

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之鉅京控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

EDICO Holdings Limited

鉅京控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8450)

**有關訂立租賃協議的
主要交易**

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。董事會函件載於本通函第3頁。

根據GEM上市規則第19.44條，為代替本公司股東大會上將予通過的決議案，本公司已就租賃協議向於該股東書面批准日期持有已發行股份總數56%的控股股東Achiever Choice取得股東書面批准。本公司將不會就批准租賃協議召開股東大會，而本通函僅供參考。

本通函將由其刊登日期起計至少一連7日刊登於GEM網站(www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站(www.edico.com.hk)內。

* 僅供識別

2024年10月23日

G E M 之 特 色

GEM之定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於在GEM上市之公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Achiever Choice」	指	Achiever Choice Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為持有560,000,000股本公司股份(相當於本公司已發行股份總數的56%)的前控股股東，其全部已發行股份由陳先生全資擁有
「該公告」	指	本公司日期為2024年9月10日的公告，內容有關租賃協議
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	鉅京控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Huge Alliance」	指	Huge Alliance Limited，於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，為租賃協議項下租戶
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士以及屬獨立於本公司及其關連人士且與上述各方並無關連的第三方之人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

釋 義

「業主」	指	Oripuma Investments Limited，於香港註冊成立的公司，為該物業的業主及獨立第三方
「租賃代理」	指	Harriman Leasing Limited，於香港註冊成立的有限公司，作為代表業主行事的租賃代理，屬獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2024年10月21日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「陳先生」	指	陳增鉄先生，為本集團的執行董事、主席及前控股股東之一
「該物業」	指	位於香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓的物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Huge Alliance與代表業主行事的租賃代理就租賃該物業所訂立日期為2024年9月10日的租賃協議連同補充函件
「%」	指	百分比

EDICO Holdings Limited
鉅京控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8450)

執行董事：

陳增鈺先生(主席)

陳綺媚女士(行政總裁)

獨立非執行董事：

李威明先生

尹振偉先生

曾昭怡女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

中環畢打街20號

會德豐大廈8樓

敬啟者：

**有關訂立租賃協議的
主要交易**

茲提述該公告，內容有關租賃協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關租賃協議之進一步資料。

租賃協議

本公司及Huge Alliance(本公司的全資附屬公司，作為租戶)與代表業主行事的租賃代理(均為獨立第三方)就租賃該物業訂立日期為2024年9月10日的租賃協議，自2025年1月2日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期兩(2)年零364日。

* 僅供識別

董事會函件

租賃協議的條款如下：

- 日期： 2024年9月10日
- 訂約方： (1) Huge Alliance (本公司的全資附屬公司，作為租戶)
(2) 租賃代理 (作為業主的租賃代理並代表業主行事)
- 該物業： 香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓，總建築面積約為10,260平方呎
- 年期： 自2025年1月2日起至2027年12月31日止 (包括首尾兩日)
- 月租： 應付月租包括：
(1) 每月基本租金：487,350.00港元
(2) 每月服務費：82,286.00港元
- 代價付款價值總額： 於2025年1月2日至2027年12月31日止年期內合共約為19.0百萬港元 (包括基本租金總額 (即487,350港元×33個月) 及服務費總額 (即82,286港元×36個月)，但不包括政府差餉及不計及免租期)。於年期內，Huge Alliance 須負責繳付政府差餉，而業主則負責繳付政府地租
- 代價乃經訂約方公平磋商後釐定，並已參考本集團過往作出的租金付款，以及該物業鄰近可資比較物業的公開市值租金
- 免租期： (1) 2025年1月2日至2025年2月1日；
(2) 2026年1月2日至2026年2月1日；及
(3) 2026年11月1日至2026年11月30日。
- 按金： 1,792,158.00港元 (相當於三個月租金、服務費及政府差餉)。

使用權資產

本公司根據租賃協議確認的使用權資產價值約為14.5百萬港元，此乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考租賃協議項下將予作出的租賃付款總額現值後計算得出。

租賃付款總額現值乃根據租期內合計固定付款16百萬港元(相當於每月租金總額487,350港元×33個月的概約金額)(於租賃開始日期尚未支付)按年利率7.13%貼現後計算得出。所採用利率為本集團其中一間銀行就一項為期三年及抵押相若的定期貸款16百萬港元所報的利率。

代價付款的總計價值合共約為19.0百萬港元，包括根據租賃協議於整個租賃期的租金付款及服務費總額，而使用權資產的價值約14.5百萬港元僅反映租金付款總額的現值(即約16.0百萬港元)，原因為非租賃部分與租賃部分分開計算，並應用其他適用準則入賬。兩者之間的差額4.54百萬港元為租期內服務費總額，即服務費2.96百萬港元及融資成本1.58百萬港元。租期內的財務影響及會計處理如下：

損益及其他全面收益表：

融資成本增加：0.67百萬港元
所產生服務費增加：0.741百萬港元
年內溢利減少：1.411百萬港元

財務狀況表：

租賃負債增加：670港元
其他應付款項增加／現金及銀行結餘減少：741港元

截至2026年9月30日止年度

損益及其他全面收益表：

融資成本增加：0.6百萬港元
所產生服務費增加：0.987百萬港元
年內溢利減少：1.587百萬港元

財務狀況表：

租賃負債增加：0.6百萬港元
其他應付款項增加／現金及銀行結餘減少：0.987百萬港元

截至2027年9月30日止年度

損益及其他全面收益表：

融資成本增加：0.3百萬港元
所產生服務費增加：0.987百萬港元
年內溢利減少：1.287百萬港元

財務狀況表：

租賃負債增加：0.3百萬港元
其他應付款項增加／現金及銀行結餘減少：0.987百萬港元

截至2028年9月30日止年度

損益及其他全面收益表：

融資成本增加：0.01百萬港元
所產生服務費增加：0.247百萬港元
年內溢利減少：0.257百萬港元

財務狀況表：

租賃負債增加：0.01百萬港元
其他應付款項增加／現金及銀行結餘減少：0.257百萬港元

由於並無應收租賃獎勵或可變租賃付款，且本集團於剩餘價值擔保項下亦無預期應付款項，計算租賃付款時僅包括於租賃開始日期尚未支付的固定付款。租賃亦不包含購買選擇權，且本集團預期不會行使任何選擇權以終止租賃。因此，董事會認為租賃付款總額（其後按本集團其中一間銀行就年期及本金相若的定期貸款所提供的利率貼現）誠屬公平，而董事會亦相信租賃付款總額的現值屬公平合理。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要從事於香港為金融及資本市場的客戶提供24小時全天候的綜合印刷服務業務。該物業自本集團於2010年展開業務以來一直用作其主要辦公場所。該物業現行租賃協議的年期將於2025年1月1日屆滿。

董事認為，訂立租賃協議(i)對本集團業務持續經營及發展而言屬必要；及(ii)將提供充足辦公空間以促進本集團業務的未來拓展及發展，因此有利於本集團。

董事會函件

該物業現行每月應付基本單位租金為每月每平方呎43.5港元(按總建築面積計算)。根據市場資料，該物業鄰近可資比較物業的單位租金介乎每月每平方呎約37.0港元至85.0港元(按總建築面積計算)。由於租賃協議項下該物業的單位租金每月每平方呎43.5港元(按總建築面積計算)介乎上述範圍內，董事會認為該物業的單位租金反映當前市況。

以下租賃交易獲選為可資比較物業：

參考 編號	交易日期	樓宇名稱	地址	樓層	月租 (港元)	總建築 面積 (平方呎)	單位租金 (港元/ 平方呎)
1	2024年7月30日	李寶椿大廈	德輔道中185-195號	11	436,500	9,551	45.70
2	2024年1月12日	美國銀行中心	夏慤道12號	30	650,000	13,880	46.83
3	2024年5月24日	永安集團大廈	德輔道中71號	14	582,000	15,946	36.50
4	2024年4月25日	上海商業銀行大廈	皇后大道中12號	22-23	720,120	8,472	85.00
5	2024年3月1日	力寶中心一座	金鐘道89號	14	467,199	12,627	37.00
6	2023年11月23日	永安集團大廈	德輔道中71號	10	994,000	15,946	62.34

估值基準為市值租金，其根據香港測量師學會估值準則(2020年版)界定為「自願出租人與自願承租人經過適當推銷後在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易並按照適當租賃條款出租物業的估計金額」。

可資比較項目乃根據地點、交易日期以及與標的物業相比較的相似度而挑選。

董事會在評估物業市值租金時採用參照可資比較市值租金的比較法，其建基於市值租金作為最佳指標的廣泛認同，並假定市場上相關租金的憑證可用以推斷類似物業的租金，惟須計及可變因素。

董事會函件

租賃協議條款(包括租金付款及服務費)乃經訂約方公平磋商後釐定,並已參考本集團過往作出的租金付款,以及該物業鄰近可資比較物業的公開市值租金。此外,根據本公司所委任獨立估值師編製的估值報告,租賃協議項下條款屬公平合理,而其中租金亦反映位於相若地點的類似物業的現行市價。

董事(包括獨立非執行董事)經考慮估值報告所得結論及當前市況後認為,租賃協議項下擬進行交易(包括租金及服務費)於本集團一般及日常業務過程中進行,而租賃協議乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立,且租賃協議項下擬進行交易的條款屬公平合理,並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本集團主要從事於香港提供24小時全天候的綜合印刷服務業務,以金融及資本市場的客戶為主要服務對象。

有關Huge Alliance的資料

Huge Alliance為於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。Huge Alliance的主要業務為向本集團提供源自辦公場所租賃協議的服務。

有關業主的資料

業主為於香港註冊成立的有限公司,其主要業務活動為物業投資。業主為該物業的業主。其為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號:1997)的間接全資附屬公司及獨立第三方。

有關租賃代理的資料

租賃代理為於香港註冊成立的有限公司。租賃代理主要從事租賃服務。其為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號:1997)的間接全資附屬公司及獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,租賃代理、業主及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

租賃協議對本集團綜合損益表及綜合財務狀況表的影響

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約為14.5百萬港元，此乃參照將予支付的租賃款項總額現值計算得出。本集團將於36個月估計使用年期內按直線法就使用權資產計提折舊，並相應於綜合損益表內扣除每月折舊約0.4百萬港元。本集團於綜合財務狀況表確認租賃負債約14.2百萬港元，並將於向業主結付租賃款項後作出相應減少。緊隨訂立租賃協議後，本集團綜合財務狀況表內資產淨值不會有任何變動。

本集團財務及業務前景

本集團主要從事於香港提供24小時全天候的綜合印刷服務業務，以金融及資本市場的客戶為主要服務對象。

預料香港經濟短期內仍然受壓。市場難望迅速反彈，甚至可能繼續下行。儘管如此，本公司從來無懼挑戰，堅持突破舒適區，勇於承擔風險，敢於探索新領域。作為頂尖國際金融中心，本公司堅信香港對優質財經印刷服務的需求長遠有望回溫，並時刻準備就緒迎接機遇。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘作為承租人訂立租賃交易，則本公司將於其綜合財務報表中確認使用權資產。就GEM上市規則而言，該交易將被視為收購資本資產。

由於按本集團確認的使用權資產價值計算，租賃協議所涉及一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超逾25%但低於100%，故租賃協議構成本公司的主要交易，因而須根據GEM上市規則第19章遵守申報、公告及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，倘(a)在本公司召開股東大會批准有關交易的情況下，並無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組有密切聯繫的股東(於批准

董事會函件

有關交易的股東大會上合共持有超過50%投票權)的股東書面批准，則可透過股東書面批准的方式取得有關主要交易的股東批准，以代替舉行股東大會。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及租賃代理各自為獨立第三方，因此，倘本公司召開股東大會以批准租賃協議，概無股東須放棄投票。於租賃協議日期，Achiever Choice (實益擁有560,000,000股股份(相當於租賃協議日期本公司已發行股份總數的56%)的控股股東)已根據GEM上市規則第19.44條向本公司發出有關批准租賃協議的書面批准，以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准租賃協議舉行股東大會。Achiever Choice亦已確認，其或其任何聯繫人概無於租賃協議中擁有任何重大權益。

誠如本公司與寶庭管理有限公司日期為2024年10月15日的聯合公告所披露，於2024年10月8日，Achiever Choice向寶庭管理有限公司出售560,000,000股股份(相當於該出售日期本公司全部已發行股份的56%)，而寶庭管理有限公司於緊接該出售前為獨立第三方。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為訂立租賃協議以及租賃協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本公司不會就批准租賃協議召開股東大會；然而，倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案，以批准租賃協議。

一般資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鉅京控股有限公司
主席兼執行董事
陳增鈺
謹啟

2024年10月23日

1. 本集團的財務概要

本公司須於本通函以比較列表形式載列過往三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之財務資料，以及最近期刊發之本集團最近一個財政年度經審核財務狀況表連同年度賬目附註。

本集團截至2024年3月31日止六個月期間的未經審核綜合財務報表載於本公司2023/2024年中期報告第3至15頁，該中期報告已於2024年6月5日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

本集團截至2023年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2023年年報第59至103頁，該年報已於2023年12月28日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

本集團截至2022年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2022年年報第59至103頁，該年報已於2022年12月23日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

本集團截至2021年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2021年年報第59至103頁，該年報已於2022年2月11日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

2. 債務聲明

借款

於2024年8月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，除集團內部負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的債務證券、銀行借款或其他類似債務、按揭或抵押、擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

於2024年8月31日，本集團的流動及非流動租賃負債約為3.5百萬港元。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團之財務資源及考慮該物業相關租賃協議之影響後，本集團可動用之營運資金足以應付本集團由本通函刊發日期起計至少十二個月之所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2023年9月30日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就香港物業於2024年9月10日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



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

敬啟者：

關於：香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓的租金估值

吾等遵照鉅京控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示對香港物業進行估值，並確認已就此進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就該物業於2024年9月10日（「估值日期」）的市值租金所得出的意見，以便閣下作公開文件之用。

1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對有關物業市值租金的意見，而市值租金的定義為「自願出租人與自願承租人經過適當推銷後在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易並按照適當租賃條款出租物業的估計金額」。

2. 估值方法

在評估該物業的市值租金時，吾等已採納參照可資比較市值租金的比較法，其建基於市值租金作為最佳指標的廣泛認同，並假定市場上相關租金的憑證可用以推斷類似物業的租金，惟須計及可變因素。

在評估過程中，吾等已分析鄰近相關樓宇的租金憑證。由於吾等無法核實該等可資比較物業的租約，除非另有指明，否則吾等假定該等物業乃按一般條款及條件出租。

吾等已作出適當調整，將該物業與可資比較物業在樓齡、時間、地點、樓層及其他相關因素方面的差異納入考慮。

3. 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無仔細檢查所有文件的正本，以核實所有權或確定是否存在任何可能未顯示於所獲提供副本上的租約修訂。

4. 估值假設

進行租金估值時，吾等假定出租人有權出租該物業。

在租金估值過程中，除非另有指明，否則吾等假定該物業內部保持與樓齡相稱的合理裝潢狀況，並將按正常租期2或3年出租，且不包括管理費、稅費等。

5. 資料來源

吾等並無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲得充足資料以得出知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通知、地役權、租期、物業識別、佔用詳情、建築面積、樓齡及所有其他可影響物業市值租金的相關事宜所提供的意見。所有文件僅供參考。

6. 估值考慮因素

吾等已視察若干物業的外部，並在可行情況下檢查其內部。吾等並無對該物業進行結構勘察，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。

隨附估值報告所載尺寸、量度結果及面積乃根據吾等所獲提供的資料而編製，因此僅屬約數。吾等未能進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，並假設吾等所獲提供文件內顯示的面積正確無誤。吾等亦獲 貴集團告知，吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等於編製意見時已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)。

7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等的估值中所有貨幣金額均以港元列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港中環
畢打街20號
會德豐大廈8樓
鉅京控股有限公司 台照

代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

副董事

陳美斯

Bsc (Hons) Surveying

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

2024年10月23日

附註：

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐美國家擁有逾20年估值經驗。

陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國及亞太地區擁有逾14年估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2024年9月 10日在現況下的 市值租金
香港中環畢打街20號 會德豐大廈8樓	會德豐大廈為一幢25層高的 商業樓宇，於1984年落成。	據 貴集團表示，該物業的 租期為2年364天，自2025年 1月2日起至2027年12月21日 止，月租為487,350港元(實 際租金：445,959港元)，免 租期為92天(2025年1月2日 至2025年2月1日、2026年1 月2日至2026年2月1日及 2026年11月1日至2026年11 月30日)，不包括管理費、 空調費、差餉、政府地租及 其他支出。	474,168港元， 不包括政府地 租、差餉、管理 費及其他支出。
海旁地段第99號A 段、C段及餘段以及 海旁地段第200號A 段、B段及餘段的 11,022份同等及不可 分割份數中的300份	該物業包括建築物整個8樓 樓層，總建築面積約為 10,260平方呎。 海旁地段第99號及海旁地段 第100號根據不同政府租約 持有，租期均自1855年11月 16日起為期999年。		

附註：

1. 該物業的註冊所有人為Oripuma Investments Limited (見日期為2016年8月1日的註冊摘要第16082901330023號)。
2. 該物業須受以下重大產權負擔規限：
 - a. 以Walker Realty Limited(「開發商」)為受益人的開發協議，見日期為1979年5月18日的註冊摘要第UB1703202號；
 - b. 官契修訂契約(M.L. 100 S.A, S.B & R.P)，見日期為1984年5月24日的註冊摘要第UB2597200號；
 - c. 官契修訂契約(M.L. 99 S.A, S.B & R.P)，見日期為1984年5月24日的註冊摘要第UB2597201號；
 - d. 佔用許可證編號H75/84(MTR)，見日期為1984年6月29日的註冊摘要第UB2612647號；
 - e. 大廈公契連圖則，見日期為1984年8月3日的註冊摘要第UB2628821號；及
 - f. 以Oakmont Estates Limited為受益人的補充契約連圖則(前註冊編號M.N 2639415)，見日期為1984年8月8日的註冊摘要第UB4860733號。
3. 由擁有14年估值經驗的陳美斯於2024年10月進行視察。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或主要行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的任何權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持	
		股份數目	股權百分比 (附註3)
寶庭管理有限公司(附註)	實益擁有人	560,000,000	56.0%
阮倩儀	實益擁有人	192,200,000	19.2%

附註：寶庭管理有限公司為560,000,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的56%。
寶庭管理有限公司由呂宇健先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 董事及控股股東於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，董事、本公司控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據GEM上市規則披露)。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂的服務合約，而該等合約在一年內不會到期或不可由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)。

6. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，自2023年9月30日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無董事或專家於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

概無董事於對本集團的整體業務而言屬重大且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立本集團於日常業務過程以外進行且屬或可能屬重大的合約。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議的專家所具備的資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出同意書，同意刊發本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件或意見或建議及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2023年9月30日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄭桂儀女士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之合規主任為陳綺媚女士，彼為本公司行政總裁兼執行董事。
- (c) 本公司開曼群島註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓。
- (d) 本公司開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

- (e) 本公司審核委員會於2018年1月16日成立，其書面職權範圍根據GEM上市規則第5.28條訂立，並符合GEM上市規則附錄十五企業管治守則第C.3段規定。審核委員會的主要職責包括(其中包括)就外聘核數師的委任、續任及罷免向董事會提供建議、處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題、審閱本集團的財務報表以及年度、中期及季度財務報告、檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控制度。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李威明先生(「李先生」)、尹振偉先生(「尹先生」)及曾昭怡女士(「曾女士」)。審核委員會主席為李先生。

李先生，54歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。李先生於財經行業累積約20年經驗。於1997年3月至1999年3月，李先生任職於一間領先會計師事務所。李先生於退休前曾擔任一間聯交所上市公司的高級財務經理職位。李先生亦於2015年9月至2015年12月擔任聯交所上市公司中聯發展控股集團有限公司(股份代號：264)之獨立非執行董事。李先生為香港會計師公會會員、英國(「英國」)特許公認會計師公會資深會員、英國特許治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員、香港特許秘書公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。李先生於2004年11月取得香港理工大學專業會計碩士學位。

尹先生，69歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事。尹先生於工商管理及財務方面積逾20年經驗。尹先生目前為一所幼稚園的經理。尹先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並分別為加拿大安大略省會計師事務所協會會員、加拿大特許專業會計師協會會員及香港會計師公會會員。尹先生於2009年10月獲南澳大學頒授工商管理碩士學位。

曾女士，38歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事。曾女士於法律行業積逾10年經驗。曾女士目前擔任法律顧問，主要負責提供法律意見。曾女士於2013年11月獲香港律師資格。曾女士於2008年5月獲美國本特利大學頒授企業財務會計理學士學位，並於2010年12月獲頒法學博士學位及於2011年7月獲頒法律研究生證書，兩者均由香港中文大學頒授。

(f) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以本通函英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14日內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)登載：

- (a) 租賃協議；
- (b) 瑞豐環球評估諮詢有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。