
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之結好控股有限公司所有股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成出售、變賣、收購、購買或認購本公司之證券之邀請或要約。



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

- (I) 可能進行重大交易；
- (II) 建議由本公司針對結好金融進行集團重組而
涉及根據開曼群島公司法第86條向計劃股東提出換股要約以透過
協議安排方式註銷及剔除所有計劃股份；
- (III) 建議由本公司根據特別授權發行代價股份
作為註銷及剔除該計劃項下之計劃股份之代價
及
- 股東特別大會通告

本公司之財務顧問

MESSIS 大有融資

本公司謹訂於二零二五年一月二十二日(星期三)上午十一時正於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函將寄發予股東，當中隨附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下是否打算親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於二零二五年一月二十日(星期一)上午十一時正或於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間前不遲於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年一月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
A. 緒言	6
B. 該建議及該計劃之條款及條件.....	7
C. 根據特別授權發行代價股份.....	15
D. 計劃股息	16
E. 該建議對結好金融之股權架構之影響.....	17
F. 該建議之財務影響.....	18
G. 該建議對本公司之股權架構之影響.....	19
H. 進行建議集團重組之理由及裨益.....	19
I. 本公司關於結好金融之意向.....	22
J. 有關本公司及結好金融之資料.....	22
K. 撤銷結好金融股份在主板之上市地位.....	23
L. 上市規則涵義	24
M. 股東特別大會及投票.....	24
N. 推薦意見	25
O. 計劃文件	25
P. 其他資料	25
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 結好金融之財務資料	II-1
附錄三 — 經重組結好控股集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義，而「一致行動人士」亦應據此解釋
「公佈日期」	指	二零二四年十一月五日，即本公司及結好金融就該建議及其項下擬進行之交易而聯合刊發之聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予之涵義
「授權書」	指	與該建議有關之所有必要授權、登記、備案、裁定、同意、許可及批准(包括原則上之批准)
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	聯交所開放營業之日
「本公司」或「結好控股」	指	結好控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：64)
「公司法」	指	開曼群島公司法
「完成」	指	該建議完成，即因已清償總代價而向計劃股東寄發計劃股息之支票及將予配發及發行之代價股份之股票之時
「代價股份」	指	本公司為清償計劃代價而將向計劃股東配發及發行之新股份
「法院」	指	開曼群島大法院
「法院會議」	指	按照法院指示將予召開之計劃股東之會議或其任何續會，會上將就該計劃(不論有否變更)進行表決
「董事」	指	本公司之董事
「無利害關係股份」	指	結好控股及結好控股一致行動人士所持有者以外之結好金融股份
「無利害關係股東」	指	無利害關係股份之持有人

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該建議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)
「產權負擔」	指	(a)任何按揭、抵押、質押、押記、留置權、信託、作為抵押之轉讓、抵押權益、任何第三方權益或權利或授予第三方之任何其他類別之產權負擔或優先權利，包括但不限於於交易中授出之任何權利，即使其並非相關法律項下之抵押權利，惟其在財務或實際經濟利益方面與抵押權利相似；(b)任何授權、代表投票權、投票信託安排、購股權、優先要約權、優先洽商權、優先購買權及其他限制轉讓權利；及(c)對並無法定所有權之產權負擔、擁有權或使用權提出申索之權利
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其當時之任何代表
「結好金融」	指	結好金融集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1469)
「結好金融董事會」	指	結好金融之董事會
「結好金融股東特別大會」	指	結好金融將於法院會議同日召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，讓結好金融股東考慮及酌情批准(其中包括)一項特別決議案，以(i)批准透過註銷及剔除計劃股份對結好金融已發行股本作出任何削減；及(ii)動用註銷及剔除計劃股份所產生之儲備，以同時透過向本公司配發及發行等同數目之結好金融股份(按面值入賬列作繳足股款)以恢復結好金融之已發行股本；並讓無利害關係股東考慮及酌情批准(其中包括)一項普通決議案，以批准宣派及派付計劃股息
「結好金融集團」	指	結好金融及其附屬公司
「結好金融股東」	指	結好金融股份之正式登記持有人
「結好金融股份」	指	結好金融股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「結好控股一致行動人士」指		與本公司一致行動或假定一致行動之人士，包括 Honeylink Agents Limited及洪漢文先生
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立結好金融董事委員會」	指	結好金融之獨立董事委員會，乃旨在就該建議向計劃股東及無利害關係股東提供意見而成立，成員包括張志江先生、陳家傑先生及吳幼娟女士
「獨立結好金融財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立結好金融董事委員會之獨立財務顧問
「最後交易日」	指	二零二四年十一月四日，即公佈日期前之最後一個完整交易日
「最後可行日期」	指	二零二四年十二月二十七日，即本通函付印前確定本通函所載資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年四月三十日(或本公司及結好金融可能協定及(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可之較後日期)
「大有融資」	指	大有融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃本公司有關該建議之財務顧問

釋 義

「中國」或「中國內地」	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(除非文義另有所指)
「該建議」或「建議集團重組」	指	本公司建議透過該計劃對結好金融進行集團重組，並撤銷結好金融股份在聯交所主板之上市地位
「公眾人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「有關當局」	指	適當之政府及／或官方機構、監管機構、證券交易所、法庭或機關，包括但不限於法院及公司註冊處處長
「經重組結好控股集團」	指	於該計劃生效後以及於配發及發行與該建議相關之代價股份後之結好控股集團，其中結好金融將成為本公司之直接全資附屬公司
「該計劃」	指	為落實該建議而根據公司法第86條進行之建議協議安排
「計劃條件」	指	該建議之條件，詳情載於董事會函件內「B.該建議及該計劃之條款及條件」一節
「計劃代價」	指	根據該計劃註銷及剔除計劃股份之代價，即就於計劃記錄時間所持之每股計劃股份將予發行之4股新結好控股股份
「計劃股息」	指	待(其中包括)該計劃按照其條款及條件變得具有約束力並生效，以及獲得計劃股東在結好金融股東特別大會上批准後，結好金融將以現金方式向於計劃記錄時間名列結好金融股東名冊之結好金融股東宣派之每股計劃股份0.50港元之建議特別股息
「計劃文件」	指	本公司及結好金融之綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議之詳細內容連同董事會函件內「O.計劃文件」一節指明之額外資料

釋 義

「計劃生效日期」	指	該計劃按照其條款生效之日
「計劃記錄時間」	指	就釐定計劃股份持有人收取計劃代價之權利及釐定計劃股份持有人根據該計劃收取計劃股息之權利而言之記錄時間
「計劃股份」	指	除本公司所持股份以外之結好金融股份(為免生疑問,計劃股份包括結好控股一致行動人士所持有之任何結好金融股份)
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」或「結好控股股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「換股比率」	指	根據該計劃就已註銷每1股計劃股份換取4股將予發行之新結好控股股份之換股比率
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求之特別授權,以授予董事會配發及發行根據該計劃將予發行之新股份之授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「總代價」	指	計劃代價及計劃股息
「估值報告」	指	估值師就於二零二四年九月三十日位於香港及英國之21項物業之物業權益所編製日期為二零二五年一月三日之報告,全文載於本通函附錄四
「估值師」	指	測建行香港有限公司,為獨立估值師
「棄權書」	指	本公司以結好金融為受益人而簽立日期為二零二四年十一月五日之棄權契據,以不可撤回且無條件地放棄及交還其享有計劃股息之權利
「%」	指	百分比



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

執行董事：

洪漢文先生

湛威豪先生

甘承倬先生

非執行董事：

胡欣綺女士

獨立非執行董事：

陳愛莊女士

梁耀文先生

何百全先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Third Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈

地下至3樓

(I) 可能進行重大交易；

(II) 建議由本公司針對結好金融進行集團重組而
涉及根據開曼群島公司法第86條向計劃股東提出換股要約以透過
協議安排方式註銷及剔除所有計劃股份；

(III) 建議由本公司根據特別授權發行代價股份
作為註銷及剔除該計劃項下之計劃股份之代價
及

股東特別大會通告

A. 緒言

謹此提述本公司及結好金融所聯合刊發日期為二零二四年十一月五日之聯合公佈，內容有關(其中包括)該建議及其項下擬進行之交易。

董事會及結好金融董事會聯合公佈，於二零二四年十一月五日，董事會要求結好金融董事會向計劃股東提出建議集團重組。

根據該建議，於計劃條件獲達成並於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而於計劃記錄時間名列結好金融股東名冊之計劃股東將有權從本公司獲得計劃代價及計劃股息。

於最後可行日期，本公司持有已發行之結好金融股份總數約72.99%。於最後可行日期，鑑於由洪漢文先生全資擁有之Honeylink Agents Limited持有本公司66.11%股權，結好控股一致行動人士包括Honeylink Agents Limited及洪先生。

完成該建議後：

- (a) 所有計劃股份(即本公司所持股份以外之所有結好金融股份)將於計劃生效日期註銷及剔除，作為換取按每股計劃股份計算之計劃代價及計劃股息；
- (b) 緊隨註銷及剔除計劃股份後，結好金融之已發行股本將增加至緊接註銷及剔除計劃股份前之數額，方法是動用結好金融賬冊中因削減股本而產生之進賬金額，以用作按面值繳足等同於上述註銷及剔除之計劃股份數目之新結好金融股份，而該等新結好金融股份將配發及發行予本公司並入賬列作繳足股款。結好金融將因而於計劃生效日期成為非上市公司及成為本公司之直接全資附屬公司；及
- (c) 結好金融將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷結好金融股份在聯交所主板之上市地位，其緊接計劃生效日期後即時生效。

結好金融將於該計劃生效後成為非上市公司及成為本公司之直接全資附屬公司，而結好金融股份在聯交所主板之上市地位亦將撤銷。

B. 該建議及該計劃之條款及條件

計劃代價及計劃股息

於最後可行日期，已發行之結好金融股份為2,500,000,000股，其中1,824,690,171股結好金融股份(佔已發行結好金融股份總數約72.99%)由本公司持有；其餘675,309,829股結好金融股份(佔已發行結好金融股份總數約27.01%)由計劃股東持有。除結好控股持有之結好金融股份外，所有其他結好金融股份將受該計劃規限並被視為計劃股份。

董事會函件

於計劃條件獲達成並於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股東將有權以代價股份及計劃股息之形式從本公司獲得計劃代價：

每1股已註銷計劃股份..... 4股新股份及計劃股息0.50港元

僅在該計劃生效之情況下，方會向計劃股東發行及派付新股份及計劃股息形式之計劃代價。

該建議將透過該計劃落實。根據該建議，倘該計劃生效，計劃股份將被註銷，屆時每1股計劃股份將兌換成4股將予發行並入賬列作繳足股款之股份（其將與所有其他股份享有同等權益）。

於最後可行日期，(i)本公司之已發行股本包括9,662,705,938股股份；及(ii)本公司並無發行任何附帶權利認購或可轉換或交換為股份之未行使期權、可換股證券、認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後可行日期，(i)結好金融之已發行股本包括2,500,000,000股結好金融股份，其中675,309,829股結好金融股份將構成計劃股份；及(ii)結好金融並無發行任何附帶權利認購或可轉換或交換為結好金融股份之未行使期權、可換股證券、認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

價值比較

總代價之市值相對於計劃股份之市價之比較

按每股股份於最後交易日在聯交所所報之收市價0.154港元計算，總代價之價值相當於每股計劃股份約1.116港元，並較：

- (a) 計劃股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.91港元溢價約22.6%；
- (b) 計劃股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.800港元溢價約39.50%；
- (c) 計劃股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.792港元溢價約40.91%；

董事會函件

- (d) 計劃股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.795港元溢價約40.38%；
- (e) 計劃股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.788港元溢價約41.62%；
- (f) 計劃股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.713港元溢價約56.52%；
- (g) 計劃股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.6775港元溢價約64.72%；
- (h) 結好金融股份於二零二四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.736港元(按結好金融於二零二四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值4,340,670,000港元除以於最後可行日期已發行2,500,000,000股結好金融股份總數計算)折讓約35.71%；及
- (i) 結好金融股份於二零二四年九月三十日之經審核綜合資產淨值每股約1.736港元(按結好金融於二零二四年九月三十日之經審核綜合資產淨值4,339,593,000港元除以於最後可行日期已發行2,500,000,000股結好金融股份總數計算)折讓約35.71%。

換股比率及計劃股息之釐定基準

每1股已註銷計劃股份換取4股新股份之換股比率，連同該計劃項下就每1股已註銷計劃股份而收取之0.50港元計劃股息(此為建議集團重組不可或缺之一部分)，乃經考慮多項因素後按公平原則及商業基準釐定，有關因素包括：

- a. 本公司及結好金融之過往業務及財務表現；
- b. 本公司及結好金融之當前及過往市場價格水平；
- c. 經重組結好控股集團於該建議生效後之業務潛力，以及該建議對股東及結好金融股東之潛在裨益；
- d. 本公司為一家在聯交所上市之公司，而結好金融將成為結好控股之全資附屬公司。因此，計劃股東將能夠繼續間接參與結好金融之表現；及

- e. 計劃股息可為計劃股東提供一定水平之流動資金，而經重組結好控股集團則可保留足夠資源以支持其於完成後之未來營運及擴張。

經考慮下列因素：

- (i) 根據本公司截至二零二四年三月三十一日止年度及結好金融截至二零二四年三月三十一日止年度之年報，(i)結好金融截至二零二四年三月三十一日止年度之純利率約為45.6%，約為本公司純利率約18.8%的2.42倍；及(ii)結好金融每股盈利0.6港元約為同期結好控股每股盈利0.37港元的1.62倍；
- (ii) 自二零二三年十一月五日起至最後交易日(包括該日)止前十二個月內，本公司及結好金融之公眾持股量的平均成交量相若(誠如「進行建議集團重組之理由及裨益」一節所披露)，結好控股股份之每日收市價於最後交易日前的六個月期間相對穩定，而結好金融股份之每日收市價自二零二四年九月底以來呈上升趨勢，這可能使計劃股東考慮保留結好金融股份；
- (iii) 本公司在資本市場成為單一實體(納入結好金融為其全資附屬公司)所產生之業務整合潛在裨益可能成為股東及計劃股東贊成該建議之誘因(倘總代價為公平合理)；及
- (iv) 該建議將使計劃股東能夠相應獲得計劃股息，同時保留其在整合集團中之持股權益；並且為股東提供在收購非控股權益後實現更高每股盈利之上行利益，

董事會及結好金融董事會有共同意向，認為根據結好控股股份於最後交易日之每日收市價設計換股比率屬公平合理，以反映每股結好金融股份之淨資產相對於每股計劃股份之總代價價值的折讓幅度的絕對數額，與每股計劃股份之總代價價值相對於最後交易日之結好金融股份每日收市價的溢價一致，同時盡量減少出現零碎股份的情況。

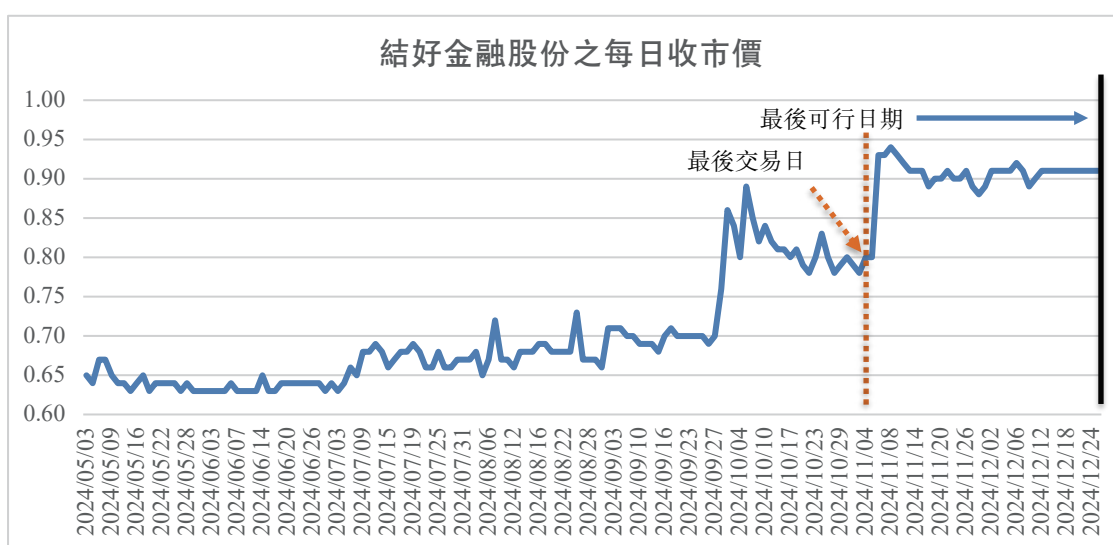
根據換股比率，假設由最後可行日期至該計劃之生效日期，本公司之已發行股本或結好金融之已發行股本並無變動，且待該計劃生效後，本公司將向計劃股東配發及發行合共2,701,239,316股結好控股股份，相當於(i)本公司於最後可行日期之已發行股本約27.96%及(ii)本公司於該建議完成後之經擴大已發行股本約21.85%。

代價股份所附之權利及特別授權

根據該計劃作為計劃代價而將予發行之代價股份將於發行時入賬列作繳足股款，不附帶任何產權負擔，並將與當時已發行之所有其他股份享有同等權益。倘就釐定享有本公司之所有股息及其他分派之權利所定之記錄時間落在有關股份發行當日或之後，該等股份之持有人將有權收取該等股息及其他分派。

代價股份須根據特別授權配發及發行。本公司將向上市委員會申請批准該等根據該計劃而將予發行之新股份在聯交所主板上市及買賣。

最高價及最低價



於最後可行日期，結好金融股份之收市價為每股結好金融股份0.91港元。

於最後交易日前六個月期間，結好金融股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二四年十月七日之0.89港元，而在聯交所所報之最低收市價為於二零二四年五月十四日、二零二四年五月二十日、二零二四年五月二十七日、二零二四年五月二十九日、二零二四年五月三十日、二零二四年五月三十一日、二零二四年六月三日、二零二四年六月四日、二零二四年六月五日、二零二四年六月七日、二零二四年六月十一日、二零二四年六月十二日、二零二四年六月十三日、二零二四年六月十七日、二零二四年六月十八日、二零二四年六月二十八日及二零二四年七月三日之0.63港元。

財務資源

計劃股息將以結好金融集團之內部資源撥付。

大有融資作為結好控股之財務顧問，信納結好金融擁有足夠財務資源，以履行其就最高金額為337,654,914.5港元之計劃股息而按照該建議之條款全面落實該建議之責任。

該建議之條件

待下列計劃條件獲達成或豁免(如適用)，該建議將付諸落實，以及該計劃將告生效並對結好金融及所有計劃股東具約束力：

- (a) 該計劃獲得代表不少於親身或委派代表出席法院會議並在會上投票之計劃股東所持計劃股份價值之75%之計劃股東批准(以投票方式表決)；
- (b) 該計劃獲得親身或委派代表在法院會議上投票之無利害關係股東所持附於無利害關係股份之投票權至少75%之票數表決批准(以投票方式表決)，前提是反對批准該計劃之決議案之票數(以投票方式表決)不得超過無利害關係股東所持附於所有無利害關係股份之投票權之10%；
- (c) 無利害關係股東在結好金融股東特別大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付計劃股息；
- (d) 結好金融股東以不少於四分之三親身或委派代表出席結好金融股東特別大會並於會上投票之結好金融股東之多數票通過特別決議案，以批准透過註銷及剔除計劃股份而對結好金融之已發行股本作出之任何削減，並動用因註銷及剔除計劃股份而產生之儲備，以同時透過向本公司配發及發行等同數目之結好金融股份(按面值入賬列作繳足股款)以恢復結好金融之已發行股本；
- (e) 法院根據公司法第86(2A)條認許該計劃(不論有否變更)，並在必要情況下確認因註銷及剔除計劃股份而對結好金融之已發行股本作出之任何削減，而該法院命令之副本乃送交公司註冊處登記；

董事會函件

- (f) 本公司已遵照上市規則就該建議(包括授出特別授權等)獲得股東之批准；
- (g) 聯交所批准根據該建議而將予發行之股份在聯交所主板上市及買賣；
- (h) 已自、獲或由開曼群島、香港及／或任何其他相關司法權區之有關當局取得或作出(視適用情況而定)所有授權書，以及(如適用)任何等待期已屆滿或終止(在各情況下為當有關授權書對本集團或結好金融集團整體而言及就該建議而言均屬重要)；
- (i) 授權書維持具有十足效力及作用且未作改動，而所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任均已獲得遵守，且任何有關當局均未就該建議或與此有關之任何事項、文件(包括通函)或事情，施加任何相關法律、規則、規例或守則中未有明確訂明之規定或已明確訂明者以外之規定，在上述各種情況下，有關效力及作用維持至並於該計劃按照其條款變得具有約束力及生效之時為止；
- (j) 如有需要，本公司從任何有關當局或其他第三方獲得就根據適用法律及規例執行該計劃而言可能需要之其他必要同意、批准、許可、寬免或豁免；
- (k) 並無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法庭或機關採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制定、訂立或建議任何法規、規例、要求或命令，且有關法規、規例、要求或命令並非有待落實)，而致使該計劃或按照其條款落實該計劃一事變成無效、不可執行、違法或不切實際(或對該計劃或按照其條款落實該計劃一事施加任何重大不利條件或責任)；
- (l) 獲得金融機構根據結好金融現有之任何重大債務融資及其他合約義務可能要求之所有必要同意；及

- (m) 自公佈日期以來，並無提起或尚未了結之任何重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序乃牽涉結好金融集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份），亦無任何該等成員公司被書面威脅提起該等程序，且並無任何政府或半官方、超國家、監管或調查機構或法院針對或就任何該等成員公司或任何該等成員公司所進行之業務書面威脅進行、宣佈進行、展開或有待完成調查，在各情況下，上述者對結好金融集團整體而言及就該建議而言均屬重要。

上述計劃條件第(a)至(k)項不得豁免。本公司保留全部或就任何特定事項豁免計劃條件第(l)至(m)項任何一項之權利。所有計劃條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免（如適用），否則該計劃將不會生效。待計劃條件獲達成或豁免（如適用）後，該計劃將會生效，並對結好金融及所有計劃股東具有約束力。

就計劃條件第(h)至(j)項而言，除計劃條件第(a)至(g)項（包括首尾兩項）所載者外，本公司並不知悉有任何需要取得之授權書或同意。於最後可行日期，結好控股並不知悉有任何情況可能導致條件第(k)項不獲達成。本公司並無訂有任何協議或安排，而有關協議或安排涉及於某些情況導致本公司可能會或不會援引或試圖援引上述該建議之任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，本公司不應援引任何條件致使該計劃不具約束力及失效，惟倘產生該援引條件之權利之情況就該計劃而言是對本公司極為重要者則例外。

倘計劃條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免（視情況而定），該建議將告失效。倘該計劃被撤銷、未獲批准或失效，結好金融股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷。

截至最後可行日期，概無計劃條件已獲達成或豁免（如適用）。

當計劃條件獲達成或豁免（如適用），該計劃將會生效並對結好金融及所有計劃股東具有約束力。於寄發計劃文件後，將另行刊發有關最新預期時間表之公佈。

C. 根據特別授權發行代價股份

根據該建議，根據該計劃就註銷及剔除計劃股份所支付之計劃代價將透過向計劃股東配發及發行新股份之方式支付，發行基準為於計劃記錄日期就所持有之每股計劃股份將發行4股新結好控股股份。代價股份將根據於股東特別大會上向股東尋求之特別授權配發及發行。

- 法定股本 : 於最後可行日期，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，由30,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股組成。
- 已發行股本 : 於最後可行日期，本公司之已發行股本為966,270,593.8港元，由9,662,705,938股每股面值0.1港元之普通股組成。
- 代價股份之最高數目 : 最多將配發及發行2,701,239,316股代價股份作為計劃代價，其佔(i)於最後可行日期本公司全部已發行股本約27.96%；及(ii)因根據該計劃發行代價股份而擴大之本公司全部已發行股本約21.85%，當中假設本公司已發行股本於最後可行日期起至該建議完成止將不會有任何變動（根據該計劃發行代價股份除外）。
- 代價股份於最後交易日之最高價值 : 按每股股份於最後交易日在聯交所所報之收市價0.154港元計算，代價股份之最高價值將合共為415,990,854.67港元。
- 發行代價股份之條件 : 代價股份須待(a)於股東特別大會上獲得股東批准；及(b)聯交所批准代價股份上市及買賣後，方可根據特別授權配發及發行。
- 代價股份之地位 : 代價股份一經發行，其將與於代價股份發行之日已發行之股份享有同等權益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

D. 計劃股息

根據該建議，在符合下列條件(兩項條件均不得豁免)之情況下，結好金融將以現金方式向於計劃記錄時間名列結好金融股東名冊之所有結好金融股東派付每股計劃股份0.50港元之計劃股息：

- (i) 無利害關係股東在結好金融股東特別大會上通過普通決議案，批准宣派及派付計劃股息；及
- (ii) 該計劃已按照其條款及條件變得具有約束力並生效。

通過棄權書，本公司已不可撤回且無條件地同意放棄及交還其享有計劃股息之權利(「除外權利」)，並因此不會向本公司派付或應予派付之計劃股息。結好金融將保留除外權利，而該建議完成後，結好金融將由本公司直接全資擁有。

結好金融董事會於意識到計劃股息乃該建議不可分割之一部分後，建議將計劃股息之金額定為每股計劃股份0.50港元(前提是須於最後截止日期或之前達成計劃股息之條件)。

計劃股息將於該計劃按照其條款及條件變得具有約束力並生效，以及獲得無利害關係股東於結好金融股東特別大會上批准後，由結好金融以現金方式派付予結好金融股東(其不包括已不可撤回且無條件地同意根據棄權書放棄及交還其享有計劃股息之權利之本公司)，並將於本公司向計劃股東派付計劃代價之同一日派付。

將於適當時候寄發予結好金融股東之計劃文件將載有有關計劃股息之進一步資料，包括但不限於計劃股息之派付安排、海外股東之權益、以及有關計劃股息之預期時間表。

E. 該建議對結好金融之股權架構之影響

假設於緊接該計劃生效前結好金融之股權並無其他變動，下表載列結好金融於最後可行日期以及緊隨該計劃生效及發行新結好金融股份後之股權架構：

結好金融股東	緊隨該計劃生效			
	於最後可行日期：		及發行新結好金融股份後：	
	佔結好金融 已發行股本 之概約	佔結好金融 已發行股本 之概約	佔結好金融 已發行股本 之概約	佔結好金融 已發行股本 之概約
	結好金融股份 數目	百分比(%) (附註1)	結好金融股份 數目	百分比(%) (附註1)
本公司(附註2及3)	1,824,690,171	72.99	2,500,000,000	100.00
計劃股東(附註2)	675,309,829	27.01	-	-
結好金融股份總數	2,500,000,000	100.00	2,500,000,000	100.00

附註：

1. 上表所述所有百分比均為約數。
2. 根據該計劃，結好金融已發行股本將於計劃生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於緊接該計劃生效前結好金融之股權並無其他變動，於進行上述之股本削減後，結好控股將獲發行等同於已註銷之計劃股份數目之相同數目結好金融股份(入賬列作繳足股款)，使結好金融之已發行股本增加至其原數額。因任何股本削減而在結好金融之賬冊中產生之儲備將用作按面值向本公司繳足所發行並入賬列作繳足股款之新結好金融股份。
3. 本公司持有1,824,690,171股結好金融股份，Honeylink Agents Limited則持有本公司66.11%權益，而Honeylink Agents Limited由洪漢文先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於本公司及Honeylink Agents Limited各自持有之結好金融股份中擁有權益。除洪漢文先生間接擁有權益之結好金融股份外，於最後可行日期，概無結好金融或董事持有任何結好金融股份。

所有結好金融股東均可在結好金融股東特別大會上就特別決議案投票，以(i)批准透過註銷及剔除計劃股份而對結好金融之已發行股本作出之任何削減；及(ii)動用因註銷及剔除計劃股份而產生之儲備，以同時透過向本公司配發及發行等同數目之結好金融股份(按面值入賬列作繳足股款)以恢復結好金融之已發行股本。僅無利害關係股東可在結好金融股東特別大會上就批准宣派及派付計劃股息之普通決議案投票。

於該建議擁有權益之結好金融董事(因身兼結好金融及本公司之共同董事或為結好控股一致行動人士而擁有權益)，即洪漢文先生，將就結好金融有關建議集團重組之董事會決議案放棄投票。除洪漢文先生透過Honeylink Agents Limited及本公司間接持有1,824,690,171股結好金融股份外，概無其他結好金融董事於最後可行日期持有任何結好金融股份。

F. 該建議之財務影響

資產及負債

誠如本通函附錄三所載經重組結好控股集團之未經審核備考財務資料所示，假設該建議已於二零二四年九月三十日完成，經重組結好控股集團於二零二四年九月三十日之總資產將變為約7,007.7百萬港元(此為備考數字)，而經重組結好控股集團於二零二四年九月三十日之總負債將變為約388.1百萬港元(此為備考數字)。

盈利

該建議完成後，本公司於結好金融之實益權益將由約72.99%增至100%，而結好金融將因此成為本公司之全資附屬公司，而非本公司之非全資附屬公司。結好金融之財務業績將繼續計入本集團之綜合財務報表。由於是次現有附屬公司擁有權權益之變動不會導致失去對附屬公司之控制權，故並無自該建議產生之收益或虧損須於本集團之綜合收益表中確認。

董事會函件

G. 該建議對本公司之股權架構之影響

假設於緊接該計劃生效前本公司之股權並無其他變動，下表載列本公司於最後可行日期及緊隨根據該建議配發及發行代價股份後之股權架構：

股東	於最後可行日期		緊隨該計劃生效及 發行代價股份後：	
	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比(%) (附註1)	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比(%) (附註1)
Honeylink Agents Limited (附註2)	6,388,365,872	66.11	6,388,365,872	51.67
公眾持股量	3,274,340,066	33.89	5,975,579,382	48.33
(a) 於最後可行日期之 現有公眾股東	3,274,340,066	33.89	3,274,340,066	26.48
(b) 計劃股東	—	—	2,701,239,316	21.85
股份總數	<u>9,662,705,938</u>	<u>100.00</u>	<u>12,363,945,254</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 上表所述所有百分比均為約數。
2. Honeylink Agents Limited持有6,388,365,872股股份，而Honeylink Agents Limited由洪漢文先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於Honeylink Agents Limited持有之結好控股股份中擁有權益。除洪漢文先生擁有權益之股份外，於最後可行日期，概無其他董事會成員或結好金融董事會成員持有任何股份。

在完成該計劃及其項下擬進行之交易後，本公司之控制權概無變化。

H. 進行建議集團重組之理由及裨益

董事會及結好金融董事會(洪漢文先生除外，彼為本公司及結好金融之共同董事，並為Honeylink Agents Limited(本公司之控股股東)全部已發行股本之實益擁有人，並因而為結好控股一致行動人士之一，故此就收購守則規則2.8而言，彼被視為在該建議中擁有利益並因此並非獨立結好金融董事委員會成員之一)認為，該建議之條款對計劃股東及股東具有吸引力且可帶來裨益。下文將詳細闡述作出該建議之理由及裨益：

就計劃股東而言

1. 收取相當於結好金融於過去八個財政年度派發之股息總和以上之計劃股息

每股計劃股份0.50港元之計劃股息乃一筆從結好金融之可分派儲備中宣派及派付之特別股息，其與本公司應付之計劃代價不同，且並非計劃代價之一部分。該建議為計劃股東提供一個罕有機會，可透過計劃股息收取大筆現金回報。

就所持每股計劃股份可收取之計劃股息0.50港元乃高於結好金融於截至二零二四年三月三十一日止過去八個財政年度派發之每股0.465港元之股息總和，並使計劃股東能夠將其於結好金融之部分投資變現。

2. 保持投資價值，同時享有較目前所持投資更龐大的資產支持

通過根據該建議而保留對本公司之股權投資及參與本公司之所有權，再加上計劃股息，計劃股東可在市場價值及資產淨值兩方面基本保留其投資價值。

在市場價值方面，根據該建議，計劃股東每持有1股計劃股份將收取4股新結好控股股份及0.50港元之計劃股息。按股份於最後交易日之收市價計算，每股計劃股份之總代價(包括計劃代價及計劃股息)之總價值約為1.116港元，較結好金融股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.80港元溢價約39.50%。

3. 持續對結好金融進行投資，同時獲得本公司更龐大的資產負債表及上市投資工具之更直接支持

該建議將允許計劃股東(作為經重組結好控股集團之新股東)間接地持續投資於並繼續參與結好金融之業務及表現，而從財務及營運角度而言，其營運將獲得本公司之更直接支持。就此，由於結好金融將能夠動用經重組結好控股集團之全部財務資源，此將有助於結好金融為其營運提供資金。

4. 提高交易流動性

於最後可行日期，結好金融之公眾持股量約為27.01%。完成後，計劃股東將持有約21.85%之股份，連同現有之公眾股東，合共將持有約48.33%之股份。因此，計劃股東預計將受益於股份之公眾持股量擴大(不論是股份百分比、數量或價值)及股份之交易流動性提高。

結好金融股份自二零二三年十一月五日起至最後交易日止(包括該日)過去12個月在聯交所之平均每日成交量約為每個交易日346,339股結好金融股份，相當於結好金融股份於公佈日期之公眾持股量約0.051%。股份自二零二三年十一月五日起至最後交易日止(包括該日)過去12個月在聯交所之平均每日成交量約為每個交易日1,461,306股股份，相當於股份於公佈日期之公眾持股量約0.045%。隨著該建議完成，當前之平均每日成交量346,339股結好金融股份預計將轉換為1,385,356股股份，此舉將推高股份之成交量。股份之平均每日成交量總數預計將達到約2,846,662股，相當於因根據該計劃發行代價股份而擴大之股份公眾持股量約0.048%。因此，本公司之交易流動性將會提高。

就股東而言

建議集團重組將促進本集團(不包括結好金融集團)與結好金融集團之間的整合(因為結好金融將於該計劃生效後成為本公司之非上市全資附屬公司)。因此，現有股東及計劃股東將擁有經重組結好控股集團之權益。

與目前公司架構下之本公司及結好金融相比，經重組結好控股集團擁有更龐大的資產組合、資產負債表及潛在市值，可用作促進(a)策略投資、增長計劃及集資，並提高在遵守上市規則有關須予公佈交易及關連交易之規定(例如申報及股東批准規定)上之營運靈活性，及(b)管理層級之精簡程序，並透過降低結好金融作為獨立上市公司之行政及財務成本，實現成本節省。在更加龐大之本集團支持下而產生之更大股份公眾持股量預計將提高經重組結好控股集團之股份交易流動性。上述協同效應預計將使股東及計劃股東受惠。

總代價包括本集團應付之計劃代價及本集團所放棄之計劃股息(根據每股結好控股股份於最後交易日在聯交所所報收市價0.154港元計算)，其較結好金融股份之近期交易價格大幅溢價。諸如該建議之類之私有化每次均會陷入兩難局面。其最初看似對本集團不公平。然而，除非交易雙方均能受惠，否則任何交易均無法完成。儘管本集團實際上為該建議中之計劃股份支付高價，惟本公司將於該建議完成後以較結好金融之綜合資產淨值有所折讓之價格進一步收購結好金融約27.01%之權益。

董事認為，該建議之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

I. 本公司關於結好金融之意向

本公司有意繼續從事結好金融集團之現有業務，並促使該等業務與本公司之營運更加緊密結合，詳情載於「進行建議集團重組之理由及裨益」一節。

本公司不擬對結好金融集團之現有營運或業務作出任何重大變動（包括對結好金融集團之固定資產進行任何重新調配）。本公司亦不擬因該建議而對結好金融集團管理層及僱員作出任何重大變動。

J. 有關本公司及結好金融之資料

本公司

本公司主要從事以下業務：(i)放債；(ii)物業發展及持有；(iii)投資於金融工具；(iv)地產代理；(v)拍賣業務；及(vi)提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券保證金融資、資產管理服務及企業融資服務。

於最後可行日期，本公司由洪漢文先生實益擁有約66.11%權益。

結好金融

結好金融為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1469），並主要從事於香港提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、包銷及配售、證券保證金融資、企業融資及資產管理服務，以及物業投資。

於最後可行日期，結好金融由本公司擁有約72.99%權益。

董事會函件

結好金融集團之財務資料

下文載列結好金融截至二零二四年三月三十一日止三個財政年度之經審核年度財務報表節本，乃摘自結好金融之相關年度綜合財務報表：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	止六個月
				千港元
				(經審核)
收益	354,827	337,012	334,947	167,906
除稅前溢利	499,720	173,736	154,406	80,054
除稅後溢利	466,867	149,831	152,696	71,814

	於三月三十一日			於
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	千港元
				(經審核)
總資產	4,876,902	4,702,241	4,613,766	4,706,097
總負債	538,940	364,319	273,096	366,504

於二零二四年九月三十日，結好金融之經審核綜合資產淨值約為4,339,593,000港元。

有關進一步詳情，請參閱本通函「附錄二－結好金融之財務資料」。

K. 撤銷結好金融股份在主板之上市地位

完成後，所有計劃股份將予註銷，隨後計劃股份之股票將不再具有所有權文件或憑證之效力。結好金融將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷結好金融股份在聯交所之上市地位，其緊隨計劃生效日期後即時生效。結好金融股東將以公佈形式接獲通知，內容有關就批准該計劃並使之生效而舉行之法院會議及結好金融股東特別大會之確切舉行日期、結好金融股份之最後交易日之確切日期、以及該計劃及撤銷結好金融股份上市地位之生效日期。詳細之預期時間表將在計劃文件中載列，當中亦將包含該計劃之進一步詳情等資料。結好金融董事會擬在該計劃未能生效之情況下，維持結好金融股份在聯交所之上市地位。

倘該計劃未能於最後截止日期或之前生效，該計劃將告失效，而計劃股東將接獲相應之公佈通知。倘該建議未獲批准或失效，結好金融股份之上市地位將不會被撤銷。

根據收購守則，本公司或任何與其一致行動之人士（或其後與彼等任何一名人士一致行動之任何人士）均不得於該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效之日起計12個月內宣佈要約或可能要約收購結好金融，除非獲得執行人員同意，則作別論。

L. 上市規則涵義

根據該計劃將予發行作為註銷及剔除計劃股份之計劃代價之代價股份將根據於股東特別大會尋求之特別授權配發及發行。本公司將向上市委員會申請批准該等根據特別授權而將予配發及發行之代價股份在聯交所主板上市及買賣。

由於有關該建議之最高適用百分比率（定義見上市規則）就本公司而言為超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第十四章，該建議構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則項下之公告、通函及股東批准規定。

該建議亦涉及發行最多2,701,239,316股代價股份，其佔(i)於最後可行日期本公司全部已發行股本約27.96%；及(ii)因根據該計劃發行代價股份而擴大之本公司全部已發行股本約21.85%，當中假設本公司已發行股本於最後可行日期起至該建議完成止將不會有任何變動（根據該計劃發行代價股份除外）。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份將根據特別授權配發及發行。董事認為，該建議之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

M. 股東特別大會及投票

股東特別大會將於二零二五年一月二十二日（星期三）上午十一時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓召開，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）普通決議案，以批准該建議及其項下擬進行之交易（其中包括授出特別授權）。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。閣下如無意親身出席股東特別大會或其任何續會，惟有意行使閣下作為股東之權利，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前不遲於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任代表之指示將被視作撤銷論。

任何在該建議中擁有重大權益之股東(而其他股東無法擁有)及其緊密聯繫人須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。於最後可行日期,據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,全體股東將有權出席股東特別大會並於會上就將於會上提呈之決議案投票。

N. 推薦意見

董事會(不包括洪漢文先生,因彼身兼結好金融及結好控股之共同董事或為結好控股一致行動人士)認為,該建議及該計劃之條款對股東而言屬公平合理,並因此提議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

O. 計劃文件

計劃文件內包含(其中包括)(i)該建議之進一步詳情;(ii)預計時間表;(iii)公司法規定之說明函件;(iv)有關結好金融及本公司之資料;(v)獨立結好金融董事委員會就該建議及該計劃所作之建議;(vi)獨立結好金融財務顧問就向獨立結好金融董事委員會、計劃股東及無利害關係股東提供意見而發出之意見函件;(vii)有關本公司物業權益之估值報告;及(viii)法院會議及結好金融股東特別大會之通告,其將在切實可行情況下盡快寄發予結好金融股東,並遵守收購守則及適用法律及規例之規定。

P. 附加資料

本通函各附錄載有額外資料,敬希垂注。

警告

本公司證券之持有人及潛在投資者應注意,該建議及其項下擬進行之交易須待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後,方可落實。故此,無法確定該建議或該計劃是否及(如落實或生效)將於何時落實或生效。

本公司證券之持有人及潛在投資者於買賣本公司之股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對自身狀況或應採取之行動有疑問,應諮詢其自身之專業顧問。

董事會函件

本通函無意亦不會構成(或成為當中之一部分)根據該建議或以其他方式在任何司法權區出售或認購任何證券之要約、或購買或認購任何證券之邀請、或徵求任何選票或批准之徵求行動，亦不得在與適用法律相抵觸之情況下在任何司法權區出售、發行或轉讓本公司之證券。該建議將僅透過計劃文件作出，計劃文件將包含該建議之全部條款及條件，包括詳細說明如何就該建議投票。對該建議所作之任何批准或其他回應，僅能以計劃文件中之資料為依據。本通函不會構成招股章程或等同於招股章程之文件。待有關該建議之正式文件寄發後，股東應細閱有關文件。

非香港居民人士能否獲作出該建議可能受其所在或其為公民之相關司法權區之法律所影響。非香港居民人士應自行了解並遵守其自身所在司法權區之任何適用法律或監管規定。有關海外計劃股東之詳情將載於計劃文件。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
結好控股有限公司
執行董事兼行政總裁
甘承倬
謹啟

二零二五年一月三日

本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年九月三十日止六個月之財務資料分別載於在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.getnice.com.hk/>)刊登之相關本公司年報及中期報告內。

另請參閱以下相關年報及中期報告之快速連結：

- 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(刊登於二零二二年七月二十二日)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072000995_c.pdf

- 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(刊登於二零二三年七月十九日)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0719/2023071900737_c.pdf

- 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(刊登於二零二四年七月十七日)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700671_c.pdf

- 本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告(刊登於二零二四年十二月十二日)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1212/2024121200895_c.pdf

本集團之債務

於二零二四年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經重組結好控股集團之債務如下：

資產抵押

於二零二四年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經重組結好控股集團之銀行信貸乃以本公司及結好金融發出之公司擔保作抵押。

除上述者外及撇除在正常業務過程中之一般貿易及其他應付款項及擔保，於二零二四年十月三十一日營業時間結束時，經重組結好控股集團並無任何已發行、尚未贖回或同意發行之借入資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔或其他重大或然負債。

董事確認，經重組結好控股集團之債務及或然負債自二零二四年十月三十一日以來並無重大變動。

營運資金充足性

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘、信貸融資及其他可用內部資源後，並假設該建議已完成，經重組結好控股集團將擁有充足營運資金以（在無不可預見情況下）應付其自本通函刊發之日起計至少十二(12)個月之現行所需。

經重組結好控股集團之財務及經營前景

展望未來，二零二四年的外部環境相當複雜。一方面，地緣政治局勢以緊張及早前大幅收緊貨幣政策的滯後效應將繼續影響全球經濟增長以及國際貿易和投資資金流。另一方面，預計主要央行將在今年稍後減息，為全球經濟信心和經濟活動提供支持，惟具體減息時間及幅度仍不明確。

建議集團重組將促進本集團（不包括結好金融集團）與結好金融集團之間的整合（因為結好金融將於該計劃生效後成為本公司之非上市全資附屬公司）。

與目前公司架構下之本公司及結好金融相比，經重組結好控股集團擁有更龐大的資產組合、資產負債表及潛在市值，可用作促進(a)策略投資、增長計劃及集資，並提高在遵守上市規則有關須予公佈交易及關連交易之規定（例如申報及股東批准規定）上之營運靈活性，及(b)管理層級之精簡程序，並透過降低結好金融作為獨立上市公司之行政及財務成本以節省成本。在更加龐大之本集團支持下而產生之更大股份公眾持股量預計將提高經重組結好控股集團之股份之交易流動性。上述協同效應預計將使股東及計劃股東受惠。

面對未來的挑戰，本集團管理層將採取審慎而平衡的風險管理方針，定期檢討並調整業務策略。本集團管理層對本集團未來的業務發展及整體表現持審慎樂觀態度。本集團致力為富裕及高淨值客戶提供全面服務，以維持客戶對集團的信心和繼續選用集團的服務。憑藉我們精簡高效的組織結構、穩定的客戶群、彪炳往績和雄厚的業務基礎，本集團未來將繼續物色合適的機會，務求為全體股東創造更佳回報和價值。

重大不利變動

茲提述本公司日期分別為二零二四年十一月二十一日及二零二四年十二月十二日之盈利警告公佈及截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告，當中披露本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔淨溢利約為31,400,000港元，其較截至二零二三年九月三十日止六個月之77,000,000港元減少約59.2%，此乃主要由於：(i)應收保證金客戶賬項之減值虧損增加；及(ii)本集團投資物業公允值虧損增加所致。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起直至最後可行日期（包括該日）止有任何重大不利變動。

結好金融集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合財務資料

結好金融集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度及截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合財務資料連同隨附之財務報表附註分別於結好金融截至二零二二年三月三十一日止年度之年報第62至175頁、結好金融截至二零二三年三月三十一日止年度之年報第64至175頁、結好金融截至二零二四年三月三十一日止年度之年報第62至167頁、結好金融截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告第1至22頁進行披露，而該等財務報告均刊登在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及結好金融網站(<http://www.getnicefg.com.hk>)。

請參閱以下結好金融相關年報及中期報告之快速連結：

- 結好金融截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（刊登於二零二二年七月二十日）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072001035_c.pdf

- 結好金融截至二零二三年三月三十一日止年度之年報（刊登於二零二三年七月十九日）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0719/2023071900757_c.pdf

- 結好金融截至二零二四年三月三十一日止年度之年報（刊登於二零二四年七月十七日）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700947_c.pdf

- 結好金融截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告（刊登於二零二四年十二月十二日）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1212/2024121201172_c.pdf

以下為獨立申報會計師富睿瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函而編製。

Forvis Mazars CPA Limited
富睿瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel 電話: +852 2909 5555
Fax 傳真: +852 2810 0032
Email 電郵: info.hk@forvismazars.com
forvismazars.com/hk



結好金融集團有限公司過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就結好金融集團有限公司(「結好金融」)及其附屬公司(統稱「結好金融集團」)載於第II-5至II-65頁之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括結好金融集團之綜合財務狀況表及結好金融於二零二四年九月三十日之財務狀況表，以及結好金融集團於截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-5至II-65頁之所載過往財務資料構成本報告部分之一，乃供載入結好控股有限公司(「結好控股」或「貴公司」)日期為二零二五年一月三日有關(i)可能進行重大交易；(ii)建議由 貴公司針對結好金融進行集團重組而涉及根據開曼群島公司法第86條向結好金融(貴公司除外)的所有股東(「計劃股東」)提出換股要約以透過協議安排方式註銷及剔除計劃股東持有的所有結好金融所已發行股份(「計劃股份」)(「該計劃」)；(iii)建議由 貴公司根據特別授權向計劃股東發行新股份作為註銷及剔除該計劃項下之計劃股份之代價之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料須承擔之責任

結好金融董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製反映真實公平意見之過往財務資料，以及實施董事認為必要之內部監控，以使編製過往財務資料時不存在不論是否因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就過往財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述而作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料之金額及披露事項有關之憑證。選取之程序視乎吾等之判斷而定，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，吾等考慮與結好金融集團根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製反映真實公平意見之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就結好金融集團內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所用之會計政策是否恰當及彼等所作會計估算是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實公平地反映結好金融及結好金融集團於二零二四年九月三十日之財務狀況及結好金融集團於截至二零二四年九月三十日止六個月之財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段之比較財務資料

吾等已審閱結好金融集團匯報期末段之比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二三年九月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（統稱「匯報期末段之比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準及呈列編製及呈列匯報期末段之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等審閱對匯報期末段之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並不知悉任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，匯報期末段之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

在編製過往財務資料時，第II-5頁所界定之相關財務報表未作調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註17，當中載有結好金融就及於截至二零二四年九月三十日止六個月派付或宣派股息的資料。

結好控股有限公司

董事會 台照

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年一月三日

結好金融集團之過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

結好金融集團於截至二零二四年九月三十日止六個月之過往財務資料所依據之綜合財務報表(「相關財務報表」)，由結好金融集團董事根據依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製，並由香港執業會計師富睿瑪澤會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以結好金融集團的功能貨幣港元(「港元」)呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至該日止六個月	
		二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益	8	12,407	29,350
使用實際利息法計算之利息收益	8	155,499	138,894
收益		167,906	168,244
其他營運收入	10	819	781
其他收益及虧損淨額	11	(4,673)	7,450
折舊開支	19	(5,535)	(5,971)
佣金開支		(2,605)	(3,396)
應收賬項之減值虧損淨額	7	(59,186)	(45,905)
員工成本	12	(9,338)	(10,113)
融資成本	13	(523)	(89)
其他開支		(6,811)	(8,387)
稅前溢利	14	80,054	102,614
所得稅開支	16	(8,240)	(16,657)
期內溢利		71,814	85,957
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額		2,082	—
不會重新分類至損益之項目			
物業重估盈餘		32	31
物業重估產生之遞延稅項	32	(5)	(5)
期內其他全面收益總額		2,109	26
期內全面收益總額		73,923	85,983
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	18	2.9	3.4

綜合財務狀況表

	附註	於二零二四年 九月三十日 千港元
非流動資產		
物業及設備	19	25,212
投資物業	20	158,310
無形資產	21	7,964
其他資產	24	6,145
投資	25	19,547
遞延稅項資產	32	6,145
商譽	22	2,000
		<u>225,323</u>
流動資產		
應收賬項	26	1,715,847
預付款項、按金及其他應收款項	27	3,572
可收回稅項		1,897
投資	25	155
銀行結餘－客戶賬戶	28	279,191
銀行結餘－一般賬戶及現金	29	2,480,112
		<u>4,480,774</u>
流動負債		
應付賬項	30	346,809
應計費用及其他應付賬項	31	4,132
租賃負債	37	5,896
應付稅項		74
		<u>356,911</u>
流動資產淨額		<u>4,123,863</u>
總資產減流動負債		<u>4,349,186</u>

綜合財務狀況表(續)

		於二零二四年 九月三十日 千港元
	附註	
非流動負債		
遞延稅項負債	32	135
租賃負債	37	9,458
		<u>9,593</u>
資產淨額		<u>4,339,593</u>
資本儲備		
股本	33	25,000
儲備		4,314,593
		<u>4,339,593</u>
總權益		<u>4,339,593</u>

綜合權益變動表

附註	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	實繳盈餘 千港元 (附註ii)	物業			匯兌儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	總額 千港元
				重估儲備 千港元 (附註iii)	其他儲備 千港元 (附註iv)				
於二零二四年四月一日	25,000	375,407	1,486,951	1,033	159,933	-	2,292,346	4,340,670	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	71,814	71,814	
其他全面收益(開支)									
其後可能重新分類至損益之 項目									
-換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	2,082	-	2,082	
不會重新分類至損益之項目									
-物業重估盈餘	-	-	-	32	-	-	-	32	
-物業重估產生之遞延稅項 32	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	
期內其他全面收益總額	-	-	-	27	-	2,082	-	2,109	
期內全面收益總額	-	-	-	27	-	2,082	71,814	73,923	
與股權持有人之交易									
出資及分派									
-向擁有人派發之股息 17	-	-	-	-	-	-	(75,000)	(75,000)	
與股權持有人之交易總額	-	-	-	-	-	-	(75,000)	(75,000)	
於二零二四年九月三十日	<u>25,000</u>	<u>375,407</u>	<u>1,486,951</u>	<u>1,060</u>	<u>159,933</u>	<u>2,082</u>	<u>2,289,160</u>	<u>4,339,593</u>	

綜合權益變動表(續)

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	實繳盈餘 千港元 (附註ii)	物業		保留溢利 千港元	總額 千港元
					重估儲備 千港元 (附註iii)	其他儲備 千港元 (附註iv)		
於二零二三年四月一日		25,000	375,407	1,486,951	981	159,933	2,289,650	4,337,922
期內溢利(未經審核)		-	-	-	-	-	85,957	85,957
其他全面收益(開支)								
不會重新分類至損益之項目								
-物業重估盈餘		-	-	-	31	-	-	31
-物業重估產生之遞延稅項	32	-	-	-	(5)	-	-	(5)
期內其他全面收益總額(未經審核)		-	-	-	26	-	-	26
期內全面收益總額(未經審核)		-	-	-	26	-	85,957	85,983
與股權持有人之交易								
出資及分派								
-向擁有人派發之股息	17	-	-	-	-	-	(75,000)	(75,000)
與股權持有人之交易總額(未經審核)		-	-	-	-	-	(75,000)	(75,000)
於二零二三年九月三十日(未經審核)		25,000	375,407	1,486,951	1,007	159,933	2,300,607	4,348,905

綜合權益變動表(續)

附註：

- (i) 股份溢價賬代表發行結好金融股份之所得款項淨額或代價超出其面值之金額。根據開曼群島公司法(經修訂)，結好金融之股份溢價賬可按照其組織章程大綱及細則之條文供分派或派付股息，惟緊隨股息分派後，結好金融能夠支付其於日常業務過程中之到期債項。
- (ii) 實繳盈餘代表因二零一六年四月八日將應付直接控股公司款項撥充結好金融股本產生之盈餘。
- (iii) 物業重估儲備根據過往財務資料附註3所採用之會計政策處理事業及設備之重估調整。
- (iv) 其他儲備代表於為結好金融股份上市所進行之集團重組完成前來自結好金融集團現時屬下之Get Nice Incorporated(「GN Incorporated」)及Steppington Holdings Limited(「Steppington」)之出資。
- (v) 結好金融集團之匯兌儲備包括因換算功能貨幣有別於呈列貨幣之結好金融集團附屬公司的財務報表而產生之所有匯兌差額。儲備根據過往財務資料附註3所採用之會計政策處理。

綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營業務			
稅前溢利		80,054	102,614
經調整：			
折舊開支	19	5,535	5,971
出售物業及設備之收益	11	–	(7,603)
出售無形資產之收益	11	–	(1,500)
出售一間附屬公司之收益	11	(18)	–
應收賬項之減值虧損淨額	7	59,186	45,905
投資物業之公允值變動	20	6,750	–
投資之公允值變動	11	(1,661)	1,065
融資成本	13	523	89
利息收入		(50,293)	(38,746)
營運資金變動前之經營現金流量		100,076	107,795
營運資金變動：			
其他資產		(2,400)	(3,219)
應收賬項		89,450	99,659
預付款項、按金及其他應收款項		(18)	281
銀行結餘－客戶賬戶		(46,133)	25,698
應付賬項		95,282	(31,783)
應計費用及其他應付款項		289	(3,546)
經營所得現金		236,546	194,885
已收利息		50,288	38,616
客戶賬戶之已付利息		(25)	(30)
已付香港利得稅		(8)	–
經營業務所得淨現金		286,801	233,471

綜合現金流量表(續)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)
投資業務			
購買投資物業	20	(162,978)	-
購買物業及設備	19	(66)	(463)
出售物業及設備之所得款項		-	7,603
出售無形資產之所得款項		-	2,000
出售一間附屬公司之所得款項	41(c)	18	-
交易權之退款		-	50
出售投資之所得款項		42	-
		<u>(162,984)</u>	<u>9,190</u>
投資業務(所用)所得之淨現金			
融資業務			
已付股息	17	(75,000)	(75,000)
租賃付款	37	(2,740)	(3,599)
		<u>(77,740)</u>	<u>(78,599)</u>
融資業務所用之淨現金			
現金及現金等值項目淨增加		46,077	164,062
報告期初現金及現金等值項目		<u>2,434,035</u>	<u>2,235,035</u>
報告期終現金及現金等值項目		<u><u>2,480,112</u></u>	<u><u>2,399,097</u></u>

財務狀況表

	附註	於 二零二四年 九月三十日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	41	<u>196,042</u>
流動資產		
按金及預付款項		94
現金及現金等值項目		11,816
應收附屬公司款項	40(b)	<u>2,694,486</u>
		<u>2,706,396</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項		11
應付附屬公司款項	40(b)	<u>727,025</u>
		<u>727,036</u>
流動資產淨值		<u>1,979,360</u>
資產淨值		<u>2,175,402</u>
資本及儲備		
股本	33, 40(a)	25,000
儲備	40(a)	<u>2,150,402</u>
總權益		<u>2,175,402</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

結好金融於二零一五年八月三十一日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免股份有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。結好金融之註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands，其主要營業地點位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈地下至3樓。

結好金融之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於過往財務資料附註41。

於本報告日期，結好金融之直接控股公司為結好控股，其為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市。結好金融之最終控股公司為Honeylink Agents Limited，其為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

此過往財務資料呈列結好金融集團截至二零二四年九月三十日止六個月之財務往績記錄，並運用與 貴公司截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用之會計政策在重大方面一致之會計政策編製，以供載入 貴公司就收購結好金融集團向其股東發出之通函。

過往財務資料乃根據附註3所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策編製。

合規聲明

過往財務資料已根據下文所載依循香港財務報告準則(其總稱涵括香港會計師公會頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公認會計原則)之基準編製。

過往財務資料亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，結好金融集團已貫徹採納所有與其營運相關並於截至二零二四年九月三十日止六個月生效之香港財務報告準則。

匯報期末段之比較財務資料已根據過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準編製。

3. 重大會計政策概要

計量基準

編製過往財務資料所用之計量基準為歷史成本法，惟如下列會計政策所說明，若干物業及投資乃按重估金額或公允值計量除外。

過往財務資料以結好金融之功能貨幣港元（「港元」）呈列（已湊整至最接近千位數）。

綜合基準

過往財務資料包括結好金融及其全部附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃使用與結好金融一致之會計政策就同一報告期間編製。

所有集團內公司間之結餘、交易、因集團內公司間之交易產生之收支及損益於綜合入賬時悉數對銷。附屬公司業績自結好金融集團獲得控制權之日起直至有關控制權終止之日止綜合入賬。

非控股權益獨立於結好金融擁有人並於綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表之權益內呈列。於被收購方屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控股權益，乃初步以公允值或現時擁有權工具應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額之比例計量。按逐項收購基準選擇計量。

分配全面收益總額

結好金融擁有人及非控股權益按現有擁有權權益之基準分佔損益及各部分之其他全面收益，並無考慮可能行使轉換潛在投票權。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於結好金融擁有人及現有非控股權益。

擁有權權益變動

倘結好金融集團於附屬公司之擁有權權益變動並無導致失去控制權，則列賬為股本交易。控股權益及非控股權益之賬面值將會予以調整，以反映其於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公允值間任何差額，直接於權益中確認並歸屬於結好金融擁有人。

倘結好金融集團失去對附屬公司之控制權，出售時產生之損益按下列兩者之差額計算：(i) 於失去控制權當日已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總和及(ii) 於失去控制權當日附屬公司及任何非控股權益之資產（包括商譽）及負債之賬面值。先前於其他全面收益確認之有關所出售附屬公司之金額，按與假設母公司直接出售相關資產或負債之同一基準列賬。於前附屬公司保留之任何投資及結欠或應付前附屬公司之任何金額自失去控制權當日起視適用情況列賬為金融資產、聯營公司、合營企業或其他。

3. 重大會計政策概要(續)

商譽

收購業務產生之商譽按所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益金額(如適用)及任何早前於被收購方所持股本權益之公允值(如適用)超出已收購業務可識別所購入資產及所承擔負債之收購日金額間之差額計量。

收購業務產生之商譽確認為一項獨立資產，並按成本減累計減值虧損列賬，並須每年進行減值檢測，或倘有事件發生或情況有變而顯示賬面值可能出現減值時，則須進行較頻密之減值檢測。就減值檢測及釐定出售之盈虧而言，商譽會被分配至創現單位。商譽之減值虧損不可撥回。

另一方面，於重新評估後，已收購業務可識別所購入資產及所承擔負債之收購日金額超出所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益金額(如適用)及收購方早前於被收購方所持權益之公允值之總額間之任何差額(如有)，即時於損益中確認為議價收購之收入。按收購日期公允值重新計量以往於被收購方持有之股本權益產生之任何所得收益或虧損於損益或其他全面收益(如合適)確認。

附屬公司

附屬公司指受結好金融集團控制之實體。倘結好金融集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則結好金融集團對該實體有控制權。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則結好金融集團會重新評估其對被投資方之控制權。

在結好金融財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於其可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由結好金融根據已收及應收股息為基準入賬。

物業及設備

物業及設備(樓宇除外)按成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致其使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生之期間內於損益中支銷。

樓宇按重估金額(即於估值日期之公允值減累計折舊及累計減值虧損)列賬。公允值乃按每年進行之獨立估值釐定。估值上升乃計入物業重估儲備。估值下降先與就同一資產之先前估值抵銷，然後自損益中扣除。其後任何增加計入損益中，惟以先前所扣除及其後計入物業重估儲備之金額為限。

3. 重大會計政策概要(續)

物業及設備(續)

物業及設備於下述估計可使用年期內，在考慮到其估計剩餘價值後，由其可供使用之日起以直線法計算折舊，以撇銷成本減累計減值虧損：

租賃土地	租賃年期或25年(以較短者為準)
樓宇	租賃年期或25年(以較短者為準)
租賃裝修	租賃年期或5至10年(以較短者為準)
汽車及遊艇	4至10年
辦公設備	3至5年
傢具及裝置	5至7年

物業及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算)於終止確認項目之期間計入損益中。

投資物業

投資物業乃由業主持有以賺取租金收入及／或實現資本增值之物業，包括持有現時未釐定將來用途之物業以及根據經營租約持有之物業，而此等物業須符合投資物業之定義並按公允值列賬。

投資物業乃按於報告期末之公允值列賬。因公允值變動而產生之任何損益乃於損益確認。

投資物業乃自出售起或投資物業永不再使用並預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)乃計入該項目終止確認期間之損益。

無形資產

交易權

交易權賦予結好金融集團在聯交所買賣之資格。交易權並無對結好金融集團用以賺取現金流之期間設有可預見限期。因此，結好金融集團管理層認為，交易權具有無限可使用年期，因為預期可無限期帶來現金流入淨額。交易權將不予攤銷，直至確定其可使用年期為有限為止。交易權將會每年及於出現可能減值跡象時進行減值測試。

交易權之可使用年期會於每年檢討，以釐定無限年期評估是否持續有效。倘不再有效，則可使用年期評估由無限轉為有限之變動將按未來適用基準入賬。

會籍

具無限使用年期之會籍按成本減任何減值虧損後列賬。會籍將會每年或於出現減值虧損跡象時進行檢討。

3. 重大會計政策概要(續)

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產於且僅於結好金融集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於以下情況下終止確認：(i)結好金融集團對金融資產產生之未來現金流之合約權利屆滿時或(ii)結好金融集團轉讓金融資產及(a)結好金融集團已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)結好金融集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時。

倘結好金融集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，結好金融集團繼續確認金融資產。

倘結好金融集團概無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，則結好金融集團以其持續參與程度及其可能須支付相關負債之金額為限確認金融資產。

分類及計量

金融資產(並無屬於香港財務報告準則第15號範圍內之重大融資成分的應收賬項)初步按彼等公允值加收購金融資產直接應佔的交易成本(倘金融資產並無按公允值計入損益列賬)確認。相關應收賬項初步按彼等之交易價格計量。

於初次確認時，金融資產乃分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允值計入其他全面收益計量之債務投資(「按公允值計入其他全面收益」)；(iii)按公允值計入其他全面收益計量之股本投資；或(iv)按公允值計入損益計量。

金融資產分類的初步確認視乎結好金融集團管理金融資產的業務模式以及金融資產的合約現金流量特徵而定。除非結好金融集團改變管理金融資產的業務模式，否則金融資產不會於彼等初步確認後重新分類，在此情況下，所有受影響金融資產乃於改變業務模式後首個年報期間首日重新分類。

1) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產同時達致以下條件且並無指定按公允值計入損益，則按攤銷成本計量：

- (i) 其於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- (ii) 其合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利息法計量並須作出減值。減值、終止確認或透過攤銷過程產生的收益及虧損於損益確認。

按攤銷成本計量之結好金融集團金融資產包括應收賬項、按金、其他應收款項、銀行結餘—客戶賬戶、銀行結餘—一般賬戶及現金。

3. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及計量(續)

2) 按公允值計入損益的金融資產

該等投資包括並無按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益的金融資產，包括持作買賣的金融資產、於初步確認後指定為按公允值計入損益之金融資產及香港財務報告準則第3號適用之業務合併內的或然代價安排所產生的金融資產以及另行規定將按公允值計入損益的金融資產。彼等以公允值計值，由此產生的收益及虧損於損益確認，其中不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公允值收益或虧損分開呈列。

金融資產分類為持作出售，前提為其：

- (i) 大部分獲收購以於近期出售；
- (ii) 屬合併管理之已識別金融工具組合的一部分，及有證據表明於初始確認時出現近期實際短期獲利模式；或
- (iii) 屬並非為融資擔保合約或並非為指定及有效對沖工具的衍生工具。

金融資產於初始確認時指定按公允值計入損益，前提為如此行事，方可消除或大幅減低計量資產或負債或按不同基準確認收益或虧損時以其他方式產生的計量或確認的不一致性。

結好金融集團強制按公允值計入損益的金融資產包括上市股本證券及非上市基金投資。

金融負債

確認及終止確認

金融負債於且僅於結好金融集團成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債於且僅於負債消除時方終止確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融負債初步按公允值確認，而倘金融負債並非按公允值計入損益，則加上發行金融負債直接應佔之交易成本。

結好金融集團之金融負債指應付賬項、應計費用及其他應付款項。所有金融負債初步按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

3. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產減值

結好金融集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備(其減值要求按照香港財務報告準則第9號適用)。除下文詳述的特定處理外,於各報告期末,如金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加,結好金融集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。如金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加,結好金融集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言,信貸虧損為合約項下應付某實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量之間的差額。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損,而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部份,其預期源自可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損,金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而組集:

- (i) 逾期資料
- (ii) 工具性質
- (iii) 抵押品性質
- (iv) 債務人所屬行業
- (v) 債務人所在地理位置

虧損撥備於各報告期末重新計量以反映初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的變動於損益確認為減值盈虧並對金融工具賬面值作相應調整。

違約的定義

結好金融集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件,因為歷史經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則,結好金融集團或未能收回全數未償還合約金額。

- (i) 從內部所得資料或取自外部資料顯示債務人(包括結好金融集團)不大可能全數向其債權人支付欠款(未考慮結好金融集團所持任何抵押品);或
- (ii) 對方有違反財務契諾。

無論上述分析如何,結好金融集團認為金融工具逾期超過90日已屬發生違約,除非結好金融集團有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

3. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

信貸風險顯著增加的評估

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，結好金融集團會將截至報告日期金融工具發生違約的風險，與截至初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作出此評估時，結好金融集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。評估時特別會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；
- 金融工具的外部及內部信貸評級(如可掌握)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對結好金融集團的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，結好金融集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述分析，如金融工具於報告日期被釐定為低信貸風險，結好金融集團會假設金融風險的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為低信貸風險：

- (a) 其具低違約風險；
- (b) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (c) 較長遠的經濟或營商條件的不利變動可能(但不一定)會減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

誠如過往財務資料附註7所詳述，釐定為低信貸風險之金融工具包括銀行結餘—客戶賬戶及銀行結餘—一般賬戶。

預期信貸虧損的簡化法

就保證金客戶以外的應收賬項(無重大融資成分)，結好金融集團應用簡化法來計算預期信貸虧損。結好金融集團根據於報告期末之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已設立基於結好金融集團過往信貸虧損經驗確立一個撥備矩陣，其已就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

3. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

有信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一件或多件事件之時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等。
- (c) 借款人的放款人因關乎借款人財困的經濟或合約理由，授予借款人放款人原應不會考慮授出的讓步。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，由此反映了已產生之信貸虧損。

撤銷

結好金融集團無合理預期可全數或部分追收金融資產的合約現金流量時，結好金融集團會將之撤銷。結好金融集團有基於其追收類似資產而制定的撤銷賬面值毛額的政策。結好金融集團預期自所撤銷金額無重大收回。然而，被撤銷金融資產仍須面對結好金融集團考慮法律意見(如適當)的追收到期欠款程序的強制執行行動。任何後續收回於損益確認。

現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金等值項目指可隨時轉換為已知金額現金，且價值變動風險不大之短期高流動性投資。就綜合財務狀況表之分類而言，現金等值項目指與現金性質相似且用途無限制之資產。

收益確認

股息收入

當結好金融集團收取股息的權利獲確立後，來自金融資產的股息收入乃被確認，即股息相關經濟利益很有可能流向結好金融集團，且股息金額能被可靠計量。投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

3. 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

香港財務報告準則第15號範圍內適用之客戶合約收益

貨品或服務的性質

結好金融集團所提供貨品或服務的性質如下：

- (a) 資產管理服務
- (b) 經紀服務
- (c) 企業融資服務

識別履約責任

於合約開始時，結好金融集團會評估與客戶所訂合約中承諾的貨品或服務，並識別為各承諾轉移給客戶已下兩者之一的履約責任：

- (a) 明確的貨品或服務(或一套貨品或服務)；或
- (b) 連串明確的貨品或服務，大致相同且轉移給客戶的模式相同。

如同時符合以下準則，則承諾給客戶的貨品或服務謂之明確：

- (a) 客戶自身或連同其他可隨時利用的資源受惠於貨品或服務(即貨品或服務謂之明確)；及
- (b) 結好金融集團轉移給客戶貨品或服務的承諾可與合約中其他承諾分開識別(即轉移貨品或服務就合約文本而言謂之明確)。

收益確認的時間性

收益當(或如)結好金融集團藉轉移所承諾貨品或服務(即資產)給客戶而達致履約責任時確認。資產當(或如)客戶取得其控制權時謂之轉移。

如符合以下其中一項準則，結好金融集團隨時間轉移貨品或服務的控制權，故達致履約責任並隨時間確認收益：

- (a) 客戶於結好金融集團履約時同時接受及使用結好金融集團履約所提供的利益；
- (b) 結好金融集團履約創造或提升客戶於資產被創造或提升時所控制的資產(如在建工程)；或
- (c) 結好金融集團履約時並無創造對結好金融集團而言具替代用途的資產，且結好金融集團對迄今完成的履約付款具有可強制執行權利。

如履約責任不隨時間達致，結好金融集團於客戶取得所承諾資產的控制權時於某個時間點達致履約責任。釐定轉移何時發生時，結好金融集團會考慮控制權概念及諸如法定業權、實質管有、付款權、資產所有權的重大風險與酬報及客戶認受等指標。

3. 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

收益確認的時間性(續)

收益以下列基準確認：

- 經紀業務之佣金收入按交易日基準於某一時間點記作收入；
- 包銷佣金收入、分包銷收入、配售佣金及配售分銷佣金，乃於有關重要行動完成時按照相關協議或交易授權之條款於某一時間點確認為收入；
- 資金證明佣金以及結算及手續費收入於安排有關交易或提供有關服務時於某一時間點確認；及
- 顧問費及資產管理費收入於安排有關交易或提供有關服務時隨時間確認。

就香港財務報告準則第15號項下隨時間確認的收益，倘履約責任的結果可合理地計量，結好金融集團應用輸出法(即直接計量至今已轉移給客戶的貨品或服務的價值相對合約下所承諾剩餘貨品或服務)以計量達致履約責任的完成進度，因為此法提供有關結好金融集團履約的忠實描述及結好金融集團應用此法可掌握的可靠資料。否則，收益僅確認至所招致成本的程度，直至可合理地計量履約責任的結果為止。

利息收入

金融資產之利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而無信貸減值的金融資產，實際利率應用於資產的眼面總額，如屬有信貸減值的金融資產則應用於攤銷成本(即眼面總額減去虧損撥備)。

外幣換算

結好金融集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。過往財務資料以港元呈列，港元亦為結好金融功能貨幣。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按期末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

3. 重大會計政策概要(續)

非金融資產之減值

於各報告期末，結好金融集團會檢討內部及外部資料，以評定是否有任何跡象顯示其物業及設備、無形資產及結好金融於附屬公司之投資可能出現減值虧損，或之前確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何有關跡象，將會根據資產之公允值減出售成本與使用價值(以較高者為準)估計資產之可收回金額。如未能估計個別資產之可收回金額，則結好金融集團會估計能獨立產生現金流量之最小組別資產(即創現單位)之可收回金額。

倘估計資產或創現單位之可收回金額將低於其賬面值，則資產或創現單位之賬面值會下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

所撥回之減值虧損以資產或創現單位在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

確認商譽減值虧損的會計政策載於本附註上文有關商譽的會計政策。

租賃

結好金融集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

作為承租人

結好金融集團對短期租賃及低值資產租賃應用確認豁免。與該等租賃相關的租賃付款以直線法於租賃期內確認為開支。

結好金融集團不會產生一項單獨部分的應付金額確認為分配至單獨確認合約部分的總代價的一部分。

結好金融集團於租賃開始日期確認使用權資產和租賃負債。

使用權資產按成本進行初始計量，包括：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去收到的任何租賃優惠；
- (c) 結好金融集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 結好金融集團在拆除和搬遷相關資產、恢復相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款和條件所要求的成本的估計，除非產生此等成本是用於生產庫存。

3. 重大會計政策概要(續)

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。

退休福利成本

向定額退休福利計劃及強積金計劃作出之付款於僱員提供服務而可享有該等供款時作為開支扣除。

長期服務金

根據僱傭條例，結好金融集團就長期服務金之責任淨額為僱員於本期間及過往期間就彼等之服務所賺取日後利益款額。此責任乃使用預計單位貸記法計算及貼現至現值，並經扣除任何有關資產之公允值(包括該等退休計劃福利)。

以股份支付交易

以權益結算以股份支付交易

結好金融集團之僱員(包括董事)按以股份支付交易形式收取報酬，據此僱員以提供服務交換股份或涉及股份之權利。

已接獲服務之公允值參考於授出日期所授出購股權之公允值而釐定，並以直線法於歸屬期內支銷，又或倘授出之購股權乃即時歸屬，則於授出日期全數支銷，並相應增加權益。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利／累計虧損。

與非僱員人士進行以權益結算以股份支付交易按所收取商品或服務之公允值計量，惟在公允值無法可靠估計之情況下按所授權益工具之公允值計量。在所有情況下，公允值會於結好金融集團取得商品或交易對手提供服務當日計量。

稅項

即期所得稅支出乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。計算時所使用之稅率為於各報告期末已頒行或實際上已頒行之稅率。

遞延稅項乃就資產及負債之稅基與其於過往財務資料內所示之賬面值於各報告期末之所有暫時性差額，採用負債法計提撥備。然而，初步確認商譽或一項交易(業務合併除外)中之其他資產或負債所產生之任何遞延稅項，倘其於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損及並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額，則不會確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期末已頒行或實際上已頒行之稅率及稅法，按收回資產或清還負債之期間預期適用之稅率計量。

3. 重大會計政策概要(續)

稅項(續)

倘可能有未來應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時性差額、稅項虧損及抵免，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項乃就於附屬公司之投資產生之暫時性差額計提撥備，惟暫時性差額撥回之時間由結好金融集團控制及暫時性差額於可見將來很可能不會被撥回則除外。

政府補助

政府補助於能合理確定將收到補助，且所有附帶條件將獲遵守之情況下按公允值確認。倘補助與開支項目相關，有關補助於需要有系統地將補助與其擬補償之成本配對之年度內確認為收益。倘補助與資產有關，則公允值按扣減相關資產賬面值計入遞延收入賬／確認，並按相關資產之預計可使用年期按年以等額分期轉撥至損益。

所收取按低於市場利率計息之政府貸款利益視為政府補助。按低於市場利率計息之利益須按貸款初始公允值與收取之所得款項間之差額計量。

關連人士

關連人士為與結好金融集團有關聯之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與結好金融集團有關聯：
- (i) 對結好金融集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對結好金融集團有重大影響力；或
 - (iii) 為結好金融集團主要管理人員。
- (b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與結好金融集團有關聯：
- (i) 該實體與結好金融集團為同一集團之成員公司(即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯)。
 - (ii) 其中一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業(或其中一間實體為另一間實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 其中一間實體為一名第三方之合營企業，而另一間實體為該第三方之聯營公司。
 - (v) 該實體乃為結好金融集團或與結好金融集團有關聯之實體之僱員福利而設之退休福利計劃。倘結好金融集團本身為該計劃，提供資助之僱主亦為與結好金融集團有關聯。
 - (vi) 該實體為受(a)段所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)段所識別並對實體有重大影響力或為該實體(或該實體控股公司)主要管理人員之人士。
 - (viii) 向結好金融集團提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

3. 重大會計政策概要(續)

關連人士(續)

一名人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響之家庭成員，包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該名人士配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶之受養人。

於關連人士之定義中，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營企業包括該合營企業之附屬公司。

4. 香港財務報告準則的未來變動

於過往財務資料獲批准之日，香港會計師公會已頒佈以下與結好金融集團有關及於期內尚未生效(結好金融集團未有提前採納)之經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及	金融工具之分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售
香港會計準則第28號之修訂	或注資 ⁴
香港財務報告準則會計準則之年度改進	第11冊 ²

¹ 於二零二五年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

結好金融董事會預期於未來期間採納此等經修訂香港財務報告準則將不會對結好金融集團業績產生任何重大影響。

5. 關鍵會計估計及判斷

管理層於編製過往財務資料時會作出關於未來之估計及假設以及判斷。有關估計、假設及判斷會影響結好金融集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之呈報金額以及所作出之披露。管理層會持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下認為對未來事件作出之合理預期)對有關估計、假設及判斷作出評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不確定因素之主要來源

預期信貸虧損之虧損撥備

結好金融集團管理層通過使用個種輸入數據及假設(包括違約風險及預期虧損率)而估計按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備,該等資產包括應收賬項。該估計涉及高度不確定性,乃基於結好金融集團的歷史資料、證券抵押品的可收回金額、過往對借款人的追收記錄、借款人的信貸集中風險、結好金融集團的實際損失經驗、現有市況乃至於各報告期末的前瞻性估計而進行。倘預期與原有估計不同,其差異將影響按攤銷成本計量的金融資產賬面值。估計預期信貸虧損所用主要假設及輸入數據的詳情載於過往財務資料附註7。

經重估樓宇及投資物業之公允值

結好金融集團賬面值為1,500,000港元之樓宇(按重估模式計量)及約158,310,000港元之投資物業按公允值列賬。

公允值乃按重估金額列賬,重估金額乃根據由獨立專業估值師進行之估值得出,當中參考報告期末/轉撥日期的近期市場交易價格及/或位於相若地點之類似物業的市場租賃價值,並根據市況的若干估計進行調整。

於釐定樓宇之公允值時,估值師以估值方法為依據,當中涉及(其中包括)鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異,例如尺寸和樓齡,作出調整。依賴估值報告時,結好金融集團的管理層已行使其判斷,並信納估值方法能夠反映於各報告期末之現時市況。有關結好金融集團之樓宇(按重估模式計量)及投資物業之詳情分別載於過往財務資料附註19及20。

稅項撥備及稅項虧損

於報告期末,並無就約12,667,000港元之若干稅項虧損確認遞延稅項資產,原因為遞延稅項資產之變現主要視乎是否有足夠未來溢利或將來可供利用的應課稅暫時差異而定。

6. 資本風險管理

結好金融集團管理其資本,以確保結好金融集團之實體將能夠持續經營,並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。結好金融集團之資本架構包括債務(如適用)及結好金融擁有人應佔權益(包含過往財務資料附註33披露之已發行股本,以及綜合權益變動表披露之儲備)。結好金融集團的管理層考慮資金成本及各類資本之相關風險,從而檢討資本架構。有鑑於此,結好金融集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務而平衡整體資本架構。年內,結好金融集團之整體策略維持不變。

集團若干實體受到香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所規管,根據香港證券及期貨(財政資源)規則需要遵守財政資源規定。結好金融集團受規管實體須遵守證券及期貨(財政資源)規則下的最低繳足股本規定及速動資金規定。結好金融集團的管理層每日密切注視該等實體之速動資金水平,確保遵守證券及期貨(財政資源)規則下的最低速動資金規定。結好金融集團受規管實體於截至二零二四年九月三十日止六個月內一直遵守證券及期貨(財政資源)規則之資金規定。

7. 金融工具

各類金融工具

	附註	於二零二四年 九月三十日 千港元
金融資產		
按公允值計入損益之金融資產	(a)	19,702
按攤銷成本	(b)	<u>4,478,197</u>
金融負債		
按攤銷成本	(c)	<u>(350,941)</u>

附註：

- (a) 按公允值計入損益之金融資產包括上市股本證券及非上市基金投資。
- (b) 按攤銷成本計量之金融資產包括應收賬項、按金及其他應收款項(不包括預付款項)、銀行結餘—客戶賬戶以及銀行結餘—一般賬戶及現金。
- (c) 按攤銷成本計量之金融負債包括應付賬項以及應計費用及其他應付款項。

財務風險管理目標及政策

結好金融集團之主要金融工具包括投資、應收賬項、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、應付賬項以及應計費用及其他應付款項。此等金融工具之詳情於過往財務資料之有關附註披露。此等金融工具所附帶之風險以及減低有關風險之政策載列如下。結好金融集團的管理層致力管控此等風險，確保適時並有效地推行適當措施。

市場風險

市場風險是指利率、股本價格或外幣匯率之變動令一項金融工具之公允值改變的風險。

利率風險

結好金融集團因可變利率銀行結餘而面對現金流量利率風險。結好金融集團目前並無利率對沖政策。然而，結好金融集團的管理層監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

結好金融集團的管理層認為，由於報告期末銀行結餘的利率偏低，結好金融集團因市場利率變動而產生的可變利率銀行結餘現金流量利率風險不大，因此並無就現金流量利率風險編製敏感度分析。

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

股本價格風險

結好金融集團投資於上市股本證券(分類為按公允值計入損益之金融資產)，因而面對股本價格風險。結好金融董事密切注視此等金融工具的組合，從而管控相關風險。此等金融工具的公允值將因為(其中包括)相關上市股本證券的收市市價之變動而受到正面或負面影響。

敏感度分析

由於結好金融董事認為價格風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

貨幣風險

結好金融董事認為，由於集團實體之大部分交易與金融資產及負債是以有關實體之功能貨幣計值，故並無面對重大貨幣風險。因此，並無就貨幣風險呈列敏感度分析。

信貸風險

綜合財務狀況表之已確認金融資產的賬面值為扣除減值虧損並代表結好金融集團面對的信貸風險敞口。

因交易對方未能履行責任而可為結好金融集團帶來財務虧損之結好金融集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

結好金融集團面對信貸風險，該風險指交易對方於到期時未能支付全數。倘於報告期末預期將錄得虧損，結好金融集團會就此作減值撥備。經濟、政策或股市投機環境如有重大變動，可使產生之虧損與報告期末已作撥備者不同。因此，結好金融集團的管理層審慎管控信貸風險。根據香港財務報告準則第15號，結好金融集團對金融資產(除應收賬項外)之內部信貸評級評估乃按以下類別編製：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損之處理方法
履約中	有關結餘之信貸風險自首次確認後並無顯著增加並將確認12個月預期信貸虧損	12個月 (正常信貸質素)
履約情況欠佳	有關結餘之信貸風險自首次確認後顯著增加並將確認全期預期信貸虧損	全期 (信貸風險顯著增加)
不履約	有關結餘出現客觀減值憑證並將確認全期預期信貸虧損	全期 (已信貸減值)
撤銷	有關結餘出現憑證顯示債務人處於嚴重財政困難而結好金融集團實際上並無收回款項之前景	金額予以撤銷

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收保證金客戶賬項

結好金融集團僅向認可且信譽卓著的第三方提供融資服務。結好金融集團的政策是所有該等保證金客戶均須接受信貸核實程序。保證金貸款乃以已質押有價證券作抵押並設定保證金融通額以確保個別保證金客戶的已質押有價證券公允值的若干比例高於相應未償還貸款。

由於應收保證金客戶賬項總額的44%是應收結好金融集團十大保證金客戶之款項，結好金融集團面對信貸集中風險之情況。

鑑於證券保證金融資業務之性質，結好金融董事認為賬齡分析並無額外作用，因此並無披露賬齡分析。

結好金融集團的客戶基礎由廣大客戶組成而來自保證金客戶的應收賬項以共有風險特徵分類，該等特徵可代表客戶按照合約條款支付到期欠款的能力。

估計預期信貸虧損及釐定自初始確認以來信貸風險有否顯著增加、應收保證金客戶之款項是否有信貸減值及債務違約損失率之金額時，結好金融集團會考慮保證金客戶的信貸質素、抵押品相對應收賬項結餘比率、保證金客戶之保證金短欠金額及已質押有價證券，並就債務人特定前瞻性因素及金融業一般經濟條件作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。期內所作估計技巧或方法並無改變。

結好金融集團已建立保證金客戶信貸風險分類系統，並根據保證金客戶分類(為在三類內部信貸評級中的其中一類)進行信貸風險評估。於報告期末之應收保證金客戶賬項的預期信貸虧損資料概述如下。經考慮以上因素，已於截至二零二四年九月三十日止六個月確認減值虧損淨額約59,186,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：45,905,000港元(未經審核))。

於二零二四年九月三十日

內部信貸評級	預期信貸虧損基準	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值
		千港元	千港元	千港元
履約中	12個月	1,219,605	6,588	1,213,017
履約情況欠佳	全期	153,108	37,224	115,884
不履約	全期	904,268	570,149	334,119
		<u>2,276,981</u>	<u>613,961</u>	<u>1,663,020</u>
為：				
十大保證金客戶(包括洪漢文先生及緊密家族成員)		847,291	109,799	737,492
其他保證金客戶		1,429,690	504,162	925,528
		<u>2,276,981</u>	<u>613,961</u>	<u>1,663,020</u>

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收保證金客戶賬項(續)

於二零二四年九月三十日，結好金融集團就應收保證金客戶賬項確認虧損撥備約613,961,000港元。期／年內應收保證金客戶賬項的虧損撥備變動概述如下。

截至二零二四年九月三十日止六個月

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		總計 千港元
	履約中 千港元	履約 情況欠佳 千港元	不履約 千港元	
於報告期初 撥備(減少)增加淨額	13,950 (7,362)	33,995 3,229	506,830 63,319	554,775 59,186
於報告期末	6,588	37,224	570,149	613,961

為：

	十大保證金 客戶(包括 漢文先生及 緊密家族 成員) 千港元	其他 保證金客戶 千港元	總計 千港元
於報告期初 撥備增加淨額	89,034 20,765	465,741 38,421	554,775 59,186
於報告期末	109,799	504,162	613,961

以下結餘總賬面值的重大變動導致截至二零二四年九月三十日止六個月內虧損撥備增加：

- (i) 金額並非全數獲抵押之保證金貸款短欠部分增加約740,211,000港元；及
- (ii) 由於應收保證金客戶賬款方面的還款困難，於不履約界別額外虧損撥備約為44,602,000港元。

結好金融集團就出現信貸減值的應收保證金客戶賬項持有約245,647,000港元之已抵押證券作為抵押品。

於金融機構之存款

銀行結餘—客戶賬戶及銀行結餘—一般賬戶之信貸風險有限，因為大部份交易對方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之金融機構及擁有良好信譽的國有銀行。於截至二零二四年九月三十日止六個月並無確認虧損撥備。

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於經紀業務為結好金融集團日常業務之一環，故結好金融集團因為與結算所或經紀及客戶之間結算出現時差而面對流動資金風險。為應對此項風險，庫務隊伍與結算部門緊密合作，一同監控資金差距額。結好金融集團透過維持充足現金管理其流動資金風險。作為保障流動資金措施的一部分，結好金融集團已維持大量備用銀行融資、擴大資金來源及分開到期日。

流動資金及利率風險列表

下表詳述結好金融集團金融負債及租賃負債根據協定還款條款之剩餘合約期限。下表根據金融負債及租賃負債未貼現現金流量(按結好金融集團可最早被要求償還之日期)而編製。下表包括利息及本金現金流量。「未貼現現金流量總額」一列與「於報告期末之賬面值」一列之間的差額，代表有關工具應佔未來合約現金流量，惟有關現金流量並無計入金融負債及租賃負債於綜合財務狀況表之賬面值。

	須應要求 償還 千港元	須於1個月 內償還 千港元	一年內 千港元	一年後 但兩年內 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於報告期末 之賬面值 千港元
於二零二四年						
九月三十日						
應付賬項	219,141	127,669	-	-	346,810	346,809
應計費用及其他應付 款項	-	4,132	-	-	4,132	4,132
租賃負債	-	-	6,576	9,864	16,440	15,354
	<u>219,141</u>	<u>131,801</u>	<u>6,576</u>	<u>9,864</u>	<u>367,382</u>	<u>366,295</u>

下表詳述結好金融集團若干金融資產之預期到期日。下表根據金融資產未貼現合約到期情況(包括該等資產將賺取之利息)，惟就應要求償還之金融資產除外。有關分析乃建基於結好金融集團預期現金流量將於何時出現而編製。「未貼現現金流量總額」一列與「於報告期末之賬面值」一列之間的差額，代表有關工具應佔未來潛在現金流量，惟有關現金流量並無計入金融資產於綜合財務狀況表之賬面值。由於流動資金是根據淨資產與負債基準管理，因此，收錄有關金融資產之資料對於理解結好金融集團流動資金風險管理來說是必須的。

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險列表(續)

	須應要求 償還 千港元	須於1個月 內償還 千港元	須於 1至3個月內 償還 千港元	須於 3個月至 一年內償還 千港元	須於 一年至兩年 內償還 千港元	未貼現現金 無日期 千港元	於報告期末 之賬面值 千港元	
於二零二四年九月三十日								
應收賬項淨額	1,663,019	52,828	-	-	-	-	1,715,847	1,715,847
按金及其他應收款項	3,047	-	-	-	-	-	3,047	3,047
投資	-	-	-	-	-	19,702	19,702	19,702
銀行結餘—客戶賬戶	259,278	-	19,996	-	-	-	279,274	279,191
銀行結餘—一般賬戶及現金	600,995	756,273	1,130,826	-	-	-	2,488,094	2,480,112
	<u>2,526,339</u>	<u>809,101</u>	<u>1,150,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,702</u>	<u>4,505,964</u>	<u>4,497,899</u>

公允值計量

以下為以經常基準按公允值計量或須披露其公允值之資產及負債，乃按香港財務報告準則第13號公允值計量所界定之三個層級呈列，當中公允值計量類別完全根據對整體計量屬重大之最低層級輸入數據劃分。輸入數據層級界定如下：

- 第1層(最高層級)：結好金融集團於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)；
- 第2層：第1層包括之報價以外，資產或負債可直接或間接觀察得出之輸入數據；及
- 第3層(最低層級)：資產或負債之無法觀察輸入數據。

(i) 按公允值計量之金融資產

金融資產	於二零二四年 九月三十日之 公允值 千港元	公允值層級	估值技術及 主要輸入數據
非上市基金(附註25)	19,547	第2層	第1層
上市股本證券(附註25)	<u>155</u>	第1層	活躍市場之報價

於截至二零二四年九月三十日止六個月，第1層及第2層公允值計量之間並無轉撥，且第3層公允值計量並無轉入及轉出。

7. 金融工具(續)

公允值計量(續)

(ii) 並非按公允值計量之金融資產及金融負債

結好金融集團管理層認為於綜合財務狀況表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與本身之公允值相若。

金融資產與金融負債之抵銷

下表所載之披露包括須遵循具有可強制性執行之統一淨額結算協議或涵蓋類似金融工具之類似安排之金融資產及金融負債：

- 於結好金融集團綜合財務狀況表抵銷者；或
- 因未達成抵銷條件而並無在結好金融集團綜合財務狀況表抵銷者。

根據結好金融集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)及經紀簽訂的持續淨額結算協議，結好金融集團擁有合法可強制執行權利抵銷香港結算與經紀於相同結算日的應收及應付款項責任，而且結好金融集團有意以淨額方式結算。

此外，參考香港結算訂立的結算方法，結好金融集團擁有合法可執行權利抵銷結好金融集團經紀業務之零售客戶(「經紀客戶」)於同日到期結算的應收及應付賬項，而且結好金融集團有意以淨額方式結算此等結餘。

除於抵銷之相同日期到期結算的結餘外，由於已確認金額抵銷權僅可於出現違約事件後方可執行，故並不於相同日期結算的應收／應付香港結算、經紀及經紀客戶款項、金融擔保物(包括結好金融集團已收現金及證券)、存放於香港結算及經紀之按金，均不符合於綜合財務狀況表抵銷之條件。

	減值後 已確認金融 資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認金融 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列 之金融資產 淨額 千港元	並無於綜合財務狀況表中抵銷之相關金額		
				金融工具 千港元	已抵押擔保物 千港元	淨額 千港元
於二零二四年九月三十日						
證券及期貨合約買賣 業務中產生之應收賬項	1,841,485	(125,638)	1,715,847	(1,355)	(1,537,718)	176,774

7. 金融工具(續)

金融資產與金融負債之抵銷(續)

	於綜合財務 狀況表抵銷之		並無於綜合財務狀況表中抵銷之相關金額			
	已確認 金融負債總額 千港元	已確認金融 資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額 千港元	金融工具 千港元	已抵押擔保物 千港元	淨額 千港元
於二零二四年九月三十日						
證券及期貨合約買賣 業務中產生之應付賬項	(472,447)	125,638	(346,809)	1,355	-	(345,454)

已於結好金融集團綜合財務狀況表與相關已確認金融資產及負債抵銷之金額，按與已確認金融資產及負債相同之基準(即按攤銷成本)計量。

8. 收益

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
<u>香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益</u>		
經紀佣金	8,624	10,588
包銷及配售佣金	468	10,568
資金證明佣金	1,200	4,459
其他佣金	36	23
結算及手續費收入	797	2,210
資產管理費收入	297	297
顧問費收入	985	1,205
	<u>12,407</u>	<u>29,350</u>
<u>使用實際利息法計算之利息收益</u>		
— 銀行結餘及定期存款	49,611	38,082
— 按攤銷成本計量之其他金融資產 — 應收賬項	105,888	100,812
	<u>155,499</u>	<u>138,894</u>
收益總額	<u>167,906</u>	<u>168,244</u>

8. 收益(續)

除分部披露所示資料外，香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益分計如下：

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
<i>收益確認之時間性：</i>		
於某時間點		
經紀佣金	8,624	10,588
包銷及配售佣金	468	10,568
資金證明佣金	1,200	4,459
其他佣金	36	23
結算及手續費收入	797	2,210
	<u>11,125</u>	<u>27,848</u>
隨時間		
顧問費收入	985	1,205
資產管理費收入	297	297
	<u>1,282</u>	<u>1,502</u>

9. 分部資料

結好金融集團現時分成六個營運部門，即經紀、證券保證金融資、企業融資、資產管理、金融工具投資及物業投資。該等部門是結好金融董事會(即主要營運決策者)審閱經營業績及財務資料之基準。該等部門之主要業務如下：

經紀	-	提供股票經紀、期貨及期權經紀服務，以及包銷及配售
證券保證金融資	-	提供證券保證金融資
企業融資	-	提供企業顧問服務
資產管理	-	提供資產管理服務
金融工具投資	-	投資金融工具
物業投資	-	持有投資物業

9. 分部資料(續)

經營分部之會計政策與過往財務資料附註3所述結好金融集團之會計政策相同。為監察分部表現及分部間之資源分配：

- 除部份物業及設備、會所會籍、部份預付款項、按金及其他應收款項及部份銀行結餘外，所有資產均已分配至經營分部。
- 除部份應計費用及其他應付賬項、部份遞延稅項負債外，所有負債已分配至經營分部。
- 除部份折舊開支、部份短期租賃或低價值租賃之租賃付款／經營租賃租金、部份管理費用、部份融資成本、部份員工成本及部份就結好金融集團策略規劃所產生的其他開支外，所有溢利或虧損已分配至經營分部。

此等部門之分部資料謹呈列如下。

分部收益及業績

以下為按須予報告經營分部提供之結好金融集團收益及業績的分析。

截至二零二四年九月三十日止六個月

	經紀 千港元	證券 保證金融資 千港元	企業融資 千港元	資產管理 千港元	金融工具 投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>60,862</u>	<u>105,762</u>	<u>985</u>	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167,906</u>
分部業績	<u>38,981</u>	<u>46,575</u>	<u>1,094</u>	<u>294</u>	<u>1,647</u>	<u>(6,806)</u>	<u>81,785</u>
未分配其他收益及 虧損淨額							18
未分配其他營運 收入及企業費用淨額							<u>(1,749)</u>
稅前溢利							<u>80,054</u>

9. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	經紀 千港元	證券 保證金融資 千港元	企業融資 千港元	資產管理 千港元	金融工具 投資 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>66,125</u>	<u>100,617</u>	<u>1,205</u>	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>168,244</u>
分部業績	<u>40,712</u>	<u>54,711</u>	<u>1,224</u>	<u>295</u>	<u>(1,056)</u>	<u>95,886</u>
未分配其他收益及虧損淨額						9,103
未分配其他營運收入及企業費用淨額						<u>(2,375)</u>
稅前溢利						<u>102,614</u>

分部資產及負債

以下為按須予報告經營分部提供之結好金融集團資產及負債的分析。

於二零二四年九月三十日

	經紀 千港元	證券 保證金融資 千港元	企業融資 千港元	資產管理 千港元	金融工具 投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分部資產	<u>2,610,461</u>	<u>1,872,599</u>	<u>12,947</u>	<u>7,157</u>	<u>20,128</u>	<u>158,310</u>	<u>4,681,602</u>
未分配資產							<u>24,495</u>
綜合資產							<u>4,706,097</u>
分部負債	<u>156,278</u>	<u>210,042</u>	<u>50</u>	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,449</u>
未分配負債							<u>55</u>
綜合負債							<u>366,504</u>

9. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零二四年九月三十日止六個月

	經紀	證券 保證金融資	企業融資	資產管理	金融工具 投資	物業投資	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計算分部溢利或 分部資產之款額：								
物業及設備之添置	66	-	-	-	-	-	-	66
投資物業之添置	-	-	-	-	-	162,978	-	162,978
物業及設備之折舊	(5,506)	-	-	-	-	-	(29)	(5,535)
投資物業之公允值虧損	-	-	-	-	-	(6,750)	-	(6,750)
投資之公允值收益	4	-	-	-	1,657	-	-	1,661
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	18	18
利息收入(包括收益及 其他營運收入)	50,308	105,761	112	-	-	-	-	156,181
應收賬項之減值虧損淨額	-	(59,186)	-	-	-	-	-	(59,186)
融資成本	(523)	-	-	-	-	-	-	(523)
佣金開支	(2,605)	-	-	-	-	-	-	(2,605)

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	經紀	證券 保證金融資	企業融資	資產管理	金融工具 投資	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計算分部溢利或分部資產之款額：							
物業及設備之添置	217	-	-	-	-	246	463
物業及設備之折舊	(5,959)	-	-	-	-	(12)	(5,971)
投資之公允值虧損	(19)	-	-	-	(1,046)	-	(1,065)
出售物業及設備之收益	-	-	-	-	-	7,603	7,603
出售無形資產之收益	-	-	-	-	-	1,500	1,500
利息收入(包括收益及其他營運收入)	38,844	100,617	97	-	-	-	139,558
應收賬項之減值虧損淨額	-	(45,905)	-	-	-	-	(45,905)
融資成本	(89)	-	-	-	-	-	(89)
佣金開支	(3,396)	-	-	-	-	-	(3,396)

9. 分部資料(續)

地區資料

結好金融集團之業務位於香港及英國(截至二零二三年九月三十日止六個月：香港)，而結好金融集團來自外界客戶之收益均位於香港(截至二零二三年九月三十日止六個月：香港)。

下表提供按資產所在地劃分之非流動資產賬面值之分析：

	非流動資產 之賬面值
	二零二四年 九月三十日 千港元
香港	41,321
英國	158,310
	<u>199,631</u>

以上非流動資產之資料不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，並無客戶個別地作出結好金融集團總收益10%或以上之貢獻。

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，歸屬於結好金融集團五大客戶之合計收益佔結好金融集團總收益之30%以下。

10. 其他營運收入

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	682	664
其他收入	137	117
	<u>819</u>	<u>781</u>

11. 其他收益及虧損淨額

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
出售物業及設備之收益	-	7,603
出售無形資產之收益	-	1,500
出售一間附屬公司之收益	18	-
錯誤執行交易之已變現收益淨額	8	10
投資之公允值變動	1,661	(1,065)
投資物業之公允值變動	(6,750)	-
匯兌虧損淨額	390	(598)
	<u>(4,673)</u>	<u>7,450</u>

12. 員工成本

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	8,999	9,737
退休福利計劃供款	339	376
	<u>9,338</u>	<u>10,113</u>

13. 融資成本

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
客戶賬戶之利息	25	30
租賃負債之利息	498	59
	<u>523</u>	<u>89</u>

14. 稅前溢利

此已扣除下列各項：

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
核數師酬金	693	688

15. 董事及行政總裁及僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

已付或應付六名（截至二零二三年九月三十日止六個月：六名（未經審核））董事各自之酬金如下：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	執行董事及 行政總裁		非執行 董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	洪瑞坤先生 千港元	岑建偉先生 千港元		洪漢文先生 千港元	陳家傑先生 千港元	吳幼娟女士 千港元	
袍金	-	-	-	60	60	60	180
其他酬金：							
薪金及其他福利(附註i)	312	248	-	-	-	-	560
退休福利計劃供款	9	12	-	-	-	-	21
佣金	-	22	-	-	-	-	22
總酬金	<u>321</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>783</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度（未經審核）

	執行董事及 行政總裁		非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	洪瑞坤先生 千港元	岑建偉先生 千港元		洪漢文先生 千港元	陳家傑先生 千港元	吳幼娟女士 千港元	
袍金	-	-	-	60	60	60	180
其他酬金：							
薪金及其他福利(附註i)	354	248	-	-	-	-	602
退休福利計劃供款	9	12	-	-	-	-	21
佣金	-	28	-	-	-	-	28
總酬金	<u>363</u>	<u>288</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>831</u>

附註：

- (i) 上列有關執行董事（即洪瑞坤先生及岑建偉先生）的結餘主要涉及彼等在管理結好金融及結好金融集團之事務所提供之服務。

並無董事或行政總裁放棄或同意放棄截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月任何薪酬之安排。此外，截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，結好金融集團並無向任何董事支付酬金，作為彼等加盟結好金融集團之誘金或入職獎金，或作為離職補償金。

15. 董事及行政總裁及僱員酬金(續)

(b) 僱員酬金

概無結好金融的董事被納入為結好金融五位最高薪個別人士(截至二零二三年九月三十日止六個月：一位(未經審核))。

五位(截至二零二三年九月三十日止六個月：餘下四位(未經審核))最高薪個別人士之酬金詳情如下：

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
薪金及其他酬金	1,867	2,513
退休福利計劃供款	29	28
	<u>1,896</u>	<u>2,541</u>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	僱員人數 截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日	二零二三年 九月三十日 (未經審核)
1港元至500,000港元	5	3
500,001港元至1,000,000港元	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

並無五位(截至二零二三年九月三十日止六個月：四位(未經審核))最高薪個別人士放棄或同意放棄截至二零二四年九月三十日止六個月任何酬金之安排。此外，結好金融集團於截至二零二四年九月三十日止六個月並無向五位(截至二零二三年九月三十日止六個月：四位(未經審核))最高薪個別人士支付酬金，作為彼等加盟結好金融集團之誘金或入職獎金，或作為離職補償金。

17. 股息

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
已付，上財政年度之末期股息—每股3港仙 (二零二三年九月三十日：3港仙)	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度每股3港仙之末期股息已於二零二四年九月五日派付予股東。

結好金融董事決定不擬派發截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：擬派發截至二零二三年九月三十日止六個月每股3港仙之中期股息(未經審核))

18. 每股盈利

根據結好金融股權持有人應佔溢利及期內已發行普通股加權平均股數得出之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

盈利

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利之溢利 結好金融權益股東應佔期內溢利	<u>71,814</u>	<u>85,957</u>

股份數目

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千股	二零二三年 九月三十日 千股 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</u>
	港仙	港仙
每股盈利：		
基本	<u>2.9</u>	<u>3.4</u>

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，沒有呈列每股攤薄盈利，因為於兩個期間內並無存在潛在攤薄普通股。

19. 物業及設備

	使用權資產－ 辦公處所 千港元	使用權資產－ 租賃土地 千港元	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車及遊艇 千港元	辦公室設備 千港元	傢具及裝置 千港元	合計 千港元
成本或估值								
於二零二四年四月一日	39,041	410	1,500	21,413	3,439	8,720	124	74,647
添置	-	-	-	-	-	-	66	66
於二零二四年九月三十日	<u>39,041</u>	<u>410</u>	<u>1,500</u>	<u>21,413</u>	<u>3,439</u>	<u>8,720</u>	<u>190</u>	<u>74,713</u>
包括：								
按成本	39,041	410	-	21,413	3,439	8,720	190	73,213
按估值	-	-	1,500	-	-	-	-	1,500
於二零二四年九月三十日	<u>39,041</u>	<u>410</u>	<u>1,500</u>	<u>21,413</u>	<u>3,439</u>	<u>8,720</u>	<u>190</u>	<u>74,713</u>
累計攤銷／折舊								
於二零二四年四月一日	20,897	200	-	12,665	2,353	7,788	95	43,998
支出	3,032	5	32	2,036	192	229	9	5,535
重估時抵銷	-	-	(32)	-	-	-	-	(32)
於二零二四年九月三十日	<u>23,929</u>	<u>205</u>	<u>-</u>	<u>14,701</u>	<u>2,545</u>	<u>8,017</u>	<u>104</u>	<u>49,501</u>
賬面淨值								
於二零二四年九月三十日	<u>15,112</u>	<u>205</u>	<u>1,500</u>	<u>6,712</u>	<u>894</u>	<u>703</u>	<u>86</u>	<u>25,212</u>

香港租賃土地及其上樓宇的物業權益(包括相關土地的全部或部分不可分割份額)(於報告期末之賬面淨值約1,705,000港元列報為物業及設備)由結好金融集團作為登記業主持有。該等物業權益乃以前期一次性付款方式向前登記業主收購。除政府其後會參照應課差餉租值定期檢討所收取的浮動金額外，例如，根據土地租賃條款，並無持續付款。於報告期末，餘下的租賃期約為22.5年。

結好金融集團賬面值約為1,500,000港元之樓宇根據重估模式按公允值列報。

樓宇乃由獨立專業合資格估值師測建行香港有限公司(「測建行」)於二零二四年九月三十日按照直接比較法，根據可資比較物業的價格資料進行估值並作出調整以反映樓宇的狀況及位置。測建行與結好金融集團並無關連，其具備合適之資格及最近對有關地點類似物業之估值經驗。

於估計上述樓宇之公允值時，樓宇之最高及最佳用途為目前用途。結好金融集團的管理層利用適用於市場可觀察的數據來評估結好金融集團樓宇的公允值。當第1層輸入數據不適用時，結好金融集團的管理層便會委聘第三方合資格估值師來評估結好金融集團的樓宇。於各報告期末，結好金融集團的管理層與外聘合資格估值師緊密合作，共同訂立及決定合適的評估方法及第3層公允值計量的輸入數據。結好金融集團的管理層會首先考慮及採用第2層輸入數據，此輸入數據為來自活躍市場可觀察的公開報價。當無法獲得第2層輸入數據時，結好金融集團的管理層便會採用包括第3層輸入數據的評估方法。當資產的公允值出現重大變動時，變動的原因會向結好金融董事匯報。

19. 物業及設備(續)

結好金融集團不同樓宇估值所用的其中一項主要無法觀察輸入數據是單位銷售價(約每平方呎4,600港元)，當中已考慮樓齡、地點和其他個別因素(如單位大小和樓層)。單位銷售價下降將導致樓宇之公允值計量按相同百分比減幅而下降，反之亦然。

於二零二四年九月三十日，樓宇獲分類為公允值架構第3層。在截至二零二四年九月三十日止六個月內，並無轉撥至或轉出第3層。

倘若物業及設備項下之樓宇不作重估，則樓宇將按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損以約954,000港元在綜合財務報表列賬。

20. 投資物業

	二零二四年 九月三十日 千港元	
公允值		
添置－資本開支		162,978
於損益確認之公允值變動淨額(附註11)		(6,750)
匯兌差額		2,082
		<u>158,310</u>
於報告期末		<u>158,310</u>
	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
計入其他收益及虧損之投資物業未實現虧損	<u>(6,750)</u>	<u>—</u>

租賃安排－作為承租人

於二零二四年九月三十日，公允值約158,310,000港元之投資物業為位於英國的住宅單位，並由測建行估計。測建行具備合適之資格及最近對有關地點類似物業之估值經驗。住宅單位的估值乃根據可比較物業之價格資料而採納直接比較法並已作出調整以反映物業之狀況及地點。

位於英國的投資物業估值所用的其中一項主要無法觀察輸入數據是單位銷售價介乎每平方呎15,600港元至18,100港元，當中已考慮樓齡、地點和其他個別因素(如單位大小和樓層)。單位銷售價上升／下降將導致投資物業之公允值計量上升／下降。

結好金融集團的管理層利用適用於市場可觀察的數據來評估結好金融集團於英國的投資物業的公允值。於各報告期末，結好金融集團的管理層與外聘合資格估值師緊密合作，共同訂立及決定合適的評估方法及第3層公允值計量的輸入數據。結好金融集團的管理層會首先考慮及採用第2層輸入數據，此輸入數據為來自活躍市場可觀察的公開報價。當無法獲得第2層輸入數據時，結好金融集團的管理層便會採用包括第3層輸入數據的評估方法。當資產的公允值出現重大變動時，變動的原因會向結好金融董事匯報。

20. 投資物業(續)

租賃安排－作為承租人(續)

於二零二四年九月三十日，位於英國之投資物業獲分類為公允值架構第3層。截至二零二四年九月三十日止六個月內，除投資物業之添置、出售及公允值變動外，並無轉入或轉出第3層。

於二零二四年九月三十日，概無抵押投資物業。

租賃安排－作為出租人

結好金融集團以租賃持有以賺取租金或謀求資本增值的所有位於英國的投資物業，均以公允值模式計量，並分類為投資物業及按此入賬。

若干投資物業出租予獨立第三方，租期為7至12個月且並無續租或終止選擇權。租戶亦承擔管理費及政府收取的款項，如向投資物業徵收的差餉。

兩份租賃協議分別自二零二四年九月三十日及二零二四年十月十九日起生效。因此，截至二零二四年九月三十日止六個月內並無經營性租賃的租賃收入。

投資物業承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包含一項剩餘價值擔保條文，據此，結好金融集團有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。此外，結好金融集團已購買保險，減輕可能因意外或物業之實質損壞而令若干投資物業引起的損失。

以下為將從租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期分析。

	二零二四年 九月三十日 千港元
第一年	<u>864</u>

21. 無形資產

	聯交所 之交易權 千港元	會所會籍 千港元	合計 千港元
成本			
於二零二四年四月一日及 二零二四年九月三十日	<u>2,672</u>	<u>5,363</u>	<u>8,035</u>
累計減值虧損			
於二零二四年四月一日及 二零二四年九月三十日	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>71</u>
賬面值			
於二零二四年九月三十日	<u>2,601</u>	<u>5,363</u>	<u>7,964</u>

21. 無形資產(續)

結好金融集團之管理層認為若干為數1,000,000港元之交易權再不能用以為結好金融集團產生溢利。在對此等交易權進行減值檢測時，其可收回金額已根據二手市場報價減出售成本而釐定。於二零二四年九月三十日並無減值。結好金融集團持有賬面值約1,601,000港元之其他交易權的可收回金額，已參考可收回金額，根據使用價值計算法而釐定。其他交易權之減值檢測詳情載於過往財務資料附註23。

為數5,363,000港元之無形資產指會所會籍。就會所會籍之減值檢測而言，其可收回金額乃根據二手市場價格減出售成本而釐定。參考會所會籍之可收回金額後，於截至二零二四年九月三十日止六個月並無確認減值虧損。

結好金融董事認為，交易權及會所會籍具備無限使用年期。

22. 商譽

	經紀 千港元
成本	
於二零二二年四月一日及二零二四年九月三十日	2,000
減值	
於二零二二年四月一日及二零二四年九月三十日	—
賬面值	
於二零二四年三月三十一日	<u>2,000</u>

有關商譽減值檢測之詳情載於過往財務資料附註23。

23. 其他交易權及商譽之減值檢測

載於過往財務資料附註21及22之若干無限定使用年期交易權及商譽已分配至相關的獨立經紀創現單位(「創現單位」)。於二零二四年九月三十日分配至創現單位之商譽(扣除累計減值虧損)及若干交易權(扣除累計減值虧損)之賬面值如下：

	其他交易權 千港元	商譽 千港元
於二零二四年九月三十日之賬面值	<u>1,601</u>	<u>2,000</u>

於二零二四年九月三十日，創現單位之可收回金額包括商譽及若干交易權已根據在用價值計算法而釐定。該計算法根據結好金融集團的管理層通過之五年財政預算以12%之貼現率以及零之增長率進行現金流量預測。零增長率為在用價值計算法之主要假設，而零增長率乃根據以往之表現及管理層對市場發展之期望而釐定。結好金融集團的管理層相信，任何假設之任何合理可能變動不會導致創現單位之合計可收回金額跌破創現單位之合計賬面值，而於二零二四年九月三十日並無計提減值。

24. 其他資產

其他資產主要代表付予不同交易所及結算所之法定及其他按金。有關按金並不計息。

25. 投資

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元
按公允值計入損益之金融資產		
非上市基金之投資	(a)	19,547
股本證券之投資－香港上市		155
		<u>19,702</u>
分析：		
非流動		19,547
流動		155
		<u>19,702</u>

- (a) 非上市投資基金代表一項有限合夥基金（「該基金」）的初始注資額55,000,000港元。所有基金持有人僅可獲委任為有限合夥人。有限合夥人不參與日常管理，僅可於該基金獲利時有權獲得分派。該等基金的投資組合主要包括香港的上市股份、海外上市的報價債務證券及非上市投資基金。該基金乃持有作長線投資。

截至二零二三年三月三十一日止年度，該基金向結好金融集團分派投資資本33,000,000港元。分派後，結好金融集團於該基金的權益比例保持不變。截至二零二四年九月三十日止六個月內，該基金並無向結好金融進行任何分派。

26. 應收賬項

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元
證券買賣業務中產生之應收賬項：		
－現金客戶	(a)	9,201
－保證金客戶：	(b)	
－董事及彼等之緊密家族成員		148,975
－其他保證金客戶		2,128,006
－香港結算		31,619
期貨合約買賣業務中產生來自期貨結算所之應收賬項		12,007
		<u>2,329,808</u>
減：虧損撥備		(613,961)
		<u>1,715,847</u>

26. 應收賬項(續)

應收現金客戶及證券結算所之賬項的正常結算期為交易日後兩日，而應收期貨結算所之賬項的正常結算期為交易日後一日。除應收保證金客戶之賬項外，所有應收賬項(扣除虧損撥備)為預期於一年內收回。

有關結好金融集團面對之信貸風險以及應收賬項之預期信貸虧損之虧損撥備之資料，載於過往財務資料附註7。

附註：

- (a) 現金客戶之應收賬項中，包括於報告期末已逾期而賬面值為約310,000港元之應收款項，惟結好金融董事認為有關款項並無減值，因為有關款項之信貸質素並無重大變動而大部份賬面值已於其後清償。

就報告期末已逾期但並無減值之現金客戶應收賬項而言，相關賬齡分析(由結算日期起計)如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元
0至30天	95
31至60天	9
超過60天	206
	<u>310</u>

於報告期末，賬面值為約8,891,000港元之應收現金客戶之賬項為並無逾期亦無減值，結好金融董事認為有關款項為可以收回。

- (b) 應收保證金客戶之賬項均以客戶之抵押證券作抵押，有關證券之公允值約為5,483,193,000港元。香港上市股本證券佔已抵押證券中的重要部份。於二零二四年九月三十日，有關貸款在結算日期後須按通知還款，並通常按固定年利率介乎7.236厘至9.252厘計息。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。若未償還款額超過已存入之證券的合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。所持有之抵押品可以再抵押，而當未能提供額外資金抵銷短欠時，結好金融集團可酌情將之出售以結清保證金客戶應付之任何未償還款額。

證券交易業務產生之應收保證金客戶賬項中，包括董事及其緊密家族成員欠款，詳情如下：

姓名	結餘	最高未償還 金額	質押證券之 市值
	於二零二四年 九月三十日 千港元	截至二零二四 年九月三十日 止六個月 千港元	於二零二四年 九月三十日 千港元
洪漢文先生(貴公司董事)、 緊密家族成員及一間控制實體	<u>148,975</u>	<u>241,375</u>	<u>1,355,491</u>

以上結餘為須應要求償還並按與其他保證金客戶獲提供之利率相若的商業利率計息。

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 九月三十日 千港元
預付款項	525
其他按金	2,724
其他應收款項	323
	<u>3,572</u>

所有流動結餘為預期於一年內收回，惟約2,724,000港元之按金除外。

28. 銀行結餘－客戶賬戶

結好金融集團會為日常業務範圍內進行受規管活動而收取並持有客戶及其他機構提供之按金。此等客戶款項乃存於一個或多個分立銀行賬戶。結好金融集團已確認應向有關客戶及其他機構支付之款項(附註30)。

29. 銀行結餘－一般賬戶及現金

有關款項包括結好金融集團持有之現金，以及按市場利率(年利率介乎0厘至5.03厘)計息之短期銀行存款。

30. 應付賬項

	二零二四年 九月三十日 千港元
證券買賣業務中產生之應付賬項：	
－現金客戶	(a) 120,925
－保證金客戶	(b) 210,042
期貨合約買賣業務中產生之應付客戶賬項	(c) <u>15,842</u>
	<u>346,809</u>

鑑於業務之性質，結好金融董事認為賬齡分析並無額外作用，因此並無披露賬齡分析。

- (a) 應付現金客戶之賬項的正常結算期為交易日後兩日。
- (b) 欠證券保證金客戶款項須於要求時償還並且按0.025厘之年利率計息。證券買賣業務產生之應付保證金客戶賬項中，包括應付結好金融董事、彼等之緊密家族成員及控制實體的款項約786,000港元。
- (c) 期貨合約買賣業務中產生之應付客戶賬項，是指向客戶收取以在香港期貨交易所有限公司(「香港期貨交易所」)買賣期貨合約之保證金按金。超過期交所規定所需之初步保證金按金之尚未退還款額，須於客戶要求時償還。

31. 應計費用及其他應付款項

	二零二四年 九月三十日 千港元
應計費用	2,333
其他應付款項	1,799
	<u>4,132</u>

32. 遞延稅項

以下為結好金融集團之遞延稅項撥備淨額於期內之變動：

	遞延稅項 折舊 千港元	應收賬項之 集體減值 千港元	重估物業 千港元	合計 千港元
於二零二四年四月一日	(1,088)	(5,057)	130	(6,015)
扣除期內其他全面收益	—	—	5	5
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
於二零二四年九月三十日	<u>(1,088)</u>	<u>(5,057)</u>	<u>135</u>	<u>(6,010)</u>

於報告期末，結好金融集團有約12,667,000港元之估計未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利。由於未能肯定結好金融集團旗下若干實體將來的盈利來源，因此並無確認稅項虧損，有關虧損可無限期結轉。

遞延稅項(資產)負債就財務報告而言分析如下：

	資產 二零二四年 九月三十日 千港元	負債 二零二四年 九月三十日 千港元
遞延稅項折舊	(1,088)	—
應收賬項之集體減值	(5,057)	—
重估物業	—	135
	<u>—</u>	<u>135</u>
遞延稅項(資產)負債	<u>(6,145)</u>	<u>135</u>

33. 股本

	股份數目 二零二四年 九月三十日 千港元	金額 二零二四年 九月三十日 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於報告期初及報告期終	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於報告期初及報告期終	2,500,000,000	25,000

34. 購股權計劃

結好金融已根據於二零一六年三月十六日通過之決議案採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之主要條款概述如下：

- (a) 購股權計劃旨在吸引及保留最卓越人員、向結好金融集團僱員（全職及兼職）、董事、諮詢人、結好金融集團顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商提供額外獎勵以及推動結好金融集團業務創出佳績。
- (b) 購股權計劃之合資格參與者包括結好金融集團的董事會按其絕對酌情權認為已經或將會對結好金融集團作出貢獻之結好金融集團任何僱員（全職或兼職）、董事、諮詢人或顧問、或結好金融集團任何主要股東、或任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商。
- (c) 因行使根據購股權計劃及結好金融集團之任何其他購股權計劃所授出及尚未行使之所有購股權而可能須予發行之股份數目上限合計不得超過結好金融不時已發行股本中有關證券類別之30%。
- (d) 因行使根據購股權計劃及結好金融集團之任何其他購股權計劃所授出之所有購股權而可能須予發行之股份總數合計不得超過結好金融已發行股份之10%(250,000,000股股份)。
- (e) 於任何十二個月期間因行使根據購股權計劃及結好金融集團任何其他購股權計劃所授出之購股權，而已向各參與者發行及可能須向各參與者發行之股份總數（同時包括已行使或尚未行使購股權兩者），不得超過結好金融當時已發行股本之1%。
- (f) 購股權計劃並無規定在行使前需要持有購股權之最短期限。
- (g) 購股權可於董事會釐定之期間內隨時行使，該期間須由提出授予購股權建議日期之翌日起計，至授出購股權日期後十年內屆滿。
- (h) 參與者如接納購股權，則須於提出授予購股權建議日期起計7個營業日內接納購股權。

34. 購股權計劃(續)

- (i) 購股權之行使價須為下列三者中之最高者：
- (i) 提出授予購股權建議日期在聯交所之每日報價表所示之結好金融股份收市價；
- (ii) 緊接提出授予購股權建議日期前五個交易日在聯交所之每日報價表所示之結好金融股份平均收市價；及
- (iii) 結好金融股份面值。
- (j) 購股權計劃將於二零二六年三月十五日期滿。

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月並無向合資格參與者授出購股權。於二零二四年九月三十日並無尚未行使之購股權。

35. 其他現金流資料

結好金融集團因融資活動產生之負債之變動詳情：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	於 二零二四年 四月一日 千港元	現金流淨額 千港元	非現金變動				於 二零二四年 九月三十日 千港元
			利息開支 千港元	已宣派股息 千港元	租賃終止 千港元	增加— 租賃修訂 千港元	
應付股息	-	(75,000)	-	75,000	-	-	-
租賃負債	17,596	(2,740)	498	-	-	-	15,354
總計	17,596	(77,740)	498	75,000	-	-	15,354

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	於 二零二三年 四月一日 千港元	現金流淨額 千港元	非現金變動				於 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
			利息開支 千港元	已宣派股息 千港元	租賃終止 千港元	增加— 租賃修訂 千港元	
應付股息	-	(75,000)	-	75,000	-	-	-
租賃負債	7,117	(3,599)	59	-	-	-	3,577
總計	7,117	(78,599)	59	75,000	-	-	3,577

36. 退休福利計劃

結好金融集團已根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為香港所有合資格僱員參與退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由一個獨立管理基金所持有。結好金融集團已根據最低法定供款規定，即合資格僱員每月有關總入息之5%供款。為數約339,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：376,000港元)之供款已於產生時在損益扣除。

37. 租賃

租賃負債

於二零二四年九月三十日，所應用的加權平均貼現率為每年5.50%。

承擔及租賃負債的現值：

	最低租賃付款 二零二四年 九月三十日 千港元	最低租賃付款 之現值 二零二四年 九月三十日 千港元
應付金額：		
一年內	6,576	5,896
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	9,864	9,458
	<u>16,440</u>	<u>15,354</u>
減：未來財務費用	(1,086)	-
租賃負債總額	<u>15,354</u>	<u>15,354</u>

結好金融集團租賃辦公場所用於日常營運。租期為3年。租賃負債的利息開支載於過往財務資料附註13。

結好金融集團年內確認以下金額：

	截至該日止六個月 二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
租賃付款：		
短期租賃	-	306
於損益確認之開支	<u>-</u>	<u>306</u>
租賃負債之租賃付款	<u>2,740</u>	<u>3,599</u>
租賃之現金流出總額	<u>2,740</u>	<u>3,905</u>

租賃承擔

於二零二四年九月三十日，結好金融集團並無短期租賃的承擔。

38. 銀行融資

於二零二四年九月三十日，結好金融集團獲香港金融機構授出的銀行融資總額為350,000,000港元。該等銀行融資以結好金融發出的公司擔保作抵押。

於二零二四年九月三十日，結好金融集團在該等銀行融資項下的未提取金額為350,000,000港元。

於截至二零二四年九月三十日止六個月，概無獲銀行墊支的銀行借貸。

39. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部份所披露之交易／資料外，結好金融集團於期內進行以下關連人士交易：

(a) 交易

關連人士姓名／名稱	交易性質	截至該日止六個月	
		二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
結好金融董事以及彼等之緊密家族成員 洪漢文先生、岑建偉先生、洪瑞坤先生以及 及彼等之緊密家族成員及一間控制 實體	經紀佣金收入 (附註i)	113	270
結好控股之主要管理人員及董事以及 彼等之緊密家族成員 湛威豪先生、甘承倬先生、鄭偉浩先生、 吳翰綬先生以及彼等之緊密家族成員	經紀佣金收入 (附註i)	8	—
結好金融董事以及彼等之緊密家族成員 洪漢文先生、洪瑞坤先生以及彼等之 緊密家族成員及一間控制實體	利息收入 (附註ii)	6,996	2,007
結好控股主要管理人員及董事以及 彼等之緊密家族成員 甘承倬先生、吳翰綬先生、高逸飛先生 以及彼等之緊密家族成員	利息收入 (附註ii)	7	10
結好控股下之同系附屬公司 寶宏有限公司	特許使用費付款 (附註iii)	—	390
濤運有限公司	租賃付款(附註iv)	3,288	3,600

39. 關連人士交易(續)

(a) 交易(續)

附註：

- (i) 佣金均按交易總值之0.1%至0.25% (截至二零二三年九月三十日止六個月：0.1%至0.25%) 收取。
- (ii) 利息均按保證金貸款之未償還結餘每年7.236厘至9.252厘 (截至二零二三年九月三十日止六個月：每年7.236厘至9.252厘) 之利率收取。
- (iii) 截至二零二三年九月三十日止六個月內已付每月特許使用費約65,000港元 (未經審核)。
- (iv) 截至二零二四年九月三十日止六個月內按548,000港元 (截至二零二三年九月三十日止六個月：600,000港元 (未經審核)) 收取每月租賃付款。

(b) 主要管理人員之薪酬

除過往財務資料附註15(a)所披露之董事外，結好金融集團的主要管理人員之薪酬如下：

	截至該日止六個月	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,781	1,816
退休福利計劃供款	58	58
	<u>1,839</u>	<u>1,874</u>

結好金融集團的董事及其他主要管理人員之薪酬是按個人表現及市場趨勢釐定。

40. 結好金融之財務狀況表

(a) 結好金融股權組成部分變動

結好金融集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。
結好金融截至二零二四年九月三十日止六個月之個別權益組成部分變動詳情載列如下：

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零二四年四月一日		<u>25,000</u>	<u>375,407</u>	<u>1,486,951</u>	<u>195,942</u>	<u>93,109</u>	<u>2,176,409</u>
期內溢利		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,993</u>	<u>73,993</u>
與擁有人之交易：							
出資及分派							
向擁有人派發之股息	17	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75,000)</u>	<u>(75,000)</u>
權益持有人之交易總額		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75,000)</u>	<u>(75,000)</u>
於二零二四年九月三十日		<u><u>25,000</u></u>	<u><u>375,407</u></u>	<u><u>1,486,951</u></u>	<u><u>195,942</u></u>	<u><u>92,102</u></u>	<u><u>2,175,402</u></u>

附註：於二零二四年九月三十日，結好金融之可供分派予股東之儲備約為2,150,402,000港元，包括股份溢價、實繳盈餘、其他儲備及保留溢利。

(b) 應收／應付附屬公司款項

欠款為無抵押、免息及按要求償還。

41. 主要附屬公司詳情

結好金融之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本	結好金融持有之已發行 股本面值百分比				主要業務
				於二零二四年 九月三十日		於二零二四年 三月三十一日		
				直接	間接	直接	間接	
君悅亞洲有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	100	-	100	-	投資控股
GN Incorporated	英屬處女群島	普通股	10,000美元	100	-	100	-	投資控股
結好證券有限公司 (「結好證券」)	香港	普通股	1,660,000,000港元	-	100	-	100	證券買賣及經紀業 務及證券 保證金融資
		無投票權遞延股 (附註a)	40,000,000港元					
結好找換有限公司(附註c)	香港	普通股	1美元	-	-	-	100	暫無營業
結好融資有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	-	100	-	100	企業融資服務
結好期貨有限公司	香港	普通股	60,000,000港元	-	100	-	100	期貨及期權經紀業務
結好絲路投資有限公司	英屬處女群島	普通股	10,000美元	-	100	-	100	投資控股
結好資產管理有限公司	香港	普通股	5,000,000港元	-	100	-	100	資產管理服務
Steppington Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	10,000美元	100	-	100	-	投資控股
太平洋興業期貨有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	-	100	-	100	投資控股
結好投資有限公司	香港	普通股	1美元	-	100	-	100	暫無營業
Bravo Nice Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	100	-	100	投資控股
迪升有限公司	香港	普通股	1美元	-	100	-	100	行政服務
漢英證券有限公司	香港	普通股	60,000,000港元	-	100	-	100	暫無營業
Center One Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	100	不適用	不適用	物業控股
City Treasure Group Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	-	100	不適用	不適用	物業控股

41. 主要附屬公司詳情(續)

附註：

- a) 由結好金融兩名董事持有之無投票權遞延股於實際上無權收取股息，亦無權收取結好證券任何股東大會通告或出席大會或於會上投票。於清盤時，結好證券可供分派予普通股持有人及無投票權遞延股持有人之資產應先用以支付每股普通股1,000,000,000,000港元之款項予普通股持有人，繼而用以償還有關股份之已繳足或入賬列為繳足面值予無投票權遞延股持有人，而結好證券之資產餘額應屬於普通股持有人，並分別按彼等就有關普通股之繳足或入賬列為繳足股款之比例分派。
- b) 所有附屬公司均於香港營運，惟Center One Limited及City Treasure Group Limited於英國營運除外。
- c) 截至二零二四年九月三十日止六個月，結好金融集團以代價18,000港元將其全資附屬公司結好找換有限公司的全部股權出售予一名獨立的個人第三方。完成後，出售附屬公司之收益約18,000港元已於截至二零二四年九月三十日止六個月的損益中確認。

以下為本公司獨立申報會計師富睿瑪澤會計師事務所有限公司，執業會計師發出之報告全文，以供載入本通函而編製。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之核證報告

Forvis Mazars CPA Limited
富睿瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel 電話: +852 2909 5555
Fax 傳真: +852 2810 0032
Email 電郵: info.hk@forvismazars.com
forvismazars.com/hk



敬啟者：

吾等謹就結好控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）為 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二五年一月三日就(i)可能進行重大交易；(ii)建議由 貴公司針對結好金融集團有限公司（「結好金融」）進行集團重組而涉及根據開曼群島公司法第86條向結好金融（ 貴公司除外）的所有股東（「計劃股東」）提出換股要約以透過協議安排方式註銷及剔除計劃股東持有的所有結好金融所已發行股份（「計劃股份」）（「該計劃」）；(iii)建議由 貴公司根據特別授權向計劃股東發行新股份作為註銷及剔除該計劃項下之計劃股份之代價（「建議集團重組」）而刊發之通函（「通函」）中附錄三所載於二零二四年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議集團重組對 貴集團於二零二四年九月三十日的綜合財務狀況的影響，猶如建議集團重組已於二零二四年九月三十日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告（並未就此公佈有關的審核或審閱報告）摘錄有關 貴集團於二零二四年九月三十日之未經審核綜合財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號（「會計指引第7號」）「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之獨立性及質量控管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核及審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出報告的核證委聘」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範、計劃及實行工作步驟以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就此次委聘而言，吾等概無責任更新或重新發出就編製未經審核備考財務資料時所使用之過往財務資料發出之任何報告或意見，而吾等在此次委聘過程中，並無對編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅為說明一項重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易已於就說明而言所選的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證有關事項或交易於二零二四年九月三十日之實際結果與呈報一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告之合理核證委聘而言，其中涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接引起之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

吾等之委聘亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此致

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈
地下至3樓
結好控股有限公司
董事會 台照

富睿瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零二五年一月三日

B. 經重組結好控股集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文載列供說明用途之未經審核備考財務資料之概要，其中包括於二零二四年九月三十日有關(i)可能進行重大交易；(ii)建議由本公司針對結好金融集團有限公司(「結好金融」)進行集團重組而涉及根據開曼群島公司法第86條向結好金融(本公司除外)的所有股東(「計劃股東」)提出換股要約以透過協議安排方式註銷及剔除計劃股東持有的所有結好金融所已發行股份(「計劃股份」)(「該計劃」)；(iii)建議由本公司根據特別授權向計劃股東發行新股份作為註銷及剔除該計劃項下之計劃股份之代價(「建議集團重組」)之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為反映本集團緊隨建議集團重組於二零二四年九月三十日完成(猶如建議集團重組已於二零二四年九月三十日完成)後(「經重組結好控股集團」)之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告)而編製。本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表已合併至結好金融於二零二四年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(載於通函附錄二)。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於收購事項(與日後事件或決定無關)的備考調整後始行呈列，此乃有事實支持且能清楚確定此等調整預期對經重組結好控股集團有／無持續影響。

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29(1)段之規定，為反映收購事項之影響，根據若干假設、估計及不確定因素而編製。由於存在此等假設、估計及不確定因素，故有關資料未必能夠如實反映本集團於二零二四年九月三十日(如適用)或日後任何日期完成建議集團重組後的財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團的過往財務資料以及通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 經重組結好控股集團之未經審核備考綜合資產負債表

經重組結好控股集團於二零二四年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零二四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告)而編製。本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表已合併至結好金融於二零二四年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)，並經作出與建議集團重組有關且直接歸因於交易及有事實支持的備考調整。

	本集團於 二零二四年 九月三十日之 未經審核 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	經重組 結好控股集團 緊隨建議集團 重組完成後之 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產			
物業及設備	476,488		476,488
投資物業	1,260,605		1,260,605
無形資產	7,964		7,964
商譽	17,441		17,441
其他資產	6,365		6,365
遞延稅項資產	22,408		22,408
貸款及墊款	4,725		4,725
投資	57,055		57,055
	<u>1,853,051</u>		<u>1,853,051</u>
流動資產			
應收賬項	1,715,847		1,715,847
貸款及墊款	502,065		502,065
預付款項、按金及其他			
應收款項	12,846		12,846
可收回稅項	1,902		1,902
投資	267,386		267,386
銀行結餘—客戶賬戶	279,191		279,191
銀行結餘—一般賬戶及 現金	2,713,058	(附註2(i)) (337,655)	2,375,403
	<u>5,492,295</u>		<u>5,154,640</u>

2. 經重組結好控股集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	本集團於 二零二四年 九月三十日之 未經審核 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	經重組 結好控股集團 緊隨建議集團 重組完成後之 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債			
應付賬項	346,809		346,809
應計費用及其他應付 款項	8,563		8,563
應付稅項	28,610		28,610
	<u>383,982</u>		<u>383,982</u>
流動資產淨值	<u>5,108,313</u>		<u>4,770,658</u>
總資產減流動負債	<u>6,961,364</u>		<u>6,623,709</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	4,105		4,105
	<u>4,105</u>		<u>4,105</u>
資產淨值	<u>6,957,259</u>		<u>6,619,604</u>
資本及儲備			
股本	966,270	(附註2(ii)) 270,124	1,236,394
儲備	4,818,074	(附註2(ii)) 564,729	5,382,803
本公司擁有人應佔權益	<u>5,784,344</u>		<u>6,619,197</u>
非控股權益	1,172,915	(附註2(ii)) (1,172,508)	407
總權益	<u>6,957,259</u>		<u>6,619,604</u>

3. 經重組結好控股集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘(未經調整)摘錄自本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告。
2. 建議集團重組包括以下交易：(i)向計劃股東提出換股要約，以發行4股本公司已發行新股份(「代價股份」)的方式註銷及剔除計劃股份，並宣派特別股息每股0.50港元之現金特別股息(「計劃股息」)；及(ii)透過將結好金融賬目中因削減股本而產生之進賬金額用作按面值悉數繳足，向本公司發行相等於上述註銷及剔除之計劃股份數目之結好金融新股份。於建議集團重組後，本集團將終止確認非控股權益約1,172,508,000港元，並將錄得(i)銀行結餘因將予派付之特別股息而減少約337,655,000港元、(ii)股本增加約270,124,000港元及(iii)股份溢價增加約564,729,000港元。

附註：

- (i) 該金額代表根據計劃股東持有的 675,309,829 股結好金融股份(佔結好金融已發行股份總數約27.01%)按每股0.50港元計算之特別股息。
 - (ii) 該金額指以計劃股東持有的 675,309,829 股結好金融股份換取本公司2,701,239,316股新股份的價值。該價值按(1)將予終止確認的非控股權益金額及(2)將予派付的特別股息兩者的差額計量。該金額按每股面值0.1港元計算，將確認為股本約270,124,000港元，而餘額約564,729,000港元則確認為股份溢價。
 - (iii) 於二零二四年九月三十日，非控股權益賬面值將為計劃股東應佔結好金融於二零二四年九月三十日之資產淨值賬面值約27.01%，並將於註銷及剔除計劃股份後終止確認。
3. 除上文所述者外，未經審核備考綜合資產負債表並無計及未經審核備考綜合資產負債表所載本集團(包括結好金融)於二零二四年九月三十日後之任何交易結果或其他交易。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就其對 貴集團物業權益於二零二四年九月三十日之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

敬啟者：

有關：評估位於香港及英國之21項物業（「該等物業」）之物業權益

茲根據結好控股有限公司（「結好控股」或「貴公司」）對吾等之指示，對由結好控股及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有並位於香港及英國之21項物業（以下簡稱「該等物業」）的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年九月三十日（以下稱為「估值日期」）之市值之意見。

本函件為本估值報告一部份，識別出所評估該等物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

估值基準

吾等對該等物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就該等物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零二零年版）》、由皇家特許測量師學會頒佈之《RICS估值—全球標準》以及由國際估值準則委員會所頒佈於二零二二年生效之《國際估值準則》之規定。

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及由證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則（「收購守則」）所載之規定。

物業分類

吾等進行估值時，將 貴集團之物業組合分為以下類別：

第一類 — 位於香港之物業

第二類 — 位於英國之物業

估值方法

吾等按市場法或收益法（如適合）評估該等物業。市場法乃將該等物業與其他已於估值日期左右轉讓其合法擁有權之可資比較物業直接比較。吾等會針對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業之利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估之該等物業時，地點及經濟特性乃重要分析準則。

在收益法中，物業之市場價值乃以物業之預期收益資本化作評估。吾等應用收益法之年期及復歸法或直接資本化法。透過使用年期及復歸法，吾等已考慮現有租賃年期之現時租金收益（年期收益）及剩餘土地使用年期的潛在未來復歸租金收益（復歸收益）。年期及復歸租金收益於現有租賃期內或在剩餘土地使用權租賃期滿時按完全租賃基準資本化，然後折現至估值日期。當使用直接資本化法時，收益預計不會隨時間推移而發生重大變化，物業之資本價值乃通過按資本化率將其年度收益資本化而得出。所採用之相應資本化率乃經分析市場證據及情況所釐定。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前之整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益，並須支付地租並及付清所有應付的所需地價／購買代價。

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值之任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售該等物業之選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等之估值並無計及該等物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設該等物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

業權調查

吾等已分別於香港土地註冊處及HM Land Registry於英國之威爾斯辦事處進行土地查冊，並獲提供業權文件之摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對該等物業之法定業權或任何責任進行調查。

限制條件

吾等曾視察香港及英國該等物業之外觀，並在情況許可時，在估值師監督下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就該等物業所提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業之地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具該等物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設該等物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料中並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

就遵守收購守則規則11.3而言及據結好控股所告知，出售物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- 就英國物業之資本收益(減去物價指數調整免稅額)須按25%的稅率繳納之公司稅

據 貴公司所告知，由於 貴公司無意出售該等物業，故任何潛在稅項負債成為事實之可能性微乎其微。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就結好控股有限公司針對結好金融集團有限公司進行之建議集團重組而將予發出之通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體(統稱為「貴集團」)及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委任協議日期(以較早者為準)前24個月內，並無就該等物業(第6至7項、第14至16項、第20項及第21項物業除外)於過往、當前或未來參與 貴公司之任何事宜。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、該等物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，吾等之估值中的所有金額均以該地區之當地貨幣計值。位於香港之物業權益採用港元，而位於英國之物業權益則採用英鎊。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

根據收購守則規則11.5(c)，吾等已同意結好控股刊發日期為二零二五年一月三日之本通函。同意以其各自刊載之形式及涵義載入本函件及估值報告及引述吾等名稱，且並無撤回有關同意。

此 致

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈
地下至3樓

結好控股有限公司

董事會 台照

代表
測建行香港有限公司

董事
李雋傑
MRICS MHKIS(GP)
R.P.S.(GP)

首席顧問
吳世熙
FHKIS
R.P.S.(GP)

謹啟

二零二五年一月三日

李雋傑先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾十年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師(產業測量)，取得資格後在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師之地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓。

估值概要

編號	物業	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益 %	於二零二零四年 九月三十日 現況下 貴集團 應佔之市值
<i>第一類—位於香港之物業</i>				
1.	香港嘉業街10號益高工業大廈14樓B工場	9,800,000港元	72.99	7,150,000港元
2.	九龍青山道489-491號香港工業中心C座11樓C9及C10工場	20,900,000港元	100.00	20,900,000港元
3.	九龍青山道489-491號香港工業中心地庫108號停車位	2,000,000港元	100.00	2,000,000港元
4.	香港屈地街28號屈地大廈地下	29,300,000港元	100.00	29,300,000港元
5.	九龍漆咸道北270-274號結好中心	299,900,000港元	100.00	299,900,000港元

編號	物業	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益 %	於二零二四年 九月三十日 現況下 貴集團 應佔之市值
6.	香港皇后大道中268號荷李活華庭B座 25樓D室	11,400,000港元	100.00	11,400,000港元
7.	香港渣華道180號港濤軒25樓A室連同 2樓C20號停車位	18,200,000港元	100.00	18,200,000港元
8.	新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖 居第二期D30號洋房	28,700,000港元	100.00	28,700,000港元
9.	新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖 居第二期D29號洋房	27,100,000港元	100.00	27,100,000港元

編號	物業	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益 %	於二零二四年
				九月三十日 現況下 貴集團 應佔之市值
10.	香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位	495,800,000港元	100.00	495,800,000港元
11.	香港士丹頓街7號低層地下	24,300,000港元	100.00	24,300,000港元
12.	香港北街29號及31號地下A舖	46,700,000港元	100.00	46,700,000港元
13.	香港海怡路18A號海怡廣場東翼地下G07號舖	18,600,000港元	100.00	18,600,000港元

編號	物業	於二零二四年	貴集團 應佔之權益 %	於二零二四年
		九月三十日 現況下之市值		九月三十日 現況下 貴集團 應佔之市值
14.	香港港灣道1號會展廣場西側會景閣 23樓9室	12,800,000港元	100.00	12,800,000港元
15.	香港雲景道40號雅景臺2樓F室連花園 及46號停車位	16,500,000港元	100.00	16,500,000港元
16.	香港李寶龍路1、3、5、7及9號，卑路 乍街18A、20及20A號如意大樓地下2 號舖／單位及19號單位	13,100,000港元	100.00	13,100,000港元
總計：		<u>1,075,100,000港元</u>		<u>1,072,450,000港元</u>

估值概要

編號	物業	於		
		於二零二四年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益 %	二零二四年 九月三十日 現況下 貴集團 應佔之市值
<i>第二類－位於英國之物業</i>				
17.	Winton House, 9-13 (odd) St. Andrew Street and 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	22,000,000英鎊	100.00	22,000,000英鎊
18.	Apartments B1401 to B1409,8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	14,720,000英鎊	100.00	14,720,000英鎊
19.	Apartments B0501 to B0509,8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	14,460,000英鎊	100.00	14,460,000英鎊
20.	Apartments 2302 to 2307,1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HE, United Kingdom	7,700,000英鎊	72.99	5,620,000英鎊
21.	Apartments 902 to 906 and 909,1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HE, United Kingdom	7,510,000英鎊	72.99	5,480,000英鎊
總計：		66,390,000英鎊		62,280,000英鎊

該等物業估值報告

第一類－位於香港之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
1. 香港嘉業街10號 益高工業大廈14樓 B工場	物業包括一幢25層高的工業大廈內14樓的一個工場單位，該大廈於一九八八年落成。	物業乃 貴公司佔用作倉庫用途。	9,800,000港元 (港幣九百八十萬元)
柴灣內地段第126號中 11/962份同等不分割 的份數	誠如售樓說明書所述，物業的總樓面面積約為2,791平方呎(約259.29平方米)。根據轉讓契約圖則所計量，物業的實用面積約為2,136平方呎(約198.44平方米)。	物業乃根據賣地條款第11862號持有，年期為一九八五年十一月十九日至二零四七年六月三十日。每年政府地租為1,000港元。	(貴集團應佔72.99%權益：7,150,000港元)

附註：

1. 益高工業大廈位於一幅直達嘉業街東南面(新業街與常安街之間的路段)的大型長方形用地，側面靠冠業街，東北至百樂門大廈，西南至發達中心，正對位於嘉業街另一面的本地貨物起卸區。其位於香港柴灣東北邊的建成工業區內。
2. 益高工業大廈為一幢25層高的分層工業大廈，建於地庫之上，地庫設有停車位及上落客貨車位，地下設有工場及停車位，地下以上為廠房(1至24樓)，地下的電梯大堂可通往嘉業街。
3. 根據日期為二零零八年三月二十七日的公司更改名稱證明書的核證副本，物業註冊擁有人為結好證券有限公司(另見註冊摘要編號10080201370015)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證(第H143/88號)，參見日期為一九八八年十二月十五日的註冊摘要編號UB4027410
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八九年四月三日的註冊摘要編號UB4067185
 - 港島東區地政處地政專員發出的豁免書，參見日期為一九九六年十月四日的註冊摘要編號UB6807149
5. 物業位於日期為二零二四年四月十九日的柴灣分區計劃大綱核准圖第S/H20/27號的「工業」地帶。
6. 根據佔用許可證第H143/88號，大廈於一九八八年十二月十五日竣工(參見日期為一九八八年十二月十五日的註冊摘要編號UB4027410)。
7. 物業乃持作自用。
8. 方健安先生(估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十一月八日視察物業。
9. 結好證券有限公司為由結好控股間接擁有72.99%權益的附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
2. 九龍青山道489-491號 香港工業中心C座11樓 C9及C10工場 新九龍內地段第3515 號C、D及F段中 26/7,700份同等不分割 的份數	物業包括位於C座11 樓的一個合併工場單 位，其為香港工業中 心其中一幢13層(不 包括地庫)高的工業 大廈，於一九八二年 落成。	根據租賃協議，物業 由二零二三年六月一 日起至二零二五年五 月三十一日止，月租 為50,000港元，作工 業用途(包括政府地 租、差餉及管理費)。	20,900,000港元 (港幣 二千零九十萬元) (貴集團應佔100% 權益： 20,900,000港元)
	<p>誠如售樓說明書所 述，物業的總樓面面 積約為5,010平方呎 (約465.44平方米)。 根據轉讓契約圖則所 計量，物業的總實用 面積約為3,935平方 呎(約365.57平方米)。</p>		
	<p>物業乃根據賣地條款 第UB4268號持有，年 期由一八九八年七月 一日起為期75年，可 續期24年，並根據 一九八八年《新界土 地契約(續期)條例》 續期至二零四七年六 月三十日。每年政府 地租合共為2,034港 元。</p>		

附註：

1. 香港工業中心位於長沙灣道西北面與通州西街交界的一幅大型「L」形半島形土地，側面靠青山道，南面毗鄰港鐵站通道，東至香港紗廠工業大廈，南至利豐大廈及萬利大廈，其南面與長沙灣廣場略為對開，位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
2. 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈（A、B及C座），均建於地庫之上，設有貨倉、裝卸區及車棚。
3. 物業註冊擁有人為峻發有限公司，根據日期為二零一二年十二月二十日的轉讓契約，代價為16,500,000.00港元（另見註冊摘要編號13010400660030）。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029（備註：先前之註冊摘要編號為UB2300058）
 - 副公契，參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376
5. 物業位於日期為二零二三年二月十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/39號的「其他指定用途（商貿2）」地帶。
6. 根據佔用許可證第NK42/82號，發展項目於一九八二年九月九日竣工。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 黎凱雯女士（MRICS，估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二四年十一月八日視察物業。
9. 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
3. 九龍青山道489-491號 香港工業中心地庫108 號停車位 新九龍內地段第3515 號C、D及F段中 3/7,700份同等不分割 的份數	物業包括香港工業中 心的三幢13層高(不 包括地庫)的獨立工 業大廈的地庫停車 位，大廈於一九八二 年落成。 物業乃根據賣地條款 第UB4268號持有，年 期由一八九八年七月 一日起為期75年，可 續期24年，並根據 一九八八年《新界土 地契約(續期)條例》 續期至二零四七年六 月三十日。每年政府 地租為116港元。	於視察日期，物業為 空置。	2,000,000港元 (港幣二百萬元) (貴集團應佔 100%權益： 2,000,000港元)

附註：

1. 香港工業中心位於長沙灣道西北面的一幅大型「L」形半島形土地，與通州西街交界而側面靠青山道，南面毗鄰港鐵站通道，東至香港紗廠工業大廈，南至利豐大廈及萬利大廈，其南面與長沙灣廣場略為對開，位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
2. 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈（A、B及C座），均建於地庫之上，設有貨倉、裝卸區及車棚。
3. 物業註冊擁有人為峻發有限公司，根據日期為二零一三年十一月十三日的轉讓契約，代價為870,000.00港元（另見註冊摘要編號13112700560052）。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029（備註：先前的註冊摘要編號為UB2300058）
 - 副公契，參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376
5. 物業位於日期為二零二三年二月十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/39號的「其他指定用途（商貿2）」地帶。
6. 根據佔用許可證第NK42/82號，發展項目於一九八二年九月九日竣工。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 黎凱雯女士（MRICS，估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二四年十一月八日視察物業。
9. 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
4 香港屈地街28號屈地大廈地下 內地段第7892號F段餘段中3/67份同等不分割的份數	物業包括一幢15層高的商住大廈地下內的一個商舖單位，大廈約於一九六三年落成。根據轉讓契約圖則所計量，物業的實用面積約為739平方呎（約68.65平方米）。 物業乃根據換地條件第7487號持有，年期由一八六一年六月二十五日起為期999年。每年政府地租為42港元。	根據租賃協議，物業的年期由二零二三年一月十六日起至二零二六年一月十五日止，為期三年，第一年月租為69,000港元，第二年及第三年月租則為72,450港元，作商業用途（不包括政府地租、差餉及管理費）。	29,300,000港元 (港幣 二千九百三十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 29,300,000港元)

附註：

1. 屈地大廈位於屈地街西面(德輔道西與皇后大道西之間的地段)一塊形狀不規則的土地，北至得富大樓，南至永華大廈，其西面設有一個休憩花園。其位於香港西營盤西北邊一個落成已久的綜合用途區，正對位於屈地街另一面的創業中心，其南端毗鄰石塘咀市政大廈。
2. 屈地大廈為一幢15層(地下至14樓)高的綜合用途樓宇，共有3座，其規劃在地下設立商舖，地下以上樓層則為住宅單位。可從屈地街通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 物業註冊擁有人為鵬志有限公司，根據日期為二零零六年五月十六日的轉讓契約，代價為6,500,000.00港元(另見註冊摘要編號06061600490010)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九六四年八月二十四日的註冊摘要編號UB454189
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出)的通知編號「UMB/BAMB01/1801-300/0001」，參見日期為二零一九年十月二十五日的註冊摘要編號20011402240316
 - 以牛奶有限公司為受益人的租賃協議，月租為69,000元(備註：由二零二零年一月十六日起至二零二三年一月十五日止，為期三年，並可選擇續期三年)，參見日期為二零二零年二月二十八日的註冊摘要編號20030501090021
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅(甲類)6」地帶。
7. 大廈於一九六三年九月二十一日竣工。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 王逸詩女士(MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十月二十四日視察物業。
10. 鵬志有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
5. 九龍漆咸道北270-274號結好中心	物業包括一幢15層高的商業大廈地下內的商舖單位及1樓至14樓的辦公單位，大廈約於一九七六年落成。	根據租賃協議，物業內通往1樓辦公室的地下入口大堂及1樓的年期由二零二四年五月一日起至二零二八年四月三十日止，為期4年，月租為76,832.18港元，作商業用途(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	299,900,000港元 (港幣 二億九千九百 九十萬元)
紅磡內地段第269號D、E及F段的餘段及紅磡內地段第269號的餘段	根據已審批建築圖則，物業各樓層的總樓面面積如下：		(貴集團應佔 100%權益： 299,900,000港元)
	樓面面積 (平方呎)		
	樓層	<i>概約</i> 根據租賃協議，物業3樓的年期由二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止，月租為40,000港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	
	地下	3,738.70	
	1樓	3,696.14	
	2樓至4樓	11,490.42	
	5樓至14樓	28,894.30	
	總計：	47,819.56	

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
	物業乃根據政府租契持有，年期由一九三二年十一月十五日起為期75年，可續期75年。每年政府地租為404,802港元。	根據特許協議，物業5樓的年期由二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日止，每月特許費為20,000港元及倘營業額達到或超過300,000港元則收取特許業務佣金10%，作辦公室用途（不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出）。	
		根據租賃協議，物業6樓部分（辦公室A）的年期由二零二三年四月一日起至二零二八年三月三十一日止（免租期為二零二三年二月一日至二零二三年三月三十一日），月租為15,000港元，作辦公室用途（不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出）。	
		根據租賃協議，物業6樓部分（辦公室B）的年期由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止，月租為20,000港元，作辦公室用途（不包括政府地租及差餉）。	

於二零二四年
九月三十日
現況下之市值

物業

概況及年期

佔用詳情

根據租賃協議，物業7樓的年期由二零二三年四月一日起至二零二六年三月三十一日止，為期3年，月租為44,000港元，作辦公室用途，並可選擇於第四年至第六年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。

根據租賃協議，物業9樓部分(辦公室A)的年期由二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期2年，月租為22,600港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。

根據租賃協議，物業10樓部分(辦公室A)的年期由二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期2年，月租為23,808港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。

於二零二四年

九月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
		根據租賃協議，物業10樓部分(辦公室B)的年期由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止，為期2年，月租為20,000港元，作辦公室用途，並可選擇於第三年及第四年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。
		根據租賃協議，物業11樓的年期由二零二四年六月十五日起至二零二六年六月十四日止，為期2年，月租為35,700港元，作辦公室用途，並可選擇於第三年及第四年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。
		根據租賃協議，物業12樓部分(辦公室A)的年期由二零二二年十二月一日起至二零二五年十一月三十日止，為期3年，月租為22,000港元，作辦公室用途，並可選擇於第四年至第六年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
		<p>根據租賃協議，物業12樓部分(辦公室C及D)的年期由二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期2年，月租為23,800港元，作辦公室用途(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。</p>	
		<p>根據租賃協議，物業13樓部分(辦公室B)的年期由二零二四年十月一日起至二零二六年九月三十日止(免租期為二零二四年八月十三日至二零二四年九月三十日)，為期2年，月租為20,000港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。</p>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
		<p>根據租賃協議，物業14樓部分(1402室)的年期由二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止，為期2年，月租為2,400港元(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。</p> <p>標的物業的地下及14樓其餘部分均由 貴公司佔用。</p> <p>標的物業的其餘部分為空置。</p>	

附註：

1. 結好中心位於漆咸道北東南面與蕪湖街交界的一幅大型「L」形半島形土地，其西南面及東南面分別毗鄰保其利大廈及裕新大廈，其位於九龍紅磡落成已久的唐樓區，東面可通往海底隧道及港鐵何文田站。
2. 結好中心為一幢15層(地下至14樓)高的樓宇，地下設有商舖、電掣房及電力變壓房，地下以上樓層則為辦公單位。
3. 物業註冊擁有人為寶宏有限公司，根據日期為二零一六年八月三十一日的轉讓契約，代價為350,000,000.00港元(另見註冊摘要編號16092300590027)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464338
 - 以合安管理有限公司(「管理人」)為受益人的管理協議，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464339
 - 批准五類厭惡性行業的牌照(備註：由九龍西區地政處地政專員發出)，參見日期為二零一三年七月三十日的註冊摘要編號13082100940273
 - 有關禁止違反經批准建築圖則以令物業可作居住用途的函件，參見日期為一九七三年十一月二十七日的註冊摘要編號UB1039131(紅磡內地段第269號D段及紅磡內地段第269號)
 - 備忘錄(更改樓宇名稱)，參見日期為二零一七年九月十五日的註冊摘要編號17092100530012
5. 物業位於日期為二零二二年六月十日的紅磡分區計劃大綱核准圖第S/K9/28號的「住宅(甲類)4」地帶。
6. 根據佔用許可證第K21/76號，大廈於一九七六年二月二十五日竣工。
7. 物業一部分為持作自用，另一部分則持作投資用途。
8. 黎凱雯女士(MRICS，估值及諮詢之助理產業測量師)已於二零二四年十一月十二日視察物業。
9. 寶宏有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
6. 香港皇后大道中268號 荷李活華庭B座25樓D 室 內地段第850號A段及 內地段第8732號中 73/53,628份同等不分 割的份數	物業包括位於B座25 樓的一個住宅單位， 其為荷李活華庭兩幢 35層高的住宅樓宇 (建於6層平台上)之 一，大廈於一九九九 年落成。	根據租賃協議，物業 由二零二三年八月一 日起至二零二五年七 月三十一日止，月租 為20,000港元，作住 宅用途(包括政府地 租、差餉及管理費)。	11,400,000港元 (港幣 一千一百四十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 11,400,000港元)
	根據差餉物業估價署 所提供，物業的實用 面積約為764.24平方 呎(約71平方米)，而 窗台面積則約為22.6 平方呎(約2.1平方 米)。		
	物業乃根據政府租契 (由一八七七年二月 五日起為期999年)及 批地條款第12131號 (由一九九一年二月 二十五日起至二零 四七年六月三十日止) 持有。內地段第850 號A段之政府地租為 每年20港元，而就內 地段第8732號應付之 每年政府地租則於換 地條件第12131號一 般條件第(1)號所訂 明。		

附註：

1. 荷李活華庭位於荷里活道北面與城隍廟街交界的一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，側面靠皇后大道中的等高線下方，東北面及西北面以兩道階梯為界，正對位於皇后大道中另一面的Manhattan，毗鄰聖公會基恩小學，西北面可通往上環市政大廈。其位於上環一個發展成熟的綜合用途區，人口稠密。
2. 荷李活華庭包括兩幢35層（1樓至35樓）高的獨立住宅大廈（A座及B座），兩幢大廈均建於6層（L1樓至L6樓）高的平台之上，其規劃以L1樓為住宅入口大堂、L2樓及L3樓為會所、L4樓至L6樓為停車位、在L5樓及L6樓設有商舖、L6樓設有平台花園及休憩區，而L6樓的電梯大堂可通往荷李活道。
3. 物業註冊擁有人為可權有限公司，根據日期為二零零七年十二月二十四日的轉讓契約，代價為6,900,000.00港元（另見註冊摘要編號08011402300026）。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證第HD41/99號，參見日期為一九九九年十月二十二日的註冊摘要編號7902514
 - 公契連圖則，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930189
 - 補充公契（備註：為註冊摘要編號7930189之補充），參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930190
 - 以香港房屋協會（「管理人」）為受益人的管理協議，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930260
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署向香港房屋協會發出），參見日期為二零零零年六月二十一日的註冊摘要編號UB8113354
 - 同意書（備註：由大新銀行有限公司向香港房屋協會發出），參見日期為二零零一年六月五日的註冊摘要編號UB8447312
5. 物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅（甲類）1」地帶。
6. 根據佔用許可證第HD41/99號，發展項目於一九九九年十月二十二日竣工（參見日期為一九九九年十月二十二日的註冊摘要編號7902514）。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 王逸詩女士（MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理）已於二零二四年十一月十二日視察物業。
9. 可權有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
7. 香港渣華道180號港濤軒25樓A室連同2樓C20號停車位 內地段第7105號中39/6,532份同等不分割的份數	物業包括一幢45層高的綜合用途樓宇內25樓的一個住宅單位及2樓的一個停車位，大廈於二零零八年落成。	據指示方告知，物業為空置。	18,200,000港元 (港幣一千八百二十萬元) (貴集團應佔100%權益： 18,200,000港元)
	根據差餉物業估價署所提供，物業內住宅單位的實用面積約為852.5平方呎(約79.2平方米)，而窗台面積則約為34.44平方呎(約3.2平方米)。		
	物業乃根據政府租契持有，年期由一九五四年五月二十一日起為期75年，可續期75年。每年政府地租為1,640港元。		

附註：

1. 港濤軒位於渣華道東南面的一幅近乎正方形的半島形土地，西南至琴行街，東南至馬寶道，西面及南面分別毗鄰嘉威大廈及華禮大廈，正對位於渣華道另一面的海璇。其位於香港北角北邊的綜合用途區。
2. 港濤軒包括一幢45層（地下至49樓，不包括4樓、14樓、24樓、34樓及44樓，26樓為避火層）高的綜合用途樓宇，其規劃在地下設有商舖，1樓及2樓為停車位，3樓至5樓為會所及平台花園，5樓以上為住宅樓層，可從渣華道通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 物業註冊擁有人為希貝有限公司，根據日期為二零零九年四月六日及二零一五年六月二十六日的轉讓契約（註冊摘要編號分別為09042202640233及15071402210070），代價分別為9,475,000.00港元及1,000,000.00港元。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證（許可證編號：HK34/2008(OP)），參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署港島東區地政處發出），參見日期為二零零九年三月十九日的註冊摘要編號09032402150339
 - 以港濤軒（管理）有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年四月二日的註冊摘要編號09041501880156
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條發出的通知編號「UMW/50L132/2304-943/0001」，參見日期為二零二四年一月二十四日的註冊摘要編號24061201330206
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 物業位於日期為二零二四年四月十九日的北角分區計劃大綱核准圖第S/H8/28號的「商業／住宅」地帶。
7. 根據佔用許可證第HK34/2008號，大廈於二零零八年十二月十七日竣工（參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825）。
8. 物業持作投資用途。
9. 李承謙先生（估值及諮詢之助理經理）已於二零二四年十一月一日視察物業。
10. 希貝有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
8. 新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D30號洋房	物業包括一幢三層高(分層設計)的半獨立式洋房，地下設有私人花園、浮臺及車庫，屬於第2屋型。花園後方毗鄰水道，為匡湖居發展項目的一部分，該項目於一九八五年至一九八八年之間分階段落成。	根據租賃協議，物業由二零二四年六月十五日起至二零二四年十二月十四日止，月租為62,000港元，作住宅用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	28,700,000港元 (港幣 二千八百七十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 28,700,000港元)
	丈量約份第210約地段第526號及其延展部分中1,318/1,000,000份同等不分割的份數	根據差餉物業估價署所提供，物業的實用面積約為1,373.49平方呎(約127.6平方米)。附屬地方面積如下：	
	附屬地方	概約面積 (平方米)	
	窗台	4.2	
	平台	5.0	
	天台	46.6	
	花園	116.4	

於二零二四年

九月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>物業乃根據新批土地契約第SK6296號持有，年期由一九八八年七月一日起為期99年，並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為2,000港元。</p>	

附註：

1. 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
2. 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。
3. 物業註冊擁有人為*Super Times International Limited*，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,300,000.00港元(另見註冊摘要編號05072101490063)。
4. 據客戶告知，*Super Times International Limited*的公司名稱已於二零一九年八月十五日更改為*Super Times Overseas Limited*。
5. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
6. 物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱核准圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途(住宅暨船艇停泊區)」地帶。
7. 根據佔用許可證第NT15/88號，物業於一九八八年一月五日竣工。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 李承謙先生(估值及諮詢之助理經理)已於二零二四年十月九日視察物業。
10. *Super Times Overseas Limited*為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值										
9. 新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D29號洋房 丈量約份第210約地段第526號及其延展部分中1,301/1,000,000份同等不分割的份數	物業包括一幢三層(分層設計)高的半獨立式洋房，地下設有私人花園、浮臺及車庫，屬於第2屋型。花園後方毗鄰水道，為匡湖居發展項目的一部分，該項目於一九八五年至一九八八年之間分階段落成。 根據差餉物業估價署所提供，物業的實用面積約為1,356.26平方呎(約126平方米)。附屬地方面積如下：	根據租賃協議，物業由二零二四年二月二十日起至二零二四年十月十九日止，月租為55,000港元，作住宅用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	27,100,000港元 (港幣 二千七百一十萬元) (貴集團 應佔100%權益： 27,100,000港元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>附屬地方</th> <th>概約面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>窗台</td> <td>4.2</td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td>花園</td> <td>78.2</td> </tr> </tbody> </table>	附屬地方	概約面積 (平方米)	窗台	4.2	平台	5.0	天台	46.6	花園	78.2		
附屬地方	概約面積 (平方米)												
窗台	4.2												
平台	5.0												
天台	46.6												
花園	78.2												
	物業乃根據新批土地契約第SK6296號持有，年期由一九八八年七月一日起為期99年，並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為2,000港元。												

附註：

1. 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
2. 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。
3. 物業註冊擁有人為*Pearl King Holdings Limited*，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,200,000.00港元(另見註冊摘要編號05072101490036)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
5. 物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱核准圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途(住宅暨船艇停泊區)」地帶。
6. 根據佔用許可證第NT15/88號，物業於一九八八年一月五日竣工。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 李承謙先生(估值及諮詢之助理經理)已於二零二四年十月九日視察物業。
9. *Pearl King Holdings Limited*為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
<p>10. 香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位</p> <p>內地段第8911號的餘段中2,156/116,009份同等不分割的份數</p>	<p>物業包括位於中遠大廈地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位，以及位於2樓及7樓合共19個停車位(「停車位」)，而中遠大廈為新紀元廣場的高座，其為香港中環甲級商業發展綜合樓宇，於一九九八年落成。</p> <p>誠如售樓說明書所述，物業的總樓面面積約為27,808平方呎(約為2,583.43平方米)。根據已註冊樓宇圖則所計量，總實用面積約為21,243平方呎(約1,973.52平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間。</p> <p>物業乃根據換地條件第UB12479號持有，年期為一九九七年六月二十五日至二零四七年六月三十日。該地段的每年政府地租於換地條件第12479號一般條件第(1)號所訂明。</p>	<p>商業及辦公單位由 貴公司佔用，部分停車位則有出租(進一步資料請參閱下文附註3)。</p>	<p>495,800,000港元 (港幣 四億九千五百 八十萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 495,800,000港元)</p>

附註：

1. 新紀元廣場位於一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，北至永樂街（位於較低位置），南至皇后大道中，東至永和街，正對永和街北面為金龍中心及港鐵上環站，南面則是蘇杭街與文咸街交界處。其位於與香港上環接壤的核心商業區西邊。
2. 新紀元廣場由兩幢獨立的高層商業大廈組成，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢56層（地下至55樓）高的商業大廈，其規劃在地下至3樓的部分樓層設立銀行大堂及商業空間、地下為裝卸區、地下至7樓設有停車位，而9樓及以上則為辦公室。正門大廳及辦公樓層的主電梯大堂位於面向永樂街的大樓北側。
3. 10個停車位受現有租約限制，均可在提出一個月通知後終止。7個停車位用作時租停車位，其餘2個停車位則由 貴公司佔用。
4. 物業註冊擁有人載列如下：

地下、1樓、2樓及3樓

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為196,253,738.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120121）

2樓204-215號（包含首尾編號）之停車位

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為6,000,000.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120089）

7樓703-708號（包含首尾編號）及713號之停車位

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為3,500,000.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120115）
5. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 以富城物業管理有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九七年十一月十九日的註冊摘要編號UB7369240
 - 佔用許可證（許可證編號：H18/98），參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509
 - 有關A段、B段、C段及餘段的修訂函件，參見日期為一九九八年八月二十九日的註冊摘要編號UB7565329
 - 有關內地段第8911號A段、B段、C段及餘段的合約完成證明書，參見日期為一九九八年九月二十三日的註冊摘要編號UB7624655
6. 物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「商業(1)」地帶。
7. 根據佔用許可證第H18/98號，發展項目於一九九八年三月二十六日竣工（參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509）。
8. 商業及辦公單位由業主自用，停車位則用作投資用途。
9. 王逸詩女士（MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理）已於二零二四年十月二十五日視察物業。
10. 濤運有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
11. 香港士丹頓街7號低層 地下 內地段第2286號的 15/66份同等不分割的 份數	物業包括一幢於 一九八零年落成的7 層高綜合大廈地下低 層的一個商鋪單位。 根據轉讓契約圖則所 計量，物業的實用面 積約為476.63平方呎 (約44.28平方米)。 物業乃根據政府租契 持有，由一八四六年 三月二日起為期999 年。每年政府地租為 6港元。	根據租賃協議，物業 由二零二四年十月 十七日起至二零二六 年十月十六日止，首 年月租為81,000港 元，第二年月租為 85,000港元，作商業 用途(不包括政府地 租、差餉、管理費及 其他支出)。	24,300,000港元 (港幣 二千四百三十萬元) (貴集團 應佔100%權益： 24,300,000港元)

附註：

1. 「士丹頓街7號」位於士丹頓街與利街交界的東北面，東北面毗鄰俊榮里，西北面與Shalom接壤，正對士丹頓街另一邊的御珍閣。其位於香港上中環的熱門住宅區內，鄰近商業中心。
2. 「士丹頓街7號」是一幢7層高（地下低層、地面至5樓）的綜合大廈，其規劃於地下低層及地面（連閣樓）設有商舖、1樓設有辦公室，而1樓以上樓層為住宅單位，並設有門閘樓梯可通往士丹頓街。
3. 物業註冊擁有人為煌首有限公司，根據日期為二零二二年八月五日的轉讓契約，代價為30,500,000.00港元（另見註冊摘要編號22082200630114）。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九八零年五月七日的註冊摘要編號UB2912173
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的通知編號「UMB/MB021206-014/0001」，參見日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號21022200850155
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅（甲類）」地帶。
7. 根據佔用許可證第H36/80號，大廈於一九八零年三月六日竣工。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 王逸詩女士（MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理）已於二零二四年十一月八日視察物業。
10. 煌首有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
12. 香港北街29號及31號 地下A舖 內地段第953號A段第2 分段B部及C部餘段中 及內地段第953號A段 第3分段餘段中4/40同 等不可分割的份數	物業包括一幢9層高 綜合大廈地下的一個 商舖單位，大廈約於 一九六六年落成。 根據轉讓契約圖則所 計量，物業的實用面 積及花園面積分別約 為1,136.11平方呎(約 105.55平方米)及 77.23平方呎(7.17平 方米)。 物業乃根據政府租契 持有，年期由 一八九二年六月 二十四日起為期999 年。	根據租賃協議，物業 由二零二三年十一月 二十五日起至二零 二六年十一月二十四 日止，月租為121,000 港元，作商業用途 (包括政府地租、差 餉及管理費)。	46,700,000港元 (港幣 四千六百七十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 46,700,000港元)

附註：

1. 「北街29號及31號」位於北街東面的長方形土地，介乎卑路乍街與石山街之間，北面及東面可通往服務行車通道，北面及南面毗鄰唐樓，正對北街另一邊的建隆樓。其位於港島西堅尼地城人口稠密且發展成熟的綜合用途區內。
2. 「北街29及31號」是一幢9層高(地下至8層)的綜合大廈，規劃地下設有商舖，地下以上為住宅單位，有門閘樓梯可通往北街。
3. 物業註冊擁有人為駿鎰有限公司，根據日期為二零二二年八月二十四日的轉讓契約，代價為50,000,000.00港元(另見註冊摘要編號22090500490014)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九六六年一月三十一日的註冊摘要編號UB521256
5. 物業位於日期為二零二三年十月十三日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖第S/H1/24號的「住宅(甲類)」地帶。
6. 根據佔用許可證第H3/66號，發展項目於一九六六年一月四日竣工。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 王逸詩女士(MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十月二十四日視察物業。
9. 駿鎰有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
13. 香港海怡路18A號海怡廣場東翼地下G07號舖 鴨脷洲內地段第121號餘段中28/168,000份同等不分割的份數	物業包括一幢7層高商業大廈(包括2層地庫)內的一個地下商舖單位，大廈約於一九九四年落成。 根據轉讓契約圖則所計量，物業的實用面積約為356平方呎(約33.07平方米)。	根據租賃協議，物業由二零二三年五月十九日起至二零二五年五月十八日止，月租為65,000港元，作商業用途(包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費用)。	18,600,000港元 (港幣 一千八百六十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 18,600,000港元)
	物業乃根據換地條件第UB11998持有，年期由一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日止。就該地段應付之地租於換地條件第11998號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

1. 「海怡半島」位於鴨脷洲西岸一個不規則形狀的大型半島地塊（前身為鴨脷洲發電廠），其直接面向香港仔灣（香港仔港灣）及東博寮海峽，東南面及北面分別以利南道及鴨脷洲橋道為界，東北面毗鄰鴨脷洲邨，其位於香港香港仔鴨脷洲西邊已落成的住宅區。
2. 發展項目中央部分設有兩幢商業大廈，其中東翼商場位於海怡路北側的半島形地塊上，位於怡南路交界處，後方毗鄰怡雅路，正對19、20、33及33A號樓，北面緊鄰寶血小學。
3. 物業註冊擁有人為得寶物業有限公司（前稱香港結好乒乓球俱樂部有限公司），根據日期為二零二三年五月十九日的轉讓契約，代價為22,800,000.00港元（另見註冊摘要編號23061201160054）。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九九二年一月十四日的註冊摘要編號UB168423
 - 副公契（備註：有關15,000/168,000份商業發展項目、車庫、公用地方（不包括住宅公用地方）及政府大樓）再註冊請參見註冊摘要編號UB6074715）
 - 佔用許可證第H22/94號，參見日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要編號UB6074715
 - 以海怡廣場物業管理有限公司（「副經理」）為受益人的副公契再分契及管理協議連圖則，參見日期為一九九四年十月十日的註冊摘要編號UB615283
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署港島南區地政處向Secan Limited發出），參見日期為一九九六年十二月三十一日的註冊摘要編號UB6874790
 - 香港政府（備註：由港島南區地政處地政專員向海怡半島管理有限公司發出）發出的豁免書連圖則，參見日期為一九九六年十二月二十四日的註冊摘要編號UB6903676
 - 以達高管理有限公司為受益人的租賃協議（代價：月租為65,000.00港元）（備註：由二零二三年五月十九日起至二零二五年五月十八日止為期兩年，並可選擇續期兩年），參見日期為二零二三年五月十九日的註冊摘要編號23061301880011
5. 物業位於日期為二零一八年八月三十一日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖第S/H15/33號的「商業」地帶。
6. 根據佔用許可證第H22/94號，大廈與一九九四年二月十七日竣工（參見日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要編號UB6025073）。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 王逸詩女士（MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理）已於二零二四年十一月十二日視察物業。
9. 得寶物業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
14. 香港港灣道1號會展廣場西側會景閣23樓9室內地段第8593號中578/4,000,000份同等不分割的份數	物業包括位於「會展廣場西側會景閣」23樓的一個住宅單位，該大廈為會展廣場綜合大樓的一幢35層高公寓大樓，大廈於一九九零年落成。	根據租賃協議，物業由二零二四年六月一日起至二零二六年五月三十一日止，月租為40,000港元，作住宅用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	12,800,000港元 (港幣 一千二百八十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 12,800,000港元)

根據差餉物業估價署所提供得資料，物業的實用面積約為618平方呎(約57.4平方米)。

物業根據批地條款第UB11784號持有，由一九八五年二月十九日起為期75年。

附註：

1. 「會展廣場」位於灣仔北海濱的一大片填海土地。東鄰菲林明道，南接港灣道，北至會議道，鄰近灣仔大廈、港灣消防局及港灣道對面的中環廣場，毗鄰海傍為香港會議展覽中心新翼。其位於香港灣仔區市中心以北且規劃完善的商業中心。
2. 「會展廣場」綜合大廈包括兩間酒店、一幢辦公大樓及一幢公寓大樓，共同建於樓高14層(包括地庫三層的車庫)的平台上，平台上設有購物商場、皇朝會、酒店大堂、展覽中心、餐廳等，平台層上設有景觀花園、游泳池及網球場。所述的公寓大樓幾乎呈L形，位於整個發展項目的西南方，樓高35層(12層至47層，省略13層)，其中46層的部分單位及47層全部單位的設計為複式頂層公寓。
3. 物業註冊擁有人為光栢投資有限公司，根據日期為一九九七年三月十日的轉讓契約，代價為10,928,000.00港元(另見註冊摘要編號UB7034346)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證(第H29/90號)，參見日期為一九九零年三月七日的註冊摘要編號UB4501042
 - 合約完成函件(備註：由港島西區地政處屋宇地政署長向香港貿易發展局發出)，參見日期為一九九零年六月八日的註冊摘要編號UB4501043
 - 合約完成證明書(備註：由註冊總署(田土註冊處)向香港貿易發展局發出)，參見日期為一九九零年六月二十九日的註冊摘要編號UB4568129
 - 公契連圖則，參見日期為一九九零年九月十三日的註冊摘要編號U4568130
 - 副公契(備註：再登記另見註冊摘要編號6082631)，參見日期為一九九二年一月二十六日的註冊摘要編號UB5179726
 - 副公契(先前登記之註冊摘要編號為5179726)，請參見日期為一九九二年一月二十六日的註冊摘要編號UB6082631
 - 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)發出日期為二零二一年十二月三十日之第8117號政府公告(備註：(根據第16條發出的通知書)第HKM8133號圖則回覆：工務計劃項目第7677CL號灣仔發展計劃第I期一擬進行的道路工程設定暫時佔用土地權利)，參見日期為二零二一年十二月三十日的註冊摘要編號22011000830019
 - 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)發出日期為二零二四年八月二十九日之第5007號政府公告(備註：(根據第16條發出的通知書)第HKM8133號圖則回覆：工務計劃項目第7677CL號灣仔發展計劃第II期一擬進行的道路工程設定暫時佔用土地權利)，參見日期為二零二四年八月二十九日的註冊摘要編號24090500690011
5. 物業位於日期為二零二三年十一月十七日的灣仔北分區計劃大綱圖第S/H25/6號的「其他指定用途」(展覽中心及商業用途)地帶。
6. 根據佔用許可證(第H29/90號)，會展廣場綜合大樓於一九九零年三月七日竣工(參見日期為一九九零年三月七日的註冊摘要編號UB4501042)。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 王逸詩女士(MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十月二十四日視察物業。
9. 光栢投資有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
15. 香港雲景道40號雅景 臺2樓F室連花園及位 於車庫中層的B46號停 車位 內地段第8239號中合 共2,073/183,117份同等 不分割的份數	物業包括一幢於 一九七四年落成的23 層高住宅大廈內位於 二樓的住宅單位及位 於車庫中層的停車位。 根據差餉物業估價署 所提供的資料，物業 住宅單位得實用面積 約為1,035平方呎(約 96.2平方米)，而平 台面積約為525平方 呎(約48.8平方米)。	根據租賃協議，物業 由二零二四年十月一 日起至二零二六年九 月三十日止，月租為 29,800港元，作住宅 用途(包括政府地 租、差餉及管理費)。	16,500,000港元 (港幣 一千六百五十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 16,500,000港元)
	物業乃根據賣地條款 第9793號及日期為 一九七五年四月 二十四日及一九九三 年六月十七日的修訂 函件持有，由一九七 零年十一月二十三 日起為期75年，可續期 75年。		

附註：

1. 雅景臺位於雲景道東面，處於寶馬山道與怡景道之間，西南面與姊妹發展項目雲景臺接壤，東面為樹仁大學圖書館綜合大樓，北面為萬德閣，正對雲景道另一端的海天峰及牛奶公司購物中心。其位於香港上北角熱門私人住宅區寶馬山的半山腰。
2. 雅景臺為一幢樓高20層(2至21層)的公寓大樓，建於3層高的車庫平台智商，樓上每層有6個單位，地下設置有門開的電梯大堂。
3. 物業註冊擁有人為*Get Affluence Limited*，根據日期為二零二四年四月二十三日的轉讓契約，代價為12,380,000.00港元(另見註冊摘要編號24052101910018)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 合約完成函件副本(備註：由工務司署地政測量處向胡應湘先生及其聯繫人發出)，參見日期為一九七六年一月十三日的註冊摘要編號UB347470
 - 合約完成證明書(備註：由註冊總署(田土註冊處)發出)，參見日期為一九八七年十一月二十四日的註冊摘要編號UB3570230
 - 關於以*Banque Indosuez*為受益人更改樓宇名稱的分割契據(備註：*Rosemary Towers*(現稱雅景臺)重新註冊，另見註冊摘要編號3666671)，參見日期為一九八七年十月三十日的註冊摘要編號UB3580249
 - 公契，參見日期為一九八七年十二月十五日的註冊摘要編號UB3590424
 - 關於更改樓宇名稱(備註：由*Rosemary Towers*改為雅景臺)的分割契據(先前以M/N 380249登記)，參見日期為一九八七年十月三十日的註冊摘要編號UB3666671
5. 物業位於日期為二零二四年四月十九日的北角分區計劃大綱核准圖第S/H8/28號的「住宅(乙類)」地帶。
6. 大廈於一九七四年三月四日竣工。
7. 物業乃持作投資用途。
8. 王逸詩女士(MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十一月七日視察物業。
9. *Get Affluence Limited*為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
16. 香港李寶龍路1、3、5、7及9號，卑路乍街18A、20及20A號如意大樓地下2號舖／單位及19號單位	物業包括一幢於約一九五八年落成的8層高商業大廈地下名為「創景商場」的購物商場內兩個商舖單位。	根據租賃協議，物業由二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止，月租為42,000港元，作商業用途（不包括政府地租、差餉及管理費）。	13,100,000港元 (港幣 一千三百一十萬元) (貴集團應佔 100%權益： 13,100,000港元)
海傍地段第239號F段第3分段餘段中3/61的合共8/45份同等不分割的份數	誠如發展商說明書所述，物業的總樓面面積約為878平方呎(約81.57平方米)，而根據轉讓契約圖則所計量，物業的總實用面積約為561平方呎(約52.12平方米)。	物業乃根據政府租契持有，年期由一八七三年三月三十一日起為期999年。	

附註：

1. 「如意大樓」位於卑路乍街東南面一幅長方形地塊(卑路乍街西南面及李寶龍徑東北面之間的路段)，分別毗鄰西南面的懋華大廈及東北面的再輝大廈，正對卑路乍街另一邊的卑路乍街23號。卑路乍街23號位於卑路乍街另一面，其位於香港堅尼地城一個人口稠密及發展成熟的綜合用途區，東北面可通往鄰近的寶翠園。
2. 一幢8層高(地面、1至7層)的綜合大樓，規劃於地面樓層設有購物商場，而地面以上樓層為住宅，並於1樓設置有門閘的電梯大堂，可從李寶龍路通過大門進入一樓的電梯大堂。
3. 物業註冊擁有人為*Get Prosperous Limited*，根據日期為二零二四年八月二十一日的轉讓契約，代價為13,000,000.00港元(另見註冊摘要編號24090901750047)。
4. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九六三年二月二十三日的註冊摘要編號UB393195
 - 以社團大廈管理有限公司為受益人的副公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九一年十二月三日的註冊摘要編號UB5142407
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0001」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530043
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0002」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530055
 - 根據《建築物條例》第30C(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0001」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530065
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出的取代通知編號「UMB/MB01/1901-150/1002」，參見日期為二零二一年九月二十四日的註冊摘要編號21120901600306
 - 有關通知編號「UMB/MB01/1901-150/1002」*的澄清函件(備註：*以日期為「二零二一年九月二十四日」的註冊摘要編號「21120901600313」登記)，參見日期為二零二二年一月七日的註冊摘要編號22042500730191
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 物業位於日期為二零二三年十月十三日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖第S/H1/24號的「住宅(甲類)」地帶。
7. 根據佔用許可證第H333/58號，大廈於一九五八年十二月二十三日竣工。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 王逸詩女士(MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、估值及諮詢之高級經理)已於二零二四年十月二十四日視察物業。
10. *Get Prosperous Limited*為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

第二類－位於英國之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
17. Winton House, 9-13 (odd) St. Andrew Street and 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	物業包括一幢七層 (不包括地下低層) 高的辦公大廈，分為地下低層、地下及六層上層，以及地下低層兩個車位，大廈約於一九七二年落成。其於二零零七年經翻新及擴建。	於視察日期，物業為空置。	22,000,000英鎊 (英鎊二千二百萬元) (貴集團應佔 100%權益： 22,000,000英鎊)
	根據Plowman Craven所提供的資料，物業的內部樓面面積約為16,092平方呎 (約1,495平方米)。		
	物業屬永久業權。		

附註：

1. Nos. 9-13 St. Andrew Street為一塊三角形的街角土地，佔地面積約0.07英畝(0.03公頃)，面向Shoe Lane及St. Andrew Street。物業的北面毗鄰St. Andrew's Church, Holborn，正對Goldman Sachs International的Fleet Building。
2. Nos. 9-13 St. Andrew Street位於倫敦市中心的Holborn，該區以商業大廈及若干住宅大廈為主，圍繞著Holborn Circus。
3. 物業註冊擁有人為Access Mission Limited，根據日期為二零一七年九月十三日的業權編號為NGL517395，代價為21,000,000英鎊。
4. 根據業權註冊編號NGL517395及隨附圖則，物業已確認為屬永久業權。
5. 物業並無任何重大產權負擔。
6. 根據日期為二零零七年十月十九日的租約(業權編號為NGL888627，於二零二二年七月二日到期)及日期為二零一七年六月二十八日的回復性租約(業權編號為AGL437393，於二零二七年七月二日到期，可續期)的條款，物業乃出租予代表合夥人Rosenblatt的Ian Isaac Rosenblatt及Tania MacLeod。租約已終止。
7. 根據轉讓通知及業權編號NGL888627，租約已轉讓予ROSENBLATT LIMITED(公司編號：09986118)及ROSENBLATT GROUP PLC(公司編號：11189598)，地址為Nos.9-13 St. Andrew Street, London, EC4A3AF。
8. 吾等並無就Holborn地區的規劃政策向倫敦市的當地規劃機構作出任何查詢。然而，就本估值報告而言，吾等已就倫敦市地區進行桌面規劃搜索。搜索結果顯示，物業乃屬2036年城市規劃及倫敦景觀管理框架(以控制及限制影響若干受保護建築物景觀的高層樓宇發展項目)的一部分。此外，該物業並非位於自然保護區內，亦未有被列入相關名單。

吾等明白，倫敦市現正草擬《地方規劃審核：2036年城市規劃草案》，該城市規劃草案仍處於諮詢階段。然而，吾等從城市規劃草案中發現，倫敦市地區對辦公室空間的需求持續增加。
9. 物業乃持作投資用途。
10. 李承謙先生(估值及諮詢之助理經理)已於二零二四年十月十一日視察物業。
11. Access Mission Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
18. Apartments B1401 to B1409, 8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	物業包括位於Thames City一幢36層高住宅大廈「9號樓」內14樓的9個公寓單位，大廈約於二零二二年落成。 物業的總淨內部面積約為8,971平方呎(或約833.43平方米)。	據指示方所告知，1406號公寓為空置，物業的其他八個公寓單位按不同條款以總月租39,079.99英鎊出租予不同的第三方作住宅用途，租賃的最後屆滿日期為二零二五年九月三十日。	14,720,000英鎊 (英鎊一千四百七十二萬元) (貴集團應佔100%權益： 14,720,000英鎊)
	物業屬永久業權。		

附註：

1. *Thames City*開發項目位於倫敦西南部SW8的一大片不規則土地。該土地由泰晤士河南畔的舊工業用地改造而成，西面為美國大使館，北面為泰晤士河，東面為 *One Nine Elms*，南為 *Gladwin Tower*。其周邊均為著名的住宅及商業建築，包括 *Riverside Court*、*St. George Wharf*、*One Embassy Gardens*、*Legacy*、*The Modern*等，以及西面新落成的綜合用途發展項目 *Battersea Power Station*。
2. *Thames City*發展計劃包括13幢建築物（1-3、3A及4-11號建築物），分兩期興建。9號樓屬於 *Thames City*開發項目的第一期，坐落在整個發展地塊東南面的8號樓側。9號樓共有36層，地下低層為生活配套設施及停車場，地面為生活配套設施及零售商店，平台層為生活配套設施，平台層以上為住宅單位。其計畫共提供224個1至4房公寓，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。
3. 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
1401	128.10	3
1402	66.24	1
1403	95.58	2
1404	97.97	2
1405	56.06	1
1406	97.80	2
1407	97.08	2
1408	66.46	1
1409	128.14	3
總計：	833.43	

4. 根據日期為二零一七年九月十三日的業權編號TGL483525，物業註冊擁有人為Excel Winner UK Limited。
5. 根據業權註冊編號TGL483525及隨附業權圖則，物業已確認為屬永久業權。
6. 根據租賃協議，Paramount Star Enterprises Limited作為買方購買9套公寓，由二零二零年一月一日（包括該日）起為期999年減10天。
7. 物業並無任何重大產權負擔。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 李承謙先生（估值及諮詢之助理經理）已於二零二四年十月十一日視察物業。
10. Paramount Star Enterprises Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
19. Apartments B0501 to 0509, 8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	物業包括位於Thames City一幢36層高住宅大廈「9號樓」內5樓的9個公寓單位，大廈約於二零二二年落成。物業的總淨內部面積約為8,759.7平方呎（或約813.8平方米）。	據指示方所告知，0502號公寓為空置，物業的其他八個公寓單位按不同條款以總月租38,175.01英鎊出租予不同的第三方作住宅用途，租賃的最後屆滿日期為二零二六年三月三十一日。	14,460,000英鎊 (英鎊 一千四百四十六萬元) (貴集團應佔 100%權益： 14,460,000英鎊)
	物業屬永久業權。		

附註：

1. *Thames City*開發項目位於倫敦西南部SW8的一大片不規則土地。該土地由泰晤士河南畔的舊工業用地改造而成，西面為美國大使館，北面為泰晤士河，東面為One Nine Elms，南為Gladwin Tower。其周邊均為著名的住宅及商業建築，包括Riverside Court、St. George Wharf、One Embassy Gardens、Legacy、The Modern等，以及西面新落成的綜合用途發展項目Battersea Power Station。
2. *Thames City*發展計劃包括13幢建築物（1-3、3A及4-11號建築物），分兩期興建。9號樓屬於*Thames City*開發項目的第一期，坐落在整個發展地塊東南面的8號樓側。9號樓共有36層，地下低層為生活配套設施及停車場，地面為生活配套設施及零售商店，平台層為生活配套設施，平台層以上為住宅單位。其計畫共提供224個1至4房公寓，單位面積介乎56平方米至231.42平方米。
3. 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
0501	123.22	3
0502	65.63	1
0503	93.14	2
0504	95.74	2
0505	56.00	1
0506	95.89	2
0507	94.56	2
0508	65.74	1
0509	123.88	3
總計：	813.80	

4. 根據日期為二零一七年九月十三日的業權編號TGL483525，物業註冊擁有人為Excel Winner UK Limited。
5. 根據業權註冊編號TGL483525及隨附業權圖則，物業已確認為屬永久業權。
6. 根據租賃協議，Prosper Track Enterprises Limited作為買方購買9套公寓，由二零二零年一月一日（包括該日）起為期999年減10天。
7. 物業並無任何重大產權負擔。
8. 物業乃持作投資用途。
9. 李承謙先生（估值及諮詢之助理經理）已於二零二四年十月十一日視察物業。
10. Prosper Track Enterprises Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
20. Apartments 2302 to 2307, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HE, United Kingdom	物業包括位於One Nine Elms 發展項目 的57層高住宅大廈 「River Park Tower」 內23樓的6個公寓單 位，大廈於二零二四 年第三季落成。	據指示方所告知，物 業為空置。	7,700,000英鎊 (英鎊七百七十萬元) (貴集團應佔72.99% 權益： 5,620,000英鎊)
	物業的總淨內部面 積約為4,573平方呎 (或約424.9平方 米)。		
	物業屬永久業權。		

附註：

1. *One Nine Elms*位於旺茲沃思區邊界的1 Nine Elms Lane，其樓盤呈三角形，位於北面的Nine Elms Lane及南面的Wandsworth Road的交匯點，而Wandsworth Road則連接到沃克斯霍爾(Vauxhall)的主環。周邊地區包括美國大使館及Battersea Power Station，以及西北邊Ballymore的Embassy Gardens及東南邊Bellway的The Residence開發項目。
2. *One Nine Elms*位於倫敦西南部泰晤士河南畔，毗鄰Battersea、Wandsworth及沃克斯霍爾區域，正對河道北畔的切爾西(Chelsea)及匹黎可(Pimlico)。
3. *One Nine Elms*開發項目包括兩幢住宅大樓，即Market Towers - River Park Tower及Park Hyatt London River Thames(亦稱為City Tower及River Tower)，合共提供494個住宅單位及一家擁有203間客房的豪華五星級酒店。物業所在的River Park Tower共有57層，其中第1、31及50層為生活配套設施，地庫為停車場及自行車位，51至55層為複式頂層公寓及半複式頂層公寓，頂樓為觀景台，地上以上的其他樓層為公寓單位。其計劃提供合共334個一房至四房的公寓單位，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。

4. 誠如售樓資料所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
2302	96.0	2
2303	65.1	1
2304	61.7	1
2305	67.3	1
2306	77.0	2
2307	57.8	1
總計：	424.9	

5. 根據業權編號SGL504521，物業註冊擁有人為R&F One (UK) Limited。

6. 根據業權註冊編號SGL504521及隨附圖則，物業已確認為屬永久業權。

7. 根據6套公寓的公寓銷售協議，Centre One Limited作為買方購買6套公寓，自二零二四年五月十日起為期999年。

8. 物業並無任何重大產權負擔。

9. 全面規劃許可(參考編號：2012/0380)已於二零一二年十月批出，可拆卸現有建築物及構築物，並興建兩座分別樓高58層及43層的新建築物，包括樓面面積達77,548平方米的住宅(最多491個單位)；721平方米的零售(類別A1-A4)；11,617平方米的酒店(類別C1)，以及提供私人及公共空間的高層觀景空間。

10. 物業乃持作投資用途。

11. 李承謙先生(估值及諮詢之助理經理)已於二零二四年十月十一日視察物業。

12. Centre One Limited為結好金融集團有限公司間接全資附屬公司，而結好金融集團有限公司則為結好控股擁有72.99%權益的直接附屬公司。

該等物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值
21. Apartments 0902 to 0906 and 0909, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HD, United Kingdom	物業包括位於One Nine Elms發展項目的57層高住宅大廈「River Park Tower」內9樓的6個公寓單位，大廈於二零二四年第三季落成。 物業的總淨內部面積約為4,911平方呎（或約456.3平方米）。 物業屬永久業權。	據指示方所告知，0905號公寓根據租賃協議出租予一名第三方，由二零二四年九月三十日起至二零二五年九月二十九日止，月租為4,290英鎊，作住宅用途，而物業的其他公寓單位為空置。	7,510,000英鎊 (英鎊七百五十一萬元) (貴集團應佔72.99%權益： 5,480,000英鎊)

附註：

1. *One Nine Elms*位於旺茲沃思區邊界的1 Nine Elms Lane，其樓盤呈三角形，位於北面的Nine Elms Lane及南面的Wandsworth Road的交匯點，而Wandsworth Road則連接到沃克斯霍爾(Vauxhall)的主環。周邊地區包括美國大使館及Battersea Power Station，以及西北邊Ballymore的Embassy Gardens及東南邊Bellway的The Residence開發項目。
2. *One Nine Elms*位於倫敦西南部泰晤士河南畔，毗鄰Battersea、Wandsworth及沃克斯霍爾區域，正對河道北畔的切爾西(Chelsea)及匹黎可(Pimlico)。
3. *One Nine Elms*開發項目包括兩幢住宅大樓，即Market Towers - River Park Tower及Park Hyatt London River Thames(亦稱為City Tower及River Tower)，合共提供494個住宅單位及一家擁有203間客房的豪華五星級酒店。物業所在的River Park Tower共有57層，其中第1、31及50層為生活配套設施，地庫為停車場及自行車位，51至55層為複式頂層公寓及半複式頂層公寓，頂樓為觀景台，地上以上的其他樓層為公寓單位。其計劃提供合共334個一房至四房的公寓單位，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。

4. 誠如售樓資料所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
902	96.0	2
903	65.1	1
904	61.7	1
905	67.3	1
906	77.0	2
909	89.2	2
總計：	456.3	

5. 根據業權編號SGL504521，物業註冊擁有人為R&F One (UK) Limited。
6. 根據業權註冊編號SGL504521及隨附業權圖則，物業已確認為屬永久業權。
7. 根據6套公寓的公寓銷售協議，City Treasure Group Limited作為買方購買6套公寓，自二零二四年五月十日起為期999年。
8. 物業並無任何重大產權負擔。
9. 全面規劃許可(參考編號：2012/0380)已於二零一二年十月批出，可拆卸現有建築物及構築物，並興建兩座分別樓高58層及43層的新建築物，包括樓面面積達77,548平方米的住宅(最多491個單位)；721平方米的零售(類別A1-A4)；11,617平方米的酒店(類別C1)，以及提供私人及公共空間的高層觀景空間。
10. 物業乃持作投資用途。
11. 李承謙先生(估值及諮詢之助理經理)已於二零二四年十月十一日視察物業。
12. City Treasure Group Limited為結好金融集團有限公司間接全資附屬公司，而結好金融集團有限公司則為結好控股擁有72.99%權益的直接附屬公司。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。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大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司之董事及主要行政人員

除下文披露者外，於最後可行日期，概無本公司之董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作由彼等擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於當中所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

1. 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
洪漢文先生	受控法團之權益 (附註)	6,388,365,872	66.11%

附註：

洪漢文先生被視為於Honeylink Agents Limited(「**Honeylink**」)持有之6,388,365,872股本公司普通股中擁有權益。Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪漢文先生實益擁有。

2. 於本公司非全資附屬公司結好證券有限公司(「結好證券」)之無投票權遞延股之好倉

董事姓名	身份	所持無投票權遞延股份數目 (附註)	佔結好證券已發行無投票權遞延股份之百分比
洪漢文先生	實益擁有人	36,000,000	90%

附註：

無投票權遞延股份實際上無權收取股息，亦無權接收結好證券任何股東大會之通告或出席大會或於會上投票。於清盤時，結好證券可供分派予普通股持有人及無投票權遞延股份持有人的資產應先用作支付每股普通股1,000,000,000,000港元之款項予普通股持有人，繼而用作向無投票權遞延股份持有人償還已繳足股款或入賬列為繳足股款之面值，而結好證券之資產餘額應歸屬於普通股持有人，並分別按彼等就有關普通股之繳足股款或入賬列為繳足股款之比例予以分派。

3. 於結好金融每股面值0.01港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行普通股數目	佔結好金融已發行股本之百分比
洪漢文先生	受控法團之權益	1,824,690,171	72.99

附註：

洪漢文先生被視為於本公司所持有的1,824,690,171股結好金融普通股中擁有權益。Honeylink於6,388,365,872股本公司普通股中擁有權益，佔本公司已發行股本66.11%。

(B) 主要股東

除下文披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士於股份或相關股份中擁有或被當作或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須披露予本公司之權益或淡倉。

於股份之好倉

股東姓名	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股份之百分比
洪先生	由受控法團持有(附註)	6,388,365,872	66.11%
Honeylink(附註)	實益擁有人	6,388,365,872	66.11%

附註：

洪先生被視為於Honeylink所持有的6,388,365,872股本公司普通股中擁有權益，其中Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

除上文披露者外，概無其他董事同時亦為另一間公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須披露予本公司之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一(1)年內屆滿或由本集團於一(1)年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

4. 董事於競爭業務中之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務構成或很可能構成(不論直接或間接)競爭之業務(董事或彼等各自之緊密聯繫人獲委以代表本公司及／或本集團之利益而擁有權益者除外)中擁有權益。

5. 董事於資產、合約或安排中之權益

除結好證券與洪先生所訂立日期均為二零二二年十月三日之融資服務協議及經紀服務協議(據此，結好證券可(但無義務)應洪先生及／或其控制之公司之要求，於二零二二年十二月十五日至二零二五年十二月十四日期間向洪先生及／或其控制之公司提供或促使本集團任何成員公司提供保證金融資安排或經紀及其附帶服務)外，

- (i) 於最後可行日期，概無董事自二零二四年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並於最後可行日期仍然存續，且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦無任何待決或威脅會對本公司或其任何附屬公司提起之重大訴訟或申索。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
富睿瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師
測建行(香港)有限公司	專業估值師

上述專家已就刊發本通函發出其同意書，表示同意以本通函所載形式及內容刊載其函件、報告、意見(視情況而定)以及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家各自：

- (a) 並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之任何權利(不論是否可合法地執行)；及
- (b) 並無於自本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期(即二零二四年三月三十一日)起在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約(即本集團進行或擬進行日常業務以外訂立之合約)：

- (1) R&F One Nine Elms (UK) Limited (作為賣方) 與(i) Center One Limited (結好金融之間接全資附屬公司)；及(ii) City Treasure Group Limited (結好金融之間接全資附屬公司) (作為買方) 就購買十二個公寓單位(位於902-906, 909, 2302-2307, River Park Tower, 1 Nine Elms Lane, London SW8 5HE, United Kingdom) 訂立日期為二零二四年九月二日之公寓銷售協議，代價為15,046,200英鎊；及
- (2) 結好財務有限公司(「結好財務」，結好控股之間接全資附屬公司) (作為貸款人) 與黃洁芳女士(「黃女士」) (作為借款人) 訂立日期為二零二四年八月二十三日之貸款協議，據此，結好財務已同意向黃女士提供為期12個月之貸款150,000,000港元。

9. 公司及其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為周偉雄先生。周先生為香港會計師公會之註冊執業會計師及特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (c) 主要營業地點位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈地下至3樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起14天期間內，在本公司網站(<http://www.getnice.com.hk/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 有關本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度之年度報告及本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告；
- (b) 有關結好金融截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度之年度報告及結好金融截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 結好金融過往財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經重組結好控股集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 位於香港及英國之21項物業之物業權益估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「7. 專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (g) 本通函。



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

股東特別大會通告

茲通告結好控股有限公司(「結好控股」)謹訂於二零二五年一月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為結好控股之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及追認針對結好控股之直接非全資附屬公司結好金融集團有限公司(「結好金融」)建議進行之集團重組，以根據開曼群島公司法第86條透過協議安排方式(「該計劃」)註銷及剔除所有計劃股份(定義見結好控股日期為二零二五年一月三日之通函(「結好控股通函」))，當中涉及在結好控股通函所載條件之規限下及待達成該等條件，結好控股向計劃股份(定義見結好控股通函)之任何持有人(「計劃股東」)提出就每股計劃股份換取發行四(4)股結好控股股本中每股面值0.1港元之普通股(「結好控股股份」)之換股要約，並批准及追認該建議及該計劃項下擬進行之所有交易；及授權結好控股之董事(「結好控股董事」)作出一切可能屬必要或權宜之行為及訂立一切可能屬必要或權宜之交易及安排，以使該建議或該計劃生效；
- (b) 授予結好控股董事特別授權，以行使結好控股之一切權力以根據該建議及該計劃之條款及條件向計劃股東配發及發行入賬列作繳足股款之新結好控股股份；及

股東特別大會通告

- (c) 授權結好控股董事(不論集體或個別行動)代表結好控股作出一切行動及事宜,簽署、簽立及交付所有有關文件,及採取該(等)結好控股董事認為屬必要、適當、權宜或適宜之所有有關步驟,以使上文(a)至(b)項所載之交易及所有其他附帶事宜及/或與落實該建議及該計劃有關之事宜生效,包括(但不限於)同意及作出結好控股董事認為符合結好控股及其股東整體利益之相關變更、修訂或豁免。」

承董事會命
結好控股有限公司
執行董事兼行政總裁
甘承倬

香港,二零二五年一月三日

註冊辦事處:

Third Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman

KY1-1103

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點:

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈

地下至3樓

附註:

1. 有權出席上述通告(「通告」)召開之股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票之股東,有權委任他人為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上結好控股股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為結好控股股份之聯名持有人,任何一名該等聯名持有人可親身或委派受委代表就有關股份投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會或其續會(視情況而定),則上述出席人士中就有關結好控股股份名列股東名冊首位者方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署,或倘委任人為法團,則必須加蓋公司印章或由高級職員或正式授權人士親筆簽署,方為有效,並須於二零二五年一月二十日(星期一)上午十一時正前或於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前,連同經簽署或經公證人證明之授權書或其他授權文件(如有),送達本公司之香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳秘書商務有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 本公司將於二零二五年一月十七日(星期五)至二零二五年一月二十二日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續,期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會,所有結好控股股份之過戶文件連同相關股票,須不遲於二零二五年一月十六日(星期四)下午四時三十分送達上述地址之股份過戶登記分處。
5. 交回委任代表文據後,股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會,並於會上投票,在此情況下,委任代表文據將被視為已撤銷。

股東特別大會通告

6. 本公司提醒所有股東，無須親自出席股東特別大會或其續會（視情況而定）以行使投票權。股東可透過填妥並交回代表委任表格，以委任股東特別大會或其續會（視情況而定）之主席為其在股東特別大會或其續會（視情況而定）之代表，代其就有關決議案投票，以取代親身出席股東特別大會或其續會（視情況而定）。
7. 倘股東選擇不親身出席股東特別大會或其續會（視情況而定），但對任何決議案或有關本公司之事宜有任何疑問，或有任何事宜須與本公司董事會聯絡，歡迎將有關疑問或事宜以書面形式寄往本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2523 3743。任何股東如對股東特別大會或其續會（視情況而定）有任何疑問，敬請於星期一至星期五上午九時正至下午六時正（香港公眾假期除外）致電熱線(852) 2980 1333，聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司。
8. 本通告所提述之日期及時間均指香港日期及時間。
9. 倘於股東特別大會當日上午八時正（香港時間）後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或由颱風引起之「極端情況」，或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將根據本公司第二次經修訂及重訂之組織章程細則押後或延期舉行。本公司將分別於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.getnice.com.hk刊登公佈，以通知股東改期舉行股東特別大會之日期、時間及地點。
10. 本通告以英文及中文編製。本通告之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

於本通告日期，本公司之執行董事為洪漢文先生（主席）、湛威豪先生（副主席）及甘承倬先生（行政總裁）。本公司之非執行董事為胡欣綺女士。本公司之獨立非執行董事為陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生。