

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對部分要約、本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部亨得利控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之批准及接納表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之批准及接納表格一併閱讀，批准及接納表格之內容構成部分要約條款及條件之一部分。

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綜合文件及隨附之批准及接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之批准及接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

君雅有限公司  
(EMPIRE CHARM LIMITED)  
(在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

  
HENGDELI HOLDINGS  
LIMITED  
亨得利控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3389)

有關國泰君安證券(香港)有限公司



代表要約人向合資格股東收購本公司已發行股本當中660,602,843股  
股份之附條件的自願現金部分要約之  
綜合文件

要約人之獨家財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

本封面頁所使用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)部分要約條款及條件詳情之國泰君安融資函件載於本綜合文件第6至18頁。董事會函件載於本綜合文件第19至23頁。獨立董事委員會函件(載有其向合資格股東就部分要約提供之推薦建議)載於本綜合文件第24至25頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會就部分要約提供之意見)載於本綜合文件第26至59頁。

部分要約的批准、接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之批准及接納表格。部分要約的接納文件須不遲於2024年8月1日(星期四)(即首個截止日期)下午4時正(或要約人可能決定及公佈及執行人員可能批准之其他較後時間及/或日期)送交股份過戶登記處。

任何人士(包括但不限於託管商、代名人及受託人)如將會或有意將本綜合文件及/或隨附之批准及接納表格轉寄香港以外之任何司法權區，務請於採取行動前細閱本綜合文件「重要通知」及國泰君安融資函件「海外股東」各節。倘各海外股東欲接納部分要約，則彼有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意及遵照其他必要手續或法例規定。海外股東於決定是否接納部分要約時，務請諮詢專業意見。

2024年7月4日

---

## 目 錄

---

	頁碼
預期時間表 .....	ii
重要通知 .....	v
釋義 .....	1
國泰君安融資函件 .....	6
董事會函件 .....	19
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 部分要約之其他條款 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 獨立財務顧問有關估計聲明之函件 .....	III-1
附錄四 — 核數師有關估計聲明之函件 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

---

## 預期時間表

---

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。要約人及本公司將於適當時間聯合刊發進一步之公告。

本綜合文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

寄發日及部分要約可供接納..... 2024年7月4日(星期四)

首個截止日期(附註1)..... 2024年8月1日(星期四)

於首個截止日期部分要約可供批准及

接納之最後時間及日期(附註1)..... 2024年8月1日(星期四)  
下午4時正

於聯交所網站刊登於首個截止日期部分要約

結果之公告(附註4)..... 不遲於2024年8月1日(星期四)  
下午7時正

部分要約可供接納之最後時間及日期

(假設部分要約於首個截止日期於所有方面成為或被  
宣佈為無條件)(即最終截止日期)(附註1)..... 2024年8月15日(星期四)  
下午4時正

於聯交所網站刊登於最終截止日期部分

要約結果之公告(附註4)..... 不遲於2024年8月15日(星期四)  
下午7時正

指定代理開始於市場為股份之

零碎股份買賣提供對盤服務

(假設部分要約於首個截止日期

於所有方面成為或被宣佈為無條件)..... 2024年8月16日(星期五)  
上午9時正

就最終截止日期下午4時正或之前(i)所收到部分要約

有效接納之應付款項寄發股款及(ii)根據部分要約交回但未獲

有效接納的股份退還股票之最後日期

(假設部分要約於首個截止日期於所有方面成為或被

宣佈為無條件)(附註5)..... 2024年8月26日(星期一)

---

## 預期時間表

---

部分要約就接納而言成為或宣佈成為

無條件的最後時間及日期 (附註2) ..... 2024年9月2日 (星期一)

指定代理停止於市場為股份之

零碎股份買賣提供對盤服務

(假設部分要約於首個截止日期

於所有方面成為或被宣佈為無條件) ..... 2024年9月27日 (星期五)

下午4時正

附註：

1. 倘部分要約就接納而言於首個截止日期前尚未成為或被宣佈為無條件，則要約人可根據《收購守則》延長部分要約的截止日期。部分要約獲得批准及部分要約獲接納的最後時間將為首個截止日期下午4時正，除非要約人根據《收購守則》修訂或延展部分要約。要約人及本公司將於首個截止日期下午7時正前於聯交所網站刊發聯合公告，當中載明部分要約結果及部分要約是否已獲修訂或延展、已失效或已在所有方面成為或被宣佈為無條件。倘部分要約就接納而言於首個截止日期已成為或被宣佈為無條件，則根據《收購守則》，部分要約將於其後維持14日可供接納且不得進一步延長。倘部分要約就接納而言於首個截止日期前已成為或被宣佈為無條件，則部分要約將於其後維持不少於14日可供接納，惟最終截止日期不得延長至首個截止日期後第14日之後的日期。倘部分要約於不遲於寄發日後滿14日當日在所有方面成為或被宣佈為無條件，要約人應有權作出公告，以使部分要約於首個截止日期終止接納（即最終截止日期將為首個截止日期）。
2. 根據《收購守則》，除非獲得執行人員同意，否則部分要約就接納而言於寄發日後第60日下午7時正後不得成為或被宣佈為無條件。因此，除非部分要約就接納而言已於之前成為無條件，否則部分要約將於2024年9月2日（星期一）下午7時正後失效，惟經執行人員同意將其延展則除外。
3. 以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等於中央結算系統的股份的實益擁有人，務請注意根據《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》向中央結算系統發出指示所需的時間（載於本綜合文件附錄一）。
4. 要約人及本公司將遵守《收購守則》規則19.1及規則19註釋7項下的規定聯合刊發公告。
5. 要約人根據部分要約接納並承購的要約股份股款（經扣除賣方從價印花稅後）將以普通郵遞方式盡快，且在任何情況下於最終截止日期後不遲於7個營業日（定義見《收購守則》）寄予相關接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣對預期時間表之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告或香港政府宣佈「極端情況」於下列期間任何時間內在香港生效：

1. 於部分要約的任何截止日期及規則19.1規定的截止公告的任何刊發日期、部分要約就接納而言可成為或被宣佈為無條件之最後日期、根據《收購守則》規則17可行使撤銷權之最後日期、就所收到部分要約有效接納之應付款項寄發股款的最後日期及／或就已交回但未有效接納的股份退還股票之最後日期（視情況而定）中午12時正前任何時間生效惟於中午12時正或之後除下，則該等日期仍為同一營業日；及
2. 於部分要約的任何截止日期及規則19.1規定的截止公告的任何刊發日期、部分要約就接納而言可成為或被宣佈為無條件之最後日期、根據《收購守則》規則17可行使撤銷權之最後日期、就所收到部分要約有效接納之應付款項寄發股款的最後日期及／或就已交回但未有效接納的股份退還股票之最後日期（視情況而定）中午12時正及／或其後生效，則該等日期將更改為於中午12時正及／或其後該等警告訊號並無生效之下一個營業日。

### 致海外股東的通知

向身為香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東作出部分要約，可能須受彼等所在相關司法權區的適用法律所規限。該等海外股東應自行了解並遵守其所在司法權區內之任何適用法律或監管規定。倘任何海外股東有意接納部分要約，則有責任就接納部分要約自行全面遵守有關司法權區之法律及法規（包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要程序，以及支付該等海外股東在該等相關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項），並在必要時尋求獨立法律意見。

該等海外股東的任何接納將被視為構成該等人士向本公司、要約人及彼等各自之顧問（包括國泰君安證券及國泰君安融資）作出的聲明及保證，表明已遵守該等當地法律及監管規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件國泰君安融資函件「海外股東」一節及附錄一。

要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、股份過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與部分要約之任何其他人士，均有權就該人士可能須支付之任何稅項、關稅及徵費獲該等海外股東作出悉數彌償及免受損失。請參閱本綜合文件附錄一「稅項」一節。

### 有關前瞻聲明的警示

本綜合文件載有包含「相信」、「預計」、「預期」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似詞彙的前瞻聲明，當中涉及風險及不確定因素以及假設。除歷史事實陳述以外的全部陳述，均可被視為前瞻聲明。本綜合文件所載的前瞻聲明僅於最後實際可行日期作出。要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、股份過戶登記處及／或彼等各自的代理人概不就修正或更新該等前瞻聲明或本綜合文件所載意見承擔責任，惟根據適用法例或法規（包括但不限於《上市規則》及／或《收購守則》）所規定者則除外。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「接納股東」	指	接納部分要約之合資格股東
「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予此用語的含義
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予此用語的含義
「佳增國際」	指	佳增國際有限公司(Best Growth International Limited)，是於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；於最後實際可行日期，由張瑜平先生全資擁有
「董事會」	指	本公司的董事會
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「本公司」	指	亨得利控股有限公司(Hengdeli Holdings Limited)，是於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3389)
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據《收購守則》共同向股東寄發的有關部分要約的本綜合要約及回應文件
「實施條件」	指	為實施部分要約所需達到的條件，載於本綜合文件所載國泰君安融資函件「部分要約的實施條件」一節
「寄發日」	指	根據《收購守則》的要求，向股東寄發本綜合文件的日期
「董事」	指	本公司的董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士

---

## 釋 義

---

「最終截止日期」	指	(i)部分要約已獲宣佈就接納而言已屬無條件之日期以後第14天，或(ii)首個截止日期，並以此兩個日期中較晚的一個為準
「首個截止日期」	指	2024年8月1日，即在本綜合文件裏指明為部分要約的首個截止日期的日期（該日期應為寄發日之後至少21天），或要約人根據《收購守則》可能延後的一個較晚日期
「批准及接納表格」	指	本綜合文件所附上的關於部分要約之批准及接納表格
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「國泰君安融資」	指	國泰君安融資有限公司，是根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動（按《證券及期貨條例》所界定）的持牌法團，亦是要約人在部分要約上的財務顧問
「國泰君安證券」	指	國泰君安證券（香港）有限公司，是根據《證券及期貨條例》獲准從事第1類、第2類及第4類受規管活動（按《證券及期貨條例》所界定）的持牌法團，亦是國泰君安融資的同系附屬公司，是代表要約人提出部分要約的代理人
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「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	由所有獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，其組成目的是就部分要約以及就部分要約的批准及接納，向合資格股東提出推薦建議



---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，是根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動的持牌法團，是獲得本公司委任，以就部分要約向獨立董事委員會提供諮詢意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東
「聯合公告」	指	要約人與本公司共同就部分要約刊發日期為2024年6月20日的聯合公告
「最後交易日」	指	2024年6月14日，即緊接聯合公告刊發之前股份的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	2024年6月28日，即本綜合文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「張泳麟先生」	指	張泳麟先生為要約人的唯一股東，是間接（通過要約人）持有704,643,034股本公司股份（佔最後實際可行日期的本公司已發行股份總數大約16.00%）之本公司主要股東，亦為本集團行政總裁，是張瑜平先生之兒子
「張瑜平先生」	指	張瑜平先生為本公司主要股東，直接及間接（通過佳增國際）持有748,902,047股本公司股份（佔最後實際可行日期的本公司已發行股份總數大約17.00%），亦是本公司的執行董事及董事會主席
「張沅沅女士」	指	張沅沅女士，張泳麟先生的姊妹
「肖美容女士」	指	肖美容女士，張泳麟先生的祖母
「要約期」	指	具有《收購守則》賦予此用語的含義

---

## 釋 義

---

「要約價」	指	要約人應以現金支付予接納部分要約的合資格股東之每股要約股份0.16港元
「要約股份」	指	合資格股東所持有，受部分要約影響之股份
「要約人」	指	君雅有限公司(Empire Charm Limited)，是於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「海外股東」	指	於股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「部分要約」	指	國泰君安證券代表要約人根據本綜合文件載列之條款及條件，並且根據《收購守則》，向合資格股東提出的附條件的自願現金部分要約，以收購660,602,843股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份約15.00%)
「中國內地」	指	為本綜合文件之目的，指除香港、中華人民共和國澳門特別行政區和台灣地區以外之中華人民共和國國境
「先決條件」	指	載列於本綜合文件所載國泰君安融資函件「部分要約的先決條件」一段就作出部分要約的先決條件，其已於2024年6月25日達成
「合資格股東」	指	除要約人、張瑜平先生、佳增國際、張沅沅女士及肖美容女士以外的本公司股東
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「相關期間」	指	由2023年12月20日(即2024年6月20日(即要約期開始日期)前六個月之日期)開始及截至最後實際可行日期(包括該日)止之期間

---

## 釋 義

---

「有關證券」	指	具有《收購守則》之規則22註釋4賦予此用語的含義
「股份權利」	指	具有《收購守則》賦予此用語的含義
「人民幣」	指	中國內地法定貨幣人民幣
「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	本公司已發行股本每股面值0.005港元的普通股
「股份過戶登記處」	指	本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予此用語的含義
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《香港公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或作其他修改後通行之版本
「%」	指	百分比



**國泰君安國際**  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港  
中環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

敬啟者：

**國泰君安證券(香港)有限公司**  
**代表君雅有限公司向合資格股東收購 貴公司股本當中660,602,843股**  
**股份之附條件的自願現金部分要約**

**緒言**

於2024年6月20日，要約人與 貴公司聯合公佈，國泰君安證券將代表要約人提出附條件的自願現金部分要約，按每股要約股份0.16港元之要約價，以現金向合資格股東收購660,602,843股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股份約15.00%）。

於最後實際可行日期，已發行股份共4,404,018,959股，且 貴公司並無其他可轉換或交換成為股份或其他種類之股本權益的股份、期權、認股權證、衍生工具或其他證券。

本函件為本綜合文件其中一部分，載有要約人之若干背景資料、提出部分要約之理由及要約人對 貴公司之意向。部分要約之條款載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附之批准及接納表格。

敬請 閣下注意本綜合文件第19至23頁所載之董事會函件、第24至25頁所載之獨立董事委員會函件及第26至59頁所載之獨立財務顧問函件。

**部分要約**

**要約價**

部分要約乃由國泰君安證券代表要約人按以下價格作出：

對於每股要約股份..... 現金0.16港元

每股要約股份的要約價0.16港元乃在考慮到 貴公司的前景、股份的交易流動性及在聯交所的過往收市價等多項因素，並參照近期在香港進行的其他類似交易之後，在公平商業基礎上所釐定。

### 將收購的要約股份

要約人將向合資格股東購買的要約股份須已繳足股款，並不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，但連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利。在最後實際可行日期， 貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他返還資本。 貴公司確認，於最後實際可行日期， 貴公司並無任何意向於最後實際可行日期至最終截止日期期間作出、宣派或派付任何進一步之股息或作出其他分派。

若於最後實際可行日期之後，直至最終截止日期為止， 貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，而且相關的記錄日期乃最終截止日期或之前時間，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派金額，而在該情況下，凡在聯合公告、本綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低之後的要約價。

### 部分要約的先決條件

誠如聯合公告所載，部分要約的提出，須根據《收購守則》之規則28.1，經執行人員就部分要約給予同意。於2024年6月25日，要約人及 貴公司共同宣佈已達成先決條件。

### 部分要約的實施條件

部分要約須待達成下列實施條件，方可作實：

- (i) 於首個截止日期(或要約人可能釐定且執行人員可能批准的較遲日期)下午4時正(香港時間)或之前就660,602,843股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約15.00%)接獲有效接納(且並無於許可情況下撤回)；及

- (ii) 持有非要約人及其一致行動人士所持有股份當中超過50%的獨立股東根據《收購守則》規則28.5批准部分要約，並為此已在批准及接納表格上的適當選擇空格內加以標示，表明就部分要約予以批准的股份數目。

合資格股東如欲批准及接納部分要約，務請填妥批准及接納表格甲欄及乙欄。無論獨立股東接納部分要約與否，彼等可批准部分要約及於批准及接納表格中註明彼等批准部分要約所涉及之股份數目。獨立股東所持每股股份將僅可享有一票投票權。在點算部分要約之批准時，就同一股股份之重複投票將不會獲計算在內。合資格股東亦可註明彼等提呈接納部分要約之股份數目。

如果：

- (i) 至首個截止日期收到的有效接納通知涉及不足660,602,843股股份（相當於 貴公司截至最後實際可行日期已發行股本約15.00%）的話，則除非根據《收購守則》延長首個截止日期，否則部分要約將不會繼續進行，而是將立即失效；及
- (ii) 在首個截止日期或之前收到的有效接納通知已涉及不少於660,602,843股股份（相當於 貴公司截至最後實際可行日期已發行股本約15.00%）的話，則要約人將在首個截止日期或之前宣佈部分要約在接納方面已屬無條件。

根據《收購守則》的規則15.1，部分要約最初必須在寄發日之後維持最少21天可供接納。

根據《收購守則》的規則15.3，凡有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納或所有方面而言），則該項要約其後應維持可供接納不少於14天。根據《收購守則》的規則28.4，(i)若部分要約就接納而言於首個截止日期已成為或被宣佈為無條件，則部分要約根據《收購守則》其後應維持可供接納14日且不得進一步延長；及(ii)倘部分要約就接納而言於首個截止日期前已成為或被宣佈為無條件，則部分要約將於其後維持不少於14日可供接納，惟最終截止日期不得延長至首個截止日期後第14日之後的日期。

因此，如果部分要約在寄發日之後第14天或之前獲宣佈在所有方面均屬無條件，則最終截止日期將是（但不早於）首個截止日期。如果部分要約在遲於寄發日之後第14天獲宣佈在所有方面均屬無條件，則最終截止日期將為作出該宣佈之日以後至少14天。

根據《收購守則》的規則15.5，除經執行人員同意外，否則在寄發日後第60日下午7時正之後，部分要約不得就接納成為或被宣佈為無條件。

根據《收購守則》的規則28.6，由於如果部分要約在所有方面均成為無條件，且已收到部分要約的完全有效接納通知的話，要約人及其一致行動人士將持有本公司50%以上的投票權，因此，要約人及其一致行動人士將可隨意取得更多的本公司投票權，而不會在《收購守則》的規則28.3規限下產生提出全面要約的責任（即是，除非獲得執行人員同意，否則要約人及其一致行動人士（並且包括任何日後與要約人一致行動的人士）在緊接要約期完結後的12個月內，不可取得本公司的投票權）。

警告：貴公司股東及潛在投資者應注意，部分要約須先達到實施條件，方可作實。因此，部分要約或不會成為無條件。貴公司股東及潛在投資者請於買賣貴公司股份時審慎行事，倘彼等對本身處境有任何疑問，應自行諮詢專業顧問的意見。

## 部分要約之價值

### 價值比較

每股要約股份之要約價0.16港元代表著：

- (i) 較最後實際可行日期聯交所報出的每股收市價0.14港元有大約14.3%之溢價；
- (ii) 較最後交易日聯交所報出的每股收市價0.135港元有大約18.5%之溢價；
- (iii) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續五個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約19.2%之溢價；
- (iv) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續十個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約19.7%之溢價；
- (v) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續三十個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約15.7%之溢價；

- (vi) 較2023年12月31日的經審計股東應佔綜合資產淨值約每股股份0.80港元有大約80.0%之折讓。以上數字乃根據2023年12月31日之經審計股東應佔綜合資產淨值人民幣3,186,036,000元，以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股（並且採用香港銀行公會在其網站上公佈供參考之2023年12月29日（即2023年香港最後一個營業日）兌換率人民幣1元兌1.0982港元）計算出來；及
- (vii) 較於2023年12月31日經附錄二所載估值報告調整後股東應佔綜合資產淨值約每股股份0.86港元折讓約81.3%，以上數字乃根據2023年12月31日之經調整經審計股東應佔綜合資產淨值人民幣3,439,129,000元（並且採用香港銀行公會在其網站上公佈供參考之2023年12月29日（即2023年香港最後一個營業日）兌換率人民幣1元兌1.0982港元），以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股計算出來。上述調整是由於根據附錄五所載估值報告對物業進行重估的結果，其詳細計算載於附錄二。截至最後實際可行日期，該重估價值尚未實現。貴公司股東及潛在投資者在評估其投票／投資決定時，應考慮上述因素。

#### 股份之最高及最低價格

於相關期間，股份在聯交所報出的最高及最低收市價分別是在2023年12月28日之0.152港元及在2024年4月9日之0.120港元。

#### 部分要約之總代價

假設合資格股東已就660,602,843股股份的部分要約給予有效接納，根據要約價每股要約股份0.16港元，要約人在部分要約之下向合資格股東購買要約股份所需支付的現金代價總額將為105,696,455港元。

#### 關於財務資源之確認

要約人將通過內部資源為部分要約籌措所需現金。國泰君安融資作為要約人之財務顧問，信納要約人具備充分財務資源來支付要約人根據部分要約需支付的最高代價。



## 部分要約之其他條款

### 部分要約之接納

合資格股東可選擇就各自持有的部分或者全部要約股份接納部分要約。

待部分要約在所有方面成為無條件之後：(i)若收到660,602,843股股份的有效接納表示，則所有有效接納的要約股份均將獲得承購；及(ii)若於最終截止日期收到超過660,602,843股股份的有效接納表示，則要約人將向各個表示接納的合資格股東承購的要約股份總數將會按照以下公式，並根據表示接納的要約股份總數加以釐定：

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

A = 660,602,843股股份，亦即提出部分要約之要約股份總數

B = 所有合資格股東在部分要約之下有效提出的要約股份總數

C = 相關的個別合資格股東在部分要約之下提出的要約股份數目

### 部分要約之部分性質和非整數的影響

有可能發生在一合資格股東於部分要約之下提出其全部股份供接納，卻並非其全部股份均獲得承購之情況。

在部分要約之下，不會承購非整數之要約股份，因此，要約人根據以上公式向每一合資格股東承購的要約股份之數目，將由要約人酌情向上或向下捨入至最接近的整數。

## 碎股

股份目前乃以每手4,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部分要約而更改。合資格股東務請注意，接納部分要約或會導致彼等持有零碎股份。因此，力高證券有限公司(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈15樓1506室，辦公時間：上午9時30分至下午4時30分)已獲委任為指定代理，於部分要約截止當日起計六星期內，盡力於市場進行零碎股份對盤買賣，以使該等合資格股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位4,000股股份。合資格股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。合資格股東如欲為零碎股份對盤，建議預先致電+852 2128 9435/+852 2128 9433進行預約。合資格股東如對上述對盤安排有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問的意見。

## 接納部分要約之影響

部分要約一經有效接納，合資格股東將向要約人出售彼等提呈的股份，數量為根據上文「部分要約之接納」一節所載公式計算得出要約人最終承購的股份。

任何合資格股東接納部分要約，將構成該股東向要約人保證，其在部分要約之下售予要約人的股份已繳足股款，並且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，但連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利。在最後實際可行日期，貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他返還資本。貴公司確認，於最後實際可行日期，貴公司並無任何意向於最後實際可行日期至最終截止日期期間作出、宣派或派付任何進一步之股息或作出其他分派。

若於最後實際可行日期之後，直至最終截止日期為止，貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，而且相關的記錄日期乃最終截止日期或之前時間，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派金額，而在該情況下，凡在聯合公告、本綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低之後的要約價。

除《收購守則》允許之情況外，對於部分要約之接納乃不可撤銷，也不能夠撤回。

### 代價的結清

在部分要約在所有方面均成為無條件的前提下，每一合資格股東將會就其有效地接納部分要約並且要約人根據部分要約承購的每一股要約股份，收到要約價的現金付款（減去由此產生的任何賣方從價印花稅）（款額亦可能要如上文「將收購的要約股份」一段所指作出調整）。

要約人因部分要約獲得接納而應支付的代價，將盡快並無論如何須不遲於最終截止日期之後7個營業日（按照《收購守則》裏之定義）結清。

### 貴公司的股權結構及部分要約之影響

於最後實際可行日期，以及在緊隨部分要約完成之後，假設合資格股東已按各自持有的股份數目佔彼等合共持有的股份數目之比例，合共有效地提出660,602,843股股份，而且 貴公司的已發行股本或各方合共持股並無其他變化， 貴公司的股權結構分別如下表所示：

要約人及其一致行動人士	於最後實際可行日期		在緊隨部分要約完成之後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	704,643,034	16.00	1,365,245,877	31.00
張瑜平先生 <sup>1</sup> 及佳增國際	748,902,047	17.00	748,902,047	17.00
張沅沅女士 <sup>2</sup>	144,011,420	3.27	144,011,420	3.27
肖美容女士 <sup>3</sup>	19,516,000	0.44	19,516,000	0.44
要約人、張瑜平先生、佳增國際、 張沅沅女士及肖美容女士 持股之小計	<b>1,617,072,501</b>	<b>36.72</b>	<b>2,277,675,344</b>	<b>51.72</b>
The Swatch Group (Hong Kong) Limited <sup>4</sup>	437,800,000	9.94	334,026,236	7.58
要約人及其一致行動人士持股之 小計 <sup>6</sup>	<b>2,054,872,501</b>	<b>46.66</b>	<b>2,611,701,580</b>	<b>59.30</b>

## 國泰君安融資函件

要約人及其一致行動人士	於最後實際可行日期		在緊隨部分要約完成之後	
	股份數目	%	股份數目	%
<b>董事</b>				
黃永華先生 <sup>5</sup>	56,172,800	1.28	42,857,901	0.97
李樹忠先生 <sup>5</sup>	5,920,000	0.13	4,516,755	0.10
<b>除張瑜平先生以外董事們持股之</b>				
小計 <sup>6</sup>	<b>62,092,800</b>	<b>1.41</b>	<b>47,374,656</b>	<b>1.07</b>
<b>其他股東</b>	<b>2,287,053,658</b>	<b>51.93</b>	<b>1,744,942,723</b>	<b>39.62</b>
公眾股東 <sup>6</sup>	<b>2,744,369,658</b>	<b>62.32</b>	<b>2,098,484,959</b>	<b>47.65</b>
合資格股東們持股之小計	2,786,946,458	63.28	2,126,343,615	48.28
獨立股東們持股之小計 <sup>4</sup>	2,349,146,458	53.34	1,792,317,379	40.70
<b>合計</b>	<b>4,404,018,959</b>	<b>100.00</b>	<b>4,404,018,959</b>	<b>100.00</b>

註：

- 張瑜平先生是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的父親。因此，根據《收購守則》當中「一致行動」的定義第(1)及(8)類，張瑜平先生被推定為與要約人就 貴公司而言一致行動。於最後實際可行日期，張瑜平先生除直接持有91,723,600股股份（佔 貴公司已發行股本總額大約2.08%）之外，亦通過其全資擁有的公司佳增國際間接持有657,178,447股股份（佔 貴公司已發行股本總額大約14.92%）。
- 張沅沅女士是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的姊妹。因此，根據《收購守則》當中「一致行動」的定義第(1)及(8)類，張沅沅女士被推定為與要約人就 貴公司而言一致行動。於最後實際可行日期，張沅沅女士直接持有144,011,420股股份（佔 貴公司已發行股本總額大約3.27%）。
- 肖美容女士是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的祖母。因此，根據《收購守則》當中「一致行動」的定義第(1)及(8)類，肖美容女士被推定為與要約人就 貴公司而言一致行動。於最後實際可行日期，肖美容女士直接持有19,516,000股股份（佔 貴公司已發行股本總額大約0.44%）。
- The Swatch Group (Hong Kong) Limited乃The Swatch Group Limited的全資附屬公司。鑒於張瑜平先生（通過其控制的數家公司）與The Swatch Group (Hong Kong) Limited各自持有某家合資公司超過20%權益，根據「一致行動」定義第(1)及(8)類，The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為與要約人一致行動。
- 黃永華先生及李樹忠先生均為 貴公司執行董事。
- 上表所列公眾人士（定義見《上市規則》第8.24條）於緊隨部分要約完成後持有的股份數目及百分比，乃根據所有合資格股東（包括非公眾股東的合資格股東）已按各自持有的股份數目佔彼等合共持有的股份數目之比例，合共有效提出660,602,843股股份計算。或者，假設要約人根據部分要約有效提出及收購的所有要約股份均由合資格股東（同時亦為公眾股東）提

出，並假設於最後實際可行日期至部分要約完成（包括該日）期間，貴公司的股權結構並無其他變化，公眾股東將於緊隨部分要約完成後持有約47.32%的股份，如下文標題「公眾持股量」一段所述。

7. 國泰君安融資就部分要約擔任要約人之財務顧問。因此，根據《收購守則》當中「一致行動」的定義第(5)類，國泰君安融資以及控制國泰君安融資、受國泰君安融資控制或與國泰君安融資受同一第三方控制的人士均被推定為與要約人在貴公司事務上一致行動。於最後實際可行日期，國泰君安融資集團並無持有任何股份或相關衍生工具，沒有借入或借出任何股份或相關衍生工具，也沒有進行關於任何股份或相關衍生工具之買賣（國泰君安融資代表其非全權投資客戶持有的股份所進行者除外）。
8. 各個百分比約數乃捨入至最接近的小數點後兩位，因此有關百分比數字加起來可能不等於100%。

於最後實際可行日期，貴公司有4,404,018,959股已發行股份，且並無任何尚未行使的附有認購、或可轉換或交換成為貴公司股份或其他種類的股本權益之期權、認股權證、衍生工具或證券，而於最後實際可行日期，合資格股東們合共持有2,786,946,458股已發行股份。

除上述外，於最後實際可行日期，貴公司並無其他可轉換或交換成為貴公司股份或其他種類之股本權益的股份、期權、認股權證、衍生工具或其他證券。

### 公眾持股量

聯交所已表明，倘部分要約截止時，公眾所持已發行股份少於適用於貴公司之最低規定百分比（即已發行股份的25%），或如果聯交所認為：

- (i) 就買賣有關股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則聯交所會考慮使其酌情權以暫停股份的買賣。

於最後實際可行日期，貴公司的公眾持股量約為已發行股份的62.32%。假設自最後實際可行日期起，直至最終截止日期期間，貴公司的已發行股本並無變動且已交回的所有要約股份均來自計入公眾持股量的股東，則緊隨部分要約完結之後，公眾持有貴公司已發行股份的比例將至少約為47.32%。因此，緊隨部分要約完結之後，公眾持有的股份數目將繼續符合《上市規則》第8.08條項下25%最低公眾持股量的規定。誠如根據《上市規則》第14.81(1)條規定所披露，要約人打算於部分要約完成之後，仍維持股份於聯交所的上市地位。要約人的唯一董事已向聯交所承諾在需要時會採取適當措施，以確保部分要約之後，股份具充足的公眾持股量。

## 進行部分要約的理由

藉著部分要約，張泳麟先生有機會能以公平的市場價格收購 貴公司的控股權益，從而繼承其父親張瑜平先生的事業，而部分要約也是張瑜平先生家族對 貴公司的信心、承諾和奉獻的一種體現；張泳麟先生希望維持 貴公司的上市地位。

要約人認為，部分要約將向 貴公司的持份者，特別是其員工、客戶及承包商發出良好信號，表明其對 貴集團的信心及加強與 貴集團的關係，同時加強其對 貴集團的承諾及貢獻。鑒於過去一年交投疏落，要約人亦認為部分要約將為有意以高於市價的價格變現其投資的合資格股東提供機會，而合資格股東亦可依願選擇保留其於 貴公司的部分股權。部分要約為股東提供了一個機會，可立即以現金套現其於 貴公司的投資，並以具吸引力的溢價進行，而不會對股價造成下行壓力，參與 貴公司在日後的增長（ 貴公司將保留在聯交所的上市地位），以及受惠於 貴集團未來的增長及發展。

基於上文所載的理由及裨益，要約人因此作出部分要約，而非所有股份的要約。

## 對於 貴公司及要約人的裨益

張瑜平先生及張泳麟先生均為 貴公司的高級管理層成員。在部分要約完結之後，預計張瑜平先生（通過佳增國際）、張泳麟先生（通過要約人）以及張泳麟先生的一致行動人士（除The Swatch Group (Hong Kong) Limited外）將合共持有 貴公司已發行股份總數的最多51.72%。部分要約體現了張氏家族對 貴集團的承諾，以及對於 貴集團長遠前景的信心。部分要約亦將通過張泳麟先生持有 貴公司的股權之關係，使其作為 貴集團行政總裁的利益與 貴集團的利益更加趨於一致，並反過來給予作為 貴集團重要高級管理人員的張泳麟先生進一步激勵。基於以上所述，部分要約將符合 貴集團的利益。

## 對於合資格股東的裨益

合格股東將有上佳機會，以相對於股份交易價來說屬於溢價的價錢變現其部分投資，並同時保留於 貴公司的剩餘股權，以參與 貴公司在日後的增長（ 貴公司將保留在聯交所的上市地位），以及受惠於 貴集團未來的增長及發展。

## 要約人的意向

在部分要約完成之後，要約人擬讓 貴公司繼續如常經營其現有業務以及聘用 貴集團的僱員。要約人無意對 貴公司業務作出任何重大變動，也無意對公司的固定資產進行任何重新配置，或停止或出售 貴公司的任何現有業務。

## 香港印花稅

在香港，因接納部分要約而產生的賣方從價印花稅應由相關的合資格股東繳付。稅率為以下(i)及(ii)項兩者當中較高數目者的0.1%：(i)接納部分要約的相關要約股份之市值；(ii)要約人就部分要約之相關接納應支付的代價。該稅款將會在就要約人接納的要約股份的部分要約被有效接納時，從要約人應支付予有關的合資格股東的現金款項當中扣除(若計出的印花稅款項包含不足1港元的部分，則印花稅款項將向上捨入至最接近的1港元)。要約人將會代表接納部分要約的相關合資格股東安排繳付賣方從價印花稅，亦將會根據《印花稅條例》(香港法例第117章)，繳納與部分要約的接納及要約股份的轉讓有關之買方從價印花稅。

合資格股東如對於接納或拒絕部分要約的稅務影響有任何疑問，宜諮詢本身的專業顧問之意見。要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、 貴公司及其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、聯繫人或部分要約所涉及的任何其他人士，均不必因為接納或拒絕部分要約，而對任何人士所承受的任何稅務影響或債務負上責任。

## 海外股東

對於是否能夠向並非居於香港的人士提出部分要約，可能會受到其居留的相關司法管轄區之適用法律所影響。股東如為香港以外司法管轄區的公民、居民或國民，應遵守其所屬司法管轄區的適用法律或監管要求，並在有需要時自行尋求法律諮詢意見。股東如擬接納部分要約，有責任確保自己完全符合關於接納部分要約的相關司法管轄區之法律法規的要求(包括獲得所需的政府或其他方面給予之同意，或辦理其他必要的手續，以及繳付該等股東在有關司法管轄區應繳付的轉讓或其他稅款)。

任何合資格股東若接納任何部分要約，即會被視為該等人士已向要約人及其顧問作出聲明和保證，表明已經遵守所有當地法律及監管要求，以及該等人士可以根據相關司法管轄區的法律，合法地接納部分要約。合資格股東如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問意見。

### 要約人的資料

要約人是於2022年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，現主要經營投資控股業務。張泳麟先生是要約人的唯一股東及唯一董事。要約人於其過去三個財政年度並無任何已公佈賬目。

於最後實際可行日期，張泳麟先生是 貴集團行政總裁，並兼任 貴集團高端消費配套事業部總裁。他是 貴公司主席兼執行董事張瑜平先生之兒子。

### 強制性收購

要約人無意行使任何強制收購之權力。

### 接納部分要約之其他條款

接納部分要約之其他條款(其中包括)接納及結算程序和接納期間)載於本綜合文件附錄一及隨附之批准及接納表格。

### 其他資料

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之註冊股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股份。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記，包括該等透過中央結算系統持有股份權益之人士)批准及／或接納部分要約，彼等務必就其對部分要約之意向，向其代名人作出指示。

敬請 閣下注意本綜合文件第19至23頁所載之董事會函件、第24至25頁所載之獨立董事委員會函件及第26至59頁所載之獨立財務顧問函件。

於考慮就部分要約採取行動時，閣下應考慮自身的稅務及財政狀況，如有疑問應諮詢專業顧問。

此致

列位合資格股東 台照

為及代表  
國泰君安融資有限公司  
周詠璇  
董事

2024年7月4日





**HENGDELI HOLDINGS LIMITED**

**亨得利控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3389)

執行董事：

張瑜平先生 (主席)

黃永華先生

李樹忠先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

史仲陽先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

廣東道28號

力寶太陽廣場3樓301室

獨立非執行董事：

蔡建民先生

劉學靈先生

錢焯青女士

敬啟者：

**國泰君安證券(香港)有限公司代表君雅有限公司向合資格股東  
收購本公司股本當中660,602,843股股份之  
附條件的自願現金部分要約**

**緒言**

於2024年6月20日，要約人與本公司聯合公佈，國泰君安證券將代表要約人提出附條件的自願現金部分要約，按每股要約股份0.16港元之要約價，以現金向合資格股東收購660,602,843股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約15.00%)。

---

## 董事會函件

---

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及部分要約的進一步資料；(ii)國泰君安融資函件(載有部分要約詳情)；(iii)獨立董事委員會函件(載有其就部分要約向合資格股東提供的推薦建議及意見)；及(iv)獨立財務顧問函件(載有其就部分要約對有關獨立股東及就批准及接納部分要約而言是否屬公平合理向獨立董事委員會提供的意見)。

### 部分要約

#### 要約價

國泰君安證券(代表要約人)按以下價格作出部分要約：

對於每股要約股份..... 現金0.16港元

#### 部分要約的實施條件

部分要約須待以下實施條件達成後方可作出：

- (i) 於首個截止日期(或要約人可能釐定且執行人員可能批准的較遲日期)下午4時正(香港時間)或之前就660,602,843股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約15.00%)接獲有效接納(且並無於許可情況下撤回)；及
- (ii) 持有非要約人及其一致行動人士所持有股份當中超過50%的獨立股東根據《收購守則》規則28.5批准部分要約，並為此已在批准及接納表格上的適當選擇空格內加以標示，表明就部分要約予以批准的股份數目。

有關部分要約的進一步詳情載於本綜合文件內的國泰君安融資函件、本綜合文件附錄一及隨附的批准及接納表格。

於最後實際可行日期，已發行股份為4,404,018,959股。本公司於最後實際可行日期概無其他可轉換或兌換為股份或其他類別股權的股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

## 本公司的股權結構及部分要約之影響

本公司於最後實際可行日期及部分要約完成後的股權結構（假設已發行股份總數自最後實際可行日期起至最終截止日期並無變動）載於本綜合文件內的國泰君安融資函件「貴公司的股權結構及部分要約之影響」一節。

## 進行部分要約的理由和裨益

敬請閣下分別垂注本綜合文件內的國泰君安融資函件「進行部分要約的理由」、「對於貴公司及要約人的裨益」及「對於合資格股東的裨益」各節。

## 要約人的意向

敬請閣下垂注本綜合文件內的國泰君安融資函件，當中載列（其中包括）要約人對本公司業務的意向。董事會注意到，要約人的意向為本公司於日常過程中繼續運行現有業務及維持對本集團僱員的僱用。要約人無意大幅度變動本公司業務及調配本公司任何固定資產，或停止或出售本公司的任何現有業務。

董事會欣然接受要約人對本集團的意向。

## 本集團的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團業務主要聚焦於高端消費配套產品製造、高端消費服務平台建設、國際大宗商品貿易及主要在中國內地和香港的相關供應鏈服務。

## 董事會函件

以下乃本集團截至2023年12月31日及2022年12月31日止兩個財政年度之財務資料摘要。資料摘錄自本公司截至2023年12月31日止財政年度之年報：

	截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣千元) (經審核)	2022年 (人民幣千元) (經審核)
收入	1,421,454	1,259,579
稅前溢利／(虧損)	33,238	(87,981)
年度溢利／(虧損)	35,191	(88,139)

根據摘自本公司截至2023年12月31日止財政年度之年報的資料，本集團於2023年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣3,245.63百萬元。

### 公眾持股量

聯交所已表明，倘於部分要約完成時公眾所持已發行股份少於本公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 存在或可能存在買賣股份的虛假市場；或
- (ii) 公眾所持股份數目不足以維持一個有序的市場，

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

於最後實際可行日期，本公司的公眾持股量約為已發行股份的62.32%。假設自最後實際可行日期起直至最終截止日期期間，本公司的已發行股本並無變動且已交回的所有要約股份均來自計入公眾持股量的股東，則緊隨部分要約完結之後，公眾持有本公司已發行股份的比例將至少約為47.32%。因此，緊隨部分要約完結之後，公眾持有的股份數目將繼續符合《上市規則》第8.08條項下25%最低公眾持股量的規定。本公司注意到，要約人的唯一董事已向聯交所承諾在需要時會採取適當措施，以確保部分要約之後，股份具充足的公眾持股量。

## 推薦建議

根據《收購守則》規則2.1及規則2.8，董事會已成立由全體獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢焯青女士組成的獨立董事委員會，經考慮獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見後，以就部分要約是否屬公平合理以及就批准及接納向合資格股東提出推薦建議。非執行董事史仲陽先生為Swatch Group僱員。由於The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為於最後實際可行日期要約人的一致行動人士，因此史仲陽先生為合資格股東提供意見或推薦建議的目的不被視為獨立人士。

獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准委任，以就部分要約（尤其就部分要約是否屬公平合理）以及就批准及接納向獨立董事委員會提供意見。

## 一般事項

有關部分要約的主要條款以及接納及結算程序，務請閣下垂注本綜合文件所載國泰君安融資函件及附錄一以及隨附的批准及接納表格。

務請閣下垂注(1)本綜合文件內的獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就批准及接納部分要約向合資格股東提供的意見）及(2)本綜合文件內的獨立財務顧問函件（當中載有（其中包括）獨立財務顧問就部分要約向獨立董事委員會提供的意見及其為達致有關意見所考慮的主要因素及理由）。

亦請閣下垂注本綜合文件附錄四所載一般資料。

此致

列位合資格股東 台照

承董事會命  
亨得利控股有限公司  
主席  
張瑜平

2024年7月4日



**HENGDELI HOLDINGS LIMITED**

**亨得利控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3389)

敬啟者：

**國泰君安證券(香港)有限公司代表君雅有限公司向合資格股東  
收購本公司股本當中660,602,843股股份之  
附條件的自願現金部分要約**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就部分要約向閣下提供意見，其詳情載於本公司及要約人聯合刊發日期為2024年7月4日有關部分要約之本綜合文件(本函件為其中一部分)內之國泰君安融資函件及董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

敬請閣下垂注本綜合文件所載之董事會函件、國泰君安融資函件、附錄一及隨附之批准及接納表格(均載有部分要約詳細條款)，以及本綜合文件所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就部分要約向吾等作出之意見及推薦建議，以及其作出意見及推薦建議之主要因素及理由。

經考慮本綜合文件中獨立財務顧問函件所述獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為部分要約對獨立股東而言屬公平合理。吾等據此建議(i)獨立股東批准部分要約；及(ii)合資格股東接納部分要約。

---

## 獨立董事委員會函件

---

儘管吾等已提供推薦建議，合資格股東(尤其是欲套現彼等於股份的投資之合資格股東)務須密切監察股份於部分要約期之市場價格及流動性。倘於部分要約期間獲悉股份之市場價格超逾要約價，且銷售所得款項(已扣除交易成本後)超出部分要約項下所收取之所得款項淨額，則合資格股東(倘彼等有能力為之)可考慮尋求於市場上出售彼等的股份，而非接納部分要約。然而，倘市場情況不容許以超逾要約價之價格出售股份，或倘相信股份價格於中期內不會超逾要約價，則有意出售超過彼等持有之15.00%股權(其可能根據部分要約之條款獲認購)之該等合資格股東應考慮提呈其持有的所有股份中超過15.00%的股份。另一方面，倘合資格股東於考慮本綜合文件所載資料後對本集團於部分要約完成後之未來前景充滿信心，則可考慮保留彼等之全部或部分股份，惟有關彼等全部股份的部分要約須獲批准。

此致

列位合資格股東 台照

為及代表  
亨得利控股有限公司  
獨立董事委員會  
蔡建民  
劉學靈  
錢煒青  
謹啟

2024年7月4日

以下為獨立財務顧問就部分要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



香港  
中環  
雲咸街8號11樓

敬啟者：

國泰君安證券(香港)有限公司  
代表要約人向合資格股東收購 貴公司已發行股本當中660,602,843股  
股份之附條件的自願現金部分要約

I. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就該部分要約向獨立董事委員會提供意見，該要約的詳情載於日期為2024年7月4日的綜合文件(「綜合文件」)內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2024年6月20日，要約人與 貴公司聯合公告(「聯合公告」)，國泰君安證券將代表要約人提出附條件的自願現金部分要約，按每股要約股份0.16港元之要約價，向合資格股東收購660,602,843股股份(相當於 貴公司截至最後實際可行日期已發行股本約15.00%)。

於最後實際可行日期， 貴公司有4,404,018,959股已發行股份，且並無任何尚未行使的附有認購、或可轉換或交換成為 貴公司股份或其他種類的股本權益之期權、認股權證、衍生工具或證券，而於最後實際可行日期，合資格股東合共持有2,786,946,458股已發行股份。

根據《收購守則》之規則2.1及規則2.8， 貴公司已成立由全體獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢焯青女士組成的獨立董事委員會，由其就部分要約是否公平合理、以及就部分要約的批准及接納，向合資格股東提出推薦建議。 貴公司非執行董事史仲陽先生任職於Swatch Group。由於The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為要約人的一致行動人士，因此史仲陽先生在向合資格股東提供諮詢意見或推薦



建議時不被視為獨立人士。吾等經獨立董事委員會批准，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，由其就部分要約特別是就部分要約是否公平合理，以及就部分要約的批准和接納，向獨立董事委員會提供諮詢意見。

於過去兩年，除吾等就部分要約當前獲委任為獨立財務顧問(包括(i)根據收購守則規則10.11之規定就綜合文件內 貴集團財務及貿易狀況之重大變動披露與董事進行討論；及(ii)根據收購守則規則10.4之規定發出函件，以呈報綜合文件附錄三所載 貴集團若干未經審核財務資料)外，吾等與 貴公司、要約人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士並無關聯，因此，吾等被視為合資格就部分要約提出獨立意見。除就委任為部分要約獨立財務顧問須向吾等支付或應付之一般專業費用外，概無存在任何安排可令吾等向 貴公司、要約人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。因此，吾等根據上市規則第13.84條及《收購守則》之規則2.6獨立地就部分要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

## II. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實，以及彼等作出的陳述，並假設向吾等作出或聯合公告及綜合文件所述的所有該等資料、財務資料及事實及任何陳述(彼等須就此承擔全部責任)在作出時及於本函件日期均屬真實、準確及完整，且由董事及／或 貴集團管理層經審慎周詳查詢後作出。吾等獲董事及／或 貴集團管理層告知，已向吾等提供所有相關資料，且向吾等提供的資料及作出的陳述概無遺漏重大事實。吾等亦依賴可公開取得的若干資料，並假設該等資料乃準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出的陳述致使不真實、不準確或有所誤導。倘於要約期內該等資料其後出現任何重大變動，則 貴公司將根據收購守則規則9.1在切實可行情況下盡快通知合資格股東。當本函件所載或所提述資料及吾等之意見於最後實際可行日期後及整段要約期內出現任何重大變動時，合資格股東亦將在切實可行情況下盡快獲得通知。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司所提供的資料及透過公開渠道獲得的若干已公佈資料(包括 貴公司截至2021年(「**2021年年報**」)、2022年(「**2022年年報**」)及2023年(「**2023年年報**」)12月31日止三個年度的年報以及綜合文件所載的其他資料),並認為吾等已審閱足夠資料,以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而,吾等並無就有關資料進行任何獨立查核,亦無就 貴集團、要約人、國泰君安融資、國泰君安證券、Swatch Group及彼等各自的聯繫人以及與彼等一致行動人士各方的業務、事務、借款及財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

就部分要約而言,吾等並無考慮合資格股東因接納或不接納部分要約而面臨之稅務影響或印花稅,因為稅務影響因個人之本身情況不同而異。尤其是,合資格股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項,應考慮彼等本身有關要約之稅務狀況,如有任何疑問,應諮詢彼等本身之專業顧問。有關印花稅的進一步詳情,請參閱綜合文件附錄一。

### III. 部分要約的條款及條件

下文載列部分要約的條款及條件概要,詳情請參閱綜合文件所載「國泰君安融資函件」。

#### 1. 部分要約的先決條件

部分要約的提出,須根據《收購守則》之規則28.1,經執行人員就部分要約給予同意。於2024年6月25日,要約人與本公司聯合公佈先決條件已獲達成。

#### 2. 部分要約的實施條件

部分要約須待達成下列實施條件,方可作實:

- (i) 在首個截止日期(或者要約人可能決定並獲執行人員批准的一個較晚日期)之下午4時正(香港時間)或之前,已收到660,602,843股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約15.00%)的有效接納要約之通知(且並無在允許的情況下撤回);及

- (ii) 持有非要約人及其一致行動人士所持有股份當中超過50%的獨立股東根據《收購守則》規則28.5批准部分要約，並為此已在批准及接納表格上的適當選擇空格內加以標示，表明就部分要約予以批准的股份數目。

合資格股東如欲批准及接納部分要約，務請填妥批准及接納表格甲欄及乙欄。無論獨立股東接納部分要約與否，彼等可批准部分要約及於批准及接納表格中註明彼等批准部分要約所涉及之股份數目。獨立股東所持每股股份將僅可享有一票投票權。在點算部分要約之批准時，就同一股股份之重複投票將不會獲計算在內。合資格股東亦可註明彼等提呈接納部分要約之股份數目。

如果：

- (i) 至首個截止日期收到的有效接納通知涉及少於660,602,843股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約15.00%）的話，則除非根據《收購守則》延長首個截止日期，否則部分要約將不會繼續進行，而是將立即失效；及
- (ii) 在首個截止日期或之前收到的有效接納通知已涉及不少於660,602,843股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約15.00%）的話，則要約人將在首個截止日期或之前宣佈部分要約在接納方面已屬無條件。

根據《收購守則》的規則15.1，部分要約最初必須在寄發日之後維持最少21天可供接納。

根據《收購守則》的規則15.3，凡有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納或所有方面而言），則該項要約其後應維持可供接納不少於14天。根據《收購守則》的規則28.4，(i)若於首個截止日期，部分要約就接納而言已成為或被宣佈為無條件，則部分要約根據《收購守則》其後應維持可供接納14日且不得進一步延長；及(ii)倘部分要約就接納而言於首個截止日期前已成為或被宣佈為無條件，則部分要約將於其後維持不少於14日可供接納，惟最終截止日期不得延長至首個截止日期後第14日之後的日期。

因此，如果部分要約在寄發日之後第14天或之前獲宣佈在所有方面均屬無條件，則最終截止日期將是(但不早於)首個截止日期。如果部分要約在遲於寄發日之後第14天獲宣佈在所有方面均屬無條件，則最終截止日期將為作出該宣佈之日以後至少14天。

根據規則第15.5條，除經執行人員同意外，否則在寄發日期後第60日下午七時正之後，部分要約不得就接納成為或被宣佈為無條件。

根據《收購守則》的規則28.6，由於如果部分要約在所有方面均成為無條件，且已收到部分要約的完全有效接納通知的話，要約人及其一致行動人士將持有 貴公司50%以上的投票權，因此，要約人及其一致行動人士將可隨意取得更多的 貴公司投票權，而不會在《收購守則》的規則28.3規限下產生提出全面要約的責任(即是，除非獲得執行人員同意，否則要約人及其一致行動人士(並且包括任何日後與要約人一致行動的人士)在緊接要約期完結後的12個月內，不可取得 貴公司的投票權)。

貴公司股東及潛在投資者應注意，部分要約須先達到實施條件，方可作實。因此，部分要約或不會成為無條件。

### 3. 部分要約

於最後實際可行日期，已發行4,404,018,959股股份，其中國泰君安證券將代表要約人提出附條件的自願部分現金要約，按每股要約股份0.16港元之現金要約價，向合資格股東收購660,602,843股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約15.00%)。

每股要約股份的要約價0.16港元乃在考慮到 貴公司的前景、股份的交易流動性及在聯交所的過往收市價等多項因素，並參照近期在香港進行的其他類似交易之後，在公平商業基礎上所釐定。

要約人將向合資格股東購買的要約股份須已繳足股款，並不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，但連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利。於最後實際可行日期， 貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他返還資本。 貴公司確認，於最後實際可行日期， 貴公司並無任何意向於最後實際可行日期至最終截止日期期間作出、宣派或派付任何進一步之股息或作出其他分派。

若於最後實際可行日期之後，直至最終截止日期為止，貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，而且相關的記錄日期乃最終截止日期或之前時間，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派金額，而在該情況下，凡在該聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低之後的要約價。

#### 4. 部分要約之價值

##### 價值比較

每股要約股份之要約價0.16港元：

- (i) 較最後實際可行日期聯交所報出的每一股份收市價0.140港元有大約14.3%之溢價；
- (ii) 較最後交易日聯交所報出的每一股份收市價0.135港元有大約18.5%之溢價；
- (iii) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續五個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約19.2%之溢價；
- (iv) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續十個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約19.7%之溢價；
- (v) 較截至最後交易日為止（包括該日）的最後連續三十個交易日裏，聯交所報出的股份平均收市價有大約15.7%之溢價；
- (vi) 較2023年12月31日的經審計股東應佔綜合資產淨值約每一股份0.80港元有大約80.0%之折讓。以上數字乃根據2023年12月31日之經審計股東應佔綜合資產淨值人民幣3,186,036,000元，以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股（並且採用香港銀行公會在其網站上公佈供參考之2023年12月29日（即2023年香港最後一個營業日）兌換率人民幣1元兌1.0982港元）計算出來；及
- (vii) 較於2023年12月31日經附錄二所載估值報告調整後股東應佔綜合資產淨值約每股0.86港元折讓約81.3%，以上數字乃根據2023年12月

31日之經調整經審計股東應佔綜合資產淨值人民幣3,439,129,000元（並且採用香港銀行公會在其網站上公佈供參考之2023年12月29日（即2023年香港最後一個營業日）兌換率人民幣1元兌1.0982港元），以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股計算出來。上述調整是由於根據附錄五所列的估值報告對物業進行重估的結果，其詳細計算載於附錄二。截至最後實際可行日期，該重估尚未實現。貴公司股東及潛在投資者在評估其投票／投資決定時，應考慮上述因素。

### **股份之最高及最低價格**

於相關期間，股份在聯交所報出的最高及最低收市價分別是在2023年12月28日之0.152港元及在2024年4月9日之0.120港元。

## **5. 部分要約之其他條款**

### **部分要約之接納**

合資格股東可就各自持有的部分或者全部要約股份接納部分要約。

待部分要約在所有方面成為無條件之後：(i)若收到660,602,843股股份的有效接納表示，則所有有效接納的要約股份均將獲得承購；及(ii)若於最終截止日期收到超過660,602,843股股份的有效接納表示，則要約人將向各個表示接納的合資格股東承購的要約股份總數將會按照以下公式，並根據表示接納的要約股份總數加以釐定：

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

A = 660,602,843股股份，亦即提出部分要約之要約股份總數

B = 所有合資格股東在部分要約之下有效提出的要約股份總數

C = 相關的個別合資格股東在部分要約之下提出的要約股份數目

### **部分要約之部分性質和非整數的影響**

有可能發生在一合資格股東於部分要約之下提出其全部股份供接納，卻並非其全部股份均獲得承購之情況。

在部分要約之下，不會承購非整數之要約股份，因此，要約人根據以上公式向每一合資格股東承購的要約股份之數目，將由要約人酌情向上或向下捨入至最接近的整數。

### **碎股**

股份目前乃以每手4,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部分要約而更改。合資格股東務請注意，接納部分要約或會導致彼等持有零碎股份。因此，要約人已委任一名指定代理，於部分要約截止當日起計六星期內，盡力於市場進行零碎股份對盤買賣，以使該等合資格股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位4,000股股份。進一步詳情請參閱綜合文件「國泰君安融資函件」中「碎股」一節。

### **接納部分要約之影響**

任何合資格股東接納部分要約，將構成該股東向要約人保證，其在部分要約之下售予要約人的股份已繳足股款，並且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，但連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利。於最後實際可行日期，貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他返還資本。貴公司確認，於最後實際可行日期，貴公司並無任何意向於最後實際可行日期至最終截止日期期間作出、宣派或派付任何進一步之股息或作出其他分派。

若於最後實際可行日期之後，直至最終截止日期為止，貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，而且相關的記錄日期乃最終截止日期或之前時間，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派金額，而在該情況下，凡在該聯合公告、本綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低之後的要約價。

除《收購守則》允許之情況外，對於部分要約之接納乃不可撤銷，也不能夠撤回。

#### 代價的結清

在部分要約在所有方面均成為無條件的前提下，每一合資格股東將會就其有效地接納部分要約並且要約人根據部分要約承購的每股要約股份，收到要約價的現金付款（減去由此產生的任何賣方從價印花稅）（款額亦可能如國泰君安融資函件「將收購的要約股份」一段所指作出調整）。

要約人因部分要約獲得接納而應支付的代價，將盡快並無論如何須不遲於最終截止日期之後7個營業日（按照《收購守則》裏之定義）結清。關於要約人因部分要約獲得接納而應支付的代價的結清時間，請參閱綜合文件附錄一。

#### IV. 要約人的資料

要約人是於2022年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，現主要經營投資控股業務。張泳麟先生是要約人的唯一股東及唯一董事。

於最後實際可行日期，張泳麟先生是 貴集團行政總裁，並兼任 貴集團高端消費配套事業部總裁。他是 貴公司主席兼執行董事張瑜平先生之兒子。

#### V. 所考慮的主要因素及理由

吾等就部分要約作出推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

##### 1. 貴集團的背景資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自2005年9月於聯交所主板上市。於最後實際可行日期， 貴集團主要聚焦於(i)高端消費配套產品業務，包括高端消費配套產品的製造及高端消費服務平台建設；及(ii)國際大宗商品貿易及主要在中國內地和香港的相關供應鏈服務。截至2023年12月31日止年度，各分部約佔 貴集團總收入的50%。



貴集團亦透過投資其一間聯營公司，進軍全球乾散海運市場。

新型冠狀病毒疫情爆發前，貴集團亦從事國際名牌手錶銷售。如貴集團於2020年9月4日的公告所述，新型冠狀病毒疫情帶來充滿挑戰的狀況、名錶業務的嚴重虧損、持續惡化的市場環境等不利因素，貴集團預計，港澳台及東南亞地區零售業前景暗淡，名錶零售前景更加不容樂觀。經過認真和適當的考慮，董事會決定結束貴集團手錶零售業務的運營，同時繼續發展貴集團高端消費配套產品製造及高端消費服務平台建設業務。

如2021年年報所提述，貴集團決定結束其鐘錶零售業務後，於2021年，為進一步增強盈利能力，穩固企業未來發展基礎，貴集團加大了國際大宗商品貿易業務的投入。如2021年年報所披露，國際貿易業務範疇主要為鐵礦及錳礦向中國內地的進口，而根據2022年年報及2023年年報，國際大宗商品貿易業務包括鐵礦石及煤炭貿易。

### **貴集團業務前景**

#### **(i) 高端消費配套產品業務**

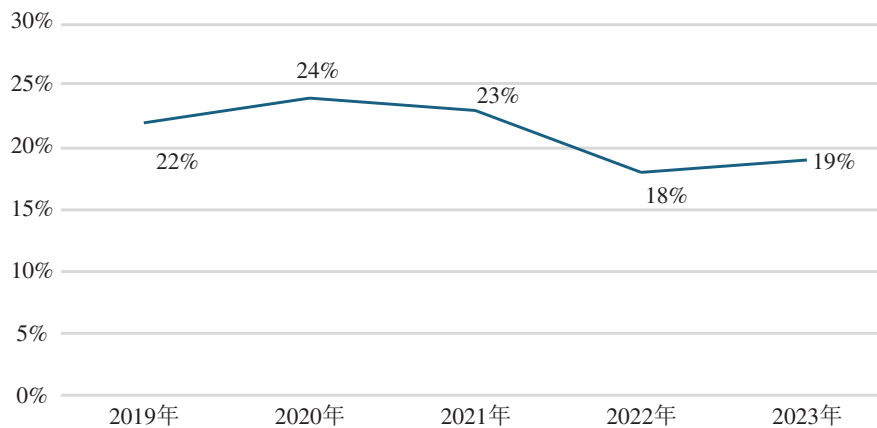
根據2023年年報，貴集團將集中力量擴充發展高端消費配套產品的生產，以多種方式與品牌商及國際同行進行更深層次的合作。貴集團將面向中國內地及國際雙市場，不斷提升商業空間一體化服務水平。貴集團還將全力展開有限多元化的業務進程，發揮高端消費配套生產在珠寶、化妝品及手機等其他高端生活品領域的潛能，將商業空間美化服務擴充至生活空間美化服務領域等，努力成為高端消費全球產業生態鏈中不可或缺的一個獨立環節。

根據中國上海市人民政府網站2023年2月(<https://www.shanghai.gov.cn/nw48081/20230213/6c9583ac684c4bcf8cb56661f679d9b4.html>)發佈的消息(「該文章」)，中國個人奢侈品市場下跌10%，於2022年結束五年急劇增長。此外，根據該文章，按照普華永道進行的另一項奢侈品行業分析，到2025年，中國的奢侈品市場將超過美國和歐洲，佔全球市場的25%。預計中國奢侈品消費總額將以每年16%的速度增長，於2025年前達到人民幣8,160億元(1,120億美元)。

由於 貴集團高端消費配套產品業務的主要產品包括手錶配件及為香港和中國的手錶零售店提供高端消費服務平台，瑞士手錶對香港和中國的出口增長將與 貴集團高端消費配套產品業務的增長有關。

以下為2019年至2023年瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比，該等數據乃摘錄自於2022年1月及2024年1月發佈的瑞士手錶全球分銷出口報告：

瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比



資料來源：瑞士鐘錶業聯合會

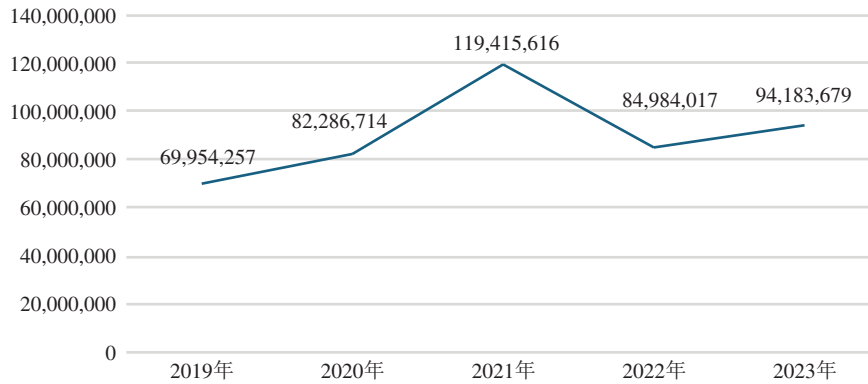
參考上圖，中國（包括香港）瑞士手錶份額於2021年及2022年從2020年的24%下降至2022年的18%。瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比僅於2023年開始回升。

(ii) 大宗商品國際貿易

根據2023年年報，面對較為複雜的經營環境， 貴集團積極把控市場，努力做出靈活而精確的調貨時間，提高銷售，降低成本。

以下是 貴集團於2023年交易的兩種主要大宗商品在中國的需求概況：

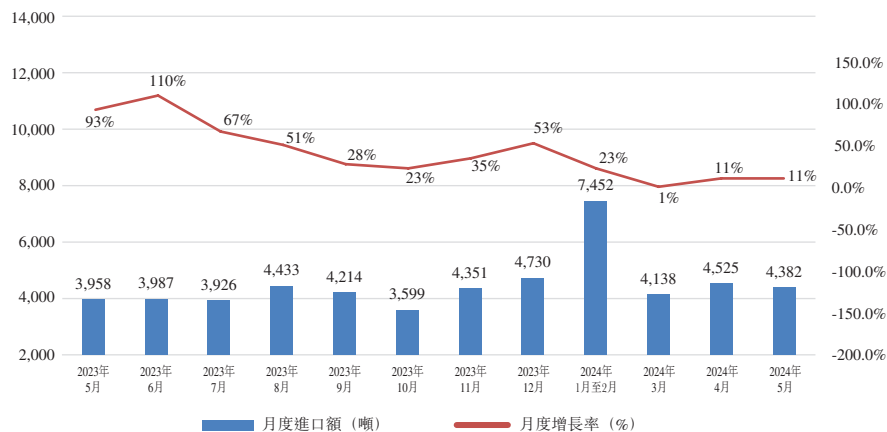
2019-2023年中國鐵礦石及精礦進口額(人民幣元)



資料來源：中華人民共和國海關總署

如上圖所示，2022年對鐵礦石及精礦的需求有所下降，並於2023年開始回升。

中國煤炭進口的月度趨勢



資料來源：中國煤炭工業協會

經參考上述圖表，與去年同期相比，於2023年5月至12月期間，月度增長率錄得超過20%，其中2023年6月增長率最高，超過100%。於2024年，該增長率逐步放緩，於2024年4月至5月期間，增長率僅為11%。

基於上述市場數據，貴集團兩個業務分部雖均已復甦，鑒於貴集團於過去五年（2021年及2023年除外）的表現波動，貴集團於過去五個財政年度一直錄得虧損，自此，貴集團於過去五年尚未宣派任何股息。因此部分要約將為合資格股東提供即時機會以現金變現其於部分要約的投資，並將接納該等部分要約所獲得現金重新部署至其他投資機會，考慮到貴集團兩個業務分部所處市場的復甦及／或增長，彼等可繼續享有貴公司的任何未來發展。

## 2. 進行部分要約的理由和裨益以及要約人的意向

### *進行部分要約的理由*

藉著部分要約，張泳麟先生有機會能以公平的市場價格收購貴公司的控股權益，從而繼承其父親張瑜平先生的事業，而部分要約也是張瑜平先生家族對貴公司的信心、承諾和奉獻的一種體現；張泳麟先生希望維持貴公司的上市地位。

要約人認為，部分要約將向貴公司的持份者，特別是其員工、客戶及承包商發出良好信號，表明其對貴集團的信心及加強與貴集團的關係，同時加強其對貴集團的承諾及貢獻。鑒於過去一年交投疏落，要約人亦認為部分要約將為有意以高於市價的價格變現其投資的合資格股東提供機會，而合資格股東亦可依願選擇保留其於貴公司的部分股權。部分要約為股東提供了一個機會，可立即以現金套現其於貴公司的投資，並以溢價進行，而不會對股價造成下行壓力，參與貴公司在日後的增長（貴公司將保留在聯交所的上市地位），以及受惠於貴集團未來的增長及發展。

### *對於貴公司及要約人的裨益*

張瑜平先生及張泳麟先生均為貴公司的高級管理層成員。在部分要約完結之後，預計張瑜平先生（通過佳增國際）、張泳麟先生（通過要約人）以及張泳麟先生的一致行動人士（除The Swatch Group (Hong Kong) Limited外）將合共持有貴公司已發行股份總數的最多51.72%。部分要約體現了張氏家族對貴集團的承諾，以及對於貴集團長遠前景的信心。部分要約亦將通過張泳麟先生持有貴公司的股權之關係，使其作為貴集團行政總裁的利益與貴集團的利益更加趨於一致，並反過來給予作為貴集團重要高級管理人員的張泳麟先生進一步激勵。

**就合資格股東而言：在充滿挑戰的環境中以溢價變現其於 貴公司投資的機會**

合格股東將有上佳機會，以相對於股份交易價來說屬於溢價的價錢變現其部分投資，並同時保留於 貴公司的剩餘股權，以參與 貴公司在日後的增長（ 貴公司將保留在聯交所的上市地位），以及受惠於 貴集團未來的增長及發展。

誠如上文所披露，每股要約股份0.16港元之要約價較最後交易日前聯交所於最後實際可行日期所報收市價及直至最後交易日（包括該日）止最後連續5、10及30日所報平均收市價有溢價。

於最後交易日（包括該日）前12個月的股份日均成交量約為每日3.1百萬股股份，僅相當於最後交易日已發行且發行在外的股份總數約0.07%。直至最後實際可行日期，該等日均成交量維持在相若水平。股份的低成交量使股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上大量出售股份。

相反，部分要約為股東提供一個機會，以溢價即時變現其於 貴公司投資以獲得現金而不對股份價格造成任何下行壓力，同時參與 貴公司在日後的增長（ 貴公司將保留在聯交所的上市地位），以及受惠於 貴集團未來的增長及發展。

鑒於上述情況，吾等同意董事認為，從合資格股東的角度而言，該等部分要約為合資格股東提供以股份近期收市價的溢價變現其於 貴公司的投資／潛在利益的機會。股份的低成交量使股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上大量出售股份，因此部分要約將為合資格股東提供即時機會以現金變現其於部分要約的投資，並將接納該等部分要約所獲得現金重新部署至其他投資機會並讓彼等可繼續享有 貴公司的任何未來增長。

**要約人的意向及公眾持股量**

在部分要約完成之後，要約人擬讓 貴公司繼續如常經營其現有業務以及聘用 貴集團的僱員。要約人無意對 貴公司業務作出任何重大變動，也無意對 貴公司的固定資產進行任何重新配置，或停止或出售 貴公司的任何現有業務。

於最後實際可行日期， 貴公司的公眾持股量約為已發行股份的62.32%。假設自最後實際可行日期起，直至最終截止日期期間， 貴公司的已發行股本並無變動且已交回的所有要約股份均來自股東，並計入公眾持股量，則緊隨部分要約完結之後，公眾持有 貴公司已發行股份的比例將至少約為47.32%。因此，緊隨部分要約完結後，公眾持有的股份數目將繼續符合《上市規則》第8.08條項下25%最低公眾持股量的規定。誠如根據《上市規則》第14.81(1)條規定所披露，要約人打算於部分要約完成之後，仍維持股份於聯交所的上市地位。要約人的唯一董事向聯交所承諾在需要時會採取適當措施，以確保部分要約之後，股份具充足的公眾持股量。

經考慮要約人擬繼續經營 貴集團之現有業務及要約人無意(i)對業務作出任何重大改變；(ii)終止聘用 貴集團僱員；或(iii)重新部署 貴公司之固定資產或停止或出售 貴公司的任何現有業務，吾等預期 貴集團之業務活動將不會因部分要約而直接出現重大變動。

3. 貴集團財務資料的分析

(i) 貴集團財務資料

下表概述 貴集團截至2021年（「2021財年」）、2022年（「2022財年」）、2023年（「2023財年」）12月31日止年度之綜合財政業績，摘錄自2023年年報及2022年年報：

	截至2023年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元
<i>持續經營業務</i>			
收入	1,421,454	1,039,286	877,994
銷售成本	(1,206,189)	(915,693)	(740,079)
毛利	215,265	123,593	137,915
其他收入	47,299	32,033	35,822
其他虧損淨額	(6,394)	(71,691)	(1,377)
分銷成本	(61,100)	(55,481)	(52,532)
行政費用	(172,805)	(133,323)	(118,238)
經營溢利／(虧損)	22,265	(104,869)	1,590
應佔聯營公司溢利	16,358	76,457	50,997
財務成本	(5,385)	(3,288)	(2,909)
除稅前溢利／(虧損)	33,238	(31,700)	49,678
所得稅抵免／(開支)	1,953	(2,970)	(392)
來自持續經營業務的 年度溢利／(虧損)	35,191	(34,670)	49,286

截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度的比較

於2023財年，貴集團持續經營業務的收入錄得人民幣1,421.5百萬元，較2022財年的收入人民幣1,039.3百萬元同比增加36.8%。該增加主要得益於以下兩方面收入的增長：(i)於2023財年，高端消費配套業務收入為人民幣710.7百萬元，而2022財年產生人民幣630.3百萬元，同比增加12.8%；及(ii)於2023財年，大宗商品貿易業務收入為人民幣710.7百萬元，而2022財年錄得人民幣409.0百萬元，同比增加73.8%。

於2023財年，貴集團持續經營業務的毛利錄得約人民幣215.3百萬元，而2022財年為人民幣123.6百萬元，同比增加74.2%。於2023財年，持續經營業務的毛利率約為15.1%，較2022財年的11.9%同比上升3.2個百分點。毛利及毛利率的上升主要源於大宗商品貿易價格波動。

由於上文所述，於2023財年，貴集團持續經營業務的溢利錄得人民幣35.2百萬元，而2022財年的虧損為人民幣35.0百萬元。

*截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度的比較*

於2022財年，貴集團對剩餘的鐘錶庫存進行了清理，全面結束了名錶業務的運營，故於2022財年後貴集團並無產生鐘錶貿易收入。

於2022財年，貴集團持續經營業務的收入錄得人民幣1,039.3百萬元，而2021財年的收入為人民幣878.0百萬元，同比增加18.4%。收入增加主要由於：(i) 於2022財年，高端消費配套業務收入為人民幣630.3百萬元，而2021財年產生人民幣550.9百萬元，同比增加14.4%；及(ii)於2022財年，大宗商品貿易業務收入為人民幣409.0百萬元，而2021財年錄得人民幣327.1百萬元，同比增加25.0%。

於2022財年，貴集團持續經營業務的毛利約為人民幣123.6百萬元，而2021財年為人民幣137.9百萬元，同比減少10.4%。於2022財年，持續經營業務的毛利率約為11.9%，而2021財年為15.7%，同比下降3.8個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於本年度不利經濟環境導致售價下降。

於2022財年，除毛利及毛利率下降外，貴集團的經營單位因匯率波動錄得外匯兌換虧損。因此，於2022財年，貴集團持續經營業務的虧損錄得人民幣35.0百萬元，而2021財年的溢利為人民幣49.3百萬元。



獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團的財務狀況

貴集團於2023年12月31日及2022年12月31日的經審核財務狀況摘要(乃摘錄自2023年年報)載列如下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
投資物業	266,398	126,694
物業、廠房及設備	551,137	512,032
無形資產	2,727	3,415
商譽	52,611	52,014
於聯營公司之權益	137,386	132,780
其他投資	368,582	355,331
預付款項及按金	46,707	1,748
遞延稅項資產	3,259	2,721
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,428,807</b>	<b>1,186,735</b>
存貨	258,115	237,768
應收貿易賬款及其他應收款項	558,072	703,627
提供聯營公司之貸款	33,789	67,273
其他投資	10,654	7,336
本期可收回稅項	469	168
銀行存款	318,437	272,701
現金及現金等價物	990,815	1,050,187
<b>流動資產總值</b>	<b>2,170,351</b>	<b>2,339,060</b>
應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債	226,920	201,935
銀行貸款	76,653	56,799
租賃負債	8,313	10,802
本期應繳稅項	2,846	4,961
<b>流動負債總額</b>	<b>314,732</b>	<b>274,497</b>
銀行貸款	17,483	24,922
租賃負債	21,309	6,542
<b>非流動負債總額</b>	<b>38,792</b>	<b>31,464</b>
<b>資產淨值</b>	<b>3,245,634</b>	<b>3,219,834</b>

於2023年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣3,599.2百萬元。貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣266.4百萬元以及物業、廠房及設備約人民幣

551.1百萬元；及(ii)其他投資約人民幣368.6百萬元。貴公司的流動資產主要包括(i)存貨約人民幣258.1百萬元；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣558.1百萬元；及(iii)現金及現金等價物以及銀行存款約人民幣1,309.3百萬元。

於2023年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣353.5百萬元，主要包括(i)應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債人民幣226.9百萬元；(ii)銀行貸款人民幣94.1百萬元；及(iii)租賃負債人民幣29.6百萬元。

儘管貴集團於2023財年較2022財年錄得收入增長及溢利，但貴集團的業績於過去五年表現波動，除2021財年及2023財年外，貴集團於過去五個財年均錄得虧損，且自此以來尚未宣派任何股息。

### **(iii) 貴集團物業估值及經調整資產淨值**

貴集團已於2024年3月31日對貴集團持有的位於香港、台灣及中國的物業（「該等物業」）進行市場價值評估。於2024年3月31日對該等物業之估值由估值師進行，針對不同物業類型使用各種估值方法，有關估值報告之進一步詳情，請參閱通函附錄五（「估值報告」）。

#### *估值師的專業知識及獨立性*

為評估估值師的專業知識及獨立性，吾等已(i)審閱估值師的委任函；及(ii)與參與目標公司估值的估值團隊成員進行討論，以了解彼等之經驗及與貴公司的關係以及所採用的估值方法。

根據吾等與估值師的討論及公開可得資料，估值師乃Kroll全球網絡的成員，且Kroll為一支由全球超過6,500名專業人士組成的團隊，並擁有近100年的歷史。估值師於亞太地區擁有逾40年的歷史，並於亞太地區擁有一支超過1,500名員工的團隊。

貴集團委聘的估值團隊由吳曉鈴女士領導，彼為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於取得執業資格後，擁有逾16年的香港、中國及亞洲物業估值經驗。團隊成員包括（但不限於）(i) Robert Hu先生為中國地產研究院(CREA)的成員並為註冊資產評估師(CPV)，Kroll副總裁並擁有逾30年的中國房地產估值經驗；及(ii) Kathy Li女士為ASA的成員，亦為Kroll副總裁並擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

估值師已確認其為 貴公司、要約人或彼等任何一方之一致行動或被推定為一致行動之任何人士的獨立第三方。此外，估值師向吾等確認，除就其發行估值報告及其他不時進行的估值工作應付的正常專業費用外，並無任何安排使其會從 貴集團、要約人或彼等任何一方之一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

基於吾等與估值師的討論及對其工作範圍的審閱，吾等並未意識到任何可能使吾等對估值師的專業知識及獨立性產生懷疑的事項。

### 估值

在評估該等物業的估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告、估值師編製估值時所作基準及假設以及採納的方法。有關假設的詳情載於綜合文件附錄五的估值報告。

該等物業包括 貴集團於位於香港、台灣及中國擁有的17項物業及 貴集團租賃的一項並無商業價值的物業，許可用途包括工業、辦公室單位、住宅、辦公室、商店及停車場。根據估值報告， 貴集團就該等物業的不同用途採用不同的估值方法。就商業、住宅物業及地塊而言，估值師採用市場法釐定其市值，而估值師採用成本法釐定工業物業的市值。

#### (a) 商業、住宅物業及地塊

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。已選定特徵與各標的物業相若(如位置、面積及許可用途)的可資比較項目。

當市場上有可資比較的交易及價格時，市場法通常用於房地產。市場法研究近期出售的類似物業，並就其差額作出調整。於可獲得有限數據的情況下，將考慮成本法等替代方法。

吾等已審閱就評估商業、住宅物業及地塊所採納的相關可資比較項目，並了解到選定的可資比較項目(如有)位於標的物業的相同地區(或位於標的物業所在的地區的鄰近地區)。

已對該等可資比較項目的單價作出適當調整，以反映交易差異（包括但不限於交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途）。

誠如估值師所告知，應用上述所有調整均符合市場慣例。吾等注意到估值所應用的調整大致與上述基準及理據一致。

(b) 工業物業

就現況下的工業物業估值而言，吾等採用成本法，包括(i)通過直接比較法釐定土地價值；(ii)計及裝修的重建或重置成本（按猶如裝修屬新一般估算）的建築物價值；及(iii)就應計折舊的所有要素作出調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。

吾等已與估值師進行討論，並了解到與其他標準工廠單位不同，貴集團於中國本地區並無類似生產設施類型的房地產的市場銷售或租賃交易。此類房地產通常與業務的其他資產一併購買。因此，要找到市場可資比較項目進行有意義的分析較為困難（即使並非不可能）。此外，類似類型的工業物業大多為專門建造，並非零散處置。因此，吾等認為在估值過程中對工業物業採用市場或收入法並不合適。

估值標準

土地價值 為釐定土地價值，估值師已參考附近地區工業用地的多項近期售價。

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似（如位置、規模及許可用途）。

吾等已審閱所採納的相關土地銷售可資比較項目，並了解到選定的可資比較項目（如有）位於標的物業的相同地區（或位於標的物業所在的地區的鄰近地區）。

## 估值標準

建築物價值－裝修的  
重建或重置成本

對於物業的建築物，估值師參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。估值師已參考常用市場成本數據平台（即「廣聯達建築成本數據平台」）所披露的市場成本可資比較數據，該平台鏈接如下：

<https://www.gldzb.com/#/home>

根據吾等從公共領域的研究，廣聯達建築成本數據平台是一個數據庫，可為用戶提供中國30個省份包括住宅、辦公室、酒店、商業、工業等各類物業的建設成本數據。

吾等已審閱估值師所提供的相關成本數據，並注意到估值所採納的建築成本數據與「廣聯達建築成本數據平台」所載的成本數據一致。

折舊調整

於釐定重置成本後，估值師進一步就建築物折舊作出調整。

吾等從估值師的折舊調整計算中注意到，有關調整已計及土地使用權的年期及標的物業的已使用年期，反映建築物於可使用年期的折舊。

鑒於工業物業的獨特性質，吾等同意估值師的觀點，在考慮工業用地各項近期銷售價格的同時，採用成本法評估工業物業所在土地的價值乃屬適當。

(c) 稅務影響

經 貴集團確認，於估值日期， 貴集團無意出售該等物業，因此估值並無計及任何稅務影響。

## 獨立財務顧問函件

經考慮上文所述，吾等仍為吾等已根據《上市規則》第13.80條附註(1)(d)有關估值師及其估值時進行之工作的規定執行工作。吾等已查詢(i)估值師(包括其獨立性)與 貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關香港、台灣及中國類似物業權益估值之資格及經驗；及(iii)估值師進行估值時所執行的工作。根據估值師提供的有關資料及基於與彼等的會訪，吾等信納估值師之委聘條款，並注意到工作範圍適合得出估值中的意見，且估值師已向吾等確認工作範圍並無限制。吾等亦信納彼等編製估值報告之資格及經驗。

### 經調整資產淨值

經考慮2024年3月31日 貴集團所有該等物業估值(載於本綜合文件附錄五所載估值報告)造成的公允值變動影響， 貴集團經調整資產淨值的計算載列如下：

	人民幣千元 (每股經調整資產淨值除外)
於2023年12月31日股東應佔 貴集團經審核 綜合資產淨值(附註1)	3,186,036
調整：	
— 基於估值報告的股東應佔2024年3月31日 貴集團 物業權益的公允值變動(附註2)	253,093
經調整資產淨值	3,439,129
每股經調整資產淨值(「每股經調整資產淨值」) (附註3)	人民幣0.78元 (相當於約0.86港元)

### 附註：

1. 該金額摘自 貴集團於2023年12月31日的經審核綜合財務狀況表。

2. 公允值變動指2024年3月31日物業權益市值超出其於2023年12月31日的相應賬面值，減去 貴集團少數股東應佔金額，如下所示：

公允值收益之計算：

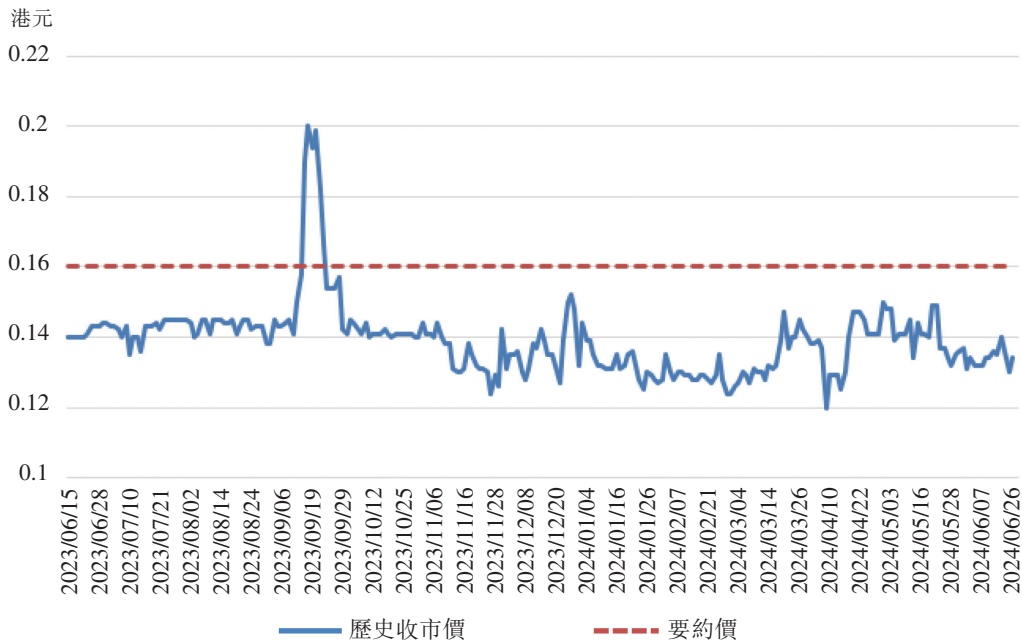
	人民幣千元
貴集團物業權益於2024年3月31日之公允值(載於本綜合文件附錄五)	948,300
減：相關物業權益於2023年12月31日的賬面值	682,618
公允值收益	265,682
其中歸屬於股東	253,093

3. 每股經調整資產淨值乃基於於最後實際可行日期的4,404,018,959股已發行股份計算得出。為將人民幣兌換為港元，已採用人民幣1元兌1.0982港元的匯率(即香港銀行公會於其網站上公佈之2023年12月29日(即2023年香港最後一個營業日)的匯率)。

#### 4. 股份市價分析

##### (a) 歷史價格表現與每股要約股份0.16港元的要約價比較

下圖說明股份自2023年6月15日直至最後實際可行日期(即最後交易日前約十二個月及直至最後實際可行日期(包括該日)的期間(「回顧期間」))在聯交所所報之每日收市價。吾等認為回顧期間是一段可以說明股份現行市價之合理期間。



資料來源：聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上文所述，於回顧期間（包括251個交易日）內大部分時間要約價高於股份收市價，惟2023年9月15日至2023年9月22日期間的251個交易日中6個交易日（期間股份的交易價格介乎每股股份0.167港元至每股股份0.2港元，其後逐漸下降）除外。吾等已向貴集團管理層作出查詢，並獲告知董事並不知悉可能對上述交易日股價波動產生影響的任何具體原因。

於回顧期間，股份交易價格範圍一直介乎每股股份0.12港元至每股股份0.2港元，平均交易價為每股股份約0.14港元。於回顧期間，要約價較股份的最高收市價每股股份0.2港元折讓約20%，及較股份的最低收市價每股股份0.12港元及平均收市價每股股份0.14港元分別溢價約33.3%及14.3%。

於2023年6月15日至2023年9月12日期間，貴集團公佈(i) 貴公司的間接全資附屬公司於2023年8月3日中標並收購中國兩項物業；(ii) 貴集團於2023年8月22日的中期業績錄得來自持續經營業務的期內虧損人民幣8.8百萬元，而2022年同期則錄得溢利人民幣10.8百萬元；及(iii)有關當時的控股股東於2023年8月23日向其家庭成員轉讓股份的內幕消息。股價並無因上述公告受到重大影響，並於公告發佈前以相若價格買賣，於2023年6月15日至2023年9月12日期間，股份以介乎每股0.135港元至0.145港元的價格買賣。

於2023年9月13日，股價開始回升至每股0.15港元並持續上升，於2023年9月18日達到回顧期間的峰值每股0.2港元。如上文所述，據董事告知，彼等並不知悉任何或會對有關期間的股價波動產生影響的具體原因。吾等注意到，貴公司於2023年9月25日公佈一名獨立非執行董事辭任。於刊發有關公告後，股份於2023年9月26日的收市價與刊發公告前的股份收市價相若。

於2023年9月18日達到每股0.2港元的峰值後，股價在2023年其餘交易日中逐步下跌，並於2023年12月29日（即2023年最後一個交易日）以0.148港元收市。

於2024年首兩個月以及2024年3月8日刊發正面盈利預告公告及2024年3月20日刊發有關2023年全年財務業績的業績公告（「**2023年業績公告**」）前，股份收市價介乎每股0.124港元至0.144港元，並於2023年業績公告刊發前，在2024年3月7日以每股0.127



港元收市。於2024年3月20日刊發2023年業績公告後，股價開始回升，並於2023年業績公告刊發後在2024年3月21日升至0.137港元，錄得來自持續經營業務的年度溢利人民幣35.2百萬元，而2022年則錄得虧損人民幣34.7百萬元。

此後，股份收市價有所波動，並於2024年4月8日刊發2023年年報後，在2024年4月9日錄得回顧期間的最低交易價格每股0.12港元。其後，股份收市價呈逐步上升趨勢，並於 貴公司要求短暫停牌（自2024年6月17日起生效）以待發佈聯合公告前，在2024年6月14日以每股0.135港元收市。

於2024年6月21日（即緊隨聯合公告刊發後的首個交易日），股份以0.14港元之價格收市。自此，股份收市價在0.13港元至0.14港元之間維持相對穩定，並於最後實際可行日期以0.14港元收市。

於刊發聯合公告後直至最後實際可行日期（包括該日）期間（「公告後期間」），要約價每股0.16港元較(i)最低收市價每股0.13港元溢價約23.1%；(ii)公告後期間的最高收市價每股0.14港元溢價約14.3%；及(iii)於最後實際可行日期的收市價每股0.14港元溢價約14.3%。

吾等注意到，要約價較2023年12月31日的股東應佔經審核綜合資產淨值每股約0.80港元及每股經調整資產淨值約0.86港元分別折讓約80.0%及81.3%。然而，吾等亦注意到：(i)於2023年12月31日， 貴集團超過61.1%總資產為物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及商譽，而該等資產屬非流通性質；及(ii)於整個回顧期間，股份一直以較 貴公司擁有人應佔每股綜合資產淨值大幅折讓的價格買賣（分析如下）。

**(b) 要約價與每股資產淨值及每股經調整資產淨值的比較**

要約價代表著：

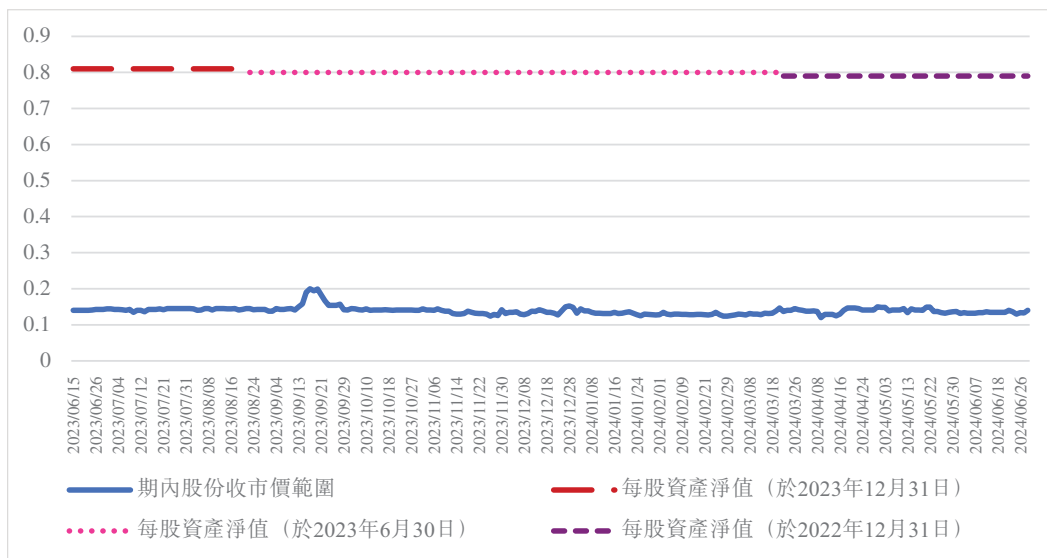
- (i) 較2023年12月31日的經審計股東應佔綜合資產淨值（「每股資產淨值」）約每一股份0.80港元折讓約80.0%。以上數字乃根據2023年12月31日之經審計股東應佔綜合資產淨值人民幣3,186,036,000元，以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股（並且採用香港銀行公會在其網站上公佈供參考之2023年12月29日（即2023年香港最後一個營業日）兌換率人民幣1元兌1.0982港元）計算出來；及

## 獨立財務顧問函件

(ii) 較每股經調整資產淨值折讓約81.3%；

評估要約價相對於每股資產淨值時，吾等亦已考慮下列所載於回顧期間刊發綜合財務狀況後歷史交易價格相對於每股資產淨：

財政年度／期間末	貴公司		期內股份 收市價範圍 (附註2) 港元	平均股份 收市價 (附註3) 港元	每資產淨值 較平均股份 價格折讓 (附註4) %
	擁有人應 佔資產淨值 人民幣	每股 資產淨值 (附註1) 港元			
2023年12月31日	3,186,036,000	0.79	0.12-0.15 (2024年3月21日 至2024年6月28日)	0.138 (2024年3月21日 至2024年6月28日)	83%
2023年6月30日	3,251,070,000	0.80	0.124-0.20 (2023年8月23日 至2024年3月20日)	0.138 (2023年8月23日 至2024年3月20日)	83%
2022年12月31日	3,161,540,000	0.81	0.135-0.145 (2023年6月15日 (附註5)至2023年 8月22日)	0.143 (2023年6月15日 (附註5)至2023年 8月22日)	82%



1. 每股資產淨值乃按摘錄自 貴公司所刊發全年／中期業績公告的相應年度／期間結束日期 貴公司擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值除以相應年度／期間結束日期已發行股份數目計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

僅供說明用途，吾等已於相應年度／期間結束日期採納以下香港銀行公會於其網站所公佈的以下匯率：

2023年12月31日（於2023年12月29日，即財政年度的最後一個工作日）：人民幣1元= 1.0982港元

2023年6月30日：人民幣1元= 1.0797港元

2022年12月31日：人民幣1元= 1.1299港元

2. 指 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績（視情況而定）／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發未經審核中期業績或經審核全年業績（視情況而定）的交易日／直至最後最後實際可行日期止期間的股份收市價範圍。
3. 指 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績（視情況而定）／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發未經審核中期業績或經審核全年業績（視情況而定）的交易日／直至最後最後實際可行日期止期間的平均股份收市價。
4. 指相應年度／期間結束日期的平均股份收市價較每股資產淨值的折讓（已四捨五入）。
5. 回顧期間開始日（即於最後交易日前一年）。

吾等注意到，要約價於2023年12月31日較每股資產淨值折讓80.0%，而於2023年12月31日則較每股經調整資產淨值折讓81.3%。鑒於股份並無以接近每股資產淨值的價格水平買賣，且相應期間錄得較每股資產淨值折讓介乎82%至83%的平均交易價格，故表示市場未必僅參考每股資產淨值對股份進行估值，且股份的交易價格未必與資產淨值變動有直接關係。

(c) 要約價市盈率(「市盈率」)與歷史市盈率的比較

於評估要約價時，吾等亦已考慮於回顧期間於刊發 貴集團綜合財務表現後的歷史市盈率與截至2023年12月31日止年度要約價的隱含市盈率18.9倍(按 貴公司股東應佔溢利約37.21百萬港元(按香港銀行公會於2023年12月29日在其網站上公佈的匯率人民幣1元=1.0982港元計算相當於約人民幣33.89百萬元)計算)的比較，詳情載列如下：

財政年度／期間末	貴公司 擁有人 應佔溢利	每股盈利／ (虧損) (附註1) 人民幣元	期內股份 收市價範圍 (附註2) 港元	平均股份 收市價 (附註3) 港元	計及平均 收市價的 歷史市盈率 (附註4) (倍數)
2023財年	33,885,000	人民幣元 0.00769 港元 0.00845	0.12 – 0.15 (2024年3月21日至 2024年6月28日)	0.138 (2024年3月21日至 2024年6月28日)	16.33
2022財年	虧損	人民幣元 (0.018) 港元 (0.02)	0.124 – 0.20 (2023年6月15日 (附註5)至2024年 3月20日)	0.139 (2023年6月15日 (附註5)至2024年 3月20日)	不適用， 貴集團 於2022財年 錄得虧損

1. 每股盈利／(虧損)按根據 貴集團相關年報的披露資料的 貴公司股東應佔溢利除以 貴集團於相關年度末已發行股份數目計算。

僅供說明用途，吾等已於相應年度／期間結束日期採納以下香港銀行公會於其網站所公佈的以下匯率並已約整：

2023年12月31日(於2023年12月29日，即財政年度的最後一個工作日)：人民幣1元= 1.0982港元

2022年12月31日：人民幣1元= 1.1299港元

2. 指 貴公司刊發經審核年度業績／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發經審核全年業績的交易日／直至最後最後實際可行日期止期間的股份收市價範圍。
3. 指 貴公司刊發經審核年度業績／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發經審核全年業績(視情況而定)的交易日／直至最後最後實際可行日期止期間的平均股份收市價。
4. 按平均收市價除以相關每股盈利計算。
5. 回顧期間開始日(即於最後交易日前一年)。

## 獨立財務顧問函件

吾等注意到，要約價的隱含市盈率為18.9倍，而歷史市盈率收市價（經計及2023年年度業績刊發後直至最後實際可行日期的平均收市價）為16.33倍，而由於貴集團於2022年錄得虧損，故於回顧期間開始直至貴集團於2024年3月21日刊發截至2023年12月31日止年度的財務業績期間無法計算歷史市盈率。因此，與回顧期間的可得歷史市盈率相較，要約價隱含更佳的市盈率。

### (d) 成交量

吾等亦已審閱回顧期間的股份交易流動性。下表載列股份於回顧期間在聯交所的成交量：

	有關 月份／ 期間的 交易天數	當月／ 當期的 總成交量 (附註1)	當月／ 當期的每日 平均成交量 (附註2)	每日 平均成交量 佔各月份／ 期間未已發行 股份的百分比 (附註3)	每日 平均成交量 佔於最後 實際可行日期 公眾股東所持 股份總數的 百分比 (附註4)
<b>2023年</b>					
6月15日至6月30日	11	6,586,800	598,800	0.01%	0.03%
7月	20	286,829,600	14,341,480	0.33%	0.63%
8月	23	56,697,700	2,465,117	0.06%	0.11%
9月	19	187,668,800	9,877,305	0.22%	0.43%
10月	20	11,302,402	565,120	0.01%	0.02%
11月	22	7,602,400	345,564	0.01%	0.02%
12月	19	68,428,427	3,601,496	0.08%	0.16%
<b>2024年</b>					
1月	22	39,102,400	1,777,382	0.04%	0.08%
2月	19	71,344,800	3,754,989	0.09%	0.16%
3月	20	12,959,600	647,980	0.01%	0.03%
4月	20	9,180,000	459,000	0.01%	0.02%
5月	21	7,241,600	344,838	0.01%	0.02%
6月1日至最後實際 可行日期	15	6,052,000	403,467	0.01%	0.02%
<b>均值</b>				<b>0.07%</b>	<b>0.13%</b>
<b>最高值</b>				<b>0.33%</b>	<b>0.63%</b>
<b>最低值</b>				<b>0.01%</b>	<b>0.02%</b>

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 總成交量以所買賣股份數目列示。
2. 每日平均成交量按當月／當期的總成交量除以當月／當期的交易天數計算。
3. 基於各月份／期間末或最後實際可行日期的流通在外股份數目(倘適用)計算。
4. 基於最後實際可行日期公眾股東持有的2,287,053,658股股份(不包括要約人及其一致行動人士以及董事所持股份)計算。

吾等從上表得悉，每日平均成交量介乎約344,838股至14,341,480股，佔有關月份／期間末或最後實際可行日期已發行股份總數(倘適用)約0.01%至0.33%，並佔公眾股東於最後實際可行日期所持股份總數(不包括要約人及其一致行動人士以及董事所持股份)約0.02%至0.63%。吾等注意到，如聯交所官方網站所披露，2023年7月至2023年9月期間的成交量異常地高。吾等已就股份成交量高於回顧期間其他月份之事宜向貴集團管理層作出詢問，並獲告知貴公司並不知悉導致股份成交量較高的任何特定原因。

經考慮股份於回顧期間的每日平均成交量佔已發行股份總數的約0.07%及自由流通股份的約0.13%，吾等認為股份成交量應視為偏低。在正常情況下，如合資格股東將在市場上出售大量股份，可能會對股份市價造成下行壓力。

**(e) 與可資比較公司的比較**

為評估要約價的公平性及合理性，吾等認為對市盈倍數(「**市盈率**」)及市價對賬面值倍數(「**市賬率**」)(均為常用估值方法)的參考屬相關。

要約價指約18.9倍之市盈率，按截至2023年12月31日止年度貴公司股東應佔溢利約37.21百萬港元(按香港銀行公會於2023年12月29日在其網站公佈的匯率人民幣1元=1.0982港元計算，相當於約人民幣33.89百萬元)計算；及約0.20倍之市淨率，按2023年12月31日經審核綜合資產淨值約3,498.9百萬港元(按香港銀行公會於2023年12月29日在其網站公佈的匯率人民幣1元=1.0982港元計算，相當於約人民幣3,186.0百萬元)計算。

如截至2023年12月31日止年度的2023年年報所載，高端消費配套產品業務及大宗商品貿易業務所得收入分別約為人民幣710.7百萬元及人民幣710.7百萬元，分別佔 貴集團總收入約50.0%及50.0%。

吾等已尋求識別(i)從事高端消費配套業務及大宗商品貿易業務；(ii)於聯交所主板上市；及(iii)擁有市值介乎100百萬港元至10億港元的可資比較公司，惟吾等未能識別從事與 貴集團類似的高端消費配套業務及大宗商品貿易業務的可資比較公司。

鑒於吾等並無識別任何符合上述標準的可資比較公司，吾等認為，於評估部分要約的公平性及合理性時，可資比較分析未必適用。

**(f) 與部分要約先例的比較**

為了分析要約價，吾等已嘗試根據以下標準識別部分現金要約建議：(i)受部分要約所規限之公司於聯交所上市；(ii)部分現金要約建議於2019年1月1日至最後實際可行日期(包括該日)期間首次公佈並於其後完成；及(iii)先例的要約人及其一致行動人士的股權於完成有關部分要約前超過30%但低於50%，並將於完成有關部分要約後超過50%。

由於吾等僅能識別一個符合上述標準的先例(興達國際控股有限公司(股份代號：1899))，吾等認為，於評估部分要約的公平性及合理性時，僅與一項部分要約先例的比較分析未必適用。

**VI. 討論及分析**

於達致下文吾等的意見及推薦建議時，吾等已計及上文「V. 所考慮的主要因素及理由」一節所載因素，而該等因素概不可單獨考慮。吾等謹此提請特別注意下文概述之要點：

- (i) 根據本函件上文「2. 進行部分要約的理由和裨益以及要約人的意向」一節所載之要約人的意向，部分要約不會直接導致 貴集團現有業務出現重大變動；

- (ii) 過去五年並無宣派股息，因此部分要約可為股東提供機會，以溢價即時變現其於 貴公司的投資以獲得現金，而不對股份價格造成任何下行壓力，同時參與 貴公司在日後的增長（ 貴公司將保留在聯交所的上市地位），並受惠於 貴集團未來的增長及發展；
- (iii) 全球政治動盪不安趨勢明顯，全球經濟復甦不確定性增加，經營環境依然複雜嚴峻。中國經濟在外部的不穩定及不確定性以及內部挑戰中艱難復甦。儘管董事認為經濟將在長期內復甦並實現增長， 貴集團的業績於過去五年一直波動，除2021年及2023年外， 貴集團於過去五個財政年度均錄得虧損；
- (iv) 要約價較2023年12月31日的股東應佔綜合資產淨值折讓80.0%，而較每股經調整資產淨值折讓81.3%。鑒於股份並無以接近每股資產淨值的價格水平買賣，且實際上錄得過往公佈財務業績中每股資產淨值折讓介乎82%至83%，故可能表示市場未必僅或直接參考每股資產淨值對股份進行估值，且股份的交易價格未必與資產淨值變動有直接關係；
- (v) 儘管要約價較2023年12月31日的經審計股東應佔綜合資產淨值約每一股份0.80港元及每股經調整未經審核資產淨值每一股份0.86港元分別折讓80.0%及81.3%，吾等注意到，於2023年12月31日， 貴集團總資產超過61.1%為物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及商譽，而該等資產屬非流通性質；及
- (vi) 要約價於回顧期間內大部分時間高於股份收市價（除6個交易日外），而回顧期間內的股份歷史交易量較低，相較公眾持股量，股份的平均日交易量介乎約0.02%至約0.63%，且並不確定股份是否有充足的流動性，供合資格股東（特別是持股量較大的合資格股東）在短期內於公開市場以固定現金價格出售大量股份，而不會對股份價格造成下行壓力，因此，部分要約為合資格股東（特別是持股量較大的合資格股東）提供機會，供其依願以要約價出售其部分股份，且部分要約為其變現部分投資提供機會。



## VII. 推薦意見

經考慮上文所述的主要因素及理由後，吾等認為部分要約（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(i)獨立股東批准部分要約；及(ii)合資格股東接納部分要約。

儘管如此，吾等仍提醒合資格股東，若希望變現其股份投資，應密切留意股份於要約期間的市場價格及流動性，並在任何情況下如遇有更佳回報的機會，可考慮在公開市場出售其股份，而非接納部分要約，前提是扣除所有交易成本後的出售收益超過部分要約下可收取的金額。

部分要約須根據收購守則28.5獲得持有超過50%非由要約人及其一致行動人士持有股份的獨立股東批准，並在批准及接納表格上的獨立選框中註明批准部分要約的股份數目。獨立股東應仔細閱讀綜合文件附錄一中有關批准部分要約的程序以及合資格股東應仔細閱讀綜合文件附錄一中有關接納部分要約的程序及批准及接納表格。

合資格股東應注意，部分要約須先達到實施條件，方可作實。因此，部分要約或不會成為無條件。合資格股東請於買賣股份時審慎行事。

此致

獨立董事委員會 台照

代表  
鎧盛資本有限公司  
董事總經理  
朱逸鵬

2024年7月4日

朱先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及鎧盛資本有限公司的負責人員。鎧盛資本有限公司為根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌機構。朱先生曾就涉及多間聯交所上市公司的大量各類交易提供獨立財務顧問服務。

## 批准及接納部分要約之程序

## 1. 批准及接納之一般程序

- 1.1. 要約人根據部分要約承購之股份數目相當於最後實際可行日期已發行股份約15.00%，合資格股東可就彼等持有之部分（或多於該百分比）或全部股份接納部分要約。待部分要約在所有方面成為無條件之後：(i)若收到660,602,843股股份的有效接納表示，則所有有效接納的股份均將獲得承購；及(ii)若收到超過660,602,843股股份的有效接納表示，則要約人將向各個表示接納的合資格股東承購的股份總數將會按照以下公式，並根據表示接納的要約股份總數加以釐定：

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

A = 660,602,843股股份，亦即提出部分要約之要約股份總數

B = 所有合資格股東在部分要約之下有效提出的要約股份總數

C = 相關的個別合資格股東在部分要約之下提出的要約股份數目

因此，有可能發生在一合資格股東於部分要約之下提出其全部股份供接納，卻並非其全部股份均獲得承購之情況。在部分要約之下，不會承購非整數之股份，因此，要約人根據以上公式向每一合資格股東承購的股份之數目，將由要約人酌情向上或向下捨入至最接近的整數。

- 1.2. 不論合資格股東是否接納部分要約，他們都可以批准部分要約，並在隨附之批准及接納表格上指明其批准部分要約的相關股份數目。每股繳足股款股份只享有一票投票權。於點算批准部分要約之票數時，涉及同一股股份之重複投票將不予計算在內。每股股份只享有一票投票權。如股東已在批准及接納表格上填上「√」號以表明其批准部分要約但並無註明有關該批准之股份數目，或批准及接納表格內甲欄中任何其他資料屬遺漏、未填妥或錯誤，則該股東就部分要約之批准將不被視為有效，直至有關該批准的股

份數目獲註明及／或該批准及接納表格內有關之遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。即使合資格股東並無意接納部分要約及／或已投票之股份數目可能超逾就接納所提呈之股份數目，合資格股東仍可就其所持有之股份總數投票。不論為上述何等情況，合資格股東可註明提呈接納部分要約之股份數目。倘並無註明有關該接納的股份數目，或批准及接納表格內乙欄中任何其他資料屬遺漏、未填妥或錯誤，則該股東就部分要約之接納將不被視為有效，直至有關該接納的股份數目獲註明及／或該批准及接納表格內遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。

- 1.3. 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）乃屬於合資格股東名下，而合資格股東欲就其所持之全部或部分股份接納部分要約，則其應根據本綜合文件及隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥並交回批准及接納表格。合資格股東如欲只就其部分股份接納部分要約，應於遞交批准及接納表格前，安排透過股份過戶登記處分拆其股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用），使批准及接納表格所列明的有關該接納之股份數目，與隨同該批准及接納表格遞交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）所代表的股份數目相同。本綜合文件之指示應與批准及接納表格之指示（構成部分要約條款一部分）一併閱讀。
- 1.4. 已填妥之批准及接納表格連同相關合資格股東欲接納部分要約所涉及之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用），應於收到批准及接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式送交回股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），及（僅就接納部分要約而言），信封面請註明「亨得利控股有限公司－部分要約」，惟無論如何須於不遲於2024年8月1日（星期四）下午4時正（香港時間）（即綜合文件所

述之首個截止日期)，或要約人按《收購守則》可能決定及公佈之較後時間及／或日期，方為有效。根據《收購守則》規則15.1，部分要約最初必須在寄發日後維持最少21天可供接納。根據《收購守則》規則15.3，當部分要約於各方面成為或獲宣佈為無條件時，部分要約其後應維持不少於14日可供接納。根據《收購守則》規則28.4，假如部分要約在首個截止日期就接納而言宣佈為無條件，要約人不得將最終截止日期延期至首個截止日期後第14日以後的日期。

- 1.5. 除非部分要約根據《收購守則》獲延期或修訂，否則於最終截止日期後收到之批准及接納表格將不獲受理。
- 1.6. 倘批准及接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格時必須一併遞交獲股份過戶登記處信納之適當授權證明（例如獲授之遺囑認證或經證明之授權書之經認證副本）。
- 1.7. 概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）發出收據。
- 1.8. 就涉及中央結算系統中持有之股份接納部分要約而言，要約人保留對部分要約之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令部分要約之任何擬定接納生效（不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定），惟該等變更、增加或修訂須符合《收購守則》之規定或另行取得執行人員之同意。

## 2. 代名人持股

- 2.1. 倘有關合資格股東股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之彌償保證或多項彌償保證）（如適用）屬於代名人公司名下或其本人以外名下，而該名合資格股東欲批准及／或接納部分要約（涉及其所持有之全部或部分股份），則其必須：
  - 2.1.1. 在代名人可能訂定之截止日期（該截止日期或早於部分要約指定之截止日期）前，向代名人公司或其他代名人遞交股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保

證或多項彌償保證)(如適用)，指示授權其代為批准及／或接納部分要約，並要求其向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或

2.1.2. 由本公司安排透過股份過戶登記處將股份以其名義登記，並不遲於2024年8月1日(星期四)(即綜合文件所述之首個截止日期)下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期向股份過戶登記處寄發已填妥及簽署之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或

2.1.3. 倘其股份乃透過其持牌證券交易商／經紀／託管銀行寄存於中央結算系統，指示其持牌證券交易商／經紀／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期或之前代其批准及／或接納部分要約。合資格股東應向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行發出所需指示，以配合香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期；或

2.1.4. 倘股份已存於中央結算系統之投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期前至少一個營業日，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。

2.2. 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述之適當行動，以給予其代名人足夠時間於首個截止日期或要約人可根據《收購守則》決定及公佈之其他時間及／或日期前代其完成批准及／或接納程序。

### 3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以其本身名義登記但尚未收到股票，且欲批准及／或接納部分要約，則該合資格股東須填妥並簽署批准及接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據送交股份過戶登記處。此舉將視為不可撤銷地授權要約人、國泰君安證券、國泰君安融資及／或任何彼等各自之代理或彼等任何一方就此可能指定之其他人士代其於發出相關股票時向本公司或股份過戶登記處領取及(受限於部分要約之條款)送交相關股票，猶如其乃隨批准及接納表格送交股份過戶登記處。

### 4. 遺失或未能出示股票

- 4.1. 倘未能出示及／或遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，而合資格股東欲批准及／或接納部分要約，則該合資格股東須填妥及簽署批准及接納表格，並將其連同一封說明其已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併將其送交股份過戶登記處，以便於2024年8月1日(星期四)(即綜合文件所述之首個截止日期)下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前送達股份過戶登記處。倘合資格股東其後尋回或可以交出有關文件、相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)應於其後盡快且在任何情況下於2024年8月1日(星期四)(即綜合文件所述之首個截止日期)下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前送交股份過戶登記處。
- 4.2. 倘合資格股東遺失其股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，應致函股份過戶登記處要求就所遺失之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)發出彌償保證函，依照所給予之指示填妥有關保證函後應連同批准及接納表格及所具備之任何股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件以郵遞或專人送遞方式在綜合文件所述之首個截止日期下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前交回股份過戶登

記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知須向股份過戶登記處支付之費用及／或開支。合資格股東亦可透過查詢熱線+852 2862 8555聯絡股份過戶登記處，查詢適用費用或有關遺失或未能出示股票的任何安排，或有關批准及接納部分要約的任何其他行政及／或程序安排。

## 5. 額外批准及接納表格

倘合資格股東遺失隨附之批准及接納表格或原有表格不能使用，而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處之辦事處索取另一份批准及接納表格，以便其能填妥有關表格。另外，有關股東亦可從聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或本公司網站([www.hengdeligroup.com](http://www.hengdeligroup.com))下載該表格。

## 6. 結算

- 6.1. 待部分要約在各方面成為無條件後，且填妥之批准及接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）已由股份過戶登記處在最終截止日期下午4時正（或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期）前收妥，且於各方面及根據《收購守則》為齊全妥當，則股份過戶登記處將根據批准及接納表格所載授權及條文，盡快及無論如何於最終截止日期後不遲於7個營業日（定義見《收購守則》），以平郵方式寄予相關接納股東其根據部分要約應收之股款款額及（如適用）未收購股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）或（如適用）該等股份餘額之股票（經計及任何就其接納規模之縮減、印花稅及就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用），郵誤風險概由該等股東自行承擔。任何接納股東根據部分要約有權收取之代價，將根據部分要約之條款悉數支付（惟與須支付賣方從價印花稅有關者除外），但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。
- 6.2. 倘部分要約未能在各方面成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（視情況而定）將盡快但無論如何於部分要約失效後不遲於7營業日

(定義見《收購守則》)，以平郵方式退回及／或寄回予各接納股東，郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘有關接納股東寄出一份或多份過戶收據，且該接納股東已收取一張或多張股票，則將以平郵方式向該接納股東寄回有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

- 6.3. 倘接納股東提呈之股份未獲要約人悉數承購，該等股份餘額之股票或過戶收據或其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（視情況而定）或該等股份之替代股票將盡快但無論如何於最終截止日期後不遲於7個營業日（定義見《收購守則》）以平郵方式退回或寄回予接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

## 7. 新股東

任何新股東均可於本綜合文件日期最終截止日期（包括首尾兩日）期間之星期一至星期五（公眾假期除外）上午9時正至下午4時30分（香港時間）向股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）索取本綜合文件，連同空白之批准及接納表格。該股東亦可透過查詢熱線(+852 2862 8555)聯絡股份過戶登記處，並要求將本綜合文件及空白之批准及接納表格（如適用）寄往股東名冊所記錄之登記地址。

## 合資格股東接納部分要約之影響

透過有效接納部分要約，合資格股東將向要約人出售彼等所提呈且最終由要約人根據本附錄「批准及接納部分要約之程序－1. 批准及接納之一般程序」一節所述公式承購之收購股份，且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，並連同於任何時間產生及附帶的之一切權利及利益（包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利）。

每名簽立批准及接納表格之合資格股東或其代表，均不可撤銷地向要約人、國泰君安證券及國泰君安融資作出具下列效果之承諾、聲明、保證及同意（亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力）：



## 1. 不可撤銷之接納

批准及接納表格一經正式填妥並由股份過戶登記處收取，即構成對有關就該等目的受部分要約規限並根據其條款插入接納及批准表格的股份數目的部分要約不可撤銷之批准及／或接納，惟依據《收購守則》規則17或執行人員根據《收購守則》規則19.2要求賦予該接納股東權利撤回接納則除外。《收購守則》規則19.2與本附錄標題為「公告」一節所載未能公佈部分要約之結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接受之條款賦予接納股東權利撤回接納，直至符合《收購守則》規則19之規定。《收購守則》規則17涉及倘部分要約於首個截止日期起21日後就接納而言仍未成為無條件，有關接納股東有權撤回其對部分要約之接納。倘出現有關情況，要約人將刊發公告就撤回權利提供意見。

倘執行人員根據《收購守則》同意撤回部分要約，則要約人須盡快但無論如何須於撤回當日後不遲於7個營業日（定義見《收購守則》）將連同批准及接納表格所遞交之股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）以平郵方式寄回有關接納股東。

## 2. 簽立

受限於《收購守則》規則19.2，簽立批准及接納表格將構成相關合資格股東批准部分要約之股份數目為批准及接納表格甲欄所填上之股份數目及相關合資格股東接納部分要約之股份數目為於批准及接納表格乙欄所填上之股份數目，並受本綜合文件及批准及接納表格所載或所述之條款及條件規限。批准及接納表格一旦遞交，除非根據《收購守則》撤回，否則該接納即不可撤銷。

## 3. 聲明及保證

- (a) 彼有全部權力及獲授權提呈、出售、出讓及轉讓有關部分要約項下批准及接納表格中指明之所有股份（連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利），而該等股份已悉數繳足並概無任何留置權、押記、選擇

權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的一切權利及利益，包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利；及

- (b) 倘彼為香港以外司法權區之居民、國民或公民，或是在香港以外司法權區註冊成立的實體，則彼已全面遵守任何適用法律或其他規定，且彼可根據有關司法權區之法例合法地接納部分要約及根據所有適用法律及法規，有關接納為有效及具約束力。合資格股東如有任何疑問應諮詢彼等的專業顧問。

#### 4. 委任及授權

妥為簽立批准及接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任要約人、國泰君安證券或國泰君安融資之任何董事或高級職員或彼等可能指定之任何其他人士作為有關合資格股東之代理（「代理」）；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表接納部分要約之人士填妥並簽立批准及接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就要約人收購該人士已接納部分要約所涉之部分或全部股份（由要約人根據國泰君安融資函件內「部分要約之其他條款」一段所載之公式決定）而言屬必要、合宜或合適之任何其他行動或事宜（如（其中包括）妥為簽立正式過戶文件及／或成交單據以過戶予要約人根據部分要約接納之股份以及交出有關股票以供註銷）。

#### 5. 承諾

簽立批准及接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認要約人或任何代理根據部分要約之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜（如（其中包括）過戶予要約人根據部分要約接納之要約股份之行動或事宜）；
- (b) 承諾向股份過戶登記處遞交接納部分要約所涉及股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）或要約人可接受之彌償保證或多項彌償保

證(用以替代前述各項)或促使於其後盡快且無論如何不遲於2024年8月1日(星期四)(即綜合文件所述之首個截止日期)(或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及/或日期)下午4時正前向股份過戶登記處提交該等文件;

- (c) 接受批准及接納表格之條文,及本綜合文件之其他條款及條件被視為已納入部分要約之條款及條件;
- (d) 承諾在要約人根據《收購守則》認為屬必要、合宜或合適之情況下,就其接納部分要約簽立可能需要之任何其他契據及/或文件、採取可能需要之任何有關行動或事宜及作出可能需要之任何其他保證,包括但不限於收購彼已接納部分要約涉及之任何股份,且該等股份概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔,及連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的權利及利益,包括記錄日期為最終截止日期或之後的任何股息或其他分派的所有權利,及/或完備據此明確給予之任何授權;
- (e) 授權要約人或代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往登記股東或股東名冊名列首位之聯名登記股東之地址,或如有不同則寄往批准及接納表格上所指定人士之名稱及地址,郵誤風險概由有關股東承擔;及
- (f) 就部分要約或批准及接納表格而產生或相關之一切事宜接受香港法院之非專有司法管轄。

## 6. 一般事項

即:

- (a) 任何人士一旦接納部分要約,即被視為構成該名或該等人士向要約人、國泰君安證券及國泰君安融資保證,根據部分要約所收購之股份已繳足股款及該名或該等人士出售之股份均不附帶一切留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔,及附有應計或附帶之一切權利,包括(但不限於)收取於最終截止日期當日或之後宣派、作出或派付之股息及其他分派(如有)之權利;

- (b) 合資格股東可按批准及接納表格所載指示（構成部分要約條款之一部分）填妥批准及接納表格以批准及／或接納部分要約。倘未能遵守本綜合文件及批准及接納表格所載程序及／或指示，則批准及接納表格或會無效而被拒絕受理；
- (c) 部分要約及其一切接納、批准及接納表格及根據部分要約作出之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或視為採取或作出之一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交批准及接納表格將構成受香港法院之非專屬司法管轄權管轄；
- (d) 意外漏發或任何人士未收到本綜合文件或批准及接納表格，不會令部分要約之任何方面失效。該等文件之額外刊印本於本綜合文件日期起至最終截止日期（首尾兩日包括在內）之期間之星期一至星期五（公眾假期除外）上午9時正至下午4時正（香港時間）在股份過戶登記處辦事處可供任何合資格股東索取，以及於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hengdeligroup.com](http://www.hengdeligroup.com))可供查閱；
- (e) 要約人保留在任何適用法例或監管規定（包括《收購守則》）之規限下修訂要約價或部分要約的其他條款之權利。倘作出有關修訂（為免混淆，不包括更改要約股份之總數），將會向合資格股東寄發補充文件及新批准及接納表格（「經修訂批准及接納表格」）。任何經修訂之部分要約將於寄發經修訂要約文件當日後至少14日內可供接納。倘要約人在部分要約進行過程中修訂部分要約之條款，則所有合資格股東（不論是否已接納部分要約）均有權獲得經修訂之條款。合資格股東（不論是否已向股份過戶登記處提交批准及接納表格），以及不論是否已批准及／或接納部分要約，均可提交經修訂批准及接納表格。倘合資格股東選擇提交經修訂批准及接納表格，則以經修訂批准及接納表格所載指示填妥及提交經修訂批准及接納表格所述的批准、接納及批准及／或可供接納股份數目為準。否則，已接納部分要約的任何

合資格股東或其代表簽立批准及接納表格將被視為構成經修訂部分要約的有效接納，除非該合資格股東有權撤回其接納及已根據本綜合文件及／或相關補充文件所載的部分要約條款妥為撤回。因此，在寄發有關補充文件前已接納部分要約並按照批准及接納表格所載指示提交填妥的批准及接納表格的合資格股東，毋須填寫及提交經修訂批准及接納表格；

- (f) 接納部分要約之權利屬合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利；
- (g) 有關要約人擬根據本文所載條款收購之要約股份數目、將為此支付之要約價或有關要約價之任何變更，以及任何接納之有效性、形式、資格(包括收取時間)及接納付款，將由要約人全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或執行人員另有規定除外)。要約人保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當或要約人認為可能屬不合法之接納或付款；
- (h) 任何未能達成《收購守則》規則30.2及相關附註的規定之違規接納將不被視為達成部分要約之接納條件及規則28.5項下之批准規定。要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部分要約之任何其他人士概無亦不會有責任就接納之任何不當之處或違規發出通知，亦不會就未能發出任何該等通知而承擔任何責任；
- (i) 於作出決定時，合資格股東必須依賴彼等自身對本集團及部分要約的條款(包括所涉及的利處及風險)的查核。本綜合文件的內容(包括當中所載的任何一般意見或推薦建議)連同批准及接納表格不應詮釋為要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資或任何其他參與部分要約人士的任何法律或商業意見。股東應就彼等的決定向彼等自身的專業顧問諮詢專業意見；及
- (j) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東之通訊、通告、批准及接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之何彌償保證或多項彌償保證)及股款(包括合資格股東有權支付的代價)，將由彼等或彼等指定之代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指

定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、獨立財務顧問或股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部分要約之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

## 海外股東

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券或同等法例或規則存檔或登記。

向身為香港境外司法權區公民、居民或國民的合資格股東作出部分要約，可能須受司法權區的適用法律及法規所規限。該等合資格股東可能被禁止參與部分要約或受到相關司法管轄區法律法規的影響，倘各合資格股東有意接納部分要約，則有責任就接納部分要約使本身全面遵守有關司法權區之相關法律及規定（包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或可能須遵守所有必要的手續或法律或監管規定的備案及登記規定，或遵守其他必要程序，以及支付該等股東在該等相關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項）。

任何合資格股東之任何接納將被視為構成有關合資格股東向要約人及本公司的聲明及保證，即有關股東已遵守所有當地法規及有關該等接納之規定以及根據相關司法權區的法律及法規部分收購建議可由該等股東合法接納及根據所有適用法律及法規，有關接納為有效及具約束力。合資格股東如有任何疑問應諮詢彼等的專業顧問。

## 稅項及香港印花稅

合資格股東如對彼等接納部分要約之稅務影響有任何疑問，請諮詢彼等自身的專業顧問。要約人、本公司以及彼等最終實益擁有人、國泰君安證券、國泰君安資本、股份過戶登記處或彼等各自之任何董事或專業顧問，以及與它們任何一方一致行動的各方或參與部分要約之任何其他人士概不會就任何人士因接納部分要約而產生之任何稅務影響或稅務責任承擔任何責任。

在香港，因接納部分要約而產生的賣方從價印花稅應由相關的合資格股東繳付。稅率為以下(i)及(ii)項兩者當中較高數目者的0.1%：(i)接納部分要約的相關要約股份之市值；或(ii)要約人就部分要約之相關接納應支付的代價。該稅款將會在有關要約人承

購的要約股份之部分要約被有效接納時，從要約人應支付予有關的合資格股東的現金款項當中扣除（若計出的印花稅款項包含不足1港元的部分，則印花稅款項將向上捨入至最接近的1港元）。要約人將會代表接納部分要約的相關合資格股東安排繳付賣方從價印花稅，亦將會根據《印花稅條例》（香港法例第117章），繳納與部分要約的接納及要約股份的轉讓有關之買方從價印花稅。

## 公告

要約人與本公司將於部分要約就接納而言已成為或獲宣佈成為無條件當日（倘有關日期為於首個截止日期前）或於首個截止日期（視情況而定）及最終截止日期下午7時正或之前於聯交所網站聯合刊發部分要約結果之公告。有關公告將符合《收購守則》規則19.1及規則19註釋7之披露規定，並包括部分要約之結果及釐定各接納股東配額比例之方法之詳情。於部分要約之任何延期公告中，須列明下一個截止日期，或倘部分要約在各方面成為無條件，則須根據《收購守則》說明部分要約於有關期間仍可供接納。根據《收購守則》規則28.4，假如部分要約在首個截止日期就接納而言宣佈或為無條件，要約人不得將最終截止日期延期至首個截止日期後第14日以後的日期。

各份公告將列明：

- (a) 接納部分要約所涉及之股份總數；
- (b) 要約人或與其一致行動之人士於要約期前所持有、控制或受其指示之股份總數；及
- (c) 要約人或任何與其一致行動之人士於要約期購入或同意購入之股份總數。

根據《收購守則》規則19註釋7，各份公告將列明已／即將釐定之各接納股東配額比例之方法之詳情。

各份公告將包括要約人或任何與其一致行動之人士已借入或借出（已借出或出售之任何借入股份除外）之本公司任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）之詳情。

各份公告將包括上述數字在本公司相關股本類別及投票權中所佔之百分比。

根據《收購守則》之規定，有關部分要約（執行人員及聯交所已確認就此並無進一步意見）之所有公告將於聯交所及本公司網站刊登。

### 詮釋

本綜合文件中提述之合資格股東包括因收購或轉讓股份或因行使購股權而有權簽立批准及接納表格之人士，而倘超過一名人士簽立批准及接納表格，則本綜合文件之條文共同及個別適用於彼等。

本綜合文件以及批准及接納表格對部分要約的提述包括部分要約的任何延展及／或修訂。



## (A) 本集團之財務資料

下文載列本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年之經審核財務資料概要，摘錄自本公司截至2022年及2023年12月31日止年度各年之年度報告。

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，並無載有任何保留或經修訂意見，亦無任何有關持續經營的重大或重大不明朗因素。

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收入	877,994	1,039,286	1,421,454
銷售成本	(740,079)	(915,693)	(1,206,189)
毛利	137,915	123,593	215,265
其他收入	35,822	32,033	47,299
其他虧損淨額	(1,377)	(71,691)	(6,394)
分銷成本	(52,532)	(55,481)	(61,100)
行政費用	(118,238)	(133,323)	(172,805)
經營溢利／(虧損)	1,590	(104,869)	22,265
應佔聯營公司溢利	50,997	76,457	16,358
財務成本	(2,909)	(3,288)	(5,385)
除稅前溢利／(虧損)	49,678	(31,700)	33,238
所得稅抵免／(開支)	(392)	(2,970)	1,953
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
來自持續經營業務的 年度溢利／(虧損)	49,286	(34,670)	35,191
已終止經營業務 來自已終止經營業務的年度虧損	(29,076)	(53,469)	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
年度溢利／(虧損)	20,210	(88,139)	35,191
應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務	55,358	(26,553)	33,885
— 已終止經營業務	(29,076)	(53,469)	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	26,282	(80,022)	33,885

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
應佔：			
非控股權益			
— 持續經營業務	(6,072)	(8,117)	1,306
— 已終止經營業務	—	—	—
	<u>(6,072)</u>	<u>(8,117)</u>	<u>1,306</u>
年度溢利／(虧損)	20,210	(88,139)	35,191
每股基本及攤薄盈利／(虧損)			
— 持續經營業務	人民幣0.012元	人民幣(0.006)元	人民幣0.008元
— 已終止經營業務	人民幣(0.006)元	人民幣(0.012)元	—
	<u>人民幣0.006元</u>	<u>人民幣(0.018)元</u>	<u>人民幣0.008元</u>
年度溢利／(虧損)	20,210	(88,139)	35,191
年度其他全面收入 (稅後及重新分類調整後)			
隨後可能重新分類至損益之項目：	30	—	—
換算海外附屬公司財務報表所產生之 匯兌差額	(39,325)	109,319	23,375
換算海外業務時應佔聯營公司匯兌差額	(747)	7,163	2,615
	<u>(40,042)</u>	<u>116,482</u>	<u>25,990</u>
隨後不會重新分類至損益之項目：			
通過其他全面收入按公允值計量之 股本投資－公允值儲備變動淨額 (不可轉入損益)	(60,485)	(195,425)	(59,515)

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
換算通過其他全面收入按公允值計量之			
股本投資所產生之匯兌差額	(9,516)	41,156	6,596
換算本公司財務報表所產生之匯兌差額	(28,876)	89,889	17,538
	<u>(98,877)</u>	<u>(64,380)</u>	<u>(35,381)</u>
年度全面收入總額	(118,709)	(36,037)	25,800
應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務	(78,363)	11,780	24,496
— 已終止經營業務	(33,895)	(39,510)	—
	<u>(112,258)</u>	<u>(27,730)</u>	<u>24,496</u>
應佔：			
非控股權益			
— 持續經營業務	(6,451)	(8,307)	1,304
— 已終止經營業務	—	—	—
	<u>(6,451)</u>	<u>(8,307)</u>	<u>1,304</u>
年度全面收入總額	(118,709)	(36,037)	25,800

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本公司並無向股東分派任何股息。除上文所披露者外，截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，本集團的綜合財務業績概無其他重大項目或開支。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的會計政策並無導致該等年度財務數字在重大程度上不具可比性之變動。

經考慮2024年3月31日本集團所有物業權益估值(載於本綜合文件附錄五所載本集團物業估值報告(「估值報告」))造成的公允值變動影響,本集團經調整資產淨值的計算載列如下:

	人民幣千元 (每股經調整 資產淨值除外)
於2023年12月31日股東應佔本集團經審核 綜合資產淨值(附註1)	3,186,036
調整:	
一 基於估值報告的股東應佔2024年3月31日 本集團物業權益的公允值變動(附註2)	253,093
經調整資產淨值	3,439,129
每股經調整資產淨值(附註3)	人民幣0.78元 (相當於約 0.86港元)

附註:

1. 該金額摘自本集團於2023年12月31日的經審核綜合財務狀況表。
2. 公允值變動指2024年3月31日物業權益市值超出其於2023年12月31日的相應賬面值,減去本集團少數股東應佔金額,如下所示:

公允值收益之計算

	人民幣千元
本集團物業權益於2024年3月31日之公允值(載於本綜合文件附錄五)	948,300
減:相關物業權益於2023年12月31日的賬面值	682,618
公允值收益	265,682
其中歸屬於股東	253,093

3. 每股經調整資產淨值乃基於於最後可行日期的4,404,018,959股已發行股份計算得出。為將人民幣兌換為港元,已採用人民幣1元兌1.0982港元的匯率(即香港銀行公會於其網站上公佈之2023年12月29日(即2023年香港最後一個營業日)的匯率)。

**(B) 綜合財務資料**

本公司須於本綜合文件內載列或提述於本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載的綜合財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及與鑑別上述財務資料存在重大關係之相關已刊發財務報表附註。

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2023年12月31日止年度的年報第97至232頁，其已於2024年4月8日刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2023年12月31日止年度的本公司年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0408/2024040801518.pdf>

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2022年12月31日止年度的年報第89至221頁，其已於2023年4月3日登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2022年12月31日止年度的本公司年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0403/2023040303190.pdf>

本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2021年12月31日止年度的年報第85至205頁，其已於2022年4月4日登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2021年12月31日止年度的本公司年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0404/2022040401784.pdf>

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表(而非本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年報各自所載之任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

**(C) 債務聲明**

於2024年3月31日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有以下負債：

	人民幣千元
<b>有抵押及擔保</b>	
銀行貸款	118,414
<b>無抵押及無擔保</b>	
租賃負債	27,421
<b>合計</b>	<b>145,835</b>

有抵押銀行貸款以(i)本集團的若干土地及樓宇；(ii)本公司附屬公司之公司擔保及(iii)本公司附屬公司非控股股東之個人擔保作抵押。

於2024年3月31日，本集團並無任何或然負債。

除上文所述者及集團內公司間的負債外，於2024年3月31日營業時間結束時，本集團概無其他未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他重大或然負債。

**(D) 重大變動**

董事確認，除以下事宜外，本集團於2023年12月31日（即本公司最新經審核財務報表編製日期）後及直至最後實際可行日期（包括該日）止期間內的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

1. 儘管本集團於截至2023年12月31日止財政年度錄得溢利，根據截至2024年3月31日止三個月期間的管理賬目，本集團於2024年第一季度錄得輕微的本公司擁有人應佔虧損，於截至2024年3月31日止三個月，本集團的財務表現由2023年的盈利轉為虧損（「估計聲明」）；及

2. 鑒於(i)本集團按項目基準提供店舖設計及裝修服務；及(ii)本集團的業務包括大宗商品貿易，且由於該大宗商品業務的性質及規模，本集團的主要供應商及客戶與截至2023年12月31日止財政年度的主要供應商及客戶不同，特別是若干佔本集團2023年採購金額超過20%的主要供應商，於2024年首三個月尚未與本集團進行採購交易，而本集團若干佔2023年收入超過40%的主要客戶尚未與本集團進行或減少交易。

估計聲明構成《收購守則》規則10項下的盈利預測，而本公司財務顧問及核數師或申報會計師均須根據《收購守則》規則10.1及10.2作出報告。因此，如本綜合文件附錄三及附錄四所載，獨立財務顧問及中匯安達會計師事務所有限公司（即本公司核數師）已分別就估計聲明作出報告。

敬啟者：

吾等提述亨得利控股有限公司（「貴公司」）與君雅有限公司（「要約人」）聯合發佈的日期為2024年7月4日的綜合要約及回應文件（「綜合文件」），內容有關代表要約人向合資格股東收購 貴公司股本當中660,602,843股股份之附條件的自願現金部分要約）附錄二「重大變動」一節項下聲明(1)所載有關截至2024年3月31日止三個月母公司擁有人應佔期內未經審核綜合虧損估計的聲明（「估計聲明」）。除另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述董事所作估計聲明，其中指出：

*「根據截至2024年3月31日止三個月期間的管理賬目，本集團於2024年第一季度錄得輕微的本公司擁有人應佔虧損，於截至2024年3月31日止三個月，本集團的財務表現由2023年的盈利轉為虧損」*

估計聲明構成《收購守則》規則10項下的盈利預測，並須由 貴公司財務顧問或獨立財務顧問及其核數師或顧問會計師作出報告。

吾等已審閱估計聲明及其他相關資料和文件（尤其是 貴集團截至2024年3月31日止三個月的未經審核綜合管理賬目（「未經審核管理賬目」），閣下作為董事對有關資料及文件全權負責），並與 閣下及 貴公司高級管理層討論 貴公司提供的資料及文件（尤其是未經審核管理賬目），該等資料及文件構成擬備估計聲明的主要依據。就編製估計聲明所依據的會計政策及計算方法而言，吾等已考慮並依賴綜合文件附錄四所載 貴公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司向董事會呈交的報告。中匯安達會



計師事務所有限公司認為，就會計政策及計算方法而言，估計聲明已根據在所有重大方面與 貴集團慣常採用的會計政策（載於 貴集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表）一致的基準妥為編製及呈列。

基於上文所述，吾等認為董事全權負責的估計聲明經已審慎及周詳編製。

就本函件而言，吾等倚賴並假設 貴集團向吾等提供及／或與吾等討論的所有資料均屬準確完整。吾等並無承擔獨立查核有關資料的準確性及完整性之責任，亦無對 貴集團任何資產或負債進行任何獨立評估或估值。除本函件所述者外，吾等概不就估計聲明發表任何其他意見或觀點。董事仍全權負責估計聲明。

吾等僅為遵守收購守則規則10.1及10.2註釋1(c)而提供意見，不作其他用途。除 貴公司外，吾等概不對任何人士就本函件所涉及、引致或與之有關的事宜承擔任何責任。

此致

亨得利控股有限公司董事會 台照  
香港九龍  
尖沙咀廣東道28號  
力寶太陽廣場3樓301室

為及代表  
鎧盛資本有限公司  
董事總經理  
朱逸鵬  
謹啟

2024年7月4日

敬啟者：

### 截至2024年3月31日止三個月期間的估計聲明

吾等提述 貴公司日期為2024年7月4日的綜合文件所載有關 貴集團重大變動的聲明，當中載有截至2024年3月31日止三個月 貴集團未經審核綜合虧損的估計（「估計聲明」），摘錄如下：

*「根據截至2024年3月31日止三個月期間的管理賬目，本集團於2024年第一季度錄得輕微的本公司擁有人應佔虧損，於截至2024年3月31日止三個月，本集團的財務表現由2023年的盈利轉為虧損。」*

估計聲明由 貴公司董事編製，構成證券及期貨事務監察委員會發佈的《收購及合併守則》規則10項下的盈利預測。

### 董事的職責

貴公司董事基於 貴集團截至2024年3月31日止三個月的未經審核綜合管理賬目編製估計聲明。

貴公司董事對估計聲明全權負責。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，該守則基於誠信、公正、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則建立。

本會計師事務所採用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審計或審閱，或其他鑑證或相關服務業務的公司的質量管理」，該準則要求公司設計、實施及運作一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等負責根據吾等的程序就估計聲明的會計政策及計算方法出具意見。

吾等根據《香港投資通函呈報準則》第500號「利潤預測、營運資金充足性聲明及負債聲明之報告」，並參考香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3000號（經修訂）「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」進行工作。該等準則要求吾等計劃及執行工作，以合理保證 貴公司董事根據基準妥為編製估計聲明（就會計政策及計算方法而言），且估計聲明以在所有重大方面與 貴集團慣常採用的會計政策一致的基準呈列。吾等的工作範疇遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審計工作。故此，吾等不發表審核意見。

### 意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，估計聲明經已按照基準妥為編製，並以在所有重大方面與 貴集團慣常採用的會計政策（載於 貴集團截至2023年12月31日止年度的經審核財務報表）一致的基準呈列。

此致

亨得利控股有限公司董事會 台照

香港

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2024年7月4日



香港

皇后大道東1號

太古廣場三期三樓

敬啟者：

吾等遵照亨得利控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示，對位於香港、台灣及中華人民共和國（「中國」）18處物業（下稱「該等物業」或「物業權益」）的市值提供吾等的意見。

吾等確認已對該等物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該等物業權益截至2024年3月31日（下稱「估值日期」）的市值而言為必要的有關進一步資料。吾等認為，該等物業的現行估值與該等物業於估值日期的市值之間並無重大差異。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中闡明估值基準及方法以及吾等作出之假設、物業權益之業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等的估值乃為吾等對**市值**的意見，市值根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「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」。

**市值**可理解為某項資產或負債不計及銷售或購買（或交易）成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計金額。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

## 所估物業

該等物業包括位於香港、台灣及中國的18處物業。該等物業的主要詳情如下表所示：

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	(平方米)
第一類 – 持作自用之物業：					
1	中國廣東省廣州市荔灣區荷景路17號	工業	2005年	10,503.00	12,885.16
2	中國廣東省廣州市荔灣區五菱路6號	工業	2009年	11,766.28	18,332.52
3	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮汾湖灣318國道北側汾越路777號之廠房	工業	2006年至 2021年	42,073.50	54,830.98
4	中國上海市閔行區七莘路3599弄8號華商時代廣場4樓402及403室	辦公單位	2009年	–	188.83
5	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D01	辦公單位	2019年	–	73.93

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	(平方米)
6	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D02	辦公單位	2019年	-	66.31
7	中國湖南省郴州市蘇仙區白露塘鎮之廠房	工業	2023年	16,822	20,517.95
8	上海市閔行區江桃路199弄	住宅	2023年	168.67	168.67
9	中國廣東省廣州市海珠區天鵝街17號3801房	辦公室	2021年	-	240.34
10	台灣台北市信義區忠孝東路五段101號的名為「忠孝101」的綜合開發項目(第一層、第二層及第四層停車位)	商店及4個停車位	2014年	-	574.03
11	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301室	辦公單位	1988年	-	2,653

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	(平方米)
12	香港九龍尖沙咀廣東道28號 力寶太陽廣場3樓302室	辦公單位	1988年	-	1,159
13	香港九龍尖沙咀廣東道28號 力寶太陽廣場3樓314室	辦公單位	1988年	-	3,271
第二類 – 持作投資之物業：					
14	中國上海市長寧區臨新路268 弄6號樓	工業	2012年	-	4,331.37
15	中國上海市長寧區臨新路268 弄5號樓	工業	2012年	-	3,794.24
16	中國北京市朝陽區建國路86 號院1號樓「佳兆業廣場」27層 2701	住宅	2017年	-	1,572.09
17	中國北京市朝陽區建國路86 號院1號樓「佳兆業廣場」28層 2801	住宅	2017年	-	1,574.51
第三類 – 租賃物業：					
18	中國上海市黃浦區南京東路 23號和平飯店南樓4-6樓之租 賃辦公室	租賃 – 辦公單位	-	-	2,825.00

備註：

中國及台灣物業的所有地盤面積及樓面面積均摘錄自獲提供的相關產權文件，而香港物業的面積則參考經濟地產庫(EPRC)網站的搜尋引擎。

## 估值方法

就商業、住宅物業及地塊而言，吾等採用市場法釐定其市值，而吾等採用成本法釐定工業物業的市值。

當市場上有可資比較的交易及價格時，市場法通常用於房地產。市場法就近期出售類似物業進行研究，並就其之間的差額作出調整。在可獲得有限數據的情況下，將考慮如成本法等替代方法。

另一方面，就工業物業而言，與其他標準工廠單位不同，貴集團於中國本地區並無類似生產設施類型的房地產的市場銷售或租賃交易。此類房地產通常與業務的其他資產一併購買。因此，要找到市場可資比較項目進行有意義的分析較為困難（即使並非不可能）。此外，類似類型的工業物業大多為專門建造，並非零散處置。因此，吾等認為在估值過程中採用市場或收入法並不合適。

該等方法詳情概述如下：

### 成本法

成本法開始於釐定土地價值，土地價值按直接比較法估值，其中比較乃基於可資比較地塊的實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。吾等會對可資比較地塊之面積、特徵及位置進行分析及對各土地使用權權益之所有相關優勢及劣勢仔細權衡，以達致對土地價值的公平比較。

土地價值一經釐定，則會估計改善工程的重建或重置成本，猶如改善工程為全新。估算會就應計折舊之所有成分（包括物質損耗、功能過時及／或外在淘汰）作出進一步調整。

折舊重置成本乃根據物業之重建或重置成本減物質損耗之折舊及功能過時與經濟／外在淘汰狀況（如有及可量度）釐定價值。



重置新成本之定義為以一個採用最新技術及材料一次性興建，並將與現有單位有相同生產力及用途之新式單位取代物業，在材料、工資、已製成設備、承包商開支與利潤及費用方面之估計所需金額按現時市價計算，惟並不計及超時工作、工資花紅或材料或設備之溢價。

物質損耗乃指因經營時及接觸到某些物質之磨損而產生之減值。

功能過時狀況乃指在資產狀況方面如設計、材料或工序改變以致生產力不足、生產力過剩、缺乏效用或超出經營成本等所造成之減值。

經濟／外在淘汰狀況指由資產本身以外之負面影響如整體經濟狀況、可用融資或物業用途不協調而引致之無法補救損失。

成本法一般為與可行業務有關或在經濟上有實質需要之土地改良、特別樓宇、特別結構及特別機械與設備提供有用之價值指標。

## 市場法

市場法（亦稱為銷售比較法）按照對可資比較物業的近期銷售的分析估計價值。對物業進行估值時，將近期於現行市場售出及正出售的類似物業進行分析，並與被估值的物業作出比較。吾等將會根據銷售日期、位置、面積、類型、年期、改善工程的狀況及預期用途等因素作出調整。

在選擇可資比較項目時，吾等已列出以下主要標準：

- a) 位置－選擇標準是在同一個區，或最接近標的物業的鄰近區；
- b) 交易記錄時間－選擇標準是過去2年內最接近估值日期的時間；
- c) 樓層－選擇標準為與標的物業相同樓層；
- d) 面積－選擇標準為與標的物業相似面積；及
- e) 用途／性質－與標的物業相同的許可用途／性質。

當市場近期可得交易記錄有限時，吾等亦已根據市場法採納可資比較項目之詢盤價。根據國際估值準則（「國際估值準則」）之「市場法方法－可資比較項目交易方法」第30.3條，此做法為可接受及適當。

於此項工作中，吾等已採用市場法來確定商業／住宅物業的市值，並採用成本法來確定餘下專用工業物業的市值。

### 收入資本化法

收入資本化法模擬投資者的推理，即投資者會考慮物業於其整個使用期間預期收益及開支將產生的現金流。吾等分析中的淨收入乃扣除空置及收款虧損以及營運開支後剩餘的潛在收入結餘。然後將該淨收入按適當的比率資本化，以得出價值估計，或在貼現現金流量分析中按適當的收益率在典型的預測期內進行貼現。

因此，這涉及兩個主要步驟：(1)估計適用於該主題的淨收入及(2)選擇適當的資本化率及貼現率。適當的利率將於特定物業的使用期內提供投資回報並收回投資成本。

### 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的業權或租賃的文件副本，同時吾等已查閱並調查土地註冊處發佈的香港物業土地登記冊，並檢索台灣物業的土地及樓宇登記記錄。然而，吾等並無仔細檢查文件正本，以核實擁有權或核實是否存在任何修訂而並無出現於交予吾等之文件上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，以及中國法律顧問廣東金科律師事務所（物業編號1至7、9）、錦天城律師事務所（物業編號8、16至17）及君澤君律師事務所（物業編號14至15）就位於中國的物業提供的中國法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及其附帶的估值資料僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及其附帶的估值資料上所陳述的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

## 假設

吾等的估值乃按業主以現狀且不受益於遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

吾等的估值概無就估值該物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於所描述物業權益邊界內，且除附帶的估值資料有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

## 限制條件

吾等極度依賴 貴集團提供的資料，並已接收 貴集團提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。附帶的估值資料所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致知情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為查核有關該等物業的土地面積或樓宇面積進行詳細實地測量，惟已假設提供予吾等的面積屬實。所有尺寸及面積僅為概約。

經 貴集團確認，於估值日期， 貴集團無意出售標的物業，因此概無任何稅務負債結轉的可能性。

Jason Wang先生已於2024年2月29日對物業編號1至2進行視察。Robert Hu先生已於2024年3月1日對物業編號8及18進行視察。Kathy Li女士已於2024年3月15日對物業編號7進行視察並於2024年1月31日對物業編號16至17進行視察。彼等已到訪並視察該等物業，以確認該等物業的存在，記錄該等物業的現有外部狀況，並於可能的情況下記錄該等物業的內部狀況，拍照以作記錄。

吾等就相關物業概無作出任何結構測量，因此吾等不能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞作出報告。概無就任何設施進行測試。

概無就確定該等物業的土地的地質或設施是否合適進行任何實地勘測工作。

概無接到指令進行或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，否則吾等假設全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設所有就本報告涵蓋之任何用途所需由任何地方、省級或國家政府，或私人實體或機構頒發的牌照、同意，或其他立法或行政授權已或可獲取或續期。

## 備註

吾等在對該物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及應用指引第12段、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2020年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。根據證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11，吾等確認，吾等為獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等並無於該物業或報告估值中擁有任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣元(人民幣)為單位。截至估值日期，本報告中所採用的貨幣按1港元兌人民幣0.9259元及人民幣1元兌新台幣4.4173元計算。

此致

亨得利控股有限公司董事會 台照  
香港九龍  
海港城港威大廈  
第6座3807-09室

代表

**Kroll (HK) Limited**

董事

**吳曉鈴**

*MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA*

謹啟

2024年7月4日

附註：

吳曉鈴女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於取得執業資格後，擁有逾16年的香港、中國及亞洲物業估值經驗。

Robert Hu先生為中國地產研究院(CREA)的成員並為註冊資產評估師(CPV)，現任Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

Kathy Li女士為ASA的成員，現任Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

Jason Wang先生為註冊會計師，於取得執業資格後，擁有2年的香港、中國及亞洲物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	截至2024年		貴集團應佔
		3月31日 現況下市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	截至2024年 3月31日 現況下市值 (人民幣)
1.	中國廣東省廣州市荔灣區荷景路17號之廠房	45,100,000	100%	45,100,000
2.	中國廣東省廣州市荔灣區五菱路6號之廠房	70,100,000	100%	70,100,000
3.	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮汾湖灣318 國道北側汾越路777號之廠房	116,700,000	60%	70,020,000
4.	中國上海市閔行區七莘路3599弄8號華商時 代廣場4樓402及403室	4,400,000	60%	2,640,000
5.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東 北側僑城一號廣場56D01	11,800,000	100%	11,800,000
6.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東 北側僑城一號廣場56D02	10,600,000	100%	10,600,000

編號	物業	截至2024年		貴集團應佔
		3月31日 現況下市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	截至2024年 3月31日 現況下市值 (人民幣)
7.	中國湖南省郴州市蘇仙區白露塘鎮之廠房	53,800,000	60%	32,280,000
8.	上海市閔行區江桃路199弄	35,900,000	100%	35,900,000
9.	中國廣東省廣州市海珠區天鵝街17號3801房	27,400,000	100%	27,400,000
10.	台灣台北市信義區忠孝東路五段101號的名為「忠孝101」的綜合開發項目(第一層、第二層及第四層停車位)	89,600,000	100%	89,600,000
11.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301室	25,300,000	100%	25,300,000
12.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓302室	13,600,000	100%	13,600,000
13.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓314室	28,100,000	100%	28,100,000
	小計：	<u>532,400,000</u>		<u>462,440,000</u>

## 第二類 – 持作投資之物業：

編號	物業	截至2024年		貴集團應佔
		3月31日 現況下市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	截至2024年 3月31日 現況下市值 (人民幣)
14.	中國上海市長寧區臨新路268弄6號樓	100,100,000	100%	100,100,000
15.	中國上海市長寧區臨新路268弄5號樓	93,300,000	100%	93,300,000
16.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓 「佳兆業廣場」27層2701	111,200,000	100%	111,200,000
17.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓 「佳兆業廣場」28層2801	111,300,000	100%	111,300,000
	小計：	<u>415,900,000</u>		<u>415,900,000</u>

## 第三類 – 租賃物業：

編號	物業	截至2024年		貴集團應佔
		3月31日 現況下市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	截至2024年 3月31日 現況下市值 (人民幣)
18.	中國上海市黃浦區南京東路23號和平 飯店南樓4-6樓	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>948,300,000</u>		<u>878,340,000</u>

## 估值詳情

## 第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
1.	中國廣東省廣州市荔灣區荷景路17號廠房	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為10,503.00平方米的地塊上的廠房。其於2005年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為12,885.16平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2054年9月14日屆滿，作工業及倉庫用途。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業作業主自用，而部分該物業正在翻修。	人民幣 45,100,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2022年3月28日的不動產權證粵(2022)廣州市不動產權字第05005744號，地盤面積為10,503平方米及總建築面積為12,885.16平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，為期50年，於2054年9月14日屆滿，作工業及倉庫用途。
2. 該物業位於荷景路南側，紫荊道與玉蘭路之間，東北側距廣州市中心約20分鐘車程，西南側距佛山市中心約30分鐘車程。周邊工業區、停車場、百貨商場及小型零售店林立。
3. 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。



## 5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	荔灣區東南角、 環城高速以北	北至龍溪大道、 南至珠江水產研究所	龍溪大道以北、 環城高速公路以西、 舊龍溪路以南
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地級	三級	三級	三級
地積比率	0.00≥2.50	2.50≥4.00	2.50≥4.00
地盤面積	24,068.00平方米	13,045.75平方米	38,913.38平方米
用途	儲存	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
銷售日期	2023年4月12日	2022年9月28日	2023年10月19日
交易狀況	人民幣135,940,000元	人民幣117,933,600元	人民幣280,285,700元
平均單價(人民幣元／平方米)	人民幣2,259元／平方米	人民幣2,260元／平方米	人民幣1,801元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,801元至人民幣2,260元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及其餘下土地年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣1,708元，地塊市值為人民幣22,000,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣2,500元至人民幣3,400元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為37.8%。於吾等的估值過程中，吾等亦已計及 貴公司於估值日期產生的翻新成本約人民幣600,000元。建築物及構築物的總價值連同所產生的翻新成本約為人民幣23,100,000元。

該物業截至估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣22,000,000元+人民幣23,100,000元=人民幣45,100,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
2.	中國廣東省廣州市荔灣區五菱路6號廠房	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為11,766.28平方米的地塊上的廠房。其於2009年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為18,332.52平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予50年，於2056年6月1日屆滿，作工業及倉庫用途。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業在估值日期為自用。	人民幣70,100,000元 (貴集團應佔100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2019年9月24日的不動產權證蘇(2021)蘇州市吳江區不動產權第05216831號，地盤面積為11,766.28平方米及總建築面積為18,332.52平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州市宇鴻中藥飲片有限公司(「廣州宇鴻」)持有，為期50年，於2056年6月2日屆滿，作工業及倉庫用途。
2. 該物業位於五菱路南側，靠近與玉蘭路的交界處。其亦鄰近廣州環城高速公路及東新高速公路(收費公路)，東北側距廣州市中心約25分鐘車程，西南側距佛山市中心約30分鐘車程。周邊工業區、停車場及小型零售店林立。
3. 廣州宇鴻為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	荔灣區東南側， Hancheng Expressway 以北	龍溪大道以南，Zhujiang Marine Laboratory以北	龍溪大道以北，繞城高 速公路以西，舊龍溪 路以南
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地級	三級	三級	三級
地積比率(最大值)	0.00≥2.50	2.50≥4.00	2.50≥4.00
地盤面積	24,068.00平方米	13,045.75平方米	38,913.38平方米
用途	儲存	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
銷售日期	2023年4月12日	2022年9月28日	2023年10月19日
交易狀況	人民幣135,940,000元	人民幣117,933,600元	人民幣280,285,700元
平均單價(人民幣元／平方米)	人民幣2,259元／平方米	人民幣2,260元／平方米	人民幣1,801元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,801元至人民幣2,260元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣1,882元，地塊市值為人民幣34,500,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣2,400元至人民幣3,400元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為31.1%。建築物及構築物的總價值約為人民幣35,600,000元。

該物業截至估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣34,500,000元+人民幣35,600,000元=人民幣70,100,000元。

## 估值詳情

				於2024年 3月31日 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3.	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮汾湖灣318國道北側汾越路777號之廠房	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為42,073.50平方米的地塊上的廠房。其於2006年至2021年間建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為54,830.98平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2051年1月10日屆滿，作工業用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業主要由業主自用作工業用途，而該物業部分則租賃予 貴公司第三方或聯繫人作工業及宿舍用途。</p>	<p>人民幣 116,700,000元 (貴集團應佔60%權益：人民幣 70,020,000元)</p>

## 附註：

1. 根據日期為2021年4月19日的不動產權證蘇(2021)蘇州市吳江區不動產權第9016943號，地盤面積為42,073.50平方米及總建築面積為54,830.98平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由蘇州亨冠展覽展示服務有限公司(「蘇州亨冠」)持有，為期50年，於2051年1月10日屆滿，作工業用途。
2. 根據最高額抵押合同，合同編號：0110200016-2021吳江(貸)字0171號，蘇州亨冠(「抵押人」)同意就最高金額人民幣140,000,000元將該物業抵押予中國工商銀行股份有限公司蘇州長三角一體化示範區支行(「抵押權人」)，期限為2021年4月22日至2026年4月22日。
3. 根據三份租賃協議，截至估值日期，部分該物業(總出租面積為5,400平方米)已出租，年度總租金為人民幣1,606,700元(含稅)。
4. 該物業位於國道北側，西側臨近來秀路與汾楊路交匯處。其東側亦鄰近常嘉高速公路(收費公路)G1521，西北側距離蘇州市中心約45分鐘車程，南側距離嘉興市中心約45分鐘車程。周邊工業區、停車場及小型零售店林立。
5. 蘇州亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 蘇州亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 上述抵押合同已登記。於抵押期間，抵押物被禁止或限制轉讓，抵押人未經事先批准不得處置該物業。
  - d) 除上述抵押外，該物業並無涉及任何產權負擔、訴訟或糾紛。

7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	葉港路以北，光明路 以西	亨通大道南側，七都鎮713 村道北側	泉德路以東，方尖港 以北
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地級	七級	七級	七級
地積比率	逾1.6	逾1.6	逾1.6
地盤面積	21,677.41平方米	8,159.58平方米	13,395.98平方米
土地用途	工業	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
銷售日期	2023年6月8日	2023年1月12日	2023年3月1日
交易狀況	人民幣9,516,383元	人民幣3,198,555元	人民幣6,162,151元
地盤面積單價(人民幣元／ 平方米)	人民幣439元／平方米	人民幣392元／平方米	人民幣460元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣392元至人民幣460元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按佔地面積採納平均單價每平方米人民幣332元，地塊市值為人民幣14,000,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣1,900元至人民幣2,200元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為10.6%至40.5%。建築物的總價值約為人民幣102,700,000元。該建築物截至估值日期按成本法計算的市值為土地價值+建築物價值=人民幣14,000,000元+人民幣102,700,000元=人民幣116,700,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
4.	中國上海閔行區七莘路3599弄8號華商時代廣場4樓402及403室	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為35,788.82平方米的地塊上的華商時代廣場的6層辦公大樓4樓的兩個辦公室單位。其於2009年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為188.83平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期40年，於2044年1月7日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業作業主自用。</p>	<p>人民幣 4,400,000元 (貴集團應佔60%權益：人民幣 2,640,000元)</p>

## 附註：

1. 根據兩份不動產權證滬(2019)閔字不動產權字第031883號、032139號，建築面積為81.00平方米及107.83平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由上海亨冠裝飾工程管理有限公司(「上海亨冠」)持有，年限40年，於2044年1月7日屆滿，作辦公室用途。
2. 根據日期為2023年7月26日的最高額抵押合同，合同編號：31100620230003729，上海亨冠(「抵押人」)同意就最高金額人民幣5,640,000元將該物業抵押予中國農業銀行股份有限公司上海金山支行(「抵押權人」)，期限為2023年7月26日至2026年7月25日。
3. 該物業位於星站路與七莘路交界的西北側。其亦毗鄰滬青平高速公路G50、嘉閔高架及滬松公路S124。東北側距上海市中心約24分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約47分鐘車程。周邊百貨商場、住宅項目及商業物業林立。
4. 上海亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 上海亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或結構符合當地的規劃和建築法規，並已獲得相關部門的批准，所有相關成本已經悉數結清。
  - c) 上述抵押合同已登記。於抵押期間，抵押物被禁止或限制轉讓，抵押人未經事先批准不得處置該物業。
  - d) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 辦公室單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的辦公室可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵（如位置、面積及許可用途）。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣25,532元（按建築面積基準）。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高層	高層	中層
開發項目名稱	七莘紅點城店	華商時代廣場	財富108廣場
物業地址	七莘路1809弄	七莘路3599弄8號	七莘路1839弄
區	閔行區	閔行區	閔行區
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	2017年	2014年	2011年
建築面積(平方米)	240.00平方米	110.00平方米	141.00平方米
銷售日期	2024年2月28日	2024年2月28日	2024年2月28日
交易狀態	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣元/平方米)	人民幣24,000元/平方米	人民幣25,000元/平方米	人民幣25,532元/平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣23,600元，物業市值為人民幣4,400,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
5.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D01	<p>該物業包括一幢名為「僑城一號」辦公大樓中的一個辦公室單位。其於2019年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為73.93平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2065年10月7日屆滿，作新工業／宿舍用途。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業作業主自用。	人民幣 11,800,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2022年8月16日的不動產權證粵(2022)深圳市不動產權字第0125900號，建築面積為73.93平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，年限50年，於2065年10月7日屆滿，作新工業／宿舍用途。
2. 該物業位於僑香路與深雲路交匯處的東南側。其亦鄰近深南大道、白石路和濱海大道。東側距深圳機場約17分鐘車程，東側距羅湖區約25分鐘車程。周邊百貨商場、酒店、文化村及旅遊景點林立。
3. 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
  - c) 根據《深圳市工業樓宇及配套用房轉讓管理辦法》第10條和第16條(於2020年2月1日實施)，物業受讓人必須符合相應條件，且自物業交易登記完成日期起5年內不得轉讓，即該物業不得在2021年7月1日至2026年6月30日期間轉讓。



5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的商品房可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵（如位置、面積及許可用途）。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣151,213元至人民幣165,366元（按建築面積基準）。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高層	高層	高層
開發項目名稱	僑城一號	僑城一號	僑城一號
物業地址	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側
區	南山區	南山區	南山區
用途	商品房	商品房	商品房
建成年份	2019年	2019年	2019年
建築面積(平方米)	145.49平方米	302.36平方米	305.00平方米
銷售日期	2024年1月20日	2023年12月22日	2023年12月16日
交易狀態	詢盤	詢盤	詢盤
價格(人民幣元)	人民幣22,000,000元	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元
單價(人民幣元/平方米)	人民幣151,213元/平方米	人民幣165,366元/平方米	人民幣163,934元/平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣160,000元，物業市值為人民幣11,800,000元。

上文第4c段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
6.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D02	<p>該物業包括一幢名為「僑城一號」辦公大樓中的一個辦公室單位。其於2019年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為66.31平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2065年10月7日屆滿，作新工業／宿舍用途。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業作業主自用。	人民幣 10,600,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2022年8月16日的不動產權證粵(2022)深圳市不動產權字第0125897號，建築面積為66.31平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，年限50年，於2065年10月7日屆滿，作新工業／宿舍用途。
2. 該物業位於僑香路與深雲路交匯處的東南側。其亦鄰近深南大道、白石路和濱海大道。東側距深圳機場約17分鐘車程，東側距羅湖區約25分鐘車程。周邊百貨商場、酒店、文化村及旅遊景點林立。
3. 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
  - c) 根據《深圳市工業樓宇及配套用房轉讓管理辦法》第10條和第16條(於2020年2月1日實施)，物業受讓人必須符合相應條件，且自物業交易登記完成日期起5年內不得轉讓，即該物業不得在2021年7月1日至2026年6月30日期間轉讓。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的商品房可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵（如位置、面積及許可用途）。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣151,213元至人民幣165,366元（按建築面積基準）。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高層	高層	高層
開發項目名稱	僑城一號	僑城一號	僑城一號
物業地址	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側
區	南山區	南山區	南山區
用途	商品房	商品房	商品房
建成年份	2019年	2019年	2019年
建築面積(平方米)	145.49平方米	302.36平方米	305.00平方米
銷售日期	2024年1月20日	2023年12月22日	2023年12月16日
交易狀態	詢盤	詢盤	詢盤
價格(人民幣元)	人民幣22,000,000元	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元
單價(人民幣元/平方米)	人民幣151,213元/平方米	人民幣165,366元/平方米	人民幣163,934元/平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣160,000元，物業市值為人民幣10,600,000元。

上文第4c段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

## 估值詳情

				於2024年 3月31日 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
7.	中國湖南省郴州市蘇仙區白露塘鎮之廠房	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為16,822平方米的地塊上的廠房。其於2023年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為20,517.95平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期30年，於2050年2月25日屆滿，作工業用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業主要由業主自用，作工業用途。</p>	<p>人民幣 53,800,000元 (貴集團應佔60%權益：人民幣 32,280,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為2020年2月21日的國有土地使用權出讓合同(編號：049845)，地盤面積為16,822平方米的該物業的土地使用權已授予郴州亨冠建築裝飾工程有限公司(「郴州亨冠」)，土地出讓金為人民幣5,020,000元，使用期限至2050年2月25日，作工業用途。誠如 貴集團所告知，郴州亨冠已於2020年2月17日向郴州市公共資源交易中心轉賬人民幣5,020,000元。
- 根據國有土地使用權證湘(2020)蘇仙不動產權第0007079號，地盤面積為20,798平方米的該物業的土地使用權由郴州亨冠持有，使用期限至2050年2月25日止，作工業用途。
- 根據郴州市自然資源和規劃局於2023年9月18日發出的17項不動產權證湘(2023)蘇仙不動產權第0071516號至0071519號、0071521號至0071527號、0071529號至0071532號及0071586號至0071587號，該物業的土地使用權及房屋所有權由郴州亨格持有，使用期限至2050年2月25日止，作工業用途。
- 該物業位於蘇仙區白露塘鎮高新技術產業開發區內，涵蓋坪田大道、林緯四路、響水東路、西河東路、白露塘大道等。緊鄰社區、工業及物流開發項目。
- 郴州亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - 郴州亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他方式處置該物業。
  - 該物業的建築工程符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	郴州市石蓋塘片區	郴州市蘇仙區白露塘鎮	郴州市石蓋塘片區
現況	已開發	已開發	已開發
地級	四級	五級	四級
地積比率(最大值)	>1.2	>1.0	>1.0
地盤面積	43,405平方米	1,752平方米	798平方米
用途	工業	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
銷售日期	2023年12月9日	2023年11月13日	2023年10月8日
交易狀況	人民幣18,000,000元	人民幣560,000元	人民幣310,000元
平均單價(人民幣元／平方米)	人民幣415元／平方米	人民幣320元／平方米	人民幣389元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣320元至人民幣415元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣314元，地塊市值為人民幣5,300,000元。

對於該物業的建築物及構築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣1,430元至人民幣2,440元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為2.0%。建築物及構築物的總價值約為人民幣48,500,000元。

該物業於估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣5,300,000元+人民幣48,500,000元=人民幣53,800,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
8.	中國上海市閔行區江桃路199弄49號商住兩用房	該物業包括一幢名為「桃花源」的建築物的住宅及辦公單位。其於2023年建成。  誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為168.67平方米。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業正在翻修。	人民幣 35,900,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據上海市商品房買賣合同，該物業已於2023年3月17日自上海頤特諾房地產有限公司（「轉讓人」）轉讓予上海的益商貿有限公司（「承讓人」或「上海的益」），轉讓人同意以交易價格人民幣24,320,000元將該物業轉讓予承讓人作住宅和辦公用途。
2. 根據不動產權證滬(2024)上海市不動產權第016765號，建築面積為555.95平方米（包括附屬地下面積386.96平方米）的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益持有，為期70年，於2090年6月29日屆滿，作住宅用途。
3. 上海的益為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 該物業位於江桃路沿線，靠近江柳路和浦申路的交界處。緊鄰社區、住宅、商業及綜合發展大樓。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）：
  - a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權（其所有地價及成本均已悉數結清），且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業並無涉及任何其他產權負擔、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 住宅：

就現況下的物業估值而言，吾等採用了市場法。選擇以下可資比較住宅單位乃由於其特徵與標的物業相似（如位置、面積及許可用途）。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方米（按建築面積計）人民幣192,204元至人民幣235,660元。該等可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
物業地址	江桃路299弄	江桃路555弄	閔行區七莘路1839弄
區	閔行區	閔行區	浦東區
用途	住宅	住宅	住宅
建成年份	2020年	2010年	2006年
建築面積(平方米)	224.90平方米	390.21平方米	681.11平方米
要約日期	2024年2月28日	2024年2月28日	2024年3月7日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣元/平方米)	人民幣235,660元/平方米	人民幣192,204元/平方米	人民幣211,420元/平方米

於作出適當調整後，吾等所採用之單價與相關可資比較項目之售價一致。已對該等售價之單價作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途之差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣212,900元。該物業的市值為人民幣35,900,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
9.	中國廣東省廣州市海珠區天鵝街17號3801房	<p>該物業包含一幢46層高住宅發展項目中的一個住宅單位，於2021年落成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為240.34平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期70年，於2080年2月1日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業作業主自用。	人民幣 27,400,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

- 根據日期為2021年10月20日的廣州市商品房買賣合同，該物業由廣州世茂新紀元置業有限公司(「轉讓人」)轉讓予廣州雅迪裝飾包裝有限公司(「承讓人」)，該物業以交易價格人民幣28,600,664元轉讓予承讓人作住宅用途。
- 根據不動產權證粵(2022)廣州市不動產權第05005715號，建築面積為240.34平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，為期70年，於2080年2月1日屆滿，作住宅用途。廣州亨雅實業集團有限公司前稱為廣州雅迪裝飾包裝有限公司，其於2022年3月24日更改其名稱為廣州亨雅實業集團有限公司。
- 該物業位於天河街沿線，靠近革新路和榕江路的交界處。附近有暹羅碼頭、廣州志願者公園、太平洋碼頭一號及光大花園。緊鄰社區、住宅、商業及綜合發展大樓。
- 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
  - 根據穗府辦函[2017]65號文所載規定，該物業的樓宇只能於2021年11月24日起計3年後轉讓，即該物業不能於2021年11月24日至2024年11月23日期間轉讓。



6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 住宅：

就現況下的物業估值而言，吾等採用了市場法。選擇以下可資比較住宅單位乃由於其特徵與標的物業相似（如位置、面積及許可用途）。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方米（按建築面積計）人民幣105,941元至人民幣114,504元。該等可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	天鵝灣	天譽半島	金海灣
物業地址	天鵝街17號	周嘴路	濱江東路555號
區	海珠區	海珠區	海珠區
用途	住宅	住宅	住宅
建成年份	2021年	2015年	2003年
建築面積(平方米)	234.71平方米	250.14平方米	262.00平方米
要約日期	2024年1月19日	2024年1月19日	2024年1月19日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣元/平方米)	人民幣109,923元/平方米	人民幣105,941元/平方米	人民幣114,504元/平方米

於作出適當調整後，吾等所採用之單價與相關可資比較項目之售價一致。已對該等售價之單價作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途之差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣114,100元。該物業的市值為人民幣27,400,000元。

上文第5c段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
10.	位於台灣台北市信義區忠孝東路五段101號的名為「忠孝101」的綜合開發項目(第一層、第二層及第四層停車位)	標的物業包括一座13層樓的名為「忠孝101」的綜合開發項目的位於一樓及二樓的商舖，以及位於第一層的一個車位及位於第二層的四個車位。該開發項目於2014年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，標的物業的部分空置。	人民幣 89,600,000元 (或新台幣 395,600,000元) (貴集團應佔 100%權益)
		標的物業的商舖於第一層的建築面積為219.82平方米，第二層為354.21平方米，包括總陽台面積19.39平方米及四個車位約63.14平方米。		

## 附註：

- 根據台北市中山地政事務所簽發的於2014年12月15日登記的兩份建物所有權狀(105 Bei Song Zi Di第013287及013288號)，物業所有權由台灣亨得利有限公司(「台灣亨得利」)持有，作一般零售(A級)用途。
- 根據台北市中山地政事務所簽發的於2014年12月15日登記的兩份土地所有權狀(105 Bei Song Zi Di第024420及024421號)，物業所有權由台灣亨得利持有。
- 根據彰化銀行與台灣亨得利訂立的日期為2016年12月1日的授信約定書，物業已抵押予彰化銀行，期限自2016年12月20日至2036年12月20日，借款新台幣400,000,000元。
- 根據日期為2024年2月28日的短期租賃協議，物業的一部分(建築面積為219.82平方米)已出租予承租人，期限為兩個月，自2024年3月15日至2024年5月14日，月租金新台幣200,000元，不包括裝飾成本、水、電費及管理費。
- 物業位於台北市中心，且其位於沿捷運板南線五號線的忠孝東路東北一側。其亦靠近基隆路一段。緊鄰的社區周邊有購物商場、酒店、學校及旅遊景點。
- 根據上文附註1及2所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由台灣亨得利持有。
- 台灣亨得利為 貴公司間接全資附屬公司。

8. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 第一層商舖：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下零售可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每坪新台幣2,933,591元至每坪新台幣3,934,426元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
樓層	第一層	第一層	第一層	第一層	第一層
物業地址	忠孝東路五段 451-461號	忠孝東路四段 553巷	永吉路443巷 64號	忠孝東路五段 49號	民生東路四段 95號
區	信義區	信義區	信義區	信義區	松山區
用途	零售	零售	零售	零售	零售
樓齡(年)	18.9	52.8	48.0	39.3	42.6
建築面積(平方米)	71.11	107.80	100.83	119.80	51.27
建築面積(坪)	21.51	32.61	30.5	36.24	15.51
銷售日期	2024年2月29日	2024年2月29日	2023年7月11日	2022年8月27日	2022年5月26日
交易狀態	詢盤	詢盤	已交易	已交易	已交易
單價(新台幣/坪)	4,091,120	3,219,871	3,934,426	3,587,196	2,933,591

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每坪新台幣3,200,000元之加權平均單價。

於釐定第二層零售單位價格時，吾等已進行配對對比分析，以得出第一層與第二層單位之間的價值差異。該兩個樓層之間的差異應為50%，即約每坪新台幣1,600,000元，與吾等的分析結果一致。

市值 – 停車位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下可資比較停車場具有與標的物業相若的特徵（如位置及許可用途），故被選定。該等可資比較項目的價格範圍為新台幣2,900,000元至新台幣3,000,000元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	地下室	地下室	地下室
物業地址	信義區松隆路272號	忠孝東路五段465-467號	忠孝東路一段147巷32號
區	信義區	信義區	信義區
用途	停車場	停車場	停車場
銷售日期	2024年4月22日	2024年1月25日	2023年12月28日
交易狀態	已交易	已交易	已交易
單價(新台幣/個)	2,900,000	3,000,000	2,920,000

等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映地點及用途的差異。吾等已在估值過程中採用地下室第二層每個停車場新台幣2,900,000元及地下室第三層每個停車場新台幣2,800,000元的單價。

零售單位的市值約為新台幣3,200,000元／坪x66.5坪=新台幣212,789,026元，而第二層的單價則為一半，即新台幣1,600,000元／坪。加上車位每個約新台幣2,800,000元至新台幣2,900,000元，物業的市值為新台幣395,600,000元（或約人民幣89,600,000元）。

價值明細載於下表：

	單價 (新台幣／坪)	建築面積(坪)	市值
第一層	3,200,000	66.50	新台幣212,789,026元
第二層	1,600,000	107.15	新台幣171,437,070元
B2車位x2	每個2,900,000	2個單位	新台幣5,800,000元
B3車位x2	每個2,800,000	2個單位	新台幣5,600,000元
		<b>約整至</b>	新台幣395,600,000元
		<b>或約</b>	人民幣89,600,000元

備註：截至估值日期，人民幣1元=新台幣4.4173元，而1坪=3.3058平方米。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
11.	香港九龍尖沙咀廣東道 28號力寶太陽廣場3樓 301室	該物業包括一幢17層辦公室 單位。其於1988年建成。	誠如 貴集團所告知， 截至估值日期，該物業 為業主自用。	人民幣 25,300,000元 (或27,300,000 港元)
	九龍內地段第10722 號(「該地段」)之 274,787/100,000,000份	該物業的建築面積及實用面 積分別約為2,653平方呎及 2,051平方呎。	該地段根據第11856號賣地 條款持有，年期由1985年 10月24日至2047年6月30日 止。	(貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司(「亨得利國際」)，註冊摘要編號第08042102380030號，於2008年3月27日以52,000,000港元(交易的一部分)的代價通過轉讓獲得。
2. 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
3. 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
4. 亨得利國際有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方呎14,875港元至18,921港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
單位	19	6	18	7
樓層	12樓	11樓	12樓	8樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1988年	1988年	1988年
實用面積（「實用面積」）				
（平方呎）	1,057	1,116	1,511	2,532
銷售日期	2024年2月9日	2024年1月29日	2024年1月23日	2024年1月16日
價格（港元）	20,000,000港元	17,328,000港元	28,000,000港元	37,663,000港元
單價（港元／平方呎）				
（實用面積）	18,921港元	15,527港元	18,531港元	14,875港元

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎13,300港元之平均單價，該物業市值為27,300,000港元（或人民幣25,300,000元）。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9259元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
12.	香港九龍尖沙咀廣東道 28號力寶太陽廣場3樓 302室  九龍內地段第10722 號(「該地段」)之 119,971/100,000,000份	該物業包括一幢17層辦公室 單位。其於1988年建成。  該物業的建築面積及實用面 積分別約為1,159平方呎及 896平方呎。  該地段根據第11856號賣地 條款持有，年期由1985年 10月24日至2047年6月30日 止。	誠如 貴集團所告知， 該物業於估值日期的月 租為42,360港元(不包 括管理費)。	人民幣 13,600,000元 (或14,700,000 港元) (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司(「亨得利國際」)，註冊摘要編號第11041202250029號，於2011年3月28日以12,169,500港元的代價通過轉讓獲得。
2. 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
3. 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
4. 亨得利國際有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方呎14,875港元至18,921港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
單位	19	6	18	7
樓層	12樓	11樓	12樓	8樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1988年	1988年	1988年
實用面積（「實用面積」） （平方呎）	1,057	1,116	1,511	2,532
銷售日期	2024年2月9日	2024年1月29日	2024年1月23日	2024年1月16日
價格（港元）	20,000,000港元	17,328,000港元	28,000,000港元	37,663,000港元
單價（港元／平方呎） （實用面積）	18,921港元	15,527港元	18,531港元	14,875港元

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎16,400港元之平均單價，該物業市值為14,700,000港元（或人民幣13,600,000元）。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9259元。



## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
13.	香港九龍尖沙咀廣東道 28號力寶太陽廣場3樓 314室  九龍內地段第10722 號(「該地段」)之 338,755/100,000,000份	該物業包括一幢17層辦公室 單位。其於1988年建成。  該物業的建築面積及實用面 積分別約為3,271平方呎及 2,530平方呎。  該地段根據第11856號賣地 條款持有，年期由1985年 10月24日至2047年6月30日 止。	誠如 貴集團所告知， 該物業之部分已簽訂 兩份租約，月租總額為 118,214港元(不包括管 理費)。	人民幣 28,100,000元 (或30,400,000 港元) (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司(「亨得利國際」)，註冊摘要編號第08042102380030號，於2008年3月27日以52,000,000港元(交易的一部分)的代價通過轉讓獲得。
2. 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
3. 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
4. 亨得利國際有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵，故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米14,875港元至18,921港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
單位	19	6	18	7
樓層	12樓	11樓	12樓	8樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號	廣東道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1988年	1988年	1988年
實用面積（「實用面積」）				
（平方呎）	1,057	1,116	1,511	2,532
銷售日期	2024年2月9日	2024年1月29日	2024年1月23日	2024年1月16日
價格（港元）	20,000,000港元	17,328,000港元	28,000,000港元	37,663,000港元
單價（港元／平方呎）				
（實用面積）	18,921港元	15,527港元	18,531港元	14,875港元

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎12,000港元之平均單價，該物業市值為30,400,000港元（或人民幣28,100,000元）。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9259元。

## 估值詳情

## 第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
14.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場6號樓	<p>該物業包括一幢矗立於名為「揚子江國際企業廣場」的工業園區上的六層高科技工業大樓，總地盤面積約為67,121平方米。其於2012年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為4,331.37平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業正在翻修。</p>	<p>人民幣 100,100,000元 (貴集團應佔 100%權益)</p>

## 附註：

- 根據日期為2012年10月29日的上海市房地產權證滬房地長字(2012)第010737號，地盤面積為67,121.00平方米及總建築面積為4,331.37平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海乾廣投資管理有限公司(「上海乾廣」)持有，年限50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用地。
- 誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業正在翻修。預計將於2024年4月底竣工。翻新工程的總預算約為人民幣33,859,900元，而截至估值日期所產生的總成本約為人民幣17,872,600元。吾等於估值過程中已計及此已產生裝修成本。
- 該物業位於臨新路南側，鄰近福泉北路交界處，亦靠近外環高速公路A20及北堤高架S125。其東側距上海市中心約25分鐘車程，西南側距上海虹橋國際機場約20分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約50分鐘車程。周邊商業／住宅綜合體、商場、停車場及辦公樓林立。
- 上海乾廣為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - 上海乾廣擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 工業大廈（翻修工程竣工後）：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。下列選擇可資比較工業項目乃因彼等具備與標的物業類似之特徵（如位置、面積及許可用途）。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方呎人民幣24,600元至每平方呎人民幣33,520元（按建築面積基準）。該等可資比較項目的主要詳情載於下表：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	4層全幢大樓	6層全幢大樓	高層
開發項目名稱	IBP國際商務花園	東華大學科技園	昭化德必易園
物業地址	臨虹路280弄1-10號	富聯二路177弄	昭化路357號
區	長寧區	長寧區	長寧區
用途	工業	工業	工業
建成年份	2010年	2011年	2012年
建築面積(平方米)	8,950.00平方米	4,450.00平方米	450.00平方米
銷售日期	2024年2月27日	2024年2月27日	2024年2月27日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣/平方米)	人民幣33,520元/平方米	人民幣26,966元/平方米	人民幣24,600元/平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣23,100元之平均單價，該物業市值為人民幣100,100,000元。

## 估值詳情

				於2024年 3月31日 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
15.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場5號樓	<p>該物業包括一幢矗立於名為「揚子江國際企業廣場」的工業園區上的六層高科技工業大樓，總地盤面積約為67,121平方米。其於2012年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為3,794.24平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業現時以月租人民幣272,019.6元出租，作配套辦公室用途。</p>	<p>人民幣 93,300,000元 (貴集團應佔 100%權益)</p>

## 附註：

1. 根據日期為2012年10月26日的上海市房地產權證滬房地長字(2012)第010628號，地盤面積為67,121.00平方米及總建築面積為3,794.24平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海乾前投資管理有限公司(「上海乾前」)持有，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。
2. 根據上海乾前與承租人訂立的20份租賃協議，該物業已按總月租人民幣272,019.6元(含稅項開支)出租予該等承租人，作配套辦公室用途。
3. 該物業位於臨新路南側，鄰近福泉北路交界處，亦靠近外環高速公路A20及北堤高架S125。其東側距上海市中心約25分鐘車程，西南側距上海虹橋國際機場約20分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約50分鐘車程。周邊商業／住宅綜合體、商場、停車場及辦公樓林立。
4. 上海乾前為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 上海乾前擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 上文附註2所述租賃協議尚未登記，但並不影響租賃協議的有效性。
  - d) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：

**市值 – 工業大樓（目前作配套辦公室用途）：**

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下工業可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣24,600元至人民幣33,520元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	4層全幢大樓	6層全幢大樓	高層
開發項目名稱	IBP國際商務花園	東華大學科技園	昭化德必易園
物業地址	臨虹路280弄1-10號	富聯二路177弄	昭化路357號
區	長寧區	長寧區	長寧區
用途	工業	工業	工業
建成年份	2010年	2011年	2012年
建築面積(平方米)	8,950.00平方米	4,450.00平方米	450.00平方米
銷售日期	2024年2月27日	2024年2月27日	2024年2月27日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣/平方米)	人民幣33,520元/平方米	人民幣26,966元/平方米	人民幣24,600元/平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、年期、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣24,600元之平均單價，該物業市值為人民幣93,300,000元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
16.	中國北京市朝陽區建 國路86號院1號樓27層 2701	該物業包括辦公樓的一個 辦公單位。其於2017年 建成。  誠如 貴集團所告知， 該物業建築面積約為 1,572.09平方米。  該物業的土地使用權已 獲批准，為期70年，於 2074年8月30日屆滿，作 辦公用途。	誠如 貴集團所告知， 截至估值日期，該物業 空置。	人民幣 111,200,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2023年9月8日的不動產權證京(2023)北京不動產權第0086534號，建築面積為1,572.09平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益商貿有限公司(「上海的益」)持有，為期70年，於2074年8月30日屆滿，作辦公用途。
2. 該物業位於建國路與西大望路交界處，亦靠近大望橋及光輝橋。周邊商場、酒店及辦公樓林立。
3. 上海的益為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下商品房可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣66,063元至人民幣100,169元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
樓層	低／中層	低／中層	低至高層	低／中層	低至高層
開發項目名稱	華貿公寓	藍堡國際公寓	SOHO現代城	陽光100國際公寓	金地•國際花園
物業地址	北京市朝陽區 建國路89號	北京市朝陽區 西大望路3號	北京市朝陽區 建國路88號	北京市朝陽區 光華路2號	北京市朝陽區 建國路91號
區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建成年份	2005年	2004年	2000年	2002年	2004年
建築面積(平方米)	80至213	45至179	85至260	48至310	123至266
銷售日期	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣／ 平方米)	人民幣93,438元／ 平方米	人民幣89,227元／ 平方米	人民幣66,063元／ 平方米	人民幣74,595元／ 平方米	人民幣100,169元／ 平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、年期、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣70,707元之平均單價，該物業市值為人民幣111,200,000元。



## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 現況下市值
17.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓28層2801	<p>該物業包括一幢辦公大樓中的一個辦公室單位。其於2017年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為1,574.51平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批准，為期70年，於2074年8月30日屆滿，作辦公用途。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業已騰空。	人民幣 111,300,000元 (貴集團應佔 100%權益)

## 附註：

1. 根據日期為2023年9月8日的不動產權證京(2023)北京不動產權第0086518號，建築面積為1,574.51平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益商貿有限公司(「上海的益」)持有，年限70年，於2074年8月30日屆滿，作辦公用途。
2. 該物業位於建國路及西大望交界處。其亦毗鄰大望橋及光輝橋。周邊賣場、酒店及辦公樓林立。
3. 上海的益為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
  - a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
  - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下商品房可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣66,063元至人民幣100,169元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
樓層	低／中層	低／中層	低至高層	低／中層	低~高層
開發項目名稱	華貿公寓	藍堡國際公寓	SOHO現代城	陽光100國際公寓	金地•國際花園
物業地址	北京市朝陽區 建國路89號	北京市朝陽區 西大望路3號	北京市朝陽區 建國路88號	北京市朝陽區 光華路2號	北京市朝陽區 建國路91號
區	朝陽	朝陽	朝陽	朝陽	朝陽
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	2005年	2004年	2000年	2002年	2004年
建築面積(平方米)	80至213	45至179	85至260	48至310	123至266
銷售日期	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤	詢盤	詢盤
單價(人民幣／ 平方米)	人民幣93,438元／ 平方米	人民幣89,227元／ 平方米	人民幣66,063元／ 平方米	人民幣74,595元／ 平方米	人民幣100,169元／ 平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣70,707元之平均單價，該物業市值為人民幣111,300,000元。

## 估值詳情

## 第三類 – 租賃物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年
				3月31日 現況下市值
18.	中國上海市黃浦區南京東路23號和平飯店南樓4-6樓之租賃高端會所	<p>該物業包括一個設有宴會廳及餐廳之租賃高端會所，該會所正在翻修一幢組成「和平飯店」、名為「王府井飯店」的6層酒店大樓。其於1906年建成。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為2,825平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業已在進行翻修，翻修區域約為100平方米。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業已在進行翻修。	無商業價值

## 附註：

- 根據日期為2019年2月26日上海斯沃琪藝術中心有限公司與上海的益商貿有限公司（「承租人」或「上海的益」）訂立的轉租協議，該物業已租賃予承租人，自移交日期起計為期6年，租賃期第一至第三年月租為總收入的12%，而其租賃期第四至六年月租將更改為固定市場租金或支付總收益的12%至15%（以較高者為準），而所有租金均為設有宴會廳及餐廳用途之高端會所的專項管理費。
- 誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業已在進行翻修，預計將於2024年5月底竣工。翻修的總預算約為人民幣100,000元，而截至估值日期所產生的總成本約為人民幣66,037.74元。吾等於估值過程中已計及此已產生裝修成本。
- 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於2022年7月25日發出的建築工程施工許可證第310101202207250109號，該物業的翻修已獲批准動工。
- 該物業為位於黃浦區外灘隧道西側交界處南京路（東）南側的一家酒店。其亦毗鄰外灘觀光隧道。西南側距上海虹橋國際機場約30分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約19分鐘車程。周邊旅遊景點、歷史悠久的商業／住宅綜合大樓、賣場、停車場、辦公樓林立。
- 上海的益為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 該物業並無商業價值，由上海的益租賃作設有宴會廳及餐廳用途之高端會所。

## 責任聲明

本綜合文件載有為遵守《收購守則》而提供有關部分要約之資料。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事張瑜平先生、黃永華先生及李樹忠先生，非執行董事史仲陽先生及獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢焯青女士。董事共同及個別地，就本綜合文件所載資料(除有關要約人之資料外)的準確程度承擔全部責任，並且作出所有合理的查詢，確認據彼等所知本綜合文件中表達的意見(除有關要約人之唯一董事所表達之意見外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本綜合文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件的任何陳述具誤導成分。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為張泳麟先生。要約人的唯一董事就本綜合文件內資料(除有關本集團之資料外)的準確程度承擔全部責任，並且已作出所有合理查詢，確認據彼所知本綜合文件中表達意見(除有關董事所表達之意見外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本綜合文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件的任何陳述具誤導成分。

## 本公司之股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
每股面值0.005港元之普通股		
— 於最後實際可行日期	10,000,000,000	50,000,000
已發行及繳足每股面值0.005港元之普通股：		
— 於2023年12月31日之結餘	4,404,018,959	22,020,094.795
— 自2023年12月31日起發行之股份	無	無
— 於最後實際可行日期	4,404,018,959	22,020,094.795

於最後實際可行日期，除4,404,018,959股已發行股份外，本公司並無其他已發行相關證券。所有現有股份在各方面享有同等權利，包括股本、股息及投票之權利。

## 權益披露

## (a) 董事於股份的權益

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股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視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條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或依據《上市規則》所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據《收購守則》須予披露的權益及淡倉如下：

董事／最高行政人員姓名	所持有的股份數目		總數	佔已發行
	個人權益	公司權益		股份總數的 概約百分比(%)
張瑜平先生	91,723,600	657,178,447 <sup>1</sup>	748,902,047	17.00
張泳麟先生	–	704,643,034 <sup>2</sup>	704,643,034	16.00
黃永華先生	56,172,800	–	56,172,800	1.28
李樹忠先生	5,920,000	–	5,920,000	0.13

附註：

1. 張瑜平先生擁有佳增國際100%的已發行股本，而該公司於最後實際可行日期持有本公司657,178,447股股份。此外，於最後實際可行日期，張瑜平先生以個人名義持有本公司91,723,600股股份，故張先生合共持有本公司748,902,047股股份，佔最後實際可行日期已發行股本的17.00%。
2. 張泳麟先生擁有要約人100%的已發行股本，而該公司於最後實際可行日期持有本公司704,643,034股股份，故張泳麟先生持有704,643,034股股份，佔最後實際可行日期已發行股本的16.00%。
3. 上述所有倉位均為好倉。
4. 各個概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於股份、本公司相關股份及債券或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份及債券中擁有或視作擁有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部規定

須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被視作擁有之權益及淡倉）；或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

**(b) 主要股東於股份的權益**

於最後實際可行日期，股東（上文所披露有關董事或本公司最高行政人員的權益除外）於股份、本公司相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之權益及淡倉如下：

股東姓名／名稱	權益性質	股份或相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
The Swatch Group (Hong Kong) Limited <sup>1</sup>	實益權益	437,800,000	9.94
The Swatch Group Limited <sup>1</sup>	於受控法團的權益	437,800,000	9.94

附註：

1. 該等437,800,000股股份為The Swatch Group (Hong Kong) Limited以實益擁有人名義登記且由其持有。The Swatch Group (Hong Kong) Limited之全部已發行股本由The Swatch Group Limited實益擁有。
2. 上述所有倉位均為好倉。
3. 各個概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數。

除上文所披露者及本綜合文件內國泰君安融資函件外，於最後實際可行日期，並無人士(a)於股份、本公司相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)直接或間接擁有本公司之各類股本（其賦予可於所有情況下在本公司股東大會上投票之權利）面值之5%或以上之權益或任何有關該股本之購股權。

**(c) 要約人及要約人一致行動人士於股份之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，除國泰君安融資函件及上文綜合文件「主要股東於股份中之權益」一段所披露者外，要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司任何股份或其他相關證券或於其中擁有任何權益。

**(d) 其他披露**

於最後實際可行日期：

- (1) 要約人及與其一致行動人士概無取得任何不可撤銷承諾以接納或不接納及／或批准或不批准部分要約；
- (2) 概無人士與要約人或其一致行動人士訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (3) 要約人並無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引部分要約之先決條件或某項條件之情況之任何協議或安排；
- (4) 本公司並無於要約人之持股或關於要約人任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券；
- (5) 概無董事於任何要約人之任何股份或關於要約人任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券中擁有權益；
- (6) 除上文「董事於股份的權益」一段所披露者外，概無董事於任何股份或關於任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券中擁有權益；
- (7) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司退休基金或收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別視作與本公司一致行動之人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別之本公司聯繫人（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份或有關股份之任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (8) 概無人士與本公司或根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別視作與本公司一致行動之任何人士或《收購守則》項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別之本公司聯繫人訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (9) 概無與本公司有關之基金經理（獲豁免基金經理除外）曾按全權基準管理任何相關證券；
- (10) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外，本公司或任何董事概無借用或借出任何股份或關於任何股份之任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券；
- (11) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外，要約人或與其一致行動人士概無借入或借出本公司之任何相關證券；
- (12) 所有屬合資格股東的董事（即黃永華先生及李樹忠先生）就其自身於本公司之實益股權有意拒絕但批准部分要約；
- (13) 除部分要約下的要約價之外，別無要約人或其一致行動人士已經或將要就部分要約支付的任何形式之其他代價、補償或利益；
- (14) 概無訂立協議、安排或諒解以轉讓、質押或抵押根據部分要約收購之要約股份予任何其他人士；
- (15) 除(a)本公司日期為2006年6月29日之公告所披露之安排，(b)張瑜平先生及其聯屬人士（作為一方）與The Swatch Group Hong Kong Limited及其聯屬人士（作為另一方）就張瑜平先生所持有的實體於日常業務過程中訂立的與若干融資安排及(c)若干其他安排有關的安排外，概無要約人或其一致行動人士（作為一方）與股東（作為另一方）之間的任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見《收購守則》規則25）；及
- (16) 除(a)本公司日期為2006年6月29日的公告所披露的安排及(b)本集團於日常業務過程中訂立之若干其他安排外，概無本公司、其附屬公司或聯營公司（作為一方）與股東（作為另一方）之間的諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。



## 影響董事或與董事有關之安排

於最後實際可行日期：

- (1) 概無就部分要約向或將向任何董事提供利益（法定補償除外）作為失去職位或其他原因的補償；
- (2) 任何董事與任何其他人士之間並無訂立協議或安排而以部分要約結果為條件、取決於部分要約結果或以其他方式與部分要約有關；
- (3) 要約人或與其一致行動的任何人士與任何董事或任何近期董事或任何股東或近期股東並無存續任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排），而與部分要約有關連或取決於部分要約；
- (4) 要約人概無參與訂立涉及可能會或不會援引或試圖援引先決條件或實施條件之有關情況的協議或安排；及
- (5) 要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。

## 買賣股份

- (1) 於相關期間，要約人、要約人唯一董事或一致行動之人士於相關期間概無買賣本公司之任何相關證券以獲取價值；
- (2) 於相關期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事概無買賣任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何其他可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或要約人任何相關證券以獲取價值；
- (3) 於相關期間，董事概無買賣任何股份、任何股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券以獲取價值；

- (4) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，本公司的附屬公司、本公司或其附屬公司的退休金基金、按照《收購守則》中對「一致行動」的定義的第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士、按照《收購守則》中對「聯繫人」的定義的第(2)類別屬本公司聯繫人(但任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理則除外)概無擁有或控制任何股份或本公司任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具，亦無買賣該等股份、可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (5) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，概無任何人士與本公司或按照《收購守則》中對「一致行動」的定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或按照《收購守則》中對「聯繫人」的定義的第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂有《收購守則》規則22附註8所提述的任何安排，而該等人士亦無買賣任何股份或本公司任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (6) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，概無與本公司有關連並按全權信託形式管理基金的基金經理買賣任何股份或有關股份之任何其他可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

## 市價

下表列示股份於(a)最後實際可行日期；(b)最後交易日；及(c)相關期間內各曆月最後一個交易日在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港幣元
2023年12月29日	0.148
2024年1月31日	0.127
2024年2月29日	0.124
2024年3月28日	0.14
2024年4月30日	0.15
2024年5月31日	0.137
最後交易日(即2024年6月14日)	0.135
最後實際可行日期(即2024年6月28日)	0.14

## 重大合約

除下文披露者外，本集團緊接要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期（包括該日）概無訂立任何屬或可能屬重大的合約（並非於本集團已進行或擬進行的日常業務過程中訂立）：

- (i) 日期為2023年8月3日的書面確認，證明上海的益商貿有限公司（「買方」）（為本公司間接全資附屬公司）在由北京市第三中級人民法院安排的司法拍賣上透過京東網司法拍賣網絡平台成功競購買入位於北京市朝陽區建國路86號院1號樓27層2701的物業，買方應支付代價為人民幣70,343,336元；及
- (ii) 日期為2023年8月3日的書面確認，證明買方（為本公司間接全資附屬公司）在由北京市第三中級人民法院安排的司法拍賣上透過京東網司法拍賣網絡平台成功競購買入位於北京市朝陽區建國路86號院1號樓28層2801的物業，買方應支付代價為人民幣69,673,072元。

## 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結、可能提出或可能面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

## 董事服務合約

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有任何服務合約而屬(i)（包括連續性及固定期限的合約）於要約期開始前六個月內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上的連續性合約；或(iii)期限尚餘12個月以上（不論通知期長短）的固定期限合約。

## 專家及同意書

以下為本綜合文件引述其名稱或提供本綜合文件所載或所提述意見或建議的各專家的名稱及資格：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	一間根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動的持牌法團，為要約人有關部分要約的財務顧問
鎧盛資本有限公司	一間根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
Kroll (HK) Limited	獨立合資格物業估值師

上述專家已各自就刊發本綜合文件發出同意書，同意以現時各自所示之形式及涵義，在本綜合文件轉載其各自之意見、函件或報告（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 其他事項

- (1) 有關要約人及其主要一致行動人士的資料載列如下：
  - (i) 要約人的註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands。
  - (ii) 於最後實際可行日期，要約人主要一致行動人士為要約人的唯一董事及唯一股東張泳麟先生。其通訊地址為香港九龍尖沙咀海港城港威大廈第6座3805-09室（代為轉交）。
- (2) 國泰君安證券之註冊辦事處為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓。
- (3) 國泰君安融資之註冊辦事處為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓。

- (4) 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。本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301室。本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3389）。
- (5) 本集團主要從事製作手錶、珠寶的、化妝品等高端附屬產品、附屬產品及包裝產品、商業空間設計、製作及裝修以及國際商品貿易，主要為鐵礦石、動力煤及焦煤向中國內地的進口。本集團亦擁有國際海運業務，該等業務主要專注於全球大宗乾散礦物的海洋運輸，貨種涵蓋鋼材、煤炭、鐵礦石、錳礦石、糧食、工業鹽等大宗貨物。
- (6) 獨立財務顧問為鎧盛資本有限公司，其註冊辦公地址為香港中環雲咸街8號11樓。
- (7) 本公司之香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (8) 本綜合文件及批准及接納表格之中英文內容如有歧義，概以英文本為準。

## 備查文件

以下文件之副本自寄發日起直至最終截止日期期間，(i)於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(ii)於本公司網站([www.hengdeligroup.com](http://www.hengdeligroup.com))可供查閱：

- (1) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (2) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (3) 本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度的年度報告；
- (4) 國泰君安融資函件，其全文載於本綜合文件第6至18頁；
- (5) 董事會函件，全文載於本綜合文件第19至23頁；

- (6) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第24至25頁；
- (7) 獨立財務顧問的函件，全文載於本綜合文件第26至59頁；
- (8) 附錄三所載獨立財務顧問有關估計聲明之函件；
- (9) 附錄四所載核數師有關估計聲明之函件；
- (10) 附錄五所載物業估值報告；
- (11) 本附錄六「重大合約」一節所述的重大合約；
- (12) 本附錄六「專家及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (13) 本綜合文件。