
本通函乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有 **Blue River Holdings Limited** 藍河控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



Blue River Holdings Limited 藍河控股有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：498）

有關
出售物業的
主要交易
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問



亞貝隆資本有限公司

本公司謹訂於2025年1月16日（星期四）上午10時30分假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店地庫一樓海逸廳I及II舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.blueriverholdings.com.hk。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格列印之指示將其填妥，並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶及轉讓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。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格須當作已撤銷論。

本通函之中文譯本僅供參考，如有任何不相符，概以英文版本為準。

2024年12月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除非文義另有所指，下列詞彙於本通函內具有下列涵義：

「代理」	指	豫晉物業有限公司，為香港持牌地產代理
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	Blue River Holdings Limited 藍河控股有限公司 (股份代號：498)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據臨時協議及後續正式協議項下的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	將於 2025年3月31日 或之前完成落實的日期
「代價」	指	50,000,000 港元，即出售事項的現金代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議及後續正式協議項下的條款及條件出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期均為 2024年11月29日 之經補充協議補充的正式協議，其主要條款及條件與臨時協議之條款及條件一致且並無重大差異
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 之第三方
「最後實際可行日期」	指	2024年12月19日 ，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則 (經不時修訂)

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	包括香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層及位於2樓的三個停車位(編號222、223及224)，建築面積約為7,758平方呎，實用面積約為6,056平方呎(不包括停車位面積)
「臨時協議」	指	賣方、買方及代理之間就出售事項訂立日期為2024年11月15日的臨時買賣協議
「買方」	指	呂葉敬儀女士
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年1月16日(星期四)上午10時30分假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店地庫一樓海逸廳I及II舉行之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	金湖物業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



Blue River Holdings Limited

藍河控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

執行董事：

鄺啟成 (主席兼總裁)

柯偉俊

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港之主要營業地點：

香港北角

馬寶道28號

華匯中心31樓

敬啟者：

有關
出售物業的
主要交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年11月15日有關出售事項之公告。

於2024年11月15日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方與代理訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購買該物業。

董事局函件

根據臨時協議之條款，於2024年11月29日，賣方與買方訂立與出售事項相關的正式協議，正式協議包含臨時協議的主要條款及條件以及類似交易中採用的其他慣常條款。

待下文「臨時協議及正式協議—先決條件」一段所載的先決條件達成後，完成將於完成日期落實。完成後，該物業將按「現狀」出售予買方，而賣方將該物業交吉予買方。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項之進一步資料；(ii)該物業之估值報告（「估值報告」）；及(iii)股東特別大會之通告。

臨時協議及正式協議

臨時協議及／或正式協議之主要條款載列如下：

日期

臨時協議乃於2024年11月15日（交易時段後）訂立，而正式協議乃於2024年11月29日（交易時段後）訂立。

訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 代理（為臨時協議訂約方，但並非正式協議訂約方）

將予出售之資產

該物業包括位於香港柴灣利眾街24號東貿廣場（為甲級寫字樓）9樓全層及位於2樓的三個停車位（編號222、223及224），建築面積約為7,758平方呎，實用面積約為6,056平方呎（不包括停車位面積）。

董事局函件

截至2023年及2024年3月31日止兩個財政年度以及截至2024年9月30日止六個月，本集團歸屬於該物業的淨租金收入(稅前及稅後)如下：

	截至2024年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至3月31日止年度 2024年 (經審核) 千港元	2023年 (經審核) 千港元
稅前淨租金收入	900	1,800	—
稅後淨租金收入	900	1,800	—

本公司於2022年11月通過收購(其中包括)賣方的全部股權收購該物業作投資用途。該物業其後在市場上放租，最終根據一份自2023年3月20日起為期2年的租約出租，租客可於2023年3月20日至2023年3月31日期間免租。因此，本公司於截至2023年3月31日止年度並無錄得該物業的租金收入。

根據賣方截至2024年9月30日止六個月的財務資料，該物業於2024年9月30日的未經審核賬面值為48,700,000港元。

代價

出售事項的代價為50,000,000港元，由買方按以下方式支付予賣方(或賣方之律師(作為保管人))(視情況而定)：

- (a) 已於簽署臨時協議時支付2,500,000港元作為初始按金；
- (b) 已於2024年11月29日簽署正式協議時支付2,500,000港元作為進一步按金；及
- (c) 餘額合共45,000,000港元將於完成時悉數支付。

上述(a)及(b)項下的應付按金已分別於2024年11月15日及2024年11月29日支付予賣方之律師(作為保管人)，賣方之律師將在代價餘額足以償還該物業的現有抵押／按揭且賣方已達成下文「先決條件」一段所載的先決條件後立即將按金轉交予賣方。為免存疑，於臨時協議日期起直至最後實際可行日期，該物業並無訂有任何抵押／按揭。此外，根據正式協議，賣方已向買方契諾，於簽署正式協議後，賣方將不得(其中包括)讓予、按揭及抵押，或促使或准許該物業或其任何部分或其中的任何權益產生任何產權負擔。因此，待達成下文「先決條件」一段所載的先決條件後，該物業預計直至完成日期並無訂有任何抵押／按揭，且賣方之律師(作為保管人)將立即將上文(a)及(b)項中規定的總額為500萬港元的按金轉交予賣方。

董事局函件

根據臨時協議，代理有權於完成日期自賣方及買方各收取400,000港元（即代價的0.8%）的佣金。據董事所知，買賣任何物業的佣金一般為買賣雙方各自代價的1%。然而，由於目前房地產市場低迷，房地產代理公司通常會提供低於1%的佣金率以促成交易，此舉公平合理，符合本公司及股東的利益。

代價由賣方與買方參考（其中包括）現行市場狀況及該物業於2024年9月30日（「估值日期」）的公平值48,700,000港元（「評估值」）（基於獨立估值師滙鋒評估有限公司（「獨立估值師」）對該物業進行的初步估值（「估值」）計算得出）經公平磋商後釐定。

於估值日期之估值報告全文及該物業於估值日期按現有狀況計算之市值之估值證書載於本通函附錄二。

董事局已評估負責估值之獨立估值師負責人龔仲禮先生（「龔先生」）之資格及經驗。龔先生於香港、中國內地及亞太國家及地區擁有逾20年估值經驗。彼為英國皇家特許測量師協會（「英國皇家特許測量師協會」）會員、香港測量師學會（「香港測量師學會」）會員、英國皇家特許測量師協會註冊估值師及中國房地產估價師學會會員。龔先生在香港及海外的有形資產、無形資產及商業企業估值方面擁有豐富經驗。獨立估值師已確認彼等獨立於本集團。基於上文所述，董事認為獨立估值師具備資格及能力公正地進行估值。

董事局已審閱估值報告，並考慮獨立估值師就估值所採納的方法、假設及基準。

根據估值報告，估值已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。估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，獨立估值師並無考慮可能涉及或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

誠如估值報告所述，獨立估值師在對該物業進行估值時，已採用投資法，並考慮該物業的當前租金流轉及復歸收入潛力，或在適當情況下，採用直接比較法，當中假設該物業能夠以其現狀出售，並參考相關市場上可得的可資比較銷售證據。獨立估值師已(i)對該物業的辦公單位採用投資法進行估值，當中考慮該物業的當前租金流轉及復歸收入潛力，並參考估值日期起計四個月內在柴灣附近的辦公室租金可資比較項目（「租金可資比較項目」），通過比較具有相同或類似租賃信息的資產以提供價值參考；及(ii)對於該物業的停車

董事局函件

位採用直接比較法進行估值，並參考估值日期起計四個月內在柴灣附近的停車位銷售可資比較項目（「銷售可資比較項目」），通過比較具有相同或類似價格信息的資產以提供價值參考。

在達致評估值時，已就租金可資比較項目及銷售可資比較項目作出適當調整，以反映（包括但不限於）樓層、視野、佈局、時間、面積及位置等因素。

董事局已向獨立估值師查詢並獲其告知，投資法被視為是最適合對估值項下該物業的辦公單位進行估值的估值方法，原因為投資法可計入現有租賃協議的價值，而直接比較法未必能準確地反映該等協議的價值，除非存在具有類似租賃協議的可資比較銷售。此外，根據獨立估值師的公開查冊，於估值日期，以類似條款的租約出售類似物業的市場交易記錄有限。

誠如估值報告所述，獨立估值師已遵守上市規則第五章所載的所有規定、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）及國際評估準則委員會頒佈的國際估值準則（自2022年1月31日起生效）（如適用）及公認估值程序及慣例。

因此，董事局認為，獨立估值師就估值所採用的方法、假設及基準在確定該物業的評估值時屬常用及合理。

基於上文所述（特別是代價較評估值有溢價），董事認為，代價屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

印花稅

所有從價印花稅均將由買方承擔。

正式協議

賣方與買方已於2024年11月29日根據臨時協議訂立正式協議。

先決條件

完成須待股東於完成日期之前在股東特別大會上通過批准（其中包括）出售事項及其項下擬進行之交易的相關決議案後，方可作實。

倘於完成日期前，賣方未能向買方提供上述相關股東決議案的核證副本以證明賣方已達成上述先決條件，臨時協議及正式協議將告終止，據此，買方向賣方或其律師支付的所有按金將立即退還予買方，且不計利息、費用或補償。任何一方均不得向另一方採取任何

行動或法律程序，以追討損害賠償或強制執行臨時協議及正式協議的具體履行，有關各方應訂立一份終止協議，相關費用及開支由各自承擔。

完成

待上文「先決條件」一段所載的先決條件達成後，完成將於完成日期落實。

完成後，該物業將按「現狀」出售予買方，而賣方將該物業交吉予買方。

有關訂約方之資料

賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方為該物業的註冊擁有人。

買方

買方為由代理在公開市場促使的個人買方及獨立第三方。

代理

代理為一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港經營物業代理業務。代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事(其中包括)於中國進行燃氣分銷及物流業務，以及物業投資、證券交易和投資，並提供融資相關服務。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)發佈的《香港物業報告—每月補編(2024年11月)》(資料來源：<https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/full.pdf>)，董事注意到，整體私人辦公室及甲級私人寫字樓的平均售價均呈總體下降趨勢，其中(i)私人辦公室(整體)的售價指數由2022年的約495.7下降至2023年的468.7(同比下降約5.5%)，並於2024年9月進一步下降至357.1；及(ii)甲級私人寫字樓(所有地區)的售價指數由2022年的約463.5下降至2023年的438.1(同比下降約5.5%)，並於2024年9月進一步下降至約334.0。

此外，董事從差餉物業估價署於2024年4月發佈的《香港物業報告2024》(「報告」)(資料來源：https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr24/HKPR2024_Fullbook_TC.pdf)注意到，整體私人辦公室及甲級私人寫字樓的空置量均在上升，其中(i)私人辦公室(整體)的空置率由2021年的12.3%上升至2022年的14.4%，並於2023年進一步上升至14.9%；(ii)甲級私人寫字樓的空置率由2021年的12.5%上升至2022年的15.1%，並於2023年進一步上升至16.0%。誠如報

告所述，於2024年私人辦公室（整體）的新建成項目及供應呈平穩，但預計於2025年將有所減少，其中大部分新增供應來自香港島，分別佔2024年及2025年總建成量的72%及94%。競爭將不可避免地加劇。相關售價指數下降加上相關空置率上升表明香港物業市場此分部出現明顯下行趨勢。

經考慮現時物業市況、香港物業市場競爭日趨激烈及前景不穩定，以及為維持本集團之財務狀況及流動資金，董事局認為出售事項為本集團以合理價格變現該物業價值之良機。於2024年9月30日，本集團錄得流動負債淨額約為170萬港元。出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及增加本集團之一般營運資金。

董事認為，出售事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，臨時協議及正式協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立臨時協議及正式協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項淨額用途

盈利

根據(i)代價；(ii)該物業於2024年9月30日的未經審核賬面值約為4,870萬港元；及(iii)相關交易成本及開支約110萬港元，預計將因出售事項錄得收益約20萬港元。

本集團擬動用出售事項所得款項淨額（經扣除交易成本及開支後）約4,890萬港元中約(i)3,500萬港元用於可能不時出現與本集團現有業務相關的潛在業務及投資機會；及(ii)1,390萬港元用作本集團一般營運資金及行政開支（包括工資）。

資產及負債

於2024年9月30日，本集團未經審核資產淨值為約7.432億港元。於完成後，估計本集團資產淨值將因(i)非流動資產減少約4,870萬港元（即該物業於2024年9月30日的賬面值）；及(ii)流動資產淨值增加約4,890萬港元（即出售事項的估計所得款項淨額）的綜合影響而增加約20萬港元。於最後實際可行日期至完成日期，鑒於該物業預計並無訂有任何抵押／按揭，預計出售事項將不會導致本集團負債出現任何變動。

股東務請注意，本集團將確認的盈利或虧損（視情況而定）實際金額及將錄得的出售事項財務影響將視乎本公司核數師進行的最終審核而定，因此可能與上述金額及／或財務影響有所不同。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之適用百分比率之最高者超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第十四章項下之本公司主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

完成須待上文「先決條件」一段所載之條件獲達成後（包括股東於股東特別大會上批准出售事項及其項下擬進行之交易），方可作實。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於2025年1月16日（星期四）上午10時30分時假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店地庫一樓海逸廳I及II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

為確定有權出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於2025年1月13日（星期一）至2025年1月16日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記本公司股份之轉讓。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2025年1月10日（星期五）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決。

本通函隨附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.blueriverholdings.com.hk)。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格列印之指示將其填妥，並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶及轉讓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。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視作已撤銷。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項擁有任何重大權益或須於股東特別大會上放棄投票。此外，概無董事於出售事項擁有重大權益，因此，概無董事須就批准出售事項之董事局決議案放棄投票。

董事局函件

推薦意見

董事認為出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，臨時協議及正式協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易。

其他資料

另請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

本通函、股東特別大會通告及股東特別大會適用之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

主席兼總裁
鄭啟成
謹啟

2024年12月27日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及本集團截至2024年9月30日止六個月之未經審核綜合財務報表披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.blueriverholdings.com.hk)刊載之下列文件中。

- 日期為2022年7月29日之本公司截至2022年3月31日止年度之年報(第147至370頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0818/2022081800320_c.pdf

- 日期為2023年6月29日之本公司截至2023年3月31日止年度之年報(第159至391頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700378_c.pdf

- 日期為2024年6月26日之本公司截至2024年3月31日止年度之年報(第136至331頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072600420_c.pdf

- 日期為2024年11月29日之本公司截至2024年9月30日止六個月之中期業績公告(第2至20頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1129/2024112901019_c.pdf

2. 債務

於2024年10月31日(即本通函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，本集團有未償還其他借款約1,700萬港元，其中約1,700萬港元為無抵押及無擔保以及約4.4萬港元為有抵押及無擔保。

此外，本集團已就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，惟符合低價值或短期租賃者除外。租賃負債指就使用相關資產之權利支付租賃款項之義務。於2024年10月31日，本集團之租賃負債約為600萬港元，其中約400萬港元以租金按金作抵押及為無擔保，餘下金額為無抵押及無擔保。

除上文或本通函其他章節所披露者以及集團內部債務外，本集團於2024年10月31日營業時間結束時概無擁有任何已發行並流通在外或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或或然負債。

以外幣列賬之金額已按於2024年10月31日營業時間結束時之現行匯率兌換成港元。董事並不知悉自2024年10月31日營業時間結束以來本集團之負債及或然負債之任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團內部資源；及(ii)出售事項後，在並無不可預見情況下，本集團具有充裕之營運資金，足以應付自本通函刊發日期起計未來至少12個月之目前所需。

4. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉本集團財務狀況自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及買賣前景

港口及物流

本集團已繼續透過民生天然氣於中國武漢市經營壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）分銷及物流業務，主要履行為當地公交車提供加氣服務的義務。鑑於武漢市政府正加快在公共及私人交通領域推廣新能源汽車，民生天然氣在壓縮天然氣分銷業務前景黯淡的情況下出現虧損，本集團正審視該業務的發展潛力以評估可行方案。

物業

於2024年11月就出售事項訂立臨時協議及正式協議後，本集團對低迷的物業市場仍保持審慎態度，並正重新定位其物業分部的重點，以抵禦未來任何不利因素，以及把握政府近期放寬規管物業市場的規則及未來經濟復甦所帶來的機遇。緊隨出售事項後，本集團將不持有任何投資物業。本集團將採取審慎方針，密切監察及評估物業市場狀況，以於機會出現時物色合適的投資機會。

證券

本集團在管理本集團之證券組合時已採取審慎且嚴謹之方針。本集團將持續監察其證券投資組合並物色投資機遇，力求於未來實現投資組合價值增長。

金融服務

本集團將繼續在審慎之信貸策略下探索金融服務業務之商機，並通過與其他經驗豐富的行業參與者建立夥伴關係，借助其專長及競爭優勢，旨在為本集團提供穩定優厚的收入來源。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該物業於2024年9月30日的市值之意見所發出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：

關於：香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層（設有空調設備房）及2樓車位222號、223號及224號

吾等遵照Blue River Holdings Limited藍河控股有限公司（「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」）的所述物業進行估值，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2024年9月30日（「估值日期」）的價值之意見，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、闡明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」。

吾等採用考慮該物業目前收取之租金及其復歸收入潛力之投資法或(在適當情況)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證明)對 貴集團持作投資之該物業進行估值。

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該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。

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2024年11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。

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獲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、租賃協議、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。

* 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，於香港及海外物業視察方面擁有逾10年經驗。

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（2020年版）及國際估值準則理事會刊發之國際評估準則（於2022年1月31日生效）（如適用）所載之所有規定以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司先前曾參與該物業的估值，而龔仲禮先生自2023年已為估值的簽名人。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。

貴公司於上一年應付的總費用佔滙鋒評估有限公司的總費用收入的比例極低。

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

藍河控股有限公司
董事局
香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
31樓

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

2024年12月27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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年9月30日 現況下之市值
香港 柴灣 利眾街24號 東貿廣場 9樓全層 (設有空調設備房)及 2樓車位222號、223號 及224號 柴灣內地段13號內15,000 份均等且不可分割部分中 之594份	東貿廣場是一幢32層的辦公大樓，首層設有入口大堂、貨車車位及汽車車位，1樓至3樓設有汽車車位，5樓設計為機電樓層，6樓至36樓設有辦公單位，其中11樓設計為避難樓／空中花園(不設4樓、13樓、14樓、24樓及34樓)，約於2012年竣工。 該物業包括樓宇的9樓全層(設有空調設備房)及位於2樓的三個停車位(編號222、223及224)，建築面積約為7,758平方呎(720.74平方米)，實用面積約為6,056平方呎(562.62平方米)，空調設備房面積約為150平方呎(13.94平米)(不含車位面積)。 柴灣內地段13號根據銷售條件第UB8012號持有，自1963年9月15日起計，為期75年，可另行續約75年。 柴灣內地段13號的應付政府地租金額為每年212港元。	於估值日期，該物業的租約為期2年，至2025年3月19日止，每月租金為150,000港元(不包括政府地租及差餉、管理費、空調費及其他開支)。	48,700,000港元 (肆仟捌佰柒拾萬 港元整)

附註：

- (i) 根據於2024年11月13日進行的土地註冊處查冊。
- (a) 該物業9樓全層(設有空調設備房)的登記擁有人為本公司之間接全資附屬公司金湖物業有限公司(參見日期為2012年11月28日的註冊摘要編號12121902070065)，代價為45,617,000港元；
- (b) 該物業2樓第222號停車位的登記擁有人為金湖物業有限公司(參見日期為2012年11月28日的註冊摘要編號12121902070078)，代價為800,000港元；
- (c) 該物業2樓第223號停車位的登記擁有人為金湖物業有限公司(參見日期為2012年11月28日的註冊摘要編號12121902070088)，代價為800,000港元；
- (d) 該物業2樓第224號停車位的登記擁有人為金湖物業有限公司(參見日期為2012年11月28日的註冊摘要編號12121902070098)，代價為800,000港元；及
- (e) 該物業並無訂有任何產權負擔、抵押／按揭或留置權及質押。
- (ii) 於估值日期，該物業根據日期為2024年4月的柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/27劃為「其他指定用途」(「商貿」)。
- (iii) 吾等採用投資法對該物業的辦公單位進行估值，該方法透過將資產與可取得租金資料的相同或類似資產進行比較提供價值指標。已進行調整以反映標的物業與租金可資比較物業之間各方面的差異，以得出該物業辦公單位所採用的單位租金。
- (iv) 於估值時，吾等採納該物業辦公單位按實用面積基準計算的平均單位市場租金約每月每平方呎26.96港元。該物業辦公單位的市場收益率約為4.25%。

於估值時，吾等已參考附近的辦公室租金可資比較項目，即柴灣的租金可資比較項目。該等租金可資比較項目乃具有相同用途、相同等級並在估值日期起4個月*內成交的物業，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。按辦公物業的實用面積計算，可資比較單位租金約為每月每平方呎25.64港元至37.77港元。吾等採納的單位租金於適當調整後與上述可資比較參考一致。吾等已對該等租金可資比較項目進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、視野、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，鑒於自估值日期起計4個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，吾等認為四個月時間範圍屬合理。

於吾等的估值中，根據選擇標準，就各辦公物業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的辦公單位比較。詳情如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	柴灣 寧富街3號 誠興大廈	柴灣 利眾街24號 東貿廣場	柴灣 利眾街24號 東貿廣場
樓層	低層	中層	高層
單位／室		B室	
用途	辦公	辦公	辦公
概約			
實用面積(平方呎)	1,560	1,009	864
每月租金(港元)	40,000	33,800	32,630
單位租金	25.64	33.50	37.77
(港元／平方呎／月)			
日期	2024年9月26日	2024年7月24日	2024年6月26日
調整			
時間	與該物業類似	優於該物業	優於該物業
地點	優於該物業	與該物業類似	與該物業類似
樓層及視野	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	遜於該物業	與該物業類似	與該物業類似
可資比較物業	4		
物業地址	柴灣 利眾街24號 東貿廣場		
樓層	高層		
單位／室			
用途	辦公		
概約			
實用面積(平方呎)	824		
每月租金(港元)	31,096		
單位租金	37.74		
(港元／平方呎／月)			
日期	2024年6月26日		
調整			
時間	優於該物業		
地點	與該物業類似		
樓層及視野	優於該物業		
面積	優於該物業		
佈局及狀況	與該物業類似		

- (v) 於對該物業停車位進行估值的過程中，吾等採用直接比較法，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。吾等已進行調整以反映標的物業與可資比較物業間各方面的差異，以達致就該物業停車位採用的單價。

(vi) 於估值過程中，吾等已就該物業各停車位採用平均市場單價約900,000港元。

於估值過程中，吾等已參考附近的可資比較銷售物業停車位，即位於柴灣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4個月*內成交的物業，吾等已利用自估值日期起計4個月內成交的可資比較物業，該等可資比較物業被視為屬充分、適當及合理，可以對該物業停車位於估值日期的價值得出可靠的意見。停車位的可資比較市場價介乎約850,000港元至1,020,000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單價一致。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時間、樓層、佈局及地點在內的因素，以得出吾等的估值意見。

於吾等的估值中，根據選擇標準，各停車位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的停車位比較。詳情如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	柴灣 柴灣路333號 永利中心	柴灣 柴灣路333號 永利中心	柴灣 安業街6號 合明工廠大廈
樓層	2	2	地面
停車位編號	19	26	3
用途	停車位	停車位	停車位
概約			
成交價(港元)	850,000	850,000	1,020,000
日期	2024年8月6日	2024年8月6日	2024年6月12日
調整			
時間	優於該物業	優於該物業	優於該物業
地點	與該物業類似	與該物業類似	遜於該物業
樓層	與該物業類似	與該物業類似	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

* 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，鑒於自估值日期起計4個月內進行之交易足以得出客觀及可靠的估值意見，吾等認為四個月時間範圍屬合理。

可資比較物業	4	5
物業地址	柴灣 安業街6號 合明工廠大廈	柴灣 安業街6號 合明工廠大廈
樓層	地面	地面
停車位編號	4	6
用途	停車位	停車位
概約		
成交價(港元)	1,020,000	1,020,000
日期	2024年6月12日	2024年6月12日
調整		
時間	優於該物業	優於該物業
地點	遜於該物業	遜於該物業
樓層	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

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

a. 董事及本公司最高行政人員權益

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或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)須根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所；或(c)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條文所述之登記冊之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目	概約百分比 (附註)
鄭啟成先生(「鄭先生」)	實益擁有人	93,003,200	8.93%

附註：持股百分比以於最後實際可行日期之1,040,946,114股已發行股份為基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)須根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所；或(c)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條文所述之登記冊之權益或淡倉。

b. 股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部之股東披露規定，以下本公司主要股東（定義見上市規則）及其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

主要股東

股東姓名／名稱	身份	持有 股份數目 (附註1)	概約百分比 (附註2)
Kitchell Osman Bin 先生	實益擁有人	255,000,000	24.50%
羅琪茵女士(「羅女士」)	受控法團權益(附註3)	100,260,000	9.63%
	實益擁有人(附註3)		
梧桐國際發展有限公司 (「梧桐國際發展」)	受控法團權益(附註3)	100,260,000	9.63%
Planetree International Limited(「PIL」)	受控法團權益(附註3)	100,260,000	9.63%
威華達控股有限公司 (「威華達」)	受控法團權益(附註4)	58,560,000	5.63%
Enerchina Investments Limited(「Enerchina」)	受控法團權益(附註4)	58,560,000	5.63%
Uptown WW Capital Group Limited(「UWW Capital Cayman」)	受控法團權益(附註4)	58,560,000	5.63%
Uptown WW Capital Group Limited(「UWW Capital BVI」)	受控法團權益(附註4)	58,560,000	5.63%
Uptown WW Holdings Limited (「UWW Holdings」)	受控法團權益(附註4)	58,560,000	5.63%
Kenson Investment Limited (「Kenson」)	實益擁有人(附註4)	58,560,000	5.63%

附註：

1. 上述本公司股份及相關股份之權益均為好倉。
2. 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,040,946,114股已發行股份計算。

3. 100,260,000股股份包括(a)一間由PIL擁有47.84%權益之公司所持有之50,260,000股股份；及(b)梧桐國際發展若干全資附屬公司所持有之50,000,000股股份。PIL由梧桐國際發展全資擁有，而梧桐國際發展則由羅女士擁有約67%權益。
4. Kenson擁有58,560,000股股份。Kenson由UWW Holdings全資擁有，而UWW Holdings由UWW Capital BVI全資擁有，UWW Capital BVI則由UWW Capital Cayman全資擁有，UWW Capital Cayman由Enerchina全資擁有，而Enerchina則由威華達全資擁有。因此，UWW Holdings、UWW Capital BVI、UWW Capital Cayman、Enerchina及威華達被視為於Kenson持有之上述58,560,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於最後實際可行日期於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務或與本集團存在其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非在一年內屆滿或不可由該本集團成員公司在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於(a)自2024年3月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來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擁有任何直接或間接權益；及(b)對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何現存重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於本集團一般業務過程中訂立的合約）：

- (i) Summit Day Limited 端日有限公司（作為買方）與本公司之直接全資附屬公司 Blue River Property Holdings Limited（作為賣方）所訂立日期為2022年12月24日之買賣協議，內容有關出售 Profit Tycoon Holdings Limited 全部股權及轉讓金額相等於 Profit Tycoon Holdings Limited 於完成日期結欠 Blue River Property Holdings Limited 之股東貸款全款面值的銷售貸款，代價為406,000,000港元（可予調整），詳情披露於本公司日期為2022年12月27日、2023年1月20日、2023年2月13日及2023年3月8日之公告以及本公司日期為2023年1月26日之通函內；
- (ii) 本公司之直接全資附屬公司 Blue River Infrastructure Group Limited（作為賣方）與 Dawn Rainbow Limited 曉虹有限公司（作為買方）所訂立日期為2024年3月21日之買賣協議，內容有關出售 Blue River Wuhan Port Limited 全部股權及轉讓 Blue River Wuhan Port Limited 於完成日期結欠 Blue River Infrastructure Group Limited 之股東貸款約3.19億港元，代價為1,000,000港元，詳情披露於本公司日期為2024年3月21日及2024年4月17日之公告內；
- (iii) 臨時協議；及
- (iv) 正式協議。

8. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
滙鋒評估有限公司（「滙鋒」）	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，滙鋒已就本通函之刊發及以其現有形式及內容載列其函件或報告及引述其名稱發出其同意書，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，滙鋒概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何持股權益或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，滙鋒概無於本集團任何成員公司自2024年3月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心31樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處為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。
- (c) 本公司之公司秘書為何詩雅女士。彼持有英國法律學士學位，並獲認許為香港高等法院律師。
- (d) 本通函、股東特別大會通告及／或隨附之代表委任表格之英文版本與各自之中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本自本通函日期起14日內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.blueriverholdings.com.hk)：

- (a) 本通函附錄二所載該物業的估值報告；
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述滙鋒之同意書；
- (c) 臨時協議；及
- (d) 正式協議。



Blue River Holdings Limited

藍河控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

茲通告Blue River Holdings Limited藍河控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月16日(星期四)上午10時30分假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店地庫一樓海逸廳I及II舉行股東特別大會(「大會」)，以審議及酌情通過(不論是否經修訂)本公司下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認金湖物業有限公司(「賣方」，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、呂葉敬儀女士(「買方」，作為買方)及(僅就臨時協議而言)豫晉物業有限公司(作為代理)所訂立日期為2024年11月15日之臨時買賣協議(「臨時協議」)及日期均為2024年11月29日之經補充協議補充的後續正式協議(統稱「正式協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，據此，在當中條款及條件的規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買包括香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層及位於2樓的三個停車位(編號222、223及224)的物業(「出售事項」)，代價為50,000,000港元，以及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 一般及無條件授權本公司任何一名董事(「董事」)、董事局(「董事局」)委任之任何委員會或董事局不時授權之任何其他人士作出其認為涉及或附屬於臨時協議、正式協議及出售事項或為使臨時協議、正式協議及出售事項生效而言屬必要或權宜或適宜之所有行動及事宜、簽立所有有關協議及文件、落實所有行動及事宜以及採取所有步驟，並執行其項下擬進行之交易及當中附帶之所有其他事宜，以及同意並執行所有其認為符合本公司利益之變更、修訂、補充、豁免、終止或停止相關事宜。」

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

公司秘書
何詩雅

香港，2024年12月27日

香港之主要營業地點：
香港北角
馬寶道28號
華匯中心
31樓

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東有權委任其他人士為其代表，代其出席大會及於會上投票。股東可就部分其持有之本公司股份委任代表。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 大會之代表委任表格隨函附奉。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署之授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶及轉讓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。
3. 為確定有權出席大會及於會上投票，本公司將於2025年1月13日(星期一)至2025年1月16日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記本公司股份之轉讓。為符合資格出席大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2025年1月10日(星期五)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 本通告之中文譯本僅供參考，如有任何不相符，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

於本通告日期，董事局成員包括：

執行董事：

鄭啟成

(主席兼總裁)

柯偉俊

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華