,000元。

在評估該物業於竣工時的市值時，吾等採用了市場比較法。吾等參考了鄰近開發項目的銷售憑證。吾等選擇的銷售憑證以相關性及代表性而言，視為已窮盡所有情況。在該等比較物業中，住宅單位介乎每平方米人民幣21,600元至人民幣23,800元，泊車位介乎每個人民幣180,000元至人民幣190,000元。

於得出主要假設時，吾等就該物業與比較物業在多個層面(包括但不限於時間、地點及物理特質)上已作適當調整及分析，以許容出現差異。根據調整的一般準則，如該物業優於比較物業，即予以上調，相反，如該物業劣於比較物業，或情況較不理想，則予以下調。我們就住宅物業採用了每平方米比率人民幣21,970元，就泊車位採用了每個人民幣183,000元。

竣工時的預計市值與現況市值對賬概述如下：

竣工時的預計市值	(a)	人民幣1,586,000,000元
預計總開發成本(不包括土地成本)		人民幣562,891,234元
已產生開發成本		<u>人民幣262,458,126元</u>
未付開發成本	– (b)	<u>人民幣300,433,108元</u>
(a) – (b)	=	<u>人民幣1,285,566,892元</u>
開發商溢利及完成開發的風險	– (c)	<u>人民幣56,494,624元</u>
(a) – (b) – (c)	=	<u>人民幣1,229,072,268元</u>
現況市值	約整	<u><u>人民幣1,229,000,000元</u></u>

- (11) 根據日期為二零二一年四月一日的營業執照編號91330205MA2H8X2B2E，目標公司於二零二零年十月二十六日成立，為註冊資本人民幣10,000,000元的有限責任公司。

- (12) 根據 貴公司提供的資料，業權及主要批文與許可證授出狀況如下：

不動產權證書	有(僅土地)
國有建設用地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
測量報告	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有



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：於寧波市瑞智房地產開發有限公司的100%股權估值(「目標公司」)

吾等遵照敏捷控股有限公司(「貴公司」)指示對目標公司全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以向閣下提供吾等於二零二三年二月二十八日(下稱「估值日期」)之估值。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

本估值旨在評估目標公司100%股權，僅供貴公司作交易參考之用。

除貴公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等根據國際評估準則按照市值進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當

市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及 貴公司及／或彼等代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就目標公司與管理層討論並取得相關財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 公司背景

目標公司於二零二零年於中國人民共和國(「中國」)成立，為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要開發中國浙江省寧波市江北區慈城新區，東至惠通路，南至錦繡西街，西至慈浦路，北至規劃綠地寧波雲玥星著花園(「寧波雲玥星著花園項目」或「該項目」)。

目標公司於二零二三年二月二十八日的未經審核資產負債表如下：

目標公司

於二零二三年二月二十八日

(以人民幣千元計)

銀行存款及現金	260,742
預付款項	3,212
預付稅項	3,987
其他應收款項	541
合約收購成本	5,565
開發物業	1,228,337
流動資產總額	1,502,384
機器及設備	15
非流動資產總額	15
總資產	1,502,399
應付賬款	65,870
預收款項	281,174
其他應付款項	760,833
長期貸款之流動部分	43,278
流動負債總額	1,151,155
長期貸款	357,000
非流動負債總額	357,000
負債總額	1,508,155

5. 資料來源

吾等在達致對目標公司100%股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 由管理層提供的目標公司於二零二三年二月二十八日的未經審核財務狀況表及相關財務資料；及
- 其他與估值相關的公開資料

6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 目標公司經營或擬經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或擬經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標公司之應佔收益及盈利能力造成不利影響；
- 目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標公司之資料為真實及準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標公司100%股權之市值，分別為市場法、收益法及資產法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產法

資產法乃基於商業實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對營運資金、有形資產與無形資產各元素進行個別估值時，其總和即為商業實體的價值，並

相等於其投入資金(權益及債務資本)的價值。換言之，商業實體的價值乃以提供作購買所需業務資產的款項代表。

該款項源自購入該商業實體股份的投資者以及向該商業實體貸款的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該商業實體各種資產以進行營運後，有關資產總額相等於該商業實體的價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於其中包括所提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有關市場交易的可獲得性、目標資產的類別與性質、估值目的與目標、專業判斷與技術知識。對於該三種方法，吾等認為採用資產法評估目標公司權益更為適當，因為目標公司擁有的主要資產為房地產資產。

估值概要

就目標公司各資產負債表項目採納之估值及估值方法載列如下：

目標公司

於二零二三年二月二十八日

	市值	備註
	(以人民幣千元計)	
銀行存款及現金	260,742	1
預付款項	3,212	1
預付稅項	3,987	1
其他應收款項	541	1
合同收購成本	-	2
開發物業	1,229,000	3
流動資產總額	1,497,482	
機器及設備	15	1
非流動資產總額	15	
總資產	1,497,497	

於二零二三年二月二十八日	市值	備註
	(以人民幣千元計)	
應付賬款	65,870	1
預收賬款	281,174	1
其他應付款項	760,833	1
長期貸款之流動部分	43,278	1
流動負債總額	1,151,155	
長期貸款	357,000	1
非流動負債總額	357,000	
負債總額	1,508,155	
賬面值淨額	(10,658)	
100% 權益	0	(約整)

備註：

1. 目標公司二零二三年二月二十八日的財務報表所示的賬面值，乃按管理層所提供的未經審核財務報表列示。
2. 合約收購成本包括與寧波雲玥星著花園項目銷售相關的資本開支，其中該價值反映於開發物業。
3. 對於寧波雲玥星著花園項目的市值，請參閱本通函附錄一所載的由戴德梁行有限公司編製的寧波雲玥星著花園項目估值報告。
4. 目標公司全數權益於二零二二年十一月三十日的估計市場價值為人民幣500,000元。

8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供的資料，包括書面資料及口頭陳述。吾等無法核實獲提供的所有資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市值作出的結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設的運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於該等公司、目標公司、或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標公司100%股權於估值日期之市值合理估計為人民幣0元(人民幣零元)。

此 致

香港
新界
荃灣
海盛路3號
TML廣場32樓C01室
敏捷控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊勳
MSc, MRICS
董事
估值和顧問服務
謹啟

代表
戴德梁行有限公司
翁振德
註冊會計師
高級董事
估值和顧問服務
謹啟

二零二三年五月二日

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分及本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	於本公司所持股份數目				估已發行股本總額 概約百分比
		公司權益	附註	其他權益	附註	
譚先生	好倉	3,616,712,779	(ii)	439,180,000	(iii)	73.85%

附註：

- (i) 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為5,492,232,889股。
- (ii) 譚先生根據證券及期貨條例被視為於其中持有權益之3,616,712,779股股份為Wealth Warrior Global Limited(「Wealth Warrior」)(由譚先生全資擁有)持有之股份。
- (iii) 439,180,000股股份由Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited擁有，該等公司各自持有219,590,000股及由一個全權信託間接全資擁有。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及受益人。就此而言，根據證券及期貨條例，譚先生被視為持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中擁有或被視為持有(i)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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文項下記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	所持／擁有權益之 股份數目	佔已發行股本 總額概約百分比
Wealth Warrior	實益擁有人	3,616,712,779 (L)	65.85%
Sino Bright Enterprises Co., Ltd. (「Sino Bright」)	實益擁有人及擁有股份保證 權益之人士	1,023,463,423 (L) (附註1)	18.63%
LEHD Pte., Ltd. (「LEHD」)	受託人	1,428,769,939 (L) (附註1、2)	26.01%
Airwave Capital Limited (「Airwave」)	受控法團權益	405,306,516 (L) (附註3)	7.38%
Barrican Investments Corporation (「Barrican」)	實益擁有人及受控法團權益	405,306,516 (L) (附註3、4)	7.38%
Splendid Brilliance (PTC) Limited (「Splendid Brilliance」)	受託人	439,180,000 (L) (附註5)	8.00%
何桂釵	受控法團權益	439,180,000 (L) (附註5)	8.00%

字母「L」指一名人士於有關股份之「好倉」（定義見證券及期貨條例第XV部）。

附註：

- Sino Bright擁有23,463,423股股份，佔本公司已發行股本總額約0.42%。根據Wealth Warrior（作為抵押人）以Sino Bright（作為承押人）為受益人所授出日期為二零一七年九月二十六日之股份抵押項下之法定抵押（作為Sino Bright（作為賣方）與Wealth Warrior

(作為買方)訂立之日期為二零一七年九月二十二日之買賣協議項下遞延代價之抵押品)，Sino Bright被視為於1,000,000,000股股份中擁有權益。

2. LEHD被視為擁有1,428,769,939股股份之權益，原因為其為擁有The Ho Family Trust Limited(「**The Ho Family Trust**」)全部已發行股本之全權信託之受託人。The Ho Family Trust被視為於Barrican、McVitie Capital Limited(「**McVitie**」)及Sino Bright持有之股份中擁有權益，該等公司均為The Ho Family Trust之全資附屬公司，分別直接擁有335,260,845股股份、70,045,671股股份及1,023,463,423股股份。
3. Barrican為Airwave的全資附屬公司，以及擁有McVitie的100%權益。據此，Airwave被視為於Barrican及McVitie持有之股份中擁有權益。
4. McVitie為Barrican之全資附屬公司。據此，Barrican被視為於McVitie持有之股份中擁有權益。
5. Splendid Brilliance(即Wealth Warrior之一致行動人士)作為一個間接擁有MerchantLink Holdings Limited及Rise Vision Global Limited全部已發行股本之全權信託的受託人，被視為於439,180,000股股份中擁有權益。該等公司各自持有219,590,000股股份。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及酌情受益人。何桂釵女士為Splendid Brilliance的唯一董事及唯一股東。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或法團於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文項下須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後可行日期，譚先生於在中國從事物業發展的若干公司(「**相關公司**」)擁有權益及／或擔任董事職務。因此，根據上市規則第8.10條，譚先生被視為於與本集團若干業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。然而，於最後可行日期，相關公司與本集團的業務活動乃於中國不同地域進行。

譚先生知悉其於本公司的誠信責任，並明白彼須於履行作為董事職責時避免實際或潛在利益衝突，並確保其行事符合本公司及股東整體的最佳利益。此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。任何董事須就彼擁有重大權益之任何事項就相關董事會決議案放棄投票。

鑑於上文所述，董事會認為，譚先生於相關公司的權益不會影響其出任董事職務，亦不會

損害本集團及股東利益。董事會亦認為，在獨立非執行董事盡職的配合下，本集團就相關公司亦能獨立及按公平基準經營其業務。

除上文所披露者外，就董事所深知，於最後可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 董事於本集團資產之權益

於最後可行日期，本集團之若干辦公室及倉庫乃租賃自譚先生之聯繫人，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，其全部為本公司獲豁免關連交易或持續關連交易，其詳情概述如下：

- (i) 本公司之辦事處及香港主要營業地點(位於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C01室)乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之租賃協議出租予本集團，租期由二零二二年八月二十日起至二零二三年八月十九日止，月租為7,200港元；
- (ii) 本公司之全資附屬公司廣州敏捷家電貿易有限公司之辦公室及倉庫乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之兩份租賃協議出租予本集團，租期均為由二零二二年四月二十三日至二零二四年四月二十二日止，月租分別為人民幣4,995元及人民幣13,000元；
- (iii) 本公司之全資附屬公司廣州駿榮房地產有限公司(「廣州駿榮」)之辦公室乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之租賃協議出租予本集團，租期由二零二二年四月二十三日起至二零二四年四月二十二日止，月租為人民幣900元；
- (iv) 本公司之全資附屬公司廣州市錦恆地產顧問有限公司(「廣州錦恆」)之辦公室乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之租賃協議出租予本集團，租期由二零二二年五月二十日起至二零二四年五月十九日止，月租為人民幣900元；
- (v) 敏捷信息科技(廣州)有限公司(「敏捷信息科技」)之辦公室乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之租賃協議出租予本集團，租期由二零二二年五月二十日起至二零二四年五月十九日止，月租為人民幣900元(該租賃協議乃由訂約方於上文第(iv)段所述之補充協議後訂立)；及

- (vi) 廣州市瑞華物業發展有限公司(「廣州瑞華」)(為本公司全資附屬公司)之辦公室乃由譚先生之聯繫人根據訂約方訂立之租賃協議出租予本集團，租期由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止，月租為人民幣2,250元。

除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後可行日期已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事於重大合約或安排之權益

譚先生被視為於本集團成員公司訂立於最後可行日期存續及對本集團業務而言屬重大之下列合約或安排中直接或間接擁有權益：

- (i) 根據日期為二零二零年九月二十一日之貸款協議，廣州敏捷(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司鞏義市瑞景房地產開發有限公司(「鞏義瑞景」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣400,000,000元，用作鞏義瑞景的業務發展及其一般營運資金；
- (ii) 根據日期為二零二零年九月二十一日之貸款協議，廣州敏捷(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣400,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (iii) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐房地產開發有限公司(「廣州育豐」)(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司鞏義市瑞辰房地產開發有限公司(「鞏義瑞辰」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣290,000,000元，用作鞏義瑞辰的業務發展及其一般營運資金；
- (iv) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣290,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；

- (v) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司陽江市璟宸房地產開發有限公司(「陽江璟宸」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣300,000,000元，用作陽江璟宸的業務發展及其一般營運資金；
- (vi) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣300,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (vii) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司寧波市瑞智房地產開發有限公司(「寧波瑞智」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣1,100,000,000元，用作寧波瑞智的業務發展及其一般營運資金；
- (viii) 根據日期為二零二零年十一月二日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣1,100,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (ix) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，中山市完全物業管理有限公司(「中山完全物業管理」)(作為貸款人)同意向廣州瑞華(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣561,000,000元，用作廣州瑞華的業務發展(尤其是用作本公司間接擁有51%的附屬公司南寧市瑞華房地產開發有限公司的物業發展)及其一般營運資金；
- (x) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，中山完全物業管理(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣561,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (xi) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司汕頭市瑞景房地產開發有限公司(「汕頭瑞景」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣1,600,000,000元，用作汕頭瑞景的業務發展及其一般營運資金；

- (xii) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，廣州育豐(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣1,600,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (xiii) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，中山完全物業管理(作為貸款人)同意向本公司的間接全資附屬公司永州市瑞璟房地產開發有限公司(「永州瑞璟」)(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣480,000,000元，用作永州瑞璟的業務發展及其一般營運資金；及
- (xiv) 根據日期為二零二零年十二月二十一日之貸款協議，中山完全物業管理(作為貸款人)同意向廣州駿榮(作為借款人)提供貸款，本金額最多為人民幣480,000,000元，用作廣州駿榮的業務發展及其一般營運資金；
- (xv) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向永州瑞璟(作為借款人)提供本金金額不超過人民幣480,000,000元的貸款，用於永州瑞璟的業務發展及一般營運資金用途；
- (xvi) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向陽江環宸(作為借款人)提供本金金額不超過人民幣300,000,000元的貸款，用於陽江環宸的業務發展及一般營運資金用途；
- (xvii) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向鞏義瑞辰(作為借款人)提供本金金額不超過人民幣290,000,000元的貸款，用於鞏義瑞辰的業務發展及一般營運資金用途；
- (xviii) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向鞏義瑞景(作為借款人)提供本金金額不超過人民幣400,000,000元的貸款，用於鞏義瑞景的業務發展及一般營運資金用途；
- (xix) 根據二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向廣州瑞華(作為借款人)提供本金金額不超過人民幣561,000,000元的貸款，用於廣州瑞華的業務發展及一般營運資金用途；

- (xx) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向廣州駿榮(作為借款人)提供本金額不超過人民幣1,100,000,000元的貸款，用於廣州駿榮的業務發展及一般營運資金用途；及
- (xxi) 根據日期為二零二二年五月五日的貸款協議，廣州敏捷作為貸款人，同意向廣州駿榮(作為借款人)提供本金金額最高為人民幣1,600,000,000元的貸款，用於廣州駿榮業務發展及一般營運資金用途，

(統稱「貸款協議」)，於最後可行日期：

- (i) 廣州敏捷由譚匯川先生(根據上市規則第14A.12(2)(a)條，彼為譚先生的家屬)及廣州投資分別擁有約1.73%及約98.27%，而廣州投資由譚匯川先生及廣東敏捷地產(集團)有限公司分別持有10%及90%，而廣東敏捷地產(集團)有限公司由廣州錦繡大地房地產開發有限公司(「廣州錦繡大地」)持有79.31%、哲康有限公司持有0.8%及珠海博耀商務服務有限公司19.89%；而廣州錦繡大地由譚匯川先生及譚浩成先生(根據上市規則第14A.12(2)(a)條，彼為譚先生的家屬)分別擁有90%及10%；
- (ii) 廣州育豐為廣州敏捷擁有80.00%的附屬公司；及
- (iii) 中山完全物業管理為廣州敏捷擁有67.75%的附屬公司。

除上文所披露之貸款協議外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立於最後可行日期存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團無法於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

7. 專家資格及同意書

所發出意見或建議載於本通函的各名專家的資格如下：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立合資格估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之格式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，上述各專家並無於自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所深知，自二零二二年三月三十一日(即本公司最近公布的經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的整體財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 雜項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)刊登於本公司網站(<http://www.nimbleholding.com>)及香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 原協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 股權估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函第6至20頁；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第21至22頁；
- (g) 嘉林資本函件，其全文載於本通函第23至39頁；
- (h) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

茲通告敏捷控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年五月二十三日(星期二)上午十一時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認廣州市瑞華物業發展有限公司及廣州敏駿房地產有限公司訂立日期為二零二三年一月十九日之買賣協議(「該協議」)(經日期為二零二三年四月二十一日的補充協議所補充)(其副本註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別)及其條款及條件、其項下擬進行之交易及出售寧波市瑞智房地產開發有限公司全部已發行股本(「出售事項」)附帶的其他協議；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)或董事會(「董事會」)不時授權之任何其他人士代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、簽立、完成、進行及交付所有有關協議、文據、文件及契據，並進行彼或彼等可能全權酌情認為就實施協議及其項下擬進行之交易及使其生效而言屬必要、權宜、適宜或合適之一切有關行動、事宜及事項以及採取一切有關措施，以及批准、確認及追認其附帶、附屬或與其有關之所有事宜，包括協定及作出任何修改、修訂、豁免、更改或擴大協議或其項下擬進行之交易。」

承董事會命
敏捷控股有限公司
主席
譚炳照

香港，二零二三年五月二日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票的任何本公司股東均有權委任一名或，倘其為兩股或以上股份的持有人，則多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何不遲於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘本公司股東於其後能夠出席上述大會，彼仍可親身出席及投票，於該情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
3. 代表委任表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署，如委任人為法團，則代表委任表格必須蓋上該法團公司印章，或經由正式獲授權簽署的高級行政人員或代表親筆簽署。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親自或委派代表就該等股份在上述大會上投票，猶如彼為唯一有權投票的持有人。然而，如超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席上述大會，則於本公司股東名冊排名首位的聯名持有人將單獨有權就該等股份投票。
5. 於投票表決時，出席大會的每位股東均有權就其持有的每股已悉數繳足的股份享有一票表決權。按此投票表決的結果將被視為依照指示或按要求表決的大會的決議案。
6. 為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年五月十八日(星期四)至二零二三年五月二十三日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東的身份。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二三年五月十七日(星期三)下午四時三十分前遞交予本公司位於香港的股份登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
7. 本通告所提述的時間及日期均指香港時間及日期。
8. 本通告的中文譯本僅供參考，倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。