

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國萬天控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

---



## CHINA WANTIAN HOLDINGS LIMITED

### 中國萬天控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1854)

#### 有關

(1)建議出售附屬公司；及

(2)建議租回物業

的須予披露及關連交易；

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

除另有說明外，本封面頁使用的詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第21至51頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二四年十二月五日(星期四)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第77至79頁。隨函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cwth.com.hk](http://www.cwth.com.hk))。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並於實際可行情況下盡快但無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，該代表委任表格將被視作已予撤回。

本通函指定的所有時間及日期均指香港時間及日期。

二零二四年十一月七日

---

## 目 錄

---

|                         | 頁次 |
|-------------------------|----|
| 釋義 .....                | 1  |
| 董事會函件 .....             | 6  |
| 獨立董事委員會函件 .....         | 19 |
| 獨立財務顧問函件 .....          | 21 |
| 附錄一 — 物業估值報告－市值 .....   | 52 |
| 附錄二 — 物業估值報告－市場租金 ..... | 59 |
| 附錄三 — 一般資料 .....        | 67 |
| 股東特別大會通告 .....          | 77 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

|          |   |                                                                                                      |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「該公告」    | 指 | 本公司日期為二零二四年九月二十七日有關購股協議及租回協議項下須予披露及關連交易的公告                                                           |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                        |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                                                                  |
| 「營業日」    | 指 | 香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六或星期日及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或該等警告生效，且於中午十二時正或之前並未除下或終止之任何日子) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島                                                                                               |
| 「緊密聯繫人」  | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                        |
| 「本公司」    | 指 | 中國萬天控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1854)                                             |
| 「完成」     | 指 | 根據購股協議完成出售事項                                                                                         |
| 「完成日期」   | 指 | 完成之日期，即購股協議所載條件達成(及／或獲豁免(視情況而定))後五(5)個營業日內的日子或賣方及買方可能書面協定的有關其他日期                                     |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                        |
| 「代價」     | 指 | 出售事項的代價56,320,000港元                                                                                  |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                       |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 「日新食品貿易」   | 指 | 日新食品貿易(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，賣方的直接全資附屬公司及本集團的間接全資附屬公司                                |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                                                                 |
| 「出售事項」     | 指 | 根據購股協議賣方向買方出售銷售股份及銷售貸款                                                                |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將舉行及召開以審議及酌情批准購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的股東特別大會                                            |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                             |
| 「康意」       | 指 | 康意國際有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及獅城的直接全資附屬公司                                                   |
| 「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 | 中國香港特別行政區                                                                             |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事(即雷彩姚女士、蕭鎮邦先生及林至穎先生)組成，以就購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的公平性及合理性向獨立股東提供推薦建議而設立 |

---

## 釋 義

---

|                 |   |                                                                                                         |
|-----------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立財務顧問」或「紫荊融資」 | 指 | 紫荊融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」          | 指 | 除廖先生及其聯繫人或於購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的其他關連人士以外之股東                                                         |
| 「獨立估值師」         | 指 | 滙鋒評估有限公司，本公司委聘以對物業的市值及市場租金進行估值的獨立估值師                                                                    |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 二零二四年十一月一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期                                                                  |
| 「租回協議」          | 指 | 日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司(作為租戶)與康意(作為業主)就物業的租賃擬訂立的租賃協議                                                      |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)                                                                             |
| 「最後截止日期」        | 指 | 二零二四年十二月三十一日或購股協議訂約方可能書面協定的有關其他日期                                                                       |
| 「中國」            | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                                                       |

---

## 釋 義

---

|             |   |                                                          |
|-------------|---|----------------------------------------------------------|
| 「物業」        | 指 | 康意合法且實益擁有的物業(包括租賃土地)，位於香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場        |
| 「買方」或「廖先生」  | 指 | 廖子情先生，執行董事、本公司股東(間接於本公司已發行股本約9.60%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事    |
| 「銷售貸款」      | 指 | 康意於最後實際可行日期應付及結欠日新食品貿易約14,366,000港元之集團間賬款(免息、無抵押且須應要求償還) |
| 「銷售股份」      | 指 | 獅城股本中的100股股份，相當於其於最後實際可行日期的全部已發行股份，由賣方合法實益擁有             |
| 「證券及期貨條例」   | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)                       |
| 「股份」        | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股                                     |
| 「股東」        | 指 | 股份持有人                                                    |
| 「購股協議」      | 指 | 賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年九月二十七日的有條件購股協議                       |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                              |
| 「目標公司」或「獅城」 | 指 | 獅城有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及賣方的直接全資附屬公司                    |
| 「目標集團」      | 指 | 目標公司及其附屬公司康意                                             |

---

## 釋 義

---

「賣方」或「Eminent Ace」 指 Eminent Ace Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司

「%」 指 百分比

本通函均以英文及中文版刊印。倘有任何歧異，概以本通函的英文版為準。



**CHINA WANTIAN HOLDINGS LIMITED**

**中國萬天控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1854)

執行董事：

許國偉博士(主席)

鍾學勇先生

(副主席及行政總裁)

廖子情先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

雷彩姚女士

蕭鎮邦先生

林至穎先生

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍灣

宏照道33號

國際交易中心

21樓2106室

敬啟者：

**有關**

**(1)建議出售附屬公司；及**

**(2)建議租回物業的**

**須予披露及關連交易；**

**及**

**股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述該公告，其中董事會宣佈，於二零二四年九月二十七日，賣方與買方訂立購股協議，據此，(i)賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行



---

## 董事會函件

---

股份，而目標公司間接持有物業的全部權益；及(ii)賣方有條件同意促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納銷售貸款的轉讓，總代價為56,320,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關購股協議及租回協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關物業市值及市場租金的估值報告；(v)上市規則規定的其他資料；及(vi)召開股東特別大會的通知。

### 購股協議

購股協議的主要條款載列如下：

**日期** 二零二四年九月二十七日

**訂約方** (i) Eminent Ace(作為賣方)；及  
(ii) 廖先生(作為買方)

於最後實際可行日期，廖先生為執行董事、本公司股東(間接於本公司已發行股本約9.60%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，廖先生為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，購股協議中的出售事項構成本公司的關連交易。

### 將予出售的資產

根據購股協議將予出售的資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

銷售股份為目標公司的全部已發行股份，而目標公司間接持有物業的全部權益。

於最後實際可行日期，目標集團的主要資產為物業(位於香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場)，且目前用於本集團於香港的食材供應業務運營。

---

## 董事會函件

---

銷售貸款為於二零二四年六月三十日康意應付日新食品貿易(賣方的直接全資附屬公司)的集團間賬款約15,196,000港元。根據購股協議，賣方應促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方應購買及接納銷售貸款的轉讓。

作為完成前承諾之一部分，賣方及買方各自須(i)確保於完成日期的銷售貸款金額不超過14,366,000港元；(ii)促使目標集團將其所有現金及銀行結餘轉移至本公司或其附屬公司(不包括目標集團)，使目標集團於完成日期的餘下現金及銀行餘額為零；及(iii)促使目標集團於購股協議日期至完成日期期間不再產生或同意產生本公司或其任何附屬公司(不包括目標集團)的任何進一步債務或負債。

於最後實際可行日期，目標集團約830,000港元的現金及銀行結餘已轉撥至日新食品貿易，致使銷售貸款結餘為14,366,000港元。

### 代價

出售銷售股份及銷售貸款的代價合共為56,320,000港元，乃賣方及買方參考以下各項經公平磋商後達致：(i)目標集團按二零二四年六月三十日管理賬目的未經審核負債淨額約383,000港元(主要分別包括約15,196,000港元的銷售貸款、約9,455,000港元的物業、廠房及設備以及約5,965,000港元的使用權資產中租賃土地)；(ii)相同地區類似性質物業的當前市價；及(iii)獨立估值師評估物業於二零二四年八月三十一日的估值為51,200,000港元。代價乃賣方與買方經公平商業磋商後達致，較上述估值溢價10%。鑒於物業的租回安排，在租回協議下提供自完成日期起計兩(2)年的租期，有助節省買方於市場上尋找租戶的時間及成本，並確保於緊隨完成後獲得資本回報，因此，以溢價支付的代價對買方而言屬合理。另一方面，鑑於近三年工業價格指數呈下跌趨勢，10%溢價為對本集團有利的條款，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

經計及物業的上調估值35,780,000港元後，倘對物業、廠房及設備以及使用權資產中租賃土地的賬面值作出調整，目標集團的經調整未經審核資產淨值將為35,397,000港元。因此，代價較目標集團扣除銷售貸款後經調整未經審核資產淨值溢價約16.2%或5,727,000港元。

---

## 董事會函件

---

代價應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 訂金5,632,000港元將於簽署購股協議十(10)個營業日內支付；及
- (b) 結餘50,688,000港元將於完成時支付。

根據購股協議，倘於完成日期的銷售貸款金額超過14,366,000港元，則代價餘額將按該差額向上調整，代價金額將相應增加。

物業之估值乃由獨立估值師滙鋒評估有限公司根據直接比較法採用市場法達致。直接比較法乃基於可資比較物業的實際交易價格中變現的價格。面積、性質及地點相若的可比較物業均經過分析，並仔細衡量各物業各自的所有優點及缺點，以得出公平的價值比較。根據估值，物業於二零二四年八月三十一日之公平值合共為51,200,000港元。物業估值報告全文載於本通函附錄一。

### 租回協議

根據購股協議，完成之條件為康意及日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議以向本集團(不包括目標集團)租賃物業，期限由完成日期起計為期兩(2)個曆年，每月總租金為200,000港元。租回協議的詳情載於下文「租回協議」一節。

### 條件

完成須待於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(如適用))以下條件後，方告作實：

- (a) 賣方及／或本公司(視乎情況而定)已獲得有關購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的賣方及／或本公司所需所有必要授權及批准，包括但不限於根據上市規則規定獲獨立股東批准；
- (b) 賣方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；

---

## 董事會函件

---

- (c) 買方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；及
- (d) 於完成日期或之前簽訂租回協議。

賣方及買方應各自盡合理努力促使上述條件於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(如適用))。

倘買方及／或賣方未能於最後截止日期或之前達成或豁免上述任何條件(除條件(a)及(d)不可豁免外)，則須於最後截止日期起計五(5)個營業日內向買方無息退還訂金5,632,000港元。於賣方向買方退還訂金後，購股協議將自動失效且不再具有任何效力，且概無購股協議的訂約方須向另一方承擔任何責任及義務。

### 完成

完成將於完成日期(即購股協議所載條件達成(及／或獲豁免(倘適用))後五(5)個營業日內)或購股協議訂約方可能書面協定的有關其他日期作實。

### 目標集團的資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司康意。

目標公司(即獅城)為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。目標公司為本公司的間接全資附屬公司。

康意為一家於香港註冊成立的有限公司，從事物業持有及投資。康意為目標公司的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，康意合法實益擁有物業，為目標集團的主要資產。

根據目標集團的管理賬目，目標集團於二零二四年六月三十日的未經審核綜合資產總值及未經審核綜合負債淨額分別約為16,149,000港元及383,000港元。

## 董事會函件

目標集團截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止九個月的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

|       | 截至<br>二零二三年<br>三月三十一日<br>止年度<br>港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二三年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>港元<br>(未經審核) |
|-------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 除稅前溢利 | 510,000                                      | 387,000                                        |
| 除稅後溢利 | 387,000                                      | 328,000                                        |

### 出售事項的理由及裨益

本集團從事三大業務分部，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。

董事一直在評估香港的房地產市場，並審閱本集團對其所持物業的選擇權。經計及(i)物業性質及質量(包括其地點、樓齡、狀況及周邊設施)；(ii)近期市況及香港工業物業的當前市價；(iii)香港整體經濟狀況；及(iv)持有物業對本集團長遠發展並非必要，董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見於考慮獨立財務顧問之意見後載列於獨立董事委員會函件)認為出售事項將不會對本集團之業務營運造成重大不利影響。董事認為，出售事項為以溢價變現物業價值的良機，有助於本集團將出售事項所得款項投用於發展本集團增長較高的分部，包括其於大灣區的食材供應及餐飲業務。

### 出售事項的所得款項擬定用途

本公司預計出售事項所得款項淨額將約為55,700,000港元，並擬按以下方式動用所得款項淨額：

1. 約60%或約33,400,000港元的所得款項淨額將用作拓展本集團的新鮮食材供應業務的資金。

其中，本集團擬動用約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額，通過發展新產品線及設立新分銷渠道提高新鮮水果的交易量。

## 董事會函件

此外，本集團擬將約40%或約22,300,000港元的所得款項淨額用作擴展現有產品線及分銷渠道，以提高鮮肉的交易量。

2. 約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額將用作本集團餐飲業務發展的資金。

本集團於大灣區從事餐飲行業，目前在中國中山市經營多家食店。誠如本公司日期為二零二四年七月十五日的公告及日期為二零二四年八月二十七日的通函所披露，本集團計劃透過開設更多食店擴大其中山市餐飲業務的規模。為此，本集團擬動用11,100,000港元的所得款項淨額，作為(i)升級及／或維持該等新開設食店的資本開支，包括租賃物業裝修以及傢俱、固定裝置及設備；及(ii)支持本集團大灣區餐飲業務的資金。

3. 約20%或約11,100,000港元的所得款項淨額將用作本集團一般營運資金，包括但不限於本集團的員工成本、租金、專業費用及其他間接開支。

下文載列出售事項所得款項的擬定用途及動用估計所得款項淨額的預期時間表的摘要明細：

| 所得款項擬定用途                       | 估計所得款項淨額<br>概約金額 | 動用估計所得款項淨額之<br>預期時間表 |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| 發展新鮮水果貿易的新產品線及<br>設立新分銷渠道      | 11,100,000港元     | 二零二五年六月三十日<br>或之前    |
| 擴展鮮肉貿易的現有產品線及<br>分銷渠道          | 22,300,000港元     | 二零二五年六月三十日<br>或之前    |
| 發展大灣區的餐飲業務(包括撥付<br>新開設食店的資本開支) | 11,100,000港元     | 二零二五年六月三十日<br>或之前    |
| 一般營運資金                         | 11,100,000港元     | 二零二五年六月三十日<br>或之前    |

---

## 董事會函件

---

經考慮上述所載出售事項的理由及裨益，董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見於考慮獨立財務顧問之意見後載列於獨立董事委員會函件)認為，出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，且符合股東的整體利益。

廖先生(作為買方)被視為於購股協議中擁有重大權益，因此已就批准購股協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### 出售事項之財務影響

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

根據目標集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合財務資料及代價56,320,000港元計算，本公司預期於完成後確認出售事項之收益(扣除交易成本前)約42,337,000港元。該收益乃根據代價加383,000港元(即目標集團的綜合負債淨額)，並減14,366,000港元(即於最後實際可行日期的銷售貸款結餘)計算。

股東務請注意，上述出售事項之預期收益基於目前可得資料估計，僅供說明之用。因出售事項而於本集團綜合財務報表中確認的實際收益(或虧損)金額將須於本集團綜合財務報表編製時確定，並須待審核後方可作實。

### 租回協議

根據購股協議，完成之條件為康意與日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議，據此，本集團須租回物業作其業務用途。租回協議的主要條款載列如下：

- |     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| 訂約方 | (i) 日新食品貿易或賣方指定的本公司另一附屬公司(作為租戶)；<br>及 |
|     | (ii) 康意(作為業主)                         |
| 物業  | 物業                                    |

---

## 董事會函件

---

|               |                                                |
|---------------|------------------------------------------------|
| <b>租期</b>     | 完成日期起計兩(2)個曆年                                  |
| <b>月租</b>     | 200,000港元(不包括管理費用及政府地租及差餉)                     |
| <b>提前終止條款</b> | 自租期開始起計十一(11)個月屆滿後，租戶有權向業主發出不少於一個月的書面通知終止租回協議。 |

租回協議項下應付月租乃經計及(i)現行市況及物業附近類似物業的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的市場租金報告(其全文載於本通函附錄二)後經訂約方公平磋商釐定。租回協議下就物業應付的租金預計將由本集團的內部資源撥付。

### 會計處理

根據香港財務報告準則第16號「租賃」及於本集團綜合財務狀況表，本集團作為租戶須根據租回協議將租賃確認為使用權資產及租賃負債(均約為4,518,000港元)。使用權資產指其於租賃期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指其根據租回協議作出租賃付款(即租金及若干其他費用付款)的責任。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」及於本集團綜合全面收益表內，本集團根據租回協議須(i)於使用權資產年期內確認折舊開支；及(ii)於租賃期內自租賃負債攤銷的利息開支。

### 訂立租回協議的理由及裨益

誠如本通函上文「出售事項的理由及裨益」一節所載，變現本集團於物業的投資符合本集團的利益。為確保於完成或之後本集團香港食材供應業務的持續營運，本集團同意於完成或之前訂立租回協議。

租回協議的條款乃經其訂約方公平磋商，而每月總租金200,000港元乃經計及(i)當前市況及物業附近類似物業的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的市場租金報告後釐定。



---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見於考慮獨立財務顧問之意見後載列於獨立董事委員會函件)認為，租回協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合股東的整體利益。

廖先生，即完成後康意的最終唯一實益擁有人，被視作於租回協議中擁有重大權益，因此，就批准租回協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### 有關訂約方的資料

#### 本集團及賣方

本集團主要從事三大業務分部，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。

賣方為本公司的直接全資附屬公司，從事投資控股。

#### 買方

於最後實際可行日期，買方廖先生為(i)執行董事；(ii)本公司股東(間接於本公司已發行股本約9.60%中擁有權益)；及(iii)目標集團各公司的唯一董事。於完成後，廖先生將成為目標集團的唯一實益擁有人。

#### 上市規則項下的涵義

由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，買方(即廖先生)為執行董事、本公司股東(間接於本公司已發行股本約9.60%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士且出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租回協議項下擬進行的租賃將就該協議確認為使用權資產(具有固定租賃付款)，且根據上市規則第14A.24(1)條，此將被視為本集團的資產收購。於簽立租回協議後，本集團將於其綜合財務狀況表中就租賃物業確認總金額約4,518,000港元的使用權資產價值。股東務請注意，上述數據未經審核，日後或會進行調整。

於完成後，康意將由廖先生全資並最終實益擁有，康意因而將為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租回協議將構成本公司的關連交易。

鑑於(i)簽立租回協議為根據購股協議完成出售事項的條件；(ii)購股協議及租回協議的相關主體事項均為物業；及(iii)購股協議及租回協議乃由／將由本集團與本公司同一名關連人士訂立，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易被視為涉及收購及出售的一項交易。就上市規則第14.24條而言，適用於交易的披露責任將採用：(i)租回協議項下擬進行之收購事項；及(ii)購股協議項下擬進行之出售事項中的較大者釐定。

由於購股協議項下出售事項(即較本集團根據租回協議將確認的使用權資產價值規模較大的交易)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年十二月二日(星期一)至二零二四年十二月五日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。於二零二四年十二月五日(星期四)名列本公司股東名冊上的股東，將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零二四年十一月二十九日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二四年十二月五日(星期四)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室召開，股東特別大會通告載於本通函第77至79頁。普通決議案將予以提呈於股東特別大會上，以供獨立股東批准購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易。

本通函隨附股東特別大會適用的委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。倘閣下其後有此意願及在此情況下，該代表委任表格將被視作已予撤回。

### 於股東特別大會上投票

根據上市規則第14A.36條，於交易中擁有重大權益的任何股東須就決議案放棄投票。鑑於廖先生的權益，其及其聯繫人均須於股東特別大會上就批准購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，已發行股份為1,978,469,769股，其中190,000,000股股份(約佔已發行股份的9.60%)由Classic Line Holdings Limited(「**Classic Line**」)持有，而Classic Line由廖先生全資擁有。除上文所披露者外，廖先生概無於股份中擁有任何其他權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，所有於股東特別大會上提呈批准的決議案(除純粹關於程序或行政事宜而可以舉手方式表決者外)將以按股數投票方式進行表決。因此，將於股東特別大會上考慮並酌情批准的決議案將由股東以按股數投票方式進行表決。每名親身或由委任代表(或如為公司股東，由獲正式授權之代表)出席有權投超過一票的股東，毋須行使其所有投票權或以相同方式行使其所有投票權。本公司將遵照上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後就有關投票表決結果另行刊發公告。

---

## 董事會函件

---

### 責任聲明

本通函包括符合上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料，董事對此共同及單獨承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函的任何陳述產生誤導。

### 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見於考慮獨立財務顧問之意見後載列於獨立董事委員會函件)認為，購股協議及租回協議的條款已按公平原則磋商，並按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就普通決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第19至20頁獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第21至51頁獨立財務顧問函件，其中載有其就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

### 其他事項

本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國萬天控股有限公司  
主席兼執行董事  
許國偉  
謹啟

二零二四年十一月七日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函。



**CHINA WANTIAN HOLDINGS LIMITED**

**中國萬天控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1854)

敬啟者：

**有關**

**(1)建議出售附屬公司；及**

**(2)建議租回物業**

**的須予披露及關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二四年十一月七日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲成立以就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。紫荊融資已獲委任為獨立財務顧問，以就購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至18頁所載的董事會函件及通函第21至51頁所載的獨立財務顧問函件全文，該兩份函件均提供購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的條款詳情，以及通函其他部分所載的其他額外資料。經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及原因以及其結論及意見

---

## 獨立董事委員會函件

---

後，吾等同意其觀點並認為，購股協議及租回協議的條款乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，而儘管購股協議並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但租回協議乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准購股協議及租回協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

中國萬天控股有限公司

獨立董事委員會

雷彩姚女士  
獨立非執行董事

蕭鎮邦先生  
獨立非執行董事  
謹啟

林至穎先生  
獨立非執行董事

二零二四年十一月七日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為紫荊融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
夏慤道18號  
海富中心  
第二座五樓  
502A-503A室

敬啟者：

有關  
**(1)建議出售附屬公司；及**  
**(2)建議租回物業的**  
**須予披露及關連交易**

### 緒言

吾等謹此提述吾等就購股協議及租回協議的條款以及其項下擬進行交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於日期為二零二四年十一月七日致股東的通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部份)中董事會函件(「**董事會函件**」)內。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年九月二十七日，賣方與買方訂立購股協議，據此，(i)賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行股份，而目標公司間接持有物業的全部權益；及(ii)賣方有條件同意促使日新食品貿易出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納銷售貸款的轉讓，總代價為56,320,000港元。

根據購股協議，完成之條件為康意及日新食品貿易或賣方指定的 貴公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議以向 貴集團(不包括目標集團)租賃物業，期限由完成日期起計為期兩(2)個曆年，每月總租金為200,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，買方廖先生為執行董事、貴公司股東(間接於貴公司已發行股本約9.60%中擁有權益)及目標集團各公司的唯一董事。因此，根據上市規則第14A章，廖先生為貴公司之關連人士，且根據購股協議，出售事項構成貴公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，租回協議項下擬進行的租賃(「租回事項」)將就該協議確認為使用權資產(具有固定租賃付款)，且根據上市規則第14A.24(1)條，此將被視為貴集團的資產收購。於簽立租回協議後，貴集團將於其綜合財務狀況表中就租賃物業確認總金額約4,518,000港元的使用權資產價值。於完成後，康意將由廖先生全資並最終實益擁有，康意因而將為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租回協議將構成貴公司的關連交易。

鑑於(i)簽立租回協議為根據購股協議完成的條件；(ii)購股協議及租回協議的相關主體事項均為物業；及(iii)購股協議及租回協議乃由／將由貴集團與貴公司同一名關連人士訂立，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易被視為涉及收購及出售的一項交易。就上市規則第14.24條而言，適用於交易的披露責任將採用：(i)租回協議項下擬進行之收購事項；及(ii)購股協議項下擬進行之出售事項中的較大者釐定。

由於購股協議項下出售事項(即較貴集團根據租回協議將確認的使用權資產價值規模較大的交易)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租回協議及購股協議項下擬進行的交易構成貴公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事雷彩姚女士、蕭鎮邦先生及林至穎先生組成)已告成立，以就購股協議及租回協議的條款及其項下擬進行交易是否符合貴公司及獨立股東的整體



---

## 獨立財務顧問函件

---

利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。吾等(紫荊融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並無與 貴公司或合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方建立任何關係或於其中持有權益。除與獲委任為獨立財務顧問有關的正常專業費外，概無吾等已從或將從 貴公司或合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益的其他安排。吾等於委任日期前過去兩年內並無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問或財務顧問，因此，吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

### 意見的基礎

於達致吾等的推薦建議時，吾等已依賴 貴公司所提供的資料及事實，並已假設向吾等作出的任何陳述均為真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或所述的所有資料、聲明及意見以及董事及 貴公司管理層所提供的資料、聲明及意見(彼等對其全權負責)於其作出日期屬真實準確並將於通函寄發日期繼續保持準確。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函中所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函中並無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何有關陳述產生誤導。

在制定吾等的意見時，吾等認為，吾等已獲提供充足資料，為吾等的意見構成合理基礎，且吾等已與 貴公司管理層進行討論，以評估訂立購股協議及租回協議的公平性及合理性。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所獲提供的資料及向吾等作出的聲明及意見屬失實、不準確或具有誤導性。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)內任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供資料進行任何獨立核實，亦無獨立調查 貴公司、目標集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務。吾等概不作出任何承諾或承擔任何

責任，就最後實際可行日期後吾等可能得知或知悉會影響本函件所表達意見的任何事實或事項的任何變動向任何人士提供意見。除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意的情況下，本函件的全部或部份不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 出售事項及租回事項的背景及理由

##### 1.1 貴集團及賣方的背景資料

貴集團主要從事三大業務分部，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。

賣方為 貴公司的直接全資附屬公司，從事投資控股。

##### 1.2 買方的背景資料

於最後實際可行日期，買方廖先生為(i)執行董事；(ii) 貴公司的股東(間接於 貴公司已發行股本約9.60%中擁有權益)；及(iii)目標集團各公司的唯一董事。於完成後，廖先生將成為目標集團的唯一實益擁有人。

##### 1.3 貴集團的財務表現

以下為 貴集團分別截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止九個月的綜合全面收益表摘要，摘自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止九個月的年報(「二零二三年年報」)，以及截至二零二三年九月三十日及二零二四年六月三十日止六個月的綜合全面收益表摘要，摘自 貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二四年中期報告」)。

誠如二零二三年年報所述，董事會議決將 貴公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，以使 貴公司之財政年度結算日與 貴公司附屬公司之財政年度結算日一致，該等公司在中國註冊成立及營運，根據相關法定要求，財政年度結算日為十二月三十一日。儘管當前財政期間僅涵蓋二零二三年四月一日至二零二三年十二月三十一日止九個月期間(「期內」)，其業績可能無法與上一

## 獨立財務顧問函件

個涵蓋十二個月的二零二二／二零二三年完整財政年度的業績完全可比，吾等認為二零二三年年報為 貴集團最新的經審核財務資料，連同二零二四年中期報告，反映其當前財務現狀及財務狀況，以供說明之用。

### 貴集團的綜合全面收益表

|        |                                                   |                                                   | 二零二三年                                                         |                                                  |
|--------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|        | 截至<br>二零二四年<br>六月<br>三十日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零二三年<br>九月<br>三十日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二三年<br>四月一日至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>止期間<br>(經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零二三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>(經審核)<br>千港元 |
| 收益     | 251,763                                           | 128,734                                           | 194,109                                                       | 202,136                                          |
| 毛利     | 33,818                                            | 20,709                                            | 28,995                                                        | 35,885                                           |
| 經營虧損   | (16,133)                                          | (15,322)                                          | (75,041)                                                      | (17,850)                                         |
| 期／年內虧損 | (17,216)                                          | (16,253)                                          | (45,622)                                                      | (27,728)                                         |

誠如二零二三年年報所述， 貴集團於期內的經營業績來自三大業務，即(i)食材供應；(ii)餐飲服務；及(iii)環保科技服務。 貴集團的收益由截至二零二三年三月三十一日止年度約202.1百萬港元輕微減少至期內約194.1百萬港元，微跌約4.0%，主要由於 貴集團的食材供應業務較截至二零二三年三月三十一日止年度減少7.8%，原因是食材供應業務仍為 貴集團的主要收益來源，且期內該業務分部的收益約為181.1百萬港元，佔 貴集團總收益約93.3%，而截至二零二三年三月三十一日止年度約為196.5百萬港元，佔 貴集團總收益約97.2%。

貴集團積極拓展食材供應鏈板塊，放眼全球，佈局粵港澳大灣區(「**粵港澳大灣區**」或「**大灣區**」)。 貴集團堅持發展食材供應、餐飲、環保科技三大板塊，做強「民生夢」，做強「環保夢」，進一步落實集團在粵港澳大灣區食材供應鏈領域的龍頭地位。因此，於期內，來自大灣區市場的收益約為80.7百萬港元，佔食材供應分部收益約44.6%，較截至二零二三年三月三十一日止年度約57.3百萬港元增加約

40.8%。貴集團分部收益增加乃主要因來自中國市場的雞蛋及豬肉貿易的新鮮食材供應所貢獻的收益。來自香港市場(主要為於香港供應蔬果)的收益為期內分部收益約100.3百萬港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的分部收益約139.2百萬港元減少約27.9%。

然而，貴集團食材供應業務的減少部分被貴集團餐飲服務業務及環保科技服務業務的增加所抵銷。就貴集團的餐飲服務業務而言，主要包括於中山市經營多間餐廳，於期內貢獻收益約12.2百萬港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度約4.9百萬港元大幅增加約149.0%。就貴集團的環保科技服務業務而言，主要包括推廣綠色、環保、低碳理念而興建綜合實踐基地而提供服務，於期內錄得約0.9百萬港元的收益，較截至二零二三年三月三十一日止年度約0.7百萬港元增加約25.6%。

綜上所述，且由於期內銷售開支及行政開支較截至二零二三年三月三十一日止年度分別大幅增加約76.9%及約101.6%，貴集團錄得期內虧損約45.6百萬港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度虧損約27.7百萬港元，虧損增加約64.6%。

誠如二零二四年中期報告所述，貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的收益約為251.8百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月增加約95.6%，主要由於來自貴集團食材供應業務的收益由截至二零二三年九月三十日止六個月約119.9百萬港元增至截至二零二四年六月三十日止六個月約239.5百萬港元，增幅約為99.7%。

貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利約為33.8百萬港元，毛利率約為13.4%，而貴集團截至二零二三年九月三十日止六個月的毛利約為20.7百萬港元，毛利率約為16.1%。儘管貴集團的毛利較前期增加約63.3%，由於貴集團食材供應業務的毛利率由截至二零二三年九月三十日止六個月約14.8%減少至截至二零二四年六月三十日止六個月約12.1%，貴集團的毛利率減少約2.7%。有關減少乃主要由於中國食材供應業務產品組合的改變，面對不同且競爭激烈的環境，貴集團需

## 獨立財務顧問函件

時把握新客戶及新銷售訂單，從而對截至二零二四年六月三十日止六個月的盈利能力造成影響。

綜上所述，且由於截至二零二四年六月三十日止六個月的銷售開支及行政開支較截至二零二三年九月三十日止六個月分別大幅增加超逾10倍及約16.1%，貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月錄得虧損約17.2百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月的虧損約16.3百萬港元，虧損增加約5.5%。

與此同時，摘錄自二零二四年中期報告 貴集團於二零二四年六月三十日的未經審核簡明綜合資產及負債以及 貴集團於二零二三年十二月三十一日的經審核簡明綜合資產及負債概述如下：

|             | 於二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二三年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產       | 98,813                           | 98,421                            |
| 流動資產        | 156,222                          | 139,360                           |
| — 銀行存款      | 5,121                            | 16,605                            |
| — 現金及現金等價物  | 33,826                           | 61,627                            |
| 非流動負債       | 3,280                            | 6,641                             |
| 流動負債        | 58,557                           | 34,431                            |
| <b>資產淨值</b> | <b>193,198</b>                   | <b>196,709</b>                    |

值得注意的是，貴集團於二零二四年六月三十日的資產淨值較二零二三年十二月三十一日輕微減少約1.8%，而 貴集團的現金水平(包括銀行存款以及現金及現金等價物)由二零二三年十二月三十一日約78.2百萬港元減少至二零二四年六月三十日約38.9百萬港元，減幅約50.3%。

## 獨立財務顧問函件

### 1.4 目標集團的背景資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司康意。目標公司(即獅城)為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。目標公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

康意為一家於香港註冊成立的有限公司，從事物業持有及投資。康意為目標公司的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，康意合法實益擁有物業，為目標集團的主要資產。

根據目標集團的管理賬目，目標集團未經審核綜合財務資料概要載列如下：

|       | 截至二零二三年<br>三月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>港元 | 截至二零二三年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>(未經審核)<br>港元 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 除稅前溢利 | 510,000                                  | 387,000                                    |
| 除稅後溢利 | 387,000                                  | 328,000                                    |
|       |                                          | 於二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元            |
| 總資產   |                                          | 16,149,000                                 |
| 負債淨額  |                                          | 383,000                                    |

### 1.5 出售事項及租回事項的理由及裨益

如董事會函件所述，董事一直在評估香港的房地產市場，並審閱 貴集團對其所持物業的選擇權。經計及(i)物業性質及質量(包括其地點、樓齡、狀況及周邊設施)；(ii)近期市況及香港工業物業的當前市價；(iii)香港整體經濟狀況；及(iv)持有物業對 貴集團長遠發展並非必要，董事會認為出售事項將不會對 貴集團之業務營運造成重大不利影響。董事認為，出售事項為以溢價變現物業價值的良機，有助

---

## 獨立財務顧問函件

---

於 貴集團將出售事項所得款項投用於發展 貴集團增長較高的分部，包括其於大灣區的食材供應及餐飲業務。

於評估 貴集團進行出售事項的理由及裨益時，吾等已與 貴公司管理層討論，並獲悉 貴集團擁有物業已超過十年，且自二零二一年起並無出售位於同一工業大廈(即順景工業大廈)的類似物業的交易。吾等已取得 貴公司所提供有關董事曾評估的最近三年(由二零二一年九月至二零二四年八月)的香港工業價格指數的資料，最近三年的工業價格指數呈波動及下降趨勢。因此，董事認為出售物業在扣除購買成本及物業的相關折舊開支後仍有利可圖，並為 貴集團在近期較差的市況及香港整體經濟相對疲弱的情況下以溢價變現物業價值的良機。吾等已獨立多方查證自 貴公司獲得的價格指數，根據香港政府差餉物業估價署公佈的資料，香港物業市場有關分層工廠大廈的價格指數於二零一九年達到最高峰值，並於最近三年呈現下降趨勢。因此，吾等贊同董事認為近期香港物業市場較前幾年差的觀點。

此外， 貴公司管理層告知吾等，於二零二零年購入物業乃為 貴集團的業務發展而作出，及鑑於 貴集團自二零二二年起將其業務擴展至大灣區市場，持有物業對 貴集團的長遠發展而言並非必要。吾等從二零二三年年報中注意到， 貴集團將繼續發掘新的發展機遇，並預期於二零二四年在服務質素及來自餐飲分部的收入方面取得更高水平的表現，以及進一步將其餐廳網絡擴展至大灣區的其他地區。因此，董事確認出售事項所得款項可用於進一步發展 貴集團增長較高的分部，包括於二零二五年六月三十日或之前將約60%的所得款項淨額用於其新鮮食材供應業務及約20%的所得款項淨額用於其在大灣區的餐飲業務，此舉符合 貴集團的業務策略。至於餘下約20%的所得款項淨額， 貴集團擬於二零二五年六月三十日或之前用作一般營運資金，包括但不於 貴集團的員工成本、租賃、專業費用及其他營運開支。誠如本函件上文「1.3 貴集團的財務表現」分節所述，吾等亦從二零二三年年報注意到， 貴集團的現金水平(包括銀行存款以及現金及現金等價物)由二零二三年十二月

三十一日約78.2百萬港元減少至二零二四年六月三十日約38.9百萬港元，減幅約為50.3%。因此，預期於完成後，貴集團的營運資金將會增加，而貴集團的現金水平亦會有所改善。

誠如董事會函件所載，變現於物業之投資符合貴集團之利益。為確保貴集團於完成時或完成後繼續在香港經營食材供應業務，貴集團已同意於完成時或完成前訂立租回協議。吾等已取得及審閱購股協議，並注意到購股協議隨附租回協議之格式，且訂立由完成日期起計為期兩個曆年租期的租回協議為出售事項於完成日期或之前達成的先決條件之一。由於相關租回安排，吾等贊同董事之觀點，即出售事項將不會對貴集團自完成日期起計未來兩個曆年之業務營運造成重大不利影響。

### 1.6 出售事項及租回事項之財務影響

誠如董事會函件所載，於完成後，目標集團將不再為貴公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再併入貴集團之財務報表。

根據目標集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合財務資料及代價56,320,000港元計算，吾等注意到，貴公司預期於完成後確認出售事項之收益(扣除交易成本前)約42,337,000港元。該收益乃根據代價加383,000港元(即目標集團於二零二四年六月三十日的綜合負債淨額)，並減14,366,000港元(即於最後實際可行日期的銷售貸款結餘)計算。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」及訂立租回協議後，貴集團作為承租人預期須於其綜合財務狀況表內將租賃確認為使用權資產及租賃負債(均約為4,518,000港元)，同時貴集團須於其綜合全面收益表內確認(i)於使用權資產年期內的折舊開支；及(ii)於租賃期內自租賃負債攤銷的利息開支。

吾等就出售事項及租回事項對貴集團盈利、營運資金及資產淨值之財務影響之分析載列如下。然而，務請注意，以下分析僅供說明之用，並不代表貴集團於完成後的財務狀況。此外，誠如董事會函件所述，出售事項之預期收益及租回事項



---

## 獨立財務顧問函件

---

之財務影響均基於目前可得資料估計，僅供說明之用。因出售事項而於 貴集團綜合財務報表中確認的實際收益金額將須於 貴集團綜合財務報表編製時確定，並須待審核後方可作實。

### (a) 盈利

根據二零二三年年報， 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止九個月之期間虧損約為45.6百萬港元，而根據目標集團之未經審核綜合財務資料，目標集團截至二零二三年十二月三十一日止九個月之未經審核除稅後溢利約為0.3百萬港元。據 貴公司管理層告知，目標集團之收入將於綜合賬日期間於集團間交易後於 貴集團層面抵銷，因此，預期出售事項於完成後不會對 貴集團之純利水平造成重大不利影響。

如吾等於本函件上文「1.5出售事項及租回事項的理由及裨益」分節的分析所述，出售事項所得款項淨額將使 貴集團得以專注發展其增長較高的分部，包括其於大灣區的食材供應及餐飲業務，因此預期該等業務分部的收益貢獻將於完成後有所改善。

就租回事項而言，誠如董事會函件所述， 貴集團須確認(i)物業於使用權資產年期內的折舊開支；及(ii)於租賃期內自租賃負債攤銷的利息開支，將對 貴集團的盈利造成不利影響。

### (b) 營運資金

貴集團之營運資金狀況預期(i)於緊隨完成後增加56,320,000港元，屆時買方將根據購股協議之付款條款以現金向 貴公司支付代價；及(ii)隨著每月租賃付款而減少，因為租回協議項下應付租金預期將由 貴集團內部資源撥付。

### (c) 資產淨值

根據目標集團於二零二四年六月三十日的未經審核綜合財務資料，歸屬於 貴集團的目標集團的負債淨額約為383,000港元。然而，據 貴公司管理層告知，於綜合賬日期間之集團間餘額於 貴集團層面抵銷後，目標集團於

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零二四年六月三十日的資產淨值將約為14,814,000港元。此外，如上文所論述，根據購股協議的付款條款，貴集團的現金狀況將於完成後即時增加代價56,320,000港元，經計及目標集團的負債淨額及銷售貸款，預期貴集團可於完成後確認出售事項的資產淨值收益約42,337,000港元(扣除交易成本前)。

就租回事項而言，經貴公司管理層確認，由於貴集團之資產總值及負債總額將同時分別增加約4,518,000港元(分別作為使用權資產及租賃負債)，故不會對完成後之資產淨值構成影響。

基於上述分析，吾等注意到，儘管租回事項將對貴集團之盈利及營運資金造成暫時性負面影響，但出售事項將對貴集團之營運資金狀況及資產淨值帶來正面影響。此外，貴集團將於完成時即時錄得出售附屬公司之收益。因此，經考慮上述出售事項及租回事項的理由及裨益後，吾等認為租回事項對貴集團盈利及營運資金的短期不利影響具有商業合理性。

鑑於上文所述，尤其是(i)出售物業在扣除購買成本及物業的相關折舊開支後仍有利可圖，並為貴集團在香港近期較差的物業市況下以溢價變現物業價值的良機；(ii)出售事項符合貴集團的業務策略；(iii)由於租回事項下可保證貴集團於香港的食材供應業務的持續營運，故出售事項不會對貴集團的業務營運產生重大不利影響；(iv)購股協議隨附租回協議之格式，且訂立租回協議為出售事項於完成日期或之前達成的先決條件之一；及(v)出售事項將對貴集團之營運資金狀況及資產淨值帶來正面影響，吾等認為訂立購股協議及租回協議屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益，而儘管購股協議並非於貴集團之日常及一般業務過程中訂立，但租回協議乃於貴集團之日常及一般業務過程中訂立。

2. 購股協議及租回協議的主要條款

2.1 購股協議的主要條款

購股協議的主要條款如下：

|         |                                                                                                                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日期      | 二零二四年九月二十七日                                                                                                                                                                                 |
| 訂約方     | (i) Eminent Ace (作為賣方)；及<br>(ii) 廖先生 (作為買方)                                                                                                                                                 |
| 將予出售的資產 | 根據購股協議將予出售的資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「購股協議」一節。                                                                                                                                  |
| 代價      | 出售銷售股份及銷售貸款的代價總額為56,320,000港元。<br><br>代價應由買方按以下方式支付予賣方：(a) 訂金5,632,000港元將於簽署購股協議十(10)個營業日內支付；及(b)結餘50,688,000港元將於完成時支付。<br><br>根據購股協議，倘於完成日期的銷售貸款金額超過14,366,000港元，則代價餘額將按該差額向上調整，代價金額將相應增加。 |
| 租回安排    | 根據購股協議，完成之條件為康意及日新食品貿易或賣方指定的 貴公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議以向 貴集團(不包括目標集團)租賃物業，期限由完成日期起計為期兩(2)個曆年，每月總租金為200,000港元。                                                                                |

---

## 獨立財務顧問函件

---

購股協議主要條款的詳情載於董事會函件，而完成須待下列條件於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(如適用))後，方告作實：

- (a) 賣方及／或 貴公司(視乎情況而定)已獲得有關購股協議及租回協議及其項下擬進行交易的賣方及／或 貴公司所需所有必要授權及批准，包括但不限於根據上市規則規定獲獨立股東批准；
- (b) 賣方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；
- (c) 買方的保證於完成日期於所有重大方面均屬真實及準確且並無誤導成份；及
- (d) 於完成日期或之前簽訂租回協議。

倘買方及／或賣方未能於最後截止日期或之前達成或豁免上述任何條件(除條件(a)及(d)不可豁免外)，則須於最後截止日期起計五(5)個營業日內向買方無息退還訂金5,632,000港元。

### 2.1.1 對代價的評估

出售銷售股份及銷售貸款的代價合共為56,320,000港元，乃賣方及買方參考以下各項經公平磋商後達致：(i)目標集團按二零二四年六月三十日管理賬目的未經審核負債淨額約383,000港元(主要分別包括約15,196,000港元的銷售貸款、約9,455,000港元的物業、廠房及設備以及約5,965,000港元的使用權資產中租賃土地)；(ii)相同地區類似性質物業的當前市價；及(iii)獨立估值師評估物業於二零二四年八月三十一日的估值為51,200,000港元。代價較上述估值溢價10%。

## 獨立財務顧問函件

於評估代價的公平性及合理性，吾等已取得及審閱(i)目標集團截至二零二三年三月三十一日止年度、截至二零二三年十二月三十一日止九個月及截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目(統稱「管理賬目」)；(ii)物業附近以現行平均市場單價出售的銷售可資比較物業清單；及(iii)獨立估值師於二零二四年八月三十一日編製的估值報告(「估值報告」)。

### (i) 目標集團的管理賬目

吾等自管理賬目注意到，目標集團於二零二四年六月三十日的未經審核負債淨額約383,000港元(主要分別包括約15,196,000港元的銷售貸款、約9,455,000港元的物業、廠房及設備以及約5,965,000港元的使用權資產中租賃土地)。經 貴公司管理層確認，於編製目標集團截至二零二四年六月三十日止六個月的管理賬目時，物業於二零二四年六月三十日以賬面淨值呈列。吾等已獲得 貴公司管理層提供的計算方法，並獲悉，倘物業按當前市值而非賬面淨值處理，經參考獨立估值師於二零二四年八月三十一日所評估的估值51,200,000港元，有關物業、廠房及設備以及使用權資產中租賃土地的賬面值已上調合共約35,780,000港元，因此，目標集團的經調整未經審核資產淨值將為35,397,000港元。因此，代價較目標集團扣除銷售貸款後經調整未經審核資產淨值溢價約16.2%或5,727,000港元。

### (ii) 類似性質物業的當前市價

吾等已自獨立估值師取得用於對物業進行估值的位於沙田大圍及火炭按現行平均市場單價出售的四個工業物業(即於二零二四年八月三十一日位於物業附近的類似性質銷售可資比較物業)清單(「銷售可資比較物業」)。誠如獨立估值師所確認，就物業估值所採納之銷售可資比較物業乃根據甄選標準屬詳盡，包括(i)參考物業附近的銷售可資比較物業，即位於沙田大圍及火炭的銷售可資比較物業；(ii)銷售可資比較物業，即與物業用途相同的物業；及(iii)自估值日期起計三個月內交易的銷售可資

比較物業。吾等已根據上述甄選標準進行獨立搜查其公開資料來源，以確定銷售可資比較物業之清單，並無發現重大不一致之處，因此吾等認同獨立估值師之意見，所採納之銷售可資比較物業已屬詳盡無遺。吾等注意到，銷售可資比較物業的現行市場單價介乎約每平方呎3,809港元至5,333港元，而獨立估值師就物業採用的平均市場單價約每平方呎4,044港元(按實用面積計算)。因此，物業的平均市場單價在銷售可資比較物業的現行市場單價範圍內，因此，吾等認為，代價乃經參考相同地區類似性質物業的當前市價得出，屬合理。

### (iii) 估值報告

根據通函附錄一所載之估值報告，物業於二零二四年八月三十一日(「估值日期」)的市值為51,200,000港元(「估值」)。為評估估值的公平性及合理性，吾等已取得及審閱估值報告及 貴公司與獨立估值師訂立的委聘函，及吾等已獨立進行對於估值報告的工作，包括(a)評估獨立估值師對與物業類似的香港物業進行估值的經驗；(b)透過取得有關獨立估值師在其他估值方面的往績記錄及獨立估值師簽署人的履歷的資料，評估獨立估值師的資格；(c)詢問獨立估值師與 貴集團及購股協議其他訂約方之現時及過往關係；(d)審閱獨立估值師就評估物業估值之委聘條款，特別是其工作範圍；及(e)與獨立估值師討論估值報告所採納之基準、假設及方法。

### 獨立估值師

根據獨立估值師提供的資料及吾等與獨立估值師的討論，吾等了解到，估值的獨立估值師簽署人為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師學會會員，於香港及海外國家之有形資產、無形資產及商業企業估值方面擁有逾20年經驗。此外，吾等從獨立估值師於其他估

---

## 獨立財務顧問函件

---

值之往績記錄資料中得悉，獨立估值師已為多間公司(包括香港及新加坡上市公司)提供廣泛的估值服務。具體而言，獨立估價師於過去三年已就香港、中國、英國及柬埔寨的多項物業提供估值服務。因此，吾等信納獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗。

吾等亦已向獨立估值師查詢其獨立於 貴公司及購股協議訂約方的情況，並獲悉，獨立估值師為 貴公司及其關連人士的獨立第三方。經獨立估值師確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他訂約方之間有任何關係或利益，會合理地被視為影響其就物業估值提供可靠意見的獨立性。獨立估值師亦確認，除其因參與物業估值而應付之正常專業費用外，概無可令其向 貴公司及其聯繫人收取任何費用或利益之安排。

此外，吾等從 貴公司與獨立估值師訂立的委聘函中得悉，工作範圍不存在可能對估值報告中獨立估值師所作出的保證程度構成不利影響的限制。獨立估值師亦確認，其委聘函中所述的工作範圍對於其形成估值報告所需提供的意見的服務而言屬適當及常見。

### 估值基準

吾等自估值報告注意到及自獨立估值師了解到，估值乃根據上市規則第5章所載規定、香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則理事會刊發之國際評估準則(於二零二二年一月三十一日生效)編製。

根據估值報告，市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。就此而言，吾等注意到，購股協議訂約方乃按一

---

## 獨立財務顧問函件

---

般商業條款經公平磋商後就代價訂立購股協議。根據吾等與獨立估值師之討論，由於吾等並無注意到任何不尋常事項，以致吾等相信估值報告並非按合理基準編製，因此吾等認為獨立估值師採用之基準屬公平合理。

### 估值假設

吾等已與獨立估值師討論，並從估值報告中得悉，獨立估值師已就物業估值作出多項假設，詳情載於通函附錄一所載之估值報告。吾等已審閱獨立估值師作出的該等假設，且經獨立估值師確認，該等假設均為所有其他類似估值普遍採用的全部一般假設。因此，吾等認為估值報告所採用的主要假設實屬合理。

### 估值方法

吾等注意到，於對物業進行估值時，獨立估值師採用直接比較法，該方法乃通過將資產與可獲得價格資料之相同或類似資產進行比較來提供價值指標。經獨立估值師確認，直接比較法與市場法相同，且吾等已與獨立估值師討論，並獲悉，直接比較法一般被視為對大部分形式物業進行估值時最常用的估值方法，而倘可識別及獲取的近期合適可資比較物業足以得出客觀可靠的估值意見，則該方法為物業估值時考慮採納的首要方法。就此而言，吾等贊同獨立估值師之意見，認為直接比較法適合用於對物業進行估值，當中已考慮有足夠具備公開資料可供評估的可資比較物業。



## 獨立財務顧問函件

此外，吾等已就聯交所上市公司自二零二四年八月二十七日（即 貴公司有關出售事項的公告刊發日期前一個月當日，以反映最新市場慣例）起至最後實際可行日期止所刊發的近期通函（內容有關收購或出售涉及獨立估值師進行物業估值的資產）進行獨立桌面搜尋，及經吾等盡最大努力及據吾等所知，相關資料載列如下，此乃基於該等準則之詳盡清單：

| 通函日期           | 上市公司              | 股份代號 | 估值方法  | 標的                 | 調整因素                                                                         | 標的所處<br>國家/<br>地區 |
|----------------|-------------------|------|-------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 二零二四年<br>八月三十日 | 英皇國際集團<br>有限公司    | 163  | 市場法   | 出售住宅、工業及商<br>業物業   | 時間、地點、樓齡、<br>樓層、面積、臨街<br>面積、淨空及佈局                                            | 香港                |
| 二零二四年<br>八月三十日 | 豐盛控股有限公司          | 607  | 投資法   | 出售有停車場及<br>土地的商業物業 | 地點、可達性、樓<br>齡、交易狀態、環<br>境、裝潢標準、區<br>域、管理、老化與<br>維護、面積、建築<br>設施、容積率及土<br>地使用期 | 中國                |
| 二零二四年<br>八月三十日 | 寶新置地集團<br>有限公司    | 299  | 市場法   | 出售商業物業             | 發售價折扣、地點、<br>樓齡、面積及土地<br>使用權期限                                               | 中國                |
| 二零二四年<br>八月三十日 | 中澤豐國際有限<br>公司     | 1282 | 直接比較法 | 收購商業物業             | 詢問折扣、地點、面<br>積、樓層及條件                                                         | 中國                |
| 二零二四年<br>九月三日  | 華僑城(亞洲)控股有<br>限公司 | 3366 | 直接比較法 | 出售商業物業             | 時間、地點、面積、<br>樓層、樓齡及樓宇<br>質量                                                  | 中國                |

## 獨立財務顧問函件

| 通函日期            | 上市公司            | 股份代號 | 估值方法  | 標的     | 調整因素                                   | 標的所處<br>國家/<br>地區 |
|-----------------|-----------------|------|-------|--------|----------------------------------------|-------------------|
| 二零二四年<br>九月十七日  | 華人置業集團          | 127  | 比較法   | 出售商業物業 | 地點、樓層、面積、<br>佈局、樓宇質量                   | 英國                |
| 二零二四年<br>九月十九日  | 帝國金融集團<br>有限公司  | 8029 | 直接比較法 | 出售土地   | 不適用                                    | 澳洲                |
| 二零二四年<br>九月二十四日 | 德祥地產集團<br>有限公司  | 199  | 直接比較法 | 出售商業物業 | 時間、狀況、地點、<br>設施、樓齡及面積                  | 加拿大               |
| 二零二四年<br>九月三十日  | 金涌投資有限公司        | 1328 | 收入法   | 收購工業物業 | 性質、地點、樓層、<br>面積及樓宇質量                   | 中國                |
| 二零二四年<br>十月七日   | 中華汽車有限公司        | 26   | 餘值法   | 出售商業物業 | 不適用                                    | 英國                |
| 二零二四年<br>十月二十五日 | 中國天化工集團<br>有限公司 | 362  | 市場法   | 出售住宅物業 | 成交日期、樓齡、樓<br>層、面積、景觀、<br>配套設施及單位類<br>型 | 香港                |

根據上述清單，吾等注意到十一項交易中有八項涉及採用市場法或比較法或直接比較法。據獨立估值師告知，所有該等方式及方法均屬相同。另外，誠如獨立估值師所確認，標的物業所處國家或地區不會影響評估標的物業採用的估值方法。然而，如上述清單所示，就標的物業估值而言，當採用市場法或比較法或直接比較法時，地點乃其中一個常見調整因素，以反映標的物業與不同地點的各自可資比較物業在標的物業的周邊環境及交通網絡方面的差異。因此，吾等認為，儘管上述清單中

---

## 獨立財務顧問函件

---

的大部分標的物業位於香港境外，但上述具有代表性的清單可證明獨立估值師在估值時所採用的估值方法屬合理。

此外，吾等從估值報告得悉，獨立估值師已根據直接比較法識別四項銷售可資比較物業，其選擇標準包括(i)參考物業附近的銷售可資比較物業，即位於沙田大圍及火炭的銷售可資比較物業；(ii)銷售可資比較物業，即與物業用途相同的物業；及(iii)自估值日期起計三個月內交易的銷售可資比較物業。吾等亦注意到，於對物業進行估值時，已作出調整以反映物業與該等已識別銷售可資比較物業在各方面之差異，以達致就物業採用的單價，包括但不限於達致獨立估值師的估值意見時的樓層、佈局、時間、面積及地點等因素。

為評估所選銷售可資比較物業及獨立估值師所採納的調整因素的公平性及代表性，吾等已與獨立估值師討論有關選擇標準及所作出的調整。據獨立估值師所告知，該等選擇標準及調整因素為其他類似物業估值所普遍採用。此外，吾等亦獲獨立估值師告知，較為接近估值日期之可資比較物業可更準確地反映於估值日期之當前市況，而可資比較物業之時間範圍取決於相關可資比較物業的可用性。鑑於自估值日期起計三個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，獨立估值師認為三個月時間範圍屬合理。吾等亦已獨立搜查公開資料來源，以取得銷售可資比較物業之可用資料，並無發現重大不一致之處。因此，吾等認同獨立估值師之意見，銷售可資比較物業被視為就物業於估值日期的估值得出可靠意見而言屬充足、適當及合理，因此具有代表性及可與物業作比較。

此外，吾等已自獨立估值師取得及審閱香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則理事會刊發之國際評估準則(於二零二二年一月三十一日生效)。值得注意的是，當概無可資比較市場資料與確切的資產或實質上相同的資產有關，通常需要根據市場法下可資比較資產與標的資產之間的定性及定量相似性以及差異的比較分析來對估值進行調整，這是可資比較交易法的關鍵步驟之一。估值師應對可資比較交易與標的資產之間的任何重大差異進行分析及調整。可能需要調整的常見差異例子可包括但不限於資產的年限、規模、

---

## 獨立財務顧問函件

---

規格及地理位置。此外，根據上述清單，吾等注意到，在所有採用市場法或等值方法或方式的八項交易中，各獨立估值師均根據各種因素調整可資比較物業進行估值，一般而言，這與獨立估值師對物業進行估值時的做法基本一致。因此，吾等認為獨立估值師採用直接比較法對物業進行估值及獨立估值師所採取的調整符合市場慣例。

基於上文所述，經考慮(i)獨立估值師具備足夠資格及經驗對物業進行估值；及(ii)估值所採用之估值基準、估值假設及估值方法乃評估類似物業估值時普遍採用，並符合市場慣例，吾等認為物業估值按公平合理基準釐定。

誠如董事會函件所述，吾等注意到代價較估值溢價10%。就此而言，吾等已與 貴公司管理層討論，並獲悉買方已考慮到物業的租回安排，在租回協議下提供自完成日期起計兩(2)年的租期，有助節省買方於市場上尋找租戶的時間及成本，並確保於緊隨完成後獲得資本回報。另一方面，鑑於近三年香港的工業價格指數呈下跌趨勢，10%的溢價對 貴集團有利。因此，吾等認同董事之意見，即較估值溢價10%乃屬合理釐定。

經考慮(i)本函件上文「1.5出售事項及租回事項的理由及裨益」分節所述出售事項的理由及裨益；(ii)代價較目標集團扣除銷售貸款後經調整未經審核資產淨值溢價約16.2%或5,727,000港元；(iii)物業的平均市場單價介乎物業附近類似性質物業的現行市場單價範圍內；(iv)獨立估值師所估值的物業估值51,200,000港元乃按公平合理基準釐定；及(v)代價較經

---

## 獨立財務顧問函件

---

合理釐定的估值溢價10%，吾等認為購股協議的條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

### 2.2 租回協議的主要條款

根據購股協議，完成之條件為康意與日新食品貿易或賣方指定的 貴公司另一附屬公司須於完成日期或之前訂立租回協議，據此， 貴集團須租回物業作其業務用途。租回協議的主要條款載列如下：

|        |                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------|
| 訂約方    | (i) 日新食品貿易或賣方指定的 貴公司另一附屬公司(作為租戶)；及<br><br>(ii) 康意(作為業主) |
| 物業     | 物業                                                      |
| 租期     | 完成日期起計兩(2)個曆年                                           |
| 月租     | 200,000港元(不包括管理費用及政府地租及差餉)(「月租」)                        |
| 提前終止條款 | 自租期開始起計十一(11)個月屆滿後，租戶有權向業主發出不少於一個月的書面通知終止租回協議。          |

#### 2.2.1 對月租的評估

誠如董事會函件所述，租回協議項下應付月租乃經計及(i)現行市況及物業附近類似物業的當前市場租金；及(ii)獨立估值師編製的市場租金報告後經訂約方公平磋商釐定。租回協議下就物業應付的租金預計將由 貴集團的內部資源撥付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估月租的公平性及合理性，吾等已取得及審閱(i)物業附近以現行平均市場租金租賃的租金可資比較物業清單；及(ii)獨立估值師於二零二四年八月三十一日編製的市場租金報告(「**市場租金報告**」)。

(i) 物業附近類似物業的當前市場租金

吾等已自獨立估值師取得用於對物業的市場租金進行估值的位於沙田大圍及火炭按現行租金單價的九個工業物業(即於二零二四年八月三十一日位於物業附近的類似性質租金可資比較物業)清單(「**租金可資比較物業**」)。誠如獨立估值師所確認，就物業市場租金估值所採納之租金可資比較物業乃根據甄選標準屬詳盡，包括(i)參考物業附近的租金可資比較物業，即位於沙田大圍及火炭的租金可資比較物業；(ii)租金可資比較物業，即與物業用途相同的物業；及(iii)自估值日期起計三個月內交易的租金可資比較物業。吾等已根據上述甄選標準進行獨立搜查其公開資料來源，以確定租金可資比較物業之清單，並無發現重大不一致之處，因此吾等同意獨立估值師之意見，所採納之租金可資比較物業已屬詳盡無遺。吾等注意到，租金可資比較物業的現行租金單價介乎約每月每平方呎14.0港元至18.6港元，而獨立估值師就物業採用的平均市場租金每月約每平方呎15.8港元(按實用面積計算)。因此，物業的平均市場租金在租金可資比較物業的現行租金單價範圍內，因此，吾等認為，月租乃經參考物業附近的類似物業的現行市場租金釐定屬合理。

(ii) 市場租金報告

根據通函附錄二所載之市場租金報告，物業於估值日期之市場租金為每月200,000港元(不包括政府地租、差餉、管理費及所有其他雜費)(「**市場租金估值**」)。為評估市場租金估值的公平性及合理性，吾等已取得及審閱市場租金報告，並已獨立進行以下各項工作：包括(a)評估獨立估值師對與物業類似的香港物業進行市場租金估值的經驗；(b)透過取得

---

## 獨立財務顧問函件

---

有關獨立估值師在其他估值方面的往績記錄及獨立估值師簽署人的履歷的資料，評估獨立估值師的資格；(c)詢問獨立估值師與 貴集團及租回協議其他訂約方之現時及過往關係；(d)審閱獨立估值師就評估物業市場租金估值之委聘條款，特別是其工作範圍；及(e)與獨立估值師討論市場租金報告所採納之基準、假設及方法。

### 獨立估值師

吾等注意到市場租金報告由估值報告的同一獨立估值師編製，簽署人相同。因此，關於吾等就獨立估值師及獨立估值師的簽署人所進行的獨立工作，請參考吾等就本函件上文「2.1.1對代價的評估」分節「(iii)估值報告」一段所述的估值報告所進行的獨立工作。

吾等尤其從獨立估值師在其他估值方面的往績記錄資料中得悉，獨立估值師曾為多間公司(包括香港上市公司)提供廣泛的市場租金估值服務。因此，吾等信納獨立估值師有關編製市場租金報告的資格及經驗。

與吾等就獨立估值師與 貴集團及購股協議其他訂約方現時及過往關係的查詢類似，獨立估值師確認，其並不知悉其與 貴公司或租回協議任何其他訂約方之間存在任何可合理被視為影響其就市場租金估值提供可靠意見的獨立性的關係或利益。

此外，如上所述， 貴公司與獨立估值師之間的委聘函並無對工作範圍作出可能對獨立估值師所作出的保證程度構成不利影響的限制，而獨立估值師亦確認，其委聘函所述工作範圍對其形成市場租金報告所需作出意見的服務而言屬適當及常見。

### 估值基準

吾等自市場租金報告注意到及自獨立估值師了解到，市場租金估值乃根據上市規則第5章所載規定、香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則理事會刊發之國際評估準則(於二零二二年一月三十一日生效)編製，與之前討論的估值相同。

根據市場租金報告，市場租金定義為「租賃房地產權益經適當推廣後，由自願承租方與自願出租方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃之估計金額」。就此而言，吾等注意到，租回協議訂約方乃按一般商業條款經公平磋商後就月租訂立租回協議。根據吾等與獨立估值師之討論，由於吾等並無注意到任何不尋常事項，以致吾等相信市場租金報告並非按合理基準編製，因此吾等認為獨立估值師採用之基準屬公平合理。

### 估值假設

吾等已與獨立估值師討論，並從市場租金報告中得悉，獨立估值師已就市場租金估值作出多項假設，詳情載於通函附錄二所載之市場租金報告。吾等已審閱獨立估值師作出的該等假設，且經獨立估值師確認，該等假設均為所有其他類似市場租金估值普遍採用的全部一般假設。因此，吾等認為市場租金報告所採用的主要假設實屬合理。

### 估值方法

吾等注意到，於對物業市場租金進行估值時，獨立估值師採用直接比較法，假設該物業能夠以其現狀按交吉形式出租，並經參考相關市場上可獲得的可比租賃證據。誠如之前就估值報告所討論，並經獨立估值師確認，直接比較法一般被視為對大部分形式物業(包括相關市場租金)進行估值時最常用的估值方法，而倘可識別及獲取的近期合適可比較物



## 獨立財務顧問函件

業足以得出客觀可靠的估值意見，則該方法為物業估值時考慮採納的首要方法。就此而言，吾等認同獨立估值師之意見，認為直接比較法適合用於對物業市場租金進行估值，當中已考慮有足夠具備公開資料可供評估的可資比較物業。

此外，吾等已就聯交所上市公司自二零二四年一月一日起至最後實際可行日期止所刊發有關訂立出租協議或租賃協議(涉及由獨立估值師按市場租金或使用權資產進行物業估值)的近期通函進行獨立桌面搜尋。由於吾等注意到，於 貴公司就出售事項刊發公告日期前一個月內，聯交所上市公司收購使用權資產(構成須遵守涉及上市規則項下物業估值規定的通函的須予公佈交易(如吾等就上述估值進行的交易))的情況並不多，吾等已將桌面搜尋的時限延長至二零二四年全年，以反映最新的市場慣例。因此，經吾等盡最大努力及據吾等所知，相關資料載列如下，此乃基於該等準則之詳盡清單：

| 通函日期            | 上市公司           | 股份代號 | 估值方法  | 標的   | 調整因素                  | 標的所處<br>國家/地區 |
|-----------------|----------------|------|-------|------|-----------------------|---------------|
| 二零二四年<br>一月十五日  | 永旺(香港)百貨有限公司   | 984  | 市場比較法 | 商業物業 | 地點及環境、交通及可達性、面積、樓層及樓齡 | 中國            |
| 二零二四年<br>五月三日   | 亞洲實業集團(控股)有限公司 | 1737 | 收入法   | 工業物業 | 根據相關資產類型的無風險利率及借款利率   | 香港            |
| 二零二四年<br>五月二十八日 | 登輝控股有限公司       | 1692 | 直接比較法 | 工業物業 | 不適用                   | 中國            |

## 獨立財務顧問函件

| 通函日期            | 上市公司                | 股份代號 | 估值方法  | 標的      | 調整因素                                               | 標的所處<br>國家/地區 |
|-----------------|---------------------|------|-------|---------|----------------------------------------------------|---------------|
| 二零二四年<br>六月七日   | 北京京客隆商業集團<br>股份有限公司 | 814  | 市場比較法 | 商業物業    | 商業繁榮程度、街道門面狀<br>況、地點、建築年份、<br>裝潢、租賃面積及樓層           | 中國            |
| 二零二四年<br>七月十七日  | 迪臣發展國際集團<br>有限公司    | 262  | 直接比較法 | 商業及住宅物業 | 時間、地點、樓層、面積、<br>佈局及狀況                              | 中國            |
| 二零二四年<br>七月二十六日 | 環宇物流(亞洲)控股<br>有限公司  | 6083 | 收入法   | 商業物業    | 信貸利差、證券質押狀況、<br>存續期、國家風險溢價<br>及流動性風險溢價             | 香港            |
| 二零二四年<br>七月二十六日 | 百盛商業集團有限公司          | 3368 | 市場比較法 | 商業物業    | 交易狀態、地點與環境、<br>交通便利性、樓齡與維<br>護、面積、建築設施、<br>裝潢標準及等級 | 中國            |
| 二零二四年<br>八月二十七日 | 中國萬天控股有限公司          | 1854 | 直接比較法 | 商業物業    | 時間、地點、樓層、面積、<br>佈局及狀態                              | 中國            |
| 二零二四年<br>九月二十三日 | 常達控股有限公司            | 1433 | 市場法   | 工業物業    | 交易及/或詢問時間、<br>面積、用途及所在地                            | 中國            |
| 二零二四年<br>九月二十三日 | 佳華百貨控股有限公司          | 602  | 市場比較法 | 商業物業    | 報價、面積及樓層                                           | 中國            |

## 獨立財務顧問函件

| 通函日期            | 上市公司      | 股份代號 | 估值方法 | 標的   | 調整因素        | 標的所處<br>國家/地區 |
|-----------------|-----------|------|------|------|-------------|---------------|
| 二零二四年<br>十月二十三日 | 鉅京控股有限公司* | 8450 | 比較法  | 商業物業 | 樓齡、時間、地點及樓層 | 香港            |

根據上述清單，吾等注意到十一項交易中有九項涉及採用市場法或直接比較法或市場比較法或比較法對物業市場租金進行估值。據獨立估值師所告知，所有該等方式及方法均屬相同。另外，誠如獨立估值師所確認，標的物業所處國家或地區不會影響評估標的物業的市場租金或使用權資產採用的估值方法。然而，如上述清單所示，就標的物業市場租金估值而言，當採用市場法或直接比較法或市場比較法或比較法時，地點乃其中一個常見調整因素，以反映標的物業與不同地點的各自可資比較物業在標的物業的周邊環境及交通網絡方面的差異。因此，吾等認為，儘管上述清單中的大部分標的物業位於香港境外，但上述具有代表性的清單可證明獨立估值師在市場租金估值時所採用的估值方法屬合理。

此外，吾等從市場租金報告得悉，獨立估值師已根據直接比較法識別九項租金可資比較物業，其選擇標準包括(i)參考物業附近的租金可資比較物業，即位於沙田大圍及火炭的租金可資比較物業；(ii)租金可資比較物業，即與物業用途相同的物業；及(iii)自估值日期起計三個月內交易的租金可資比較物業。吾等亦注意到，於對物業市場租金進行估值時，已作出調整以反映物業與該等已識別租金可資比較物業在各方面之差異，以達致就物業採用的單價，包括但不限於達致獨立估值師的市場租金意見時的樓層、佈局、時間、面積及地點等因素。

為評估所選租金可資比較物業及獨立估值師所採納的調整因素的公平性及代表性，吾等已與獨立估值師討論有關選擇標準及所作出的調整，據獨立估值師所告知，該等選擇標準及調整因素與上述估值所採用

\* 僅供識別

類似，為其他類似物業市場租金估值所普遍採用。此外，如本函件上文「2.1.1對代價的評估」分節「(iii)估值報告」一段所討論，獨立估值師認為三個月時間範圍屬合理。吾等亦已獨立搜尋公開資料來源，以取得租金可資比較物業之現有資料，並無發現重大不一致之處。因此，吾等認同獨立估值師之意見，認為租金可資比較物業被視為就物業於估值日期的市場租金得出可靠意見而言屬充足、適當及合理，因此具有代表性及可與物業作比較。

此外，與吾等對審核香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準(二零二零年版)及國際估值準則理事會刊發之國際評估準則(於二零二二年一月三十一日生效)(如本函件上文「2.1.1對代價的評估」分節「(iii)估值報告」一段所述)之分析類似，吾等認為，獨立估值師採用直接比較法對物業的市場租金進行估值，以及獨立估值師作出的調整，均符合市場慣例。

基於上文所述，經考慮(i)獨立估值師具備足夠資格及經驗對物業的市場租金進行估值；及(ii)市場租金估值所採用之估值基準、估值假設及估值方法乃評估類似物業市場租金估值時普遍採用，並符合市場慣例，吾等認為市場租金估值按公平合理基準釐定。

經考慮(i)本函件上文「1.5出售事項及租回事項的理由及裨益」分節所述租回事項的理由及裨益；(ii)物業的平均每月每平方呎市場租金介乎物業附近同類物業的租金單價範圍內；及(iii)市場租金估值乃按公平合理基準釐定，而月租與市場租金估值完全相同，吾等認為租回協議的條款(包括月租)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立購股協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但(i)訂立購股協議及租回協議屬公平合理，且符合 貴集團及股東的整體利益；(ii)訂立租回協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)購股協議的條款及其項下擬進行交易(包括租回協議)乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准購股協議及租回協議以及其項下擬進行之交易。

此 致

中國萬天控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紫荊融資有限公司  
執行董事  
呂定邦  
謹啟

二零二四年十一月七日

呂定邦先生為紫荊融資有限公司於證監會註冊的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾15年經驗。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對物業於二零二四年八月三十一日之市值之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心7樓702室  
www.peakval.com  
電話：(852) 2187 2238  
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

有關：香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場的市值估值

吾等遵照中國萬天控股有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」）的指示，對位於香港特別行政區（「**香港**」）的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二四年八月三十一日（「**估值日期**」）的價值的意見，以作公開文件用途。

本函件（構成吾等估值報告之一部分）識別所估物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查以及限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法(假設該物業可於現況下交吉出售並參考相關市場之可資比較銷售資料)或(倘適用)考慮該物業目前收取之租金及其復歸收入潛力之投資法對該物業進行估值。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮可能涉及或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無查證有關文件正本以核證擁有權或確定是否存在任何修訂。

在對位於香港之物業進行估值時，其政府租契已於一九九七年六月三十日前到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

該物業由本所董事李振松先生\*(於香港及海外物業視察方面擁有逾10年經驗)於二零二四年七月期間視察。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

\* 李振松先生為特許財務分析師協會、香港會計師公會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及國外物業視察方面擁有逾10年經驗。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告之事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）、國際估值準則理事會刊發之國際評估準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載之所有規定以及公認估值程序及慣例。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

香港  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心  
21樓2106室  
中國萬天控股有限公司  
董事會 台照

代表  
滙鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮  
MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、  
皇家特許測量師學會註冊估值師、MCIREA  
謹啟

二零二四年十一月七日

附註：龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師（產業測量），於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。



## 物業估值報告

於二零二四年  
八月三十一日  
現況下之市值

| 物業                                     | 概況及年期                                                                                                                  | 估用詳情                            | 於二零二四年<br>八月三十一日<br>現況下之市值       |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 香港新界沙田成全路1-7號<br>順景工業大廈1樓A及B工<br>場     | 順景工業大廈為一幢於一九八一<br>年前後落成的九層工業大廈。該<br>物業位於新界沙田大圍內成全路<br>的東側與大埔公路一大圍段交界。                                                  | 據 貴集團告知，於<br>估值日期，該物業為<br>業主自用。 | 51,200,000港元<br>(伍仟壹佰貳拾萬<br>港元整) |
| 沙田市地段26號內850份均<br>等且不可分割部分或份數<br>中之64份 | 該物業包括位於大廈一樓的兩個<br>工場，總建築面積約為17,716平<br>方呎(1,645.86平方米)，實用面<br>積約為12,659平方呎(1,176.05平<br>方米)。建築面積及實用面積明細<br>詳情載於下文附註i)。 |                                 |                                  |
|                                        | 沙田市地段26號根據新批地條件<br>第11228號持有，自一八九八年七<br>月一日起計，為期99年，已依法<br>續租至二零四七年六月三十日。                                              |                                 |                                  |
|                                        | 該物業的應付政府地租金額相當<br>於該物業不時之應課差餉租值之<br>3%。                                                                                |                                 |                                  |

附註：

(i) 該物業的建築面積及實用面積明細詳情列示如下：

|            | 概約建築面積<br>(平方呎) | 概約建築面積<br>(平方米) | 概約實用面積<br>(平方呎) | 概約實用面積<br>(平方米) |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| A工場        | 8,811           | 818.56          | 6,286           | 583.98          |
| B工場        | 8,905           | 827.30          | 6,373           | 592.07          |
| <b>總計：</b> | <b>17,716</b>   | <b>1,645.86</b> | <b>12,659</b>   | <b>1,176.05</b> |

- (ii) 根據於二零二四年九月十三日進行的土地註冊處查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- (a) 該物業之A工場登記業主為康意國際有限公司(詳見日期為二零一零年十二月十日的註冊摘要編號10122900300342)，代價為9,000,000港元；
  - (b) 該物業之B工場登記業主為康意國際有限公司(詳見日期為二零一零年十二月十日的註冊摘要編號10122800270080)，代價為9,200,000港元；及
  - (c) 建築事務監督根據樓宇條例第26A(1)條發出的命令編號「INVO00020/NT/23/TC」及圖則，詳見日期為二零二三年五月三十日之註冊摘要編號23081100880281(適用於地下至3樓樓梯處及附近區域(面向成全路與大埔公路一大圍段))。
- (iii) 於估值日期，該物業根據日期為二零二四年六月已獲核准之沙田分區計劃大綱圖(編號：S/ST/38)劃為「工業」地帶。
- (iv) 於對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，該方法乃通過將資產與可獲得價格資料之相同或類似資產進行比較來提供價值指標。吾等已作出調整，以反映標的物業與可資比較物業於各方面的差異，從而得出該物業採用的單價。
- (v) 於吾等的估值中，吾等已採納該物業的平均市場單價約每平方呎4,044港元(按實用面積計算)。

於吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較銷售物業，即位於沙田大圍及火炭的可資比較銷售物業。該等可資比較銷售物業為具有相同用途且於估值日期起計3個月\*內成交的物業，該等物業被視為屬充分、適當及合理，可以對該物業於估值日期的價值得出可靠的意見。工業物業的可資比較市價介乎約每平方呎3,809港元至5,333港元。吾等採納的單價於適當調整後與上述可資比較銷售物業參考一致。吾等已對該等可資比較銷售物業進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及地點在內的因素，以得出吾等的估值意見。

\* 一般而言，較為接近估值日期之可資比較物業可更準確地反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間範圍取決於是否存在相關可資比較物業。通常情況下，吾等盡可能在估值中納入超過3個可資比較物業。在吾等的估值過程中，鑑於自估值日期起計三個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，吾等認為三個月時間範圍屬合理。

於吾等的估值中，根據選擇標準，各工業物業所採納的可資比較銷售物業均屬詳盡。吾等認為該等可資比較物業位於附近且具有相同用途，因此具有代表性及可與該物業比較。詳情如下：

| 可資比較物業     | 1                       | 2                    | 3                        |
|------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| 物業地址       | 沙田大圍成運路<br>21-23號群力工業大廈 | 沙田火炭山尾街<br>15號峰山工業大廈 | 沙田火炭坳背灣街<br>57-59號利達工業中心 |
| 樓層         | 5                       | 2                    | 1                        |
| 單位/室       | 2                       | D                    | 2                        |
| 用途         | 工業                      | 工業                   | 工業                       |
| 概約         |                         |                      |                          |
| 實用面積(平方呎)  | 1,125                   | 1,885                | 11,427                   |
| 成交價(港元)    | 6,000,000               | 7,180,000            | 46,000,000               |
| 單價(港元/平方呎) | 5,333                   | 3,809                | 4,026                    |
| 日期         | 二零二四年六月十二日              | 二零二四年七月十七日           | 二零二四年七月十八日               |
| 調整         |                         |                      |                          |
| 時間         | 優於該物業                   | 與該物業類似               | 與該物業類似                   |
| 地點         | 優於該物業                   | 遜於該物業                | 遜於該物業                    |
| 樓層         | 優於該物業                   | 與該物業類似               | 與該物業類似                   |
| 面積         | 優於該物業                   | 優於該物業                | 遜於該物業                    |
| 佈局及狀況      | 優於該物業                   | 遜於該物業                | 優於該物業                    |

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| <b>可資比較物業</b> | <b>4</b>                |
| 物業地址          | 沙田火炭山尾街<br>19-25號宇宙工業中心 |
| 樓層            | 14                      |
| 單位／室          | N                       |
| 用途            | 工業                      |
| 概約            |                         |
| 實用面積(平方呎)     | 1,020                   |
| 成交價(港元)       | 4,080,000               |
| 單價(港元／平方呎)    | 4,000                   |
| 日期            | 二零二四年八月二十三日             |
| <b>調整</b>     |                         |
| 時間            | 與該物業類似                  |
| 地點            | 遜於該物業                   |
| 樓層            | 優於該物業                   |
| 面積            | 優於該物業                   |
| 佈局及狀況         | 遜於該物業                   |

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對物業於二零二四年八月三十一日之市場租金之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心7樓702室  
www.peakval.com  
電話：(852) 2187 2238  
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

有關：香港新界沙田成全路1-7號順景工業大廈1樓A及B工場的市場租金估值

吾等遵照中國萬天控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對位於香港特別行政區(「香港」)的物業的市場租金進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二四年八月三十一日(「估值日期」)的市場租金的意見，以作公開文件用途。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別所估物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市場租金的意見，所謂市場租金定義為「租賃房地產權益經適當推廣後，由自願承租方與自願出租方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃之估計金額」。

於計算該物業的市場租金時，吾等已採用直接比較法，假設該物業能夠以其現狀按交吉形式出租，並經參考相關市場上可獲得的可比租賃證據。假設該物業於公開市場上按一般條款及條件以其現狀出租，租期為2至3年，租金不包括政府地租、差餉、管理費及所有其他雜費。

吾等進行估值時，乃假設該物業按現況於公開市場出租，並無憑藉可能影響該物業之市場租金之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出租情況。此外，吾等並無考慮可能涉及或影響物業租賃之任何選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在進行租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該物業概無附帶可影響其市場租金的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無查證有關文件正本以核證擁有權或確定是否存在任何修訂。

在對位於香港之物業進行估值時，其政府租契已於一九九七年六月三十日前到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

該物業由本所董事李振松先生\*（於香港及海外物業視察方面擁有逾10年經驗）於二零二四年七月期間視察。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

\* 李振松先生為特許財務分析師協會、香港會計師公會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及國外物業視察方面擁有逾10年經驗。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告之事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）、國際估值準則理事會刊發之國際評估準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載之所有規定以及公認估值程序及慣例。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報的市場租金概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

香港  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心  
21樓2106室  
中國萬天控股有限公司  
董事會 台照

代表  
滙鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮  
MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、  
皇家特許測量師學會註冊估值師、MCIREA  
謹啟

二零二四年十一月七日

附註：龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師（產業測量），於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

## 物業估值報告

於二零二四年

八月三十一日

現況下之市場租金

| 物業                             | 概況及年期                                                                                              | 估用詳情                    | 現況下之市場租金                                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| 香港新界沙田成全路1-7號<br>順景工業大廈1樓A及B工場 | 順景工業大廈為一幢於一九八一年前後落成的九層工業大廈。該物業位於新界沙田大圍內成全路的東側與大埔公路一大圍段交界。                                          | 據 貴集團告知，於估值日期，該物業為業主自用。 | 每月200,000港元<br>(貳拾萬港元整)<br>不包括政府地租、<br>差餉、管理費及所有<br>其他雜費 |
| 沙田市地段26號內850份均等且不可分割部分或份數中之64份 | 該物業包括位於大廈一樓的兩個工場，總建築面積約為17,716平方呎(1,645.86平方米)，實用面積約為12,659平方呎(1,176.05平方米)。建築面積及實用面積明細詳情載於下文附註i)。 |                         | (見下文附註ii))                                               |
|                                | 沙田市地段26號根據新批地條件第11228號持有，自一八九八年七月一日起計，為期99年，已依法續租至二零四七年六月三十日。                                      |                         |                                                          |
|                                | 該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。                                                                    |                         |                                                          |

附註：

(i) 該物業的建築面積及實用面積明細詳情列示如下：

|     | 概約建築面積<br>(平方呎) | 概約建築面積<br>(平方米) | 概約實用面積<br>(平方呎) | 概約實用面積<br>(平方米) |
|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| A工場 | 8,811           | 818.56          | 6,286           | 583.98          |
| B工場 | 8,905           | 827.30          | 6,373           | 592.07          |
| 總計： | <b>17,716</b>   | <b>1,645.86</b> | <b>12,659</b>   | <b>1,176.05</b> |



- (ii) 假設該物業按一般條款及條件按其現況於公開市場上出租2至3年，租金不包括政府地租、差餉、管理費及所有其他雜費。
- (iii) 根據於二零二四年九月十三日進行的土地註冊處查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- (a) 該物業之A工場登記業主為康意國際有限公司(詳見日期為二零一零年十二月十日的註冊摘要編號10122900300342)，代價為9,000,000港元；
- (b) 該物業之B工場登記業主為康意國際有限公司(詳見日期為二零一零年十二月十日的註冊摘要編號10122800270080)，代價為9,200,000港元；及
- (c) 建築事務監督根據樓宇條例第26A(1)條發出的命令編號「INVO00020/NT/23/TC」及圖則，詳見日期為二零二三年五月三十日之註冊摘要編號23081100880281(適用於地下至3樓樓梯處及附近區域(面向成全路與大埔公路一大圍段))。
- (iv) 於估值日期，該物業根據日期為二零二四年六月已獲核准之沙田分區計劃大綱圖(編號：S/ST/38)劃為「工業」地帶。
- (v) 於對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，該方法乃通過將資產與可獲得每月租金資料之相同或類似資產進行比較來提供市場租金指標。吾等已作出調整，以反映標的物業與可資比較物業於各方面的差異，從而得出該物業採用的單位市場租金。
- (vi) 於吾等的估值中，吾等已採納該物業的平均單位市場租金約每平方呎／月15.8港元(按實用面積計算)。

於吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較租賃物業，即位於沙田大圍及火炭的可資比較租賃物業。該等可資比較租賃物業為具有相同用途且於估值日期起計3個月\*內成交的物業，該等物業被視為屬充分、適當及合理，可以對該物業於估值日期的市場租金得出可靠的意見。工業物業的可資比較租金介乎約每平方呎／月14.0港元至18.6港元。吾等採納的單位租金於適當調整後與上述可資比較租金參考一致。吾等已對該等可資比較租金進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及地點在內的因素，以得出吾等的市場租金意見。

\* 一般而言，較為接近估值日期之可資比較物業可更準確地反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間範圍取決於是否存在相關可資比較物業。通常情況下，吾等盡可能在估值中納入超過3個可資比較物業。在吾等的估值過程中，鑑於自估值日期起計三個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的市場租金意見，吾等認為三個月時間範圍屬合理。

於吾等的估值中，根據選擇標準，各工業物業所採納的可資比較租金均屬詳盡。吾等認為該等可資比較物業位於附近且具有相同用途，因此具有代表性及可與該物業比較。詳情如下：

| 可資比較物業         | 1                    | 2                        | 3                    |
|----------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| 物業地址           | 沙田火炭坳背灣街2號<br>威力工業中心 | 沙田火炭坳背灣街<br>26-28號富騰工業中心 | 沙田火炭黃竹洋街<br>5-7號富昌中心 |
| 層級             | 中層                   | 低層                       | 高層                   |
| 單位             | M                    | 8                        | F-J                  |
| 用途             | 工業                   | 工業                       | 工業                   |
| 概約             |                      |                          |                      |
| 實用面積(平方呎)      | 1,120                | 5,102                    | 9,620                |
| 每月租金(港元)       | 18,441               | 95,000                   | 140,000              |
| 單位租金(港元/平方呎/月) | 16.5                 | 18.6                     | 14.6                 |
| 日期             | 二零二四年八月二十七日          | 二零二四年八月二十二日              | 二零二四年八月二十二日          |
| 調整             |                      |                          |                      |
| 時間             | 與該物業類似               | 與該物業類似                   | 與該物業類似               |
| 地點             | 與該物業類似               | 遜於該物業                    | 遜於該物業                |
| 樓層             | 優於該物業                | 與該物業類似                   | 優於該物業                |
| 面積             | 優於該物業                | 優於該物業                    | 優於該物業                |
| 佈局及狀況          | 遜於該物業                | 優於該物業                    | 遜於該物業                |

| 可資比較物業         | 4                     | 5                        | 6                    |
|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| 物業地址           | 沙田火炭坳背灣街30號<br>華耀工業中心 | 沙田火炭坳背灣街<br>26-28號富騰工業中心 | 沙田火炭坳背灣街2號<br>威力工業中心 |
| 樓層             | 中層                    | 高層                       | 中層                   |
| 單位             | 1-3                   | 10                       | F                    |
| 用途             | 工業                    | 工業                       | 工業                   |
| 概約             |                       |                          |                      |
| 實用面積(平方呎)      | 3,965                 | 2,220                    | 1,954                |
| 每月租金(港元)       | 65,775                | 31,000                   | 32,171               |
| 單位租金(港元/平方呎/月) | 16.6                  | 14.0                     | 16.5                 |
| 日期             | 二零二四年八月十四日            | 二零二四年八月二日                | 二零二四年七月十日            |
| <b>調整</b>      |                       |                          |                      |
| 時間             | 與該物業類似                | 與該物業類似                   | 與該物業類似               |
| 地點             | 遜於該物業                 | 遜於該物業                    | 與該物業類似               |
| 樓層             | 優於該物業                 | 優於該物業                    | 優於該物業                |
| 面積             | 優於該物業                 | 優於該物業                    | 優於該物業                |
| 佈局及狀況          | 優於該物業                 | 優於該物業                    | 遜於該物業                |

| 可資比較物業         | 7                        | 8                       | 9                    |
|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| 物業地址           | 沙田火炭坳背灣街<br>38-40號華衛工貿中心 | 沙田火炭禾盛街10-16號<br>海輝工業中心 | 沙田火炭黃竹洋街<br>5-7號富昌中心 |
| 樓層             | 高層                       | 低層                      | 高層                   |
| 單位             | 13                       | 4                       | J                    |
| 用途             | 工業                       | 工業                      | 工業                   |
| 概約             |                          |                         |                      |
| 實用面積(平方呎)      | 2,465                    | 1,650                   | 1,930                |
| 每月租金(港元)       | 38,192                   | 26,800                  | 27,000               |
| 單位租金(港元/平方呎/月) | 15.5                     | 16.2                    | 14.0                 |
| 日期             | 二零二四年七月三日                | 二零二四年六月二十五日             | 二零二四年六月二十一日          |
| <b>調整</b>      |                          |                         |                      |
| 時間             | 與該物業類似                   | 與該物業類似                  | 與該物業類似               |
| 地點             | 遜於該物業                    | 與該物業類似                  | 遜於該物業                |
| 樓層             | 優於該物業                    | 與該物業類似                  | 優於該物業                |
| 面積             | 優於該物業                    | 優於該物業                   | 優於該物業                |
| 佈局及狀況          | 遜於該物業                    | 遜於該物業                   | 遜於該物業                |

## 1. 責任聲明

本通函包括符合上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函的任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益

### (A) 董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文而被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名             | 身份／<br>權益性質           | 持有股份數目        | 股權概約百分比 |
|------------------|-----------------------|---------------|---------|
| 許國偉博士<br>（「許博士」） | 一致行動集團成員 <sup>1</sup> | 1,040,372,000 | 52.58%  |
|                  | 實益擁有人                 | 70,546,391    | 3.57%   |
| 鍾學勇先生<br>（「鍾先生」） | 一致行動集團成員 <sup>1</sup> | 1,040,372,000 | 52.58%  |
|                  | 實益擁有人                 | 35,990,721    | 1.82%   |

| 董事姓名 | 身份／<br>權益性質         | 持有股份數目      | 股權概約百分比 |
|------|---------------------|-------------|---------|
| 廖先生  | 受控法團權益 <sup>2</sup> | 190,000,000 | 9.60%   |

附註：

1. 該等股份由佳源控股有限公司(「佳源」)持有，其股權載於「(B)主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。由於許博士及鍾先生為佳源的一致行動人士，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為於佳源擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 該等股份由Classic Line持有，該公司由廖先生全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，廖先生被視為或被當作於Classic Line持有的股份中擁有權益。廖先生為Classic Line的唯一董事。

## (b) 於本公司相聯法團股份的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團<br>名稱 <sup>附註</sup>    | 身份/<br>權益性質 | 所持股份<br>數目 | 股權概約<br>百分比 |
|------|-----------------------------|-------------|------------|-------------|
| 許博士  | 佳源                          | 受控法團權益      | 81         | 81%         |
|      | 中國萬天國際集團有限公司<br>(「中國萬天國際」)  | 受控法團權益      | 6,000      | 60%         |
|      | Wise Global Holding Limited | 實益擁有人       | 1          | 100%        |
| 鍾先生  | 佳源                          | 受控法團權益      | 81         | 81%         |
|      | 中國萬天國際                      | 受控法團權益      | 4,000      | 40%         |

附註：該等相聯法團各自的股權載於「(B)主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須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股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被當作或被視作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，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

**於本公司股份及相關股份的好倉**

| 股東名稱/姓名                                    | 身份/權益性質        | 所持股份數目        | 股權概約百分比 |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| 佳源 <sup>1,2</sup>                          | 實益擁有人/一致行動集團成員 | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 中國萬天國際 <sup>1,2</sup>                      | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 勇興控股有限公司 <sup>1,2</sup>                    | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| Wise Global Holding Limited <sup>1,2</sup> | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| Hooy Investment Limited <sup>2</sup>       | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| Yap Global Investment Limited <sup>2</sup> | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 許國權先生 <sup>2</sup>                         | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 許國斌先生 <sup>2</sup>                         | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 許社佳先生 <sup>2</sup>                         | 一致行動集團成員       | 1,040,372,000 | 52.58%  |



| 股東名稱／姓名              | 身份／權益性質           | 所持股份數目        | 股權概約百分比 |
|----------------------|-------------------|---------------|---------|
| 許少娟女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 梁桂好女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉雲琦先生 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉雲嬌女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉雲菊女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉鳳蓮女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉光明先生 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉秀珠女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉秀娥女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉秀蘭女士 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| 葉月嬌女士 <sup>2、3</sup> | 一致行動集團成員／<br>配偶權益 | 1,110,918,391 | 56.15%  |
| 葉雲數先生 <sup>2</sup>   | 一致行動集團成員          | 1,040,372,000 | 52.58%  |
| Classic Line         | 實益擁有人             | 190,000,000   | 9.60%   |
| 胡淑君女士 <sup>4</sup>   | 配偶權益              | 190,000,000   | 9.60%   |

| 股東名稱／姓名            | 身份／權益性質 | 所持股份數目     | 股權概約百分比 |
|--------------------|---------|------------|---------|
| 鄺炳文先生 <sup>5</sup> | 實益擁有人   | 86,520,000 | 4.46%   |
|                    | 受控法團權益  | 27,030,000 | 1.39%   |

## 附註：

- 該等股份由佳源持有，該公司由中國萬天國際擁有81%股權、Yap Global Investment Limited擁有12%股權及Hooy Investment Limited擁有7%股權。中國萬天國際為一間於香港註冊成立的有限公司，並分別由Wise Global Holding Limited擁有60%及勇興控股有限公司擁有40%股權。Wise Global Holding Limited及勇興控股有限公司各自分別由許博士及鍾先生全資擁有。
- 由於中國萬天國際、勇興控股有限公司、Wise Global Holding Limited、Hooy Investment Limited、Yap Global Investment Limited、許國權先生、許國斌先生、許社佳先生、許少娟女士、梁桂好女士、葉雲琦先生、葉雲嬌女士、葉雲菊女士、葉鳳蓮女士、葉光明先生、葉秀珠女士、葉秀娥女士、葉秀蘭女士、葉月嬌女士(許博士之配偶)及葉雲數先生為佳源的一致行動人士，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為於佳源擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 葉月嬌女士為許博士的配偶。根據證券及期貨條例，葉月嬌女士被視為於許博士擁有權益的相同數目股份中擁有權益，包括許博士實益擁有的70,546,391股股份，如「(A)董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所載。
- 胡淑君女士為廖先生的配偶。根據證券及期貨條例，胡淑君女士被視為於廖先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 鄺炳文先生實益擁有的86,520,000股股份包括本公司根據本公司直接全資附屬公司富源有限公司與鄺炳文先生分別就收購冠源有限公司全部已發行股份及修訂上述購股協議的若干條款訂立的日期為二零二二年十一月七日的購股協議及日期為二零二四年一月十二日的補充購股協議將向其配發及發行的55,010,000股股份。收購及修訂詳情載於本公司日期為二零二二年十一月七日、二零二二年十一月二十五日及二零二四年一月十二日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被當作或被視作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，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 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訂有或擬訂立任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事及彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭(不論直接或間接)的業務中擁有任何權益。

### 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除下述情況外，本集團任何成員公司並無訂立任何仍有效且董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益的重大合約或安排：

- (i) 本公司間接全資附屬公司深圳萬天餐飲零售發展有限公司(「深圳萬天餐飲」，作為承租方)與中山市萬谷菜籃子廣場投資管理有限公司(「萬谷菜籃子」，作為出租方)於二零二四年七月十五日訂立的租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省中山市東區沙崗天王路9號萬谷菜籃子廣場的餐飲場所(「餐飲場所」)；
- (ii) 深圳萬天企業管理有限公司中山分公司(「深圳萬天企業中山分公司」)，本公司間接全資附屬公司深圳萬天企業管理有限公司的中山分公司，作為承租方)與中山萬谷商業管理有限公司(「萬谷商業管理」，作為出租方)於二零二四年七月十五日訂立的租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省中山市東區沙崗興龍路10號萬谷廣場的辦公場所(「辦公場所」)；

- (iii) 深圳萬天餐飲與萬谷商業管理就為餐飲場所提供管理服務而訂立日期為二零二四年七月十五日的管理服務協議；
- (iv) 深圳萬天企業中山分公司與萬谷商業管理就為辦公場所提供管理服務而訂立日期為二零二四年七月十五日的管理服務協議；
- (v) 購股協議；及
- (vi) 租回協議。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二三年十二月三十一日（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(i)已由本集團任何成員公司收購或出售；(ii)租賃予本集團任何成員公司；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專家資格及同意書

於本通函所提及或為本通函提供其意見或建議的專家的資格載列如下。

| 名稱       | 資格                                             |
|----------|------------------------------------------------|
| 紫荊融資有限公司 | 可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團 |
| 滌鋒評估有限公司 | 獨立估值師                                          |

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家確認：

- (i) 概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)；及
- (iii) 自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於被本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬被本集團任何成員公司收購或出售或擬租賃的任何資產中並無任何直接或間接權益。

## 8. 展示文件

以下文件之文本將自本通函日期起計十四日期間內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cwth.com.hk](http://www.cwth.com.hk))刊登：

- (i) 深圳萬天餐飲(作為承租方)與萬谷菜籃子(作為出租方)於二零二四年七月十五日就租賃餐飲場所訂立的租賃協議；
- (ii) 深圳萬天企業中山分公司(作為承租方)與萬谷商業管理(作為出租方)於二零二四年七月十五日就租賃辦公場所訂立的租賃協議；
- (iii) 購股協議及租回協議(其格式載於購股協議附表六)；
- (iv) 董事會函件，全文載於本通函第6至18頁；
- (v) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第19至20頁；
- (vi) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第21至51頁；
- (vii) 獨立估值師就物業的市值出具的物業估值報告，全文載於本通函附錄一；

- (viii) 獨立估值師就物業的市場租金出具的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (ix) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所引述專家之書面同意書；及
- (x) 本通函。



**CHINA WANTIAN HOLDINGS LIMITED**

**中國萬天控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1854)

**股東特別大會通告**

茲通告中國萬天控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年十二月五日(星期四)上午十時正假座香港九龍灣宏照道33號國際交易中心21樓2106室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案(除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年十一月七日之通函所界定者具有相同涵義)：

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認購股協議(其印刷本已提呈股東特別大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；及
- (b) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件，則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議，以及進行一切彼認為與購股協議及其項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有附屬關係或有關之行動或事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認租回協議(其印刷本載於購股協議附表六並已提呈股東特別大會)及其項下擬進行之交易以及其實施；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件,則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議,以及進行一切彼認為與租回協議及其項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有附屬關係或有關之行動或事宜。」

承董事會命  
中國萬天控股有限公司  
主席兼執行董事  
許國偉

香港,二零二四年十一月七日

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東,均可委任一名或以上受委代表出席大會並代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作為其代表及代其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 受委代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權的授權代表親筆簽署,或如委任人為法團,則必須加蓋其印鑑或由負責人或正式授權代表代為親筆簽署。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人,則任何一名有關人士可親身或由受委代表於股東特別大會上或其任何續會就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會,則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述出席者方有權就有關股份投票。
4. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有),或經公證人核證的授權書或授權文件副本,須不遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間前48小時,交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),方為有效。
5. 股東填妥並交回委任代表文據後,仍可親身出席股東特別大會及於會上投票,而在此情況下,委任代表文據將被視作已予撤回。
6. 為釐定有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之本公司股東,本公司將於二零二四年十二月二日(星期一)至二零二四年十二月五日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記,於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。於二零二四年十二月五日(星期四)名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,所有過戶文件連同相關股票必須於二零二四年十一月二十九日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),以辦理登記手續。



---

## 股東特別大會通告

---

7. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部提呈決議案將以股數投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票表決結果。
8. 隨附本公司股東於股東特別大會適用的代表委任表格。

於本通告日期，董事會包括執行董事許國偉博士、鍾學勇先生及廖子情先生；及獨立非執行董事雷彩姚女士、蕭鎮邦先生及林至穎先生。