

閣下如對本通函各方面或將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。

閣下如已售出或轉讓名下之全部茂盛控股有限公司股份，應立即將本通函交予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人，以便轉交買主或承讓人。

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



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

**非常重大出售事項；
非常重大收購事項及關連交易；
及
建議宣派
非常重大出售事項特別股息及非常重大收購事項特別股息**

本公司之財務顧問
浩德融資有限公司

**非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東之
非常重大收購事項獨立財務顧問**



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

茂盛控股有限公司謹訂於二零二五年三月二十五日(星期二)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

閣下不論是否有意出席大會，務請儘早按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及於會上投票。

* 僅供識別

香港，二零二五年二月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
非常重大收購事項獨立董事委員會函件.....	38
紅日資本有限公司函件.....	40
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 非常重大出售事項物業之財務資料.....	II-1
附錄三 – 非常重大收購事項目標公司之會計師報告	III-1
附錄四 – 餘下集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 – 非常重大收購事項目標公司之管理層討論及分析.....	V-1
附錄六 – 本集團之未經審核備考財務資料.....	VI-1
附錄七 – 有關酒店之估值.....	VII-1
附錄八 – 有關非常重大收購事項物業之估值.....	VIII-1
附錄九 – 一般資料	IX-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二五年二月七日之公佈，內容有關(其中包括)非常重大出售事項、非常重大收購事項及關連交易以及建議宣派非常重大出售事項特別股息及非常重大收購事項特別股息
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款1」	指	由一間澳門持牌銀行根據日期為二零二四年七月二十五日之融資函件授予非常重大收購事項目標公司之貸款及／或貸款融資
「銀行貸款2」	指	由一間香港持牌銀行根據日期為二零一七年六月十九日至二零二四年十一月四日期間之融資函件授予非常重大收購事項賣方聯繫人之貸款及／或貸款融資
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	茂盛控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：22)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨非常重大出售事項完成及非常重大收購事項完成後之本集團
「傢俱」	指	於非常重大出售事項買賣協議所界定之酒店配置或安裝之傢俱、家居用品及資產
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府

釋 義

「酒店」	指	永倫800酒店，位於香港新界青衣青衣路1號之酒店，設有800間客房
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「倫先生」	指	倫耀基先生，為非常重大收購事項賣方全部已發行股本之最終擁有人，亦為執行董事、主席兼最終控股股東
「新公司」	指	港生有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「餘下集團」	指	不包括非常重大出售事項物業之本集團
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並舉行之股東特別大會，以供股東或(就下文(iii)所載之非常重大收購事項而言)非常重大收購事項獨立股東審議並酌情批准(其中包括)(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；(iii)非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及(iv)建議宣派非常重大收購事項特別股息
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「商場」	指	位於香港九龍斧山道185號宏景花園之(i)綜合大樓／停車場地下A商舖及B商舖；(ii)地下F商舖、G商舖、H商舖及I商舖；及(iii)綜合大樓／停車場一樓之C商舖及E商舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「非常重大收購事項目標公司之最終控股公司」	指	永倫企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由倫先生擁有
「非常重大收購事項」	指	非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款收購非常重大收購事項待售股份
「非常重大收購事項完成」	指	非常重大收購事項完成
「非常重大收購事項完成日期」	指	非常重大收購事項完成之日期
「非常重大收購事項先決條件」	指	本通函「非常重大收購事項買賣協議－非常重大收購事項先決條件」一節所載之先決條件，或如文義所指，其中一項或多項先決條件
「非常重大收購事項代價」	指	經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額（待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定）進一步調整之非常重大收購事項初步代價，須由非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款就非常重大收購事項支付予非常重大收購事項賣方
「非常重大收購事項獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生）組成之董事會獨立委員會，以就（其中包括）非常重大收購事項買賣協議是否公平合理向非常重大收購事項獨立股東提供意見
「非常重大收購事項獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團，為獲本公司委任以就非常重大收購事項向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「非常重大收購事項獨立股東」	指	毋須就股東特別大會上所提呈非常重大收購事項相關決議案放棄投票之股東

釋 義

「非常重大收購事項初步代價」	指	非常重大收購事項之初步代價，指相等於(i) 364,400,800港元與(ii)非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)總和之款項，將由非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款就非常重大收購事項向非常重大收購事項賣方支付
「非常重大收購事項最後截止日期」	指	非常重大收購事項完成之最後截止日期，即二零二五年十月十日
「非常重大收購事項物業」	指	商場及305個停車位
「非常重大收購事項買方」	指	Grand V Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「非常重大收購事項買賣協議」	指	非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方所訂立日期為二零二五年二月七日之非常重大收購事項買賣協議，其主要條款載於本通函「非常重大收購事項買賣協議」一節
「非常重大收購事項待售股份」	指	非常重大收購事項目標公司之100股股份，相當於其已發行股本總額之100%
「非常重大收購事項特別股息」	指	本公司擬向股東宣派及分派之每股0.06港元之特別現金股息，惟須待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，方可作實
「非常重大收購事項目標公司」	指	宏景置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有
「非常重大收購事項估值」	指	由非常重大收購事項估值師對非常重大收購事項物業進行之估值
「非常重大收購事項估值師」	指	世邦魏理仕顧問香港有限公司，為非常重大收購事項買方所委聘之獨立第三方估值師

釋 義

「非常重大收購事項賣方」	指	景先有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有
「非常重大出售事項」	指	非常重大出售事項賣方根據非常重大出售事項買賣協議條款出售非常重大出售事項物業
「非常重大出售事項完成」	指	非常重大出售事項完成
「非常重大出售事項完成日期」	指	非常重大出售事項完成之日期，即二零二五年四月二日
「非常重大出售事項先決條件」	指	本通函「非常重大出售事項買賣協議－非常重大出售事項先決條件」一節所載之先決條件，或如文義所指，其中一項或多項先決條件
「非常重大出售事項代價」	指	將由非常重大出售事項買方根據非常重大出售事項買賣協議條款就非常重大出售事項向非常重大出售事項賣方支付之代價765,000,000港元
「非常重大出售事項延長完成日期」	指	非常重大出售事項完成之延長日期，即二零二五年七月三十一日
「非常重大出售事項最後截止日期」	指	非常重大出售事項完成之最後截止日期，即二零二五年十月二日
「非常重大出售事項物業」	指	酒店及傢俱
「非常重大出售事項買方」	指	HKIA Accommodation Limited，一間香港法定機構之全資附屬公司
「非常重大出售事項買賣協議」	指	非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方所訂立日期為二零二五年二月七日之非常重大出售事項買賣協議，其主要條款載於本通函「非常重大出售事項買賣協議」一節
「非常重大出售事項特別股息」	指	本公司擬向股東宣派及分派之每股0.06港元之特別現金股息，惟須待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，方可作實
「非常重大出售事項估值」	指	由非常重大出售事項估值師對酒店進行之估值
「非常重大出售事項估值師」	指	世邦魏理仕顧問香港有限公司，為非常重大出售事項賣方所委聘之獨立第三方估值師

釋 義

「非常重大出售事項
賣方」 指 奮耀有限公司，一間於香港註冊成立之有限
公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

執行董事：

倫耀基(主席)

吳家傑

王婉芬

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

謝焯全

劉樹勤

趙式浩

香港主要營業地點：

香港

新界青衣

青衣路1號

藍澄灣酒店第二座

永倫800酒店

七樓

敬啟者：

非常重大出售事項；
非常重大收購事項及關連交易；
及
建議宣派

非常重大出售事項特別股息及非常重大收購事項特別股息

1. 緒言

茲提述該公佈，據此，董事會宣佈於二零二五年二月七日(交易時段後)：

- (a) 非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方訂立非常重大出售事項買賣協議，據此，非常重大出售事項賣方有條件同意出售而非非常重大出售事項買方有條件同意購買非常重大出售事項物業，代價為非常重大出售事項代價；及

* 僅供識別

- (b) 非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項待售股份，代價為非常重大收購事項代價。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大收購事項特別股息。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)非常重大出售事項及非常重大收購事項之進一步詳情，以及召開股東特別大會以就本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁之股東特別大會通告所載之普通決議案尋求股東及非常重大收購事項獨立股東(倘適用)批准。

2. 非常重大出售事項買賣協議

非常重大出售事項買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零二五年二月七日(交易時段後)

訂約方

- (a) 非常重大出售事項賣方；及
- (b) 非常重大出售事項買方(獨立第三方)

待出售資產

非常重大出售事項物業

非常重大出售事項代價及付款條款

非常重大出售事項代價為765,000,000港元，須由非常重大出售事項買方按以下方式支付予非常重大出售事項賣方：

- (a) 76,500,000港元已作為按金及非常重大出售事項代價之部分款項支付；及
- (b) 餘下688,500,000港元將於非常重大出售事項完成日期支付。

按金已支付予非常重大出售事項賣方之律師(作為託管代理人)，直至非常重大出售事項完成為止。

董事會認為，非常重大出售事項代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，原因為非常重大出售事項代價由非常重大出售事項買方與非常重大出售事項賣方按正常商業條款，並參考非常重大出售事項估值師所釐定酒店於二零二四年十一月三十日之初步估值765,000,000港元經公平磋商後達致。經計及(i)非常重大出售事項代價較酒店於二零二四年十一月三十日之未經審核賬面值352,084,000港元超出約413,000,000港元；(ii)非常重大出售事項估值師所評估之酒店估值765,000,000港元；及(iii)所有相關交易費用，預期本集團將就非常重大出售事項變現收益約400,000,000港元。

非常重大出售事項先決條件

非常重大出售事項完成須待以下先決條件於非常重大出售事項完成日期、非常重大出售事項延長完成日期或非常重大出售事項最後截止日期(視情況而定)或之前達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 非常重大出售事項賣方已根據物業轉易及財產條例(第219章)第13及13A條證明並交出酒店業權，並已向非常重大出售事項買方作出及提供任何契據或業權文件、聲明、遺囑及證明有關業權而可能必需之公共記錄事項之正本或經核證副本(視情況而定)，惟須符合由政府批示有關酒店之政府租契所載規定，須支付地租、地價，履行及遵守並將須履行及遵守作為政府承租人就酒店而應付款項之契諾及條件之條文，且須受非常重大出售事項買賣協議所載任何事項所限，但於其他方面不附帶一切產權負擔；
- (b) 非常重大出售事項買方已完成就酒店進行之法律、監管、稅務、財務、技術、營運、租賃及建築之盡職審查，並滿意有關結果；
- (c) 非常重大出售事項賣方已就轉讓新公司之全部股權訂立買賣協議，並已完成向新公司轉讓酒店相關之現有酒店牌照，該牌照有效期至二零二六年三月五日；及
- (d) 本公司已就批准非常重大出售事項買賣協議項下之交易召開股東特別大會，向非常重大出售事項買方承諾投票贊成非常重大出售事項買賣協議項下交易之本公司控股股東已投票贊成有關交易，且股東已根據上市規則第十四章之規定，批准非常重大出售事項賣方訂立非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易。

非常重大出售事項買方可豁免上述第(a)至(c)項先決條件，惟不可豁免第(d)項先決條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲豁免或達成。

就非常重大出售事項買賣協議而言，本公司控股股東Winland Wealth (BVI) Limited已訂立以非常重大出售事項買方為受益人之不可撤銷承諾契據，於非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易相關的股東特別大會上將或(如適用)促使將其持有之1,358,055,354股股份(佔截至最後實際可行日期之股份約69.06%)全部投票贊成相關決議案以及反對就該等決議案作出之一切變動或修訂。

非常重大出售事項完成

非常重大出售事項完成將於二零二五年四月二日或之前下午五時正(香港時間)或之前落實，屆時非常重大出售事項代價之餘額688,500,000港元將由非常重大出售事項買方悉數支付，惟全部非常重大出售事項先決條件均須於非常重大出售事項完成日期或之前達成(或獲非常重大出售事項買方豁免(如適用))。

倘任何非常重大出售事項先決條件於非常重大出售事項完成日期或之前未妥為達成(或獲豁免)，非常重大出售事項買賣協議任何一方均有權向另一方發出不少於三(3)個營業日之書面通知，將非常重大出售事項完成押後至不遲於非常重大出售事項延長完成日期(即二零二五年七月三十一日)之日期。

倘任何非常重大出售事項先決條件於非常重大出售事項延長完成日期或之前未妥為達成(或獲豁免)，非常重大出售事項買方將有權向非常重大出售事項賣方發出通知，以：

- (a) 豁免未達成之第(a)至(c)項非常重大出售事項先決條件；
- (b) 將非常重大出售事項完成押後至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)，直至全部非常重大出售事項先決條件達成(或獲豁免)，前提是於有關延長期內及該期間屆滿時，非常重大出售事項買方均有權行使下文第(c)段項下之權利，取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易；或
- (c) 取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易，而非常重大出售事項賣方應隨即向非常重大出售事項買方退還非常重大出售事項買方先前根據非常重大出售事項買賣協議支付予非常重大出售事項賣方之全部按金(不計利息)。

倘非常重大出售事項完成押後至(i)非常重大出售事項延長完成日期；或(ii)非常重大出售事項最後截止日期，則非常重大出售事項完成應於非常重大出售事項賣方書面通知非常重大出售事項買方全部非常重大出售事項先決條件(未獲豁免)已妥為達成之日(不包括該日)後第十(10)個營業日落實。

倘非常重大出售事項完成延遲至非常重大出售事項最後截止日期，且任何非常重大出售事項先決條件未獲達成(倘未獲非常重大出售事項買方另行豁免(倘適用))，則非常重大出售事項完成將不會發生，而非常重大出售事項買方可取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。

其他重大條款

對酒店牌照之承諾

非常重大出售事項賣方已承諾，於有關酒店之酒店牌照(將於二零二五年三月五日期到期)到期前一年根據適用法規提交(並已提交)續期申請，並於非常重大出售事項完成日期或之前安排將酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司。非常重大出售事項買方須按面值1港元購買新公司之全部股權(酒店牌照及與之相關的保單為其唯一資產，且不附帶任何負債)。非常重大出售事項賣方及非常重大出售事項買方須於非常重大出售事項買賣協議日期起一個月內就轉讓新公司全部股權訂立協議。完成轉讓新公司全部股權應與非常重大出售事項完成同時進行。

新公司全部股權之轉讓應於酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司後完成。倘非常重大出售事項賣方因延遲轉讓現有酒店牌照而無法完成新公司全部股權之轉讓，且除非上文「非常重大出售事項先決條件」分節項下之非常重大出售事項先決條件第(c)項獲非常重大出售事項買方豁免，否則非常重大出售事項賣方有權將非常重大出售事項完成推遲至不遲於非常重大出售事項延長完成日期(即二零二五年七月三十一日)之日期，以便在酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司後，非常重大出售事項完成仍將與新公司全部股權之轉讓完成同時進行。

按上述情況，倘非常重大出售事項賣方因延遲轉讓現有酒店牌照而無法在非常重大出售事項延長完成日期前完成新公司全部股權之轉讓，則非常重大出售事項買方有權(i)豁免上文「非常重大出售事項先決條件」分節項下之非常重大出售事項先決條件第(c)項，而訂約方可在所有其他非常重大出售事項先決條件獲達成及／或豁免後繼續進行非常重大出售事項完成；(ii)將非常重大出售事項完成日期進一步推遲至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)之日期，以便在酒店之現有酒店牌照轉

讓予新公司後，非常重大出售事項完成仍將與新公司全部股權之轉讓完成同時進行；或(iii)取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。倘非常重大出售事項買方將非常重大出售事項完成日期進一步推遲至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)之日期，且新公司全部股權之轉讓因現有酒店牌照之轉讓延遲而無法於非常重大出售事項最後截止日期前完成(或任何其他非常重大出售事項先決條件尚未達成或獲豁免)，則非常重大出售事項完成將不會發生，且非常重大出售事項買方可取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。於非常重大出售事項買賣協議終止(不論是否因未能達成非常重大出售事項先決條件或根據上文第(iii)項或其他原因)後，轉讓新公司全部股權之協議亦將作廢及無效。

「現狀」基準

非常重大出售事項買方聲明其已視察非常重大出售事項物業。各項非常重大出售事項物業均按及將按「現狀」基準出售。

交吉

非常重大出售事項物業(包括酒店內所有裝修、裝飾、用具、機電裝置、機器及設備，以非常重大出售事項買賣協議日期前非常重大出售事項買方所視察非常重大出售事項物業日期之相同狀態)須於非常重大出售事項完成時交吉予非常重大出售事項買方。

法定押記

酒店受非常重大出售事項買賣協議所載之若干法定押記／按揭及盈利轉讓所規限。非常重大出售事項賣方已承諾，於非常重大出售事項完成時或之前自費贖回該等法定押記／按揭及盈利轉讓，並於非常重大出售事項完成後21日內提供由承押人妥為簽立日期為不遲於非常重大出售事項完成日期之解除書正本。

印花稅

非常重大出售事項買賣協議及隨後轉讓應付之所有印花稅及土地註冊費用均由非常重大出售事項買方支付。倘非常重大出售事項買賣協議所指明代價及轉讓未獲印花稅署署長接納為代表酒店之真實價值，則印花稅署署長根據酒店估值收取之任何額外印花稅，須由非常重大出售事項買方絕對地承擔。倘任何一方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款完成非常重大出售事項，則違約方須負責支付印花稅署署長就非常重大出售事項徵收之所有印花稅。

終止

倘非常重大出售事項買方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款及條件完成非常重大出售事項(因非常重大出售事項賣方違約除外)，則非常重大出售事項賣方可選擇以向非常重大出售事項買方發出終止通知之方式終止非常重大出售事項買賣協議，並有權沒收非常重大出售事項買方先前根據非常重大出售事項買賣協議支付之按金。

倘非常重大出售事項賣方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款及條件完成非常重大出售事項，非常重大出售事項買賣協議將予終止，且非常重大出售事項買方有權收回非常重大出售事項買方根據非常重大出售事項買賣協議支付予非常重大出售事項賣方之所有款項，以及非常重大出售事項買方因非常重大出售事項賣方未能完成非常重大出售事項而可能蒙受之損失。特別是，倘上文「非常重大出售事項先決條件」分節所載之任何第(c)及(d)項非常重大出售事項先決條件未能於非常重大出售事項延長完成日期或之前達成及／或獲豁免(如適用)，非常重大出售事項賣方將被視作違反非常重大出售事項買賣協議(「視作違反」)，非常重大出售事項賣方須向非常重大出售事項買方彌償並支付非常重大出售事項買方為購買非常重大出售事項物業所支出或產生總金額10,000,000港元之所有合理法律及專業費用以及顧問費(不論於簽署非常重大出售事項買賣協議之前或之後)，除非其能夠提出證明，儘管本公司已盡一切最佳努力遵守上市規則及／或聯交所之所有規定，有關未能達成是因未能召開本公司股東特別大會以取得必要之股東批准所致，惟有關金額應扣減本公司已按下文「本公司的不可撤回承諾」分節所載根據向非常重大出售事項買方作出之不可撤回承諾支付予非常重大出售事項買方款項之等值金額。

本公司的不可撤回承諾

就非常重大出售事項買賣協議而言，本公司已就非常重大出售事項買方之利益訂立不可撤回承諾契約，承諾(i)根據本公司之章程細則正式召開及舉行股東特別大會，以便股東考慮及批准(其中包括)非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)盡一切最佳努力(在本公司之權力範圍內)採取一切必要步驟並真誠行事，以促使(其中包括)非常重大出售事項先決條件在可行情況下儘快達成。

倘因本公司違反上文不可撤回承諾契約項下之任何承諾而導致非常重大出售事項完成未能落實，則本公司須向買方支付10,000,000港元作為估計因任何有關違約而導致非常重大出售事項買方蒙受之損失，惟有關金額應扣減非常重大出售事項賣方已按上文「終止」分節所載根據非常重大出售事項買賣協議支付款項之等值金額。

在不影響前文所述之情況下，倘非常重大出售事項賣方未能履行或遵守非常重大出售事項買賣協議所載之任何條款及條件(不屬於視作違反的事項)，本公司將與非常重大出售事項賣方共同及個別承擔向非常重大出售事項買方作出賠償之責任，前提為本公司支付之賠償最高金額不得超過20,000,000港元。

3. 有關非常重大出售事項買賣協議之非常重大出售事項物業之資料

非常重大出售事項物業

非常重大出售事項物業包括酒店及其內設傢俱。本集團自二零零七年起開始營運酒店。酒店位於青衣藍澄灣海濱南岸，鄰近香港主要旅遊景點(包括亞洲國際博覽館及香港迪士尼樂園)。

酒店提供800間客房。截至二零二四年三月三十一日止年度，酒店客房平均入住率為98.0%(截至二零二三年三月三十一日止年度：65.8%)，而截至二零二四年三月三十一日止年度，酒店平均客房價格為246港元(截至二零二三年三月三十一日止年度：206港元)。

酒店營運相關財務資料

下表載列截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度本集團酒店營運相關財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
	概約	概約
	(經審核)	(經審核)
收益	44,702	74,443
除稅前虧損	17,034	10,736
除稅後虧損	17,034	10,736

於二零二四年十一月三十日，酒店之未經審核賬面值約為352,084,000港元。

更多詳情，請參閱本通函附錄二所載非常重大出售事項物業之財務資料。

根據非常重大出售事項物業之估值報告，非常重大出售事項物業於二零二四年十二月三十一日之價值為765,000,000港元。有關非常重大出售事項物業估值之詳情，請參閱本通函附錄七所載估值報告。

根據上市規則第5.07條規定，賬面值與估值對賬之披露載列如下：

千港元

非常重大出售事項物業於二零二四年十一月三十日之 賬面值	352,084
於二零二四年十二月三十一日之估值盈餘	<u>412,916</u>

本通函附錄七之估值報告所載非常重大出售事項物業 於二零二四年十二月三十一日之估值	<u><u>765,000</u></u>
---	-----------------------

非常重大出售事項估值

非常重大出售事項估值已由非常重大出售事項估值師根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2020年版)編製，並於適用及適當情況下，符合英國皇家特許測量師學會(RICS)頒佈之RICS評估—2022年全球標準及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(2022年版)。非常重大出售事項估值師亦已遵守上市規則第五章及上市規則第12項應用指引所載之所有規定。

估值基準及方法

非常重大出售事項估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

就非常重大出售事項估值而言，非常重大出售事項估值師已採用市場法。市場法是對酒店進行估值最適當之估值方法，原因為市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之酒店與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，故採用市場法對酒店進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響酒店實現潛在價值之任何質量及量化的差異。於非常重大出售事項估值過程中，非常重大出售事項估值師已就相關因素(包括時間、地點、大小、樓齡及可資比較物業之景觀)作出適當調整，以反映可資比較物業與酒店之間的差異。

非常重大出售事項估值之關鍵假設

非常重大出售事項估值基於以下關鍵假設得出：

- (a) 酒店已經適當市場推銷，且已於估值報告日期互換合約；
- (b) 所有客房均按與非常重大出售事項估值師所視察單位之相同標準裝修及裝飾，且酒店並無任何未經許可之擴建或結構改建；
- (c) 於預測期間不會發生重大政治或經濟擾動或重大「衝擊」事件；
- (d) 業主於公開市場出售酒店，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響酒店價值之類似安排而獲益及承受負擔；
- (e) 酒店概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷(除非另有訂明)；
- (f) 酒店於整個未屆滿之土地契約年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付任何地價(除非另有訂明)；及
- (g) 酒店之用途符合土地契約、許可及所有其他法定規例(除非另有訂明)。

估值考量因素

非常重大出售事項估值師已於二零二四年十一月二十一日及二零二五年一月二十日對酒店進行內外部視察，而視察程度為其認為就非常重大出售事項估值而言屬必要者。儘管進行視察時，酒店內並非所有區域均可入內查看，惟非常重大出售事項估值師已盡力視察酒店之所有區域。

非常重大出售事項估值師未獲指示進行任何結構勘察、測試屋宇裝備或安排進行任何調查，以確定興建酒店時有否用過任何有害物質。因此，非常重大出售事項估值是以酒店之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及屋宇裝備之運行令人滿意為基礎進行。

非常重大出售事項估值師並無進行考古、生態或環境勘查。非常重大出售事項估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。

非常重大出售事項估值師已從土地註冊處取得酒店之土地註冊記錄。然而，非常重大出售事項估值師並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予非常重大出售事項估值師之文本上顯示。非常重大出售事項估值師並無細閱任何土地文件正本，且已假設並無任何可能影響價值但並無於土地註冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

非常重大出售事項估值師相當倚賴非常重大出售事項賣方提供之資料並已接受其獲提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於非常重大出售事項賣方所提供之資料，或非常重大出售事項估值師所獲得圖則及文件載列之資料，或非常重大出售事項估值師對其所獲得圖則及文件之量度。非常重大出售事項估值師並無理由懷疑其獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。所有量度僅為約數。

非常重大出售事項估值師已假設物業座落於所屬地段範圍內，而並無進行實地勘測以釐定底土狀況、屋宇裝備等是否適合發展，且非常重大出售事項估值師已假設該等方面均屬理想。非常重大出售事項估值並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

非常重大出售事項估值師之獨立性

非常重大出售事項估值師已確認，並無與酒店之恰當估值存在衝突之財務或其他金錢利益。

有關非常重大出售事項估值師編製之估值報告，請參閱附錄七「有關酒店之估值」。

4. 非常重大收購事項買賣協議

非常重大收購事項買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零二五年二月七日(交易時段後)

訂約方

(a) 非常重大收購事項賣方(一名關連人士)；及

(b) 非常重大收購事項買方

待收購資產

非常重大收購事項待售股份

非常重大收購事項代價及付款條款

非常重大收購事項代價指經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)調整之非常重大收購事項初步代價。

非常重大收購事項買方於非常重大收購事項完成日期應付非常重大收購事項賣方之非常重大收購事項初步代價，應相等於以下金額之總和：

- (a) 364,400,800港元(「基準代價」)；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)。

於非常重大收購事項完成後，在訂約方協定或釐定經審核完成賬目後十五個營業日內，(i)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價高於非常重大收購事項初步代價(「盈餘」)，非常重大收購事項買方應向非常重大收購事項賣方支付盈餘金額；或(ii)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價低於非常重大收購事項初步代價(「虧絀」)，非常重大收購事項賣方應向非常重大收購事項買方支付虧絀金額。

就釐定非常重大收購事項初步代價及非常重大收購事項代價而言，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」指：

- (a) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之資產總值(非常重大收購事項物業、機器及設備、投資物業或待售發展中物業(視情況而定)、傢俱及裝置以及遞延稅項資產(如有)除外)；減
- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之負債總額(包括於二零二四年四月一日至非常重大收購事項完成日期(包括該日)期間應計之應付稅項(如有)，以及根據與非常重大收購事項物業有關之租賃協議持有之租金按金，惟不包括任何遞延稅項負債(如有))。

據估計，根據非常重大收購事項目標公司之最近期財務資料，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」金額將不超過4,000,000港元。

非常重大收購事項代價由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已計及：

- (a) 經非常重大收購事項估值師釐定非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之初步估值380,000,000港元；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司之全部已發行股本須按無現金無負債基準收購，且不附帶一切留置權、產權負擔或責任。

董事會認為，非常重大收購事項代價(可予調整)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 非常重大收購事項目標公司於二零二四年十月三十一日之經審核負債淨額約為90,100,000港元(其中非常重大收購事項物業約124,000,000港元使用成本模式(即成本減攤銷)入賬)；經計及非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之公平值380,000,000港元，非常重大收購事項目標公司之資產淨值將約為165,900,000港元；
- (b) 將應付非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之款項(於二零二四年十二月三十一日之未償還金額約為106,800,000港元)撥充資本；及
- (c) 非常重大收購事項賣方承諾於非常重大收購事項完成日期使用非常重大收購事項初步代價代表非常重大收購事項目標公司悉數償付銀行貸款1(於二零二四年十二月三十一日約為91,700,000港元)。

非常重大收購事項完成須待非常重大出售事項完成後，方可作實，而非非常重大收購事項買方擬以出售非常重大出售事項物業所得款項撥付非常重大收購事項代價。

非常重大收購事項先決條件

非常重大收購事項完成須待以下先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 非常重大出售事項完成已落實；
- (b) 非常重大收購事項目標公司能夠根據物業轉易及財產條例(第219章)第13及13A條，證明並交出非常重大收購事項物業業權，惟須符合由香港政府批示有關非常重大收購事項物業之政府租契所載規定，須支付地租、地價，履行及遵守並將須履行及遵守作為政府承租人就非常重大收購事項物業應付款項之契諾及條件之條文，且須受非常重大收購事項買賣協議所載任何事項所限，但於其他方面不附帶一切產權負擔；

- (c) 非常重大收購事項買方已完成對非常重大收購事項目標公司之業務、財務、法律及所有其他方面以及非常重大收購事項待售股份之盡職審查，並合理滿意有關結果；
- (d) 非常重大收購事項賣方並無嚴重違反非常重大收購事項買賣協議項下之保證及任何其他條文，且於非常重大收購事項完成日期前及直至該日，每項該等保證於所有方面仍屬真實、準確、完整及不含誤導成份；及
- (e) 非常重大收購事項獨立股東已批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易，而本公司已遵守上市規則項下之所有其他相關規定(如有)，且該協議之確實範圍及條款對非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方而言均屬合理可接受。

上述第(a)及(e)項先決條件不可豁免。非常重大收購事項買方可豁免上述第(b)至(d)項先決條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲豁免或達成，董事會亦無意豁免上述任何第(b)至(d)項先決條件。

非常重大收購事項完成

於所有非常重大收購事項先決條件達成(或經非常重大收購事項買方豁免(如適用))時，非常重大收購事項完成將於二零二五年四月九日下午一時正或之前或訂約方可能書面協定之其他日期落實。

非常重大收購事項買方可不時透過向非常重大收購事項賣方發出不少於三(3)個營業日之書面通知，推遲非常重大收購事項完成日期至不遲於非常重大收購事項最後截止日期(即二零二五年十月十日)之任何日期，惟倘非常重大收購事項買方已行使權利推遲非常重大收購事項完成日期，則非常重大收購事項完成應於非常重大收購事項買方書面通知非常重大收購事項賣方其準備完成收購之日期(不包括該日)後第五(5)個營業日。

鑒於非常重大收購事項完成之先決條件為非常重大出售事項完成已落實，倘非常重大出售事項完成根據非常重大出售事項買賣協議被推遲，則非常重大收購事項買方有權推遲非常重大收購事項完成至不遲於非常重大收購事項最後截止日期之日期。倘非常重大出售事項完成未能於非常重大出售事項最後截止日期前發生，且非常重大出售事項買方取消非常重大出售事項買賣協議，或倘任何非常重大收購事項先決條件未能於非常重大收購事項最後截止日期或之前妥為達成(或獲豁免)，則非常重大收購事項亦將予終止。

於非常重大收購事項完成時，物業業主之所有慣常權利(包括有關管理非常重大收購事項物業之公契及管理協議以及副公契及管理協議項下之任何權利)及對非常重大收購事項物業之控制權將轉讓予非常重大收購事項買方，並可由非常重大收購事項買方透過非常重大收購事項目標公司間接行使。

其他重大條款

「現狀」基準及交吉

非常重大收購事項物業將於非常重大收購事項完成時按「現狀」基準交付。非常重大收購事項物業之買賣受現有租賃及牌照協議所規限，有關租賃協議之詳情載於非常重大收購事項買賣協議，前提是倘根據該等現有租賃協議設立之任何租賃因任何原因被終止，或該等租賃協議項下之租戶於非常重大收購事項完成時或之前已向非常重大收購事項賣方交吉非常重大收購事項物業或其任何部分，則該部分非常重大收購事項物業須於非常重大收購事項完成時按非常重大收購事項賣方從租戶接管時之狀態及狀況交吉予非常重大收購事項買方。

銀行貸款1

於非常重大收購事項買賣協議日期，一間澳門持牌銀行已向非常重大收購事項目標公司授出貸款融資，此融資以抵押文件(包括有關非常重大收購事項物業停車位之法定押記／按揭及租金轉讓)及非常重大收購事項目標公司簽署之承兌票據作抵押。於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款1之賬面值約為91,700,000港元。

非常重大收購事項賣方已承諾(i)於非常重大收購事項完成日期使用非常重大收購事項初步代價代表非常重大收購事項目標公司悉數償付銀行貸款1；及(ii)確保有關非常重大收購事項物業停車位之法定押記／按揭及租金轉讓以及非常重大收購事項目標公司簽署之承兌票據於非常重大收購事項完成日期或之前絕對註銷、免除及／或解除(視情況而定)，並(如適用)須於非常重大收購事項完成日期後21日內提供由有關銀行妥為簽立之有效免除契約及／或解除回執正本(日期為非常重大收購事項完成日期或之前)。

非常重大收購事項賣方一直向非常重大收購事項買方提供其與相關銀行商討償還貸款以及釋除及解除所提供抵押品(應於非常重大收購事項完成時生效)之進展之全部消息。根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方已向其律師發出恆常指示，待還款金額於非常重大收購事項完成日期前落實後，非常重大收購事項賣方律師將代其指示及要求非常重大收購事項買方分拆非常重大收購事項代價，以便於非常重大收購事項完成時直接向相關銀行支付相關金額作為相關金額之結算。與銀行貸款1有關

之所有負債及費用將於償付相關款項後免除，以令非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成時並無與銀行貸款1有關之任何未償負債及費用。

銀行貸款2

於非常重大收購事項買賣協議日期，一間香港持牌銀行已向非常重大收購事項賣方之聯繫人授出貸款及／或貸款融資，由非常重大收購事項目標公司(通過商場之按揭及租金轉讓以及提供擔保方式)及倫先生控制之若干其他私人公司共同及個別作抵押。截至最後實際可行日期，尚未償付並由非常重大收購事項目標公司以及倫先生控制之若干其他私人公司共同及個別作抵押之銀行貸款2金額約為528,000,000港元。然而，有關銀行已書面確認，非常重大收購事項目標公司僅需向相關銀行支付105,000,000港元，即可完全免除及解除其就銀行貸款2提供之抵押品及擔保。

非常重大收購事項賣方已承諾，確保有關商場之按揭及租金轉讓以及非常重大收購事項目標公司所提供之所有擔保於非常重大收購事項完成日期或之前使用非常重大收購事項初步代價通過贖回於非常重大收購事項完成日期之有關抵押品及擔保絕對註銷、免除及／或解除，並(如適用)於非常重大收購事項完成日期後21日內提供由有關銀行妥為簽立之有效免除契約及／或解除回執正本(日期為非常重大收購事項完成日期或之前)。

非常重大收購事項賣方一直向非常重大收購事項買方提供其與相關銀行商討釋除及解除就銀行貸款2所提供抵押品及擔保(應於非常重大收購事項完成時生效)之進展之全部消息。根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方已向其律師發出恆常指示，待還款金額於非常重大收購事項完成日期前落實後，非常重大收購事項賣方律師將代其指示及要求非常重大收購事項買方分拆非常重大收購事項代價，以便於非常重大收購事項完成時直接向相關銀行支付相關金額作為相關金額之結算。非常重大收購事項目標公司就銀行貸款2提供之所有抵押品及擔保將於償付相關款項後解除，以令非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成時並無與銀行貸款2有關之任何未償擔保、負債及費用。

集團內公司間結餘

非常重大收購事項賣方須自費促使非常重大收購事項目標公司(作為一方)與非常重大收購事項賣方及／或持有非常重大收購事項賣方直接或間接股權或由持有非常重大收購事項賣方直接或間接股權之同一人士直接或間接擁有(全資或部分)之任何其他人士(作為另一方)之間的任何及所有未償還貸款、債務或負債(實際或或然)、合約、安排及其他款項(如有)，於非常重大收購事項完成前全數償還、抵銷、終止或以其他方式消除。

印花稅

訂約方協定，買賣非常重大收購事項待售股份應付之所有或任何印花稅應由非常重大收購事項買方獨自且絕對地承擔。

終止

倘一方未能或無意於非常重大收購事項完成日期履行其於非常重大收購事項買賣協議項下之責任，另一方可向違約方發出書面通知，(i)將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)；(ii)於切實可行情況下進行至非常重大收購事項完成；或(iii)終止非常重大收購事項買賣協議，隨後對違約方採取適當法律行動(由其全權及絕對地酌情決定)。

倘上文「非常重大收購事項先決條件」分節所載第(b)至(d)項非常重大收購事項先決條件中有任何一項未能於非常重大收購事項完成日期或之前妥為達成及／或獲豁免(如適用)，而非常重大收購事項買方並無將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)，則非常重大收購事項買方可選擇以向非常重大收購事項賣方發出通知之方式取消非常重大收購事項。

倘上文「非常重大收購事項先決條件」分節所載第(a)及(e)項非常重大收購事項先決條件中有任何一項未能於非常重大收購事項完成日期或之前妥為達成，而訂約方並無將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)，則非常重大收購事項買賣協議任何一方均可選擇以向另一方發出通知之方式取消非常重大收購事項。

5. 有關非常重大收購事項目標公司及非常重大收購事項買賣協議相關非常重大收購事項物業之資料

非常重大收購事項目標公司

宏景置業有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司以及非常重大收購事項賣方之全資附屬公司。其主要從事以賺取租金為目的之物業投資，並擁有非常重大收購事項物業。於最後實際可行日期，非常重大收購事項目標公司並無任何附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之主要資產為非常重大收購事項物業。

非常重大收購事項賣方於二零一六年十二月二十八日收購非常重大收購事項目標公司，成本為295,000,000港元。於進行有關收購時，非常重大收購事項目標公司之主要資產由商場及353個停車位組成。

非常重大收購事項物業

非常重大收購事項物業由商場及305個停車位組成，作商業用途，總實用面積約為16,742平方呎。

於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，商場租戶業務之主要性質以餐飲、美容、醫療健康、安老院及其他服務為主。

截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均租用率為78%（截至二零二三年三月三十一日止年度：81%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均每平方呎租金為593港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：575港元）。於二零二四年三月三十一日，租戶之平均租期約為24個月（於二零二三年三月三十一日：24個月）。

截至二零二四年三月三十一日止年度，停車位之平均租用率為77%（截至二零二三年三月三十一日止年度：88%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，平均每個停車位收費為3,900港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：3,000港元）。

於39個零售商舖中，非常重大收購事項物業之31個零售商舖已出租予獨立第三方，相關租賃協議於二零二五年二月至二零二六年十一月期間到期，於二零二四年十月產生淨月租收入約800,000港元；及於305個停車位中，221個停車位已按月出租，於二零二四年十月產生月租收入約800,000港元。於二零二五年二月，僅217個停車位按月出租。

非常重大收購事項目標公司之財務資料

下表分別載列截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度非常重大收購事項目標公司財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
	概約	概約
	(經審核)	(經審核)
收益	22,614	23,521
除稅前溢利	4,188	26,412
除稅後溢利	3,085	25,434

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之經審核負債淨額約為90,064,000港元⁽¹⁾。

更多詳情，請分別參閱附錄三所載非常重大收購事項目標公司之會計師報告及附錄五所載非常重大收購事項目標公司相關之管理層討論及分析。

附註：

1. 於二零二四年十二月三十一日，應付非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之款項約106,800,000港元已撥充資本。

董事會函件

根據非常重大收購事項物業之估值報告，非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之價值為380,000,000港元。有關非常重大收購事項物業估值之詳情，請參閱本通函附錄八所載估值報告。

根據上市規則第5.07條規定，賬面值與估值對賬之披露載列如下：

	千港元
非常重大收購事項物業於二零二四年十月三十日之賬面值	124,006
於二零二四年十二月三十一日之估值盈餘	<u>255,994</u>
本通函附錄八之估值報告所載非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之估值	<u><u>380,000</u></u>

非常重大收購事項估值

非常重大收購事項估值已由非常重大收購事項估值師根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2020年版)編製，並於適用及適當情況下，符合英國皇家特許測量師學會(RICS)頒佈之RICS評估—2022年全球標準及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(2022年版)。非常重大出售事項估值師亦已遵守上市規則第五章及上市規則第12項應用指引所載之所有規定。

估值基準及方法

非常重大收購事項估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

就非常重大收購事項估值而言，非常重大收購事項估值師已採用市場法。市場法是對非常重大收購事項物業進行估值最適當之估值方法，原因為市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之非常重大收購事項物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，故採用市場法對非常重大收購事項物業進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響非常重大收購事項物業實現潛在價值之任何質量及量化的差異。於非常重大收購事項估值過程中，非常重大收購事項估值師已就可資比較物業之相關因素(包括時間、樓齡、大小、位置、便利程度、人流、大批購買折扣及水平等)作出適當調整，以反映可資比較物業與非常重大收購事項物業之間的差異。

非常重大收購事項估值之關鍵假設

非常重大收購事項估值基於以下關鍵假設得出：

- (a) 非常重大收購事項物業已經適當市場推銷，且已於估值報告日期互換合約；
- (b) 業主於公開市場出售非常重大收購事項物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響非常重大收購事項物業價值之類似安排而獲益及承受負擔；
- (c) 非常重大收購事項物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷(除非另有訂明)；
- (d) 非常重大收購事項物業於整個未屆滿之土地契約年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付任何地價(除非另有訂明)；及
- (e) 非常重大收購事項物業之用途符合土地契約、許可及所有其他法定規例(除非另有訂明)。

估值考量因素

非常重大收購事項估值師已於二零二四年十二月十八日對非常重大收購事項物業進行內外部視察，而視察程度為其認為就非常重大收購事項估值而言屬必要者。儘管進行視察時，非常重大收購事項物業內並非所有區域均可入內查看，惟非常重大收購事項估值師已盡力視察非常重大收購事項物業之所有區域。

非常重大收購事項估值師未獲指示進行任何結構勘察、測試屋宇裝備或安排進行任何調查，以確定興建非常重大收購事項物業時有否用過任何有害物質。因此，非常重大收購事項估值是以非常重大收購事項物業之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及屋宇裝備之運行令人滿意為基礎進行。

非常重大收購事項估值師並無進行考古、生態或環境勘查。非常重大收購事項估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。

非常重大收購事項估值師已從土地註冊處取得非常重大收購事項物業之土地註冊記錄。然而，非常重大收購事項估值師並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予非常重大收購事項估值師之文本上顯示。非常重大收購事項估值師並無細閱任何土地文件正本，且已假設並無任何可能影響價值但並無於土地註冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

非常重大收購事項估值師相當倚賴非常重大收購事項買方提供之資料並已接受其獲提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於非常重大收購事項買方所提供之資料，或非常重大收購事項估值師所獲得之圖則及文件載列之資料，或非常重大收購事項估值師對其所獲得圖則及文件之量度。非常重大收購事項估值師並無理由懷疑其獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。所有量度僅為約數。

實用面積被界定為單獨分配給一個物業單位之樓面面積，並根據香港測量師學會之量度作業守則進行量度。

非常重大收購事項估值師已假設非常重大收購事項物業座落於所屬地段範圍內，而並無進行實地勘測以釐定底土狀況、屋宇裝備等是否適合發展，且非常重大收購事項估值師已假設該等方面均屬理想。非常重大收購事項估值並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

非常重大收購事項估值師之獨立性

非常重大收購事項估值師已確認，並無與非常重大收購事項物業之恰當估值存在衝突之財務或其他金錢利益。

有關非常重大收購事項估值師編製之估值報告，請參閱附錄八「有關非常重大收購事項物業之估值」。

6. 有關各訂約方之資料

非常重大出售事項賣方

奮耀有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。其主要從事酒店營運。

非常重大出售事項買方

HKIA Accommodation Limited 為一間香港法定機構之全資附屬公司。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，非常重大出售事項買方及其最終實益擁有人(即香港法定機構)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

非常重大收購事項賣方

景先有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有。其主要從事物業投資。

非常重大收購事項買方

Grand V Limited為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本集團

本公司為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，本集團之主要業務為酒店營運以及建材貿易及裝修建築服務。

7. 進行非常重大出售事項及非常重大收購事項之理由及裨益

非常重大出售事項及非常重大收購事項之背景

於二零二四年五月，一間香港法定機構(即非常重大出售事項買方之唯一股東)透過獨立第三方代理與本公司接洽，表達其收購非常重大出售事項物業之意向。鑒於旅遊業之復甦仍不明朗，董事會認為，非常重大出售事項為本集團提供一個良機，可自酒店之資本增值變現約400,000,000港元之收益，並自其酒店業務實現股東價值。

就非常重大出售事項所得款項淨額約745,000,000港元而言，董事會已詳細考慮如何使用非常重大出售事項所得款項淨額以盡量提高股東價值。本公司有意繼續利用其於房地產行業之經驗，並一直在尋找合適之未來業務發展目標。在尋找有關目標之過程中，於二零二四年十一月，董事會注意到非常重大收購事項目標公司可能是合適之收購目標。有關非常重大收購事項之理由及裨益詳情，請參閱下文「進行非常重大收購事項之理由及裨益」分節。本公司之內部律師及公司秘書隨後代表本公司開始與非常重大收購事項賣方之代表就非常重大收購事項之條款進行磋商。

進行非常重大出售事項之理由及裨益

旅遊業復甦仍未明朗

由於旅遊業在疫情後未見大幅反彈，香港經濟下行週期對本集團之酒店業務造成影響。入境遊客對本集團於該領域之表現舉足輕重，尤其是中國大陸遊客。即日往返遊客人數上升且消費模式變得謹慎對酒店行業構成挑戰。

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團之酒店營運產生除稅前虧損分別約17,000,000港元及10,700,000港元。儘管誠如本公司

截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團之酒店營運於截至二零二四年九月三十日止六個月產生溢利，惟鑒於香港旅遊業之全面復甦仍屬未知之數，不明朗之經濟環境仍將對酒店行業構成挑戰。

鞏固本集團之財務狀況，為股東創造即時價值

非常重大出售事項為本集團提供良機，可自酒店價值之資本增值變現約400,000,000港元收益，並透過酒店業務變現股東價值。此外，董事會亦深信，非常重大出售事項將有助本集團減省營運酒店所需人手，從而降低成本。非常重大出售事項可讓本集團整合資源及擴展業務組合，同時發掘非常重大收購事項等其他投資機會。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，目前擬定非常重大出售事項所得款項淨額約15.8%將於非常重大出售事項完成時以股息方式向股東宣派、分派及派付。待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，目前擬定非常重大出售事項所得款項淨額約15.8%將於非常重大收購事項完成時以股息方式進一步向股東宣派、分派及派付。董事認為，非常重大出售事項連同股息分派將為股東提供機會，可自彼等於本公司之投資賺取合理回報。

經計及(i)非常重大出售事項為本集團提供變現其於酒店投資之良機；(ii)非常重大出售事項完成時，股東亦可透過股息分派自其於本公司之投資賺取合理回報；(iii)非常重大出售事項所得款項淨額(經扣除建議股息分派)可讓本集團物色其他潛在投資機會以提高股東回報；及(iv)「2.非常重大出售事項買賣協議—非常重大出售事項代價及付款條款」一節所述因素，董事認為，非常重大出售事項買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

進行非常重大收購事項之理由及裨益

本集團一直積極物色潛在投資機會以提高股東回報。相較於表現受制於旅遊業興衰之酒店，非常重大收購事項為本集團提供產生穩定收入來源之良機。

於最後實際可行日期，非常重大收購事項物業包括商場及305個停車位。非常重大收購事項賣方享有物業業主之所有慣常權利(包括有關管理非常重大收購事項物業之公契及管理協議以及副公契及管理協議之任何權利)，並透過非常重大收購事項目標公司間接控制非常重大收購事項物業。截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司錄得收益(不包括管理費收入)分別約21,300,000港元(佔總租金收益4.17%)及22,200,000港元(佔總租金收益5.13%)。

考慮到非常重大收購事項目標公司之過往財務表現，董事認為，非常重大收購事項將有助本公司保持長期穩健及持續發展。

董事會亦相信，非常重大收購事項物業所產生之收入將增加本集團之整體營運資金，從而為本集團未來之整體業務營運帶來積極影響。

經考慮(i)上述理由及裨益；及(ii)「4. 非常重大收購事項買賣協議—非常重大收購事項代價及付款條款」一節所述因素，董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生)認為，非常重大收購事項買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

8. 非常重大出售事項及非常重大收購事項對經擴大集團之潛在財務影響

非常重大出售事項

於非常重大出售事項完成後，預期本集團將就非常重大出售事項實現收益約400,000,000港元，該金額參考(i)非常重大出售事項代價765,000,000港元；(ii)計及非常重大出售事項估值師所評估酒店估值765,000,000港元後之酒店賬面值；及(iii)所有相關交易開支計算得出。

股東務請注意，本集團截至二零二五年三月三十一日止年度(或任何其他適用報告期間)財務報表將入賬之非常重大出售事項收益或虧損(如有)之實際金額有待審核，因此可能有別於上述提供之數字。

資產及負債

根據本通函附錄六所載本集團之未經審核備考綜合資產淨值表(猶如非常重大出售事項於二零二四年九月三十日完成而編製)，預期本集團之資產總值將由約511,600,000港元增加至約826,100,000港元，而本集團之負債總額將由約142,700,000港元減少至約82,400,000港元。

盈利

根據本通函附錄六所載本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(猶如非常重大出售事項於二零二三年四月一日完成而編製)，本集團截至二零二四年三月三十一日止年度虧損約20,400,000港元將扭轉為截至二零二四年三月三十一日止年度之溢利約320,500,000港元，此主要歸功於出售酒店之收益。

非常重大收購事項

於非常重大收購事項完成時，非常重大收購事項目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之財務業績將於本集團之財務業績中綜合入賬。非常重大收購事項物業將作為本集團之投資物業持有。

由於非常重大收購事項完成須待非常重大出售事項完成後方可作實，非常重大收購事項對經擴大集團之財務影響亦會計及非常重大出售事項之潛在財務影響。儘管如此，為求完整起見，非常重大收購事項之財務影響亦單獨列示如下。

資產及負債

一方面，本集團之資產基礎將因計及非常重大收購事項目標公司之資產而加強，截至二零二四年十月三十一日合共約為127,300,000港元，而非常重大收購事項物業之估值盈餘約為256,000,000港元。另一方面，本集團之負債亦將因非常重大收購事項目標公司之負債而增加，截至二零二四年十月三十一日約為206,400,000港元。有關詳情，請參閱本通函附錄三所載非常重大收購事項目標公司之會計師報告。

根據本通函附錄六所載本集團之未經審核備考綜合資產淨值表(猶如非常重大出售事項於二零二四年九月三十日完成且非常重大收購事項緊隨非常重大出售事項完成後落實而編製)，預期本集團之資產總值將由約511,600,000港元增加至約831,000,000港元，而本集團之負債總額將由約142,700,000港元減少至約97,300,000港元。

盈利

本集團之盈利將於非常重大收購事項完成後增加。非常重大收購事項目標公司於截至二零二四年三月三十一日止年度及截至二零二四年十月三十一日止七個月分別錄得本年度／期內溢利約25,400,000港元及1,800,000港元。有關詳情，請參閱本通函附錄三所載非常重大收購事項目標公司之會計師報告。

根據本通函附錄六所載本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(猶如非常重大出售事項於二零二三年四月一日完成且非常重大收購事項緊隨非常重大出售事項完成後落實而編製)，本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之虧損約20,400,000港元將扭轉為截至二零二四年三月三十一日止年度之溢利約349,700,000港元，此主要歸功於出售酒店之收益及來自非常重大收購事項物業之租金收入。

股東務請注意，本通函附錄六所載本集團之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，而因其假設性質使然，未必能真實反映本集團於非常重大出售事

項及非常重大收購事項完成後之財務狀況。非常重大出售事項及非常重大收購事項之實際財務影響可能有別於本通函附錄六所示財務資料。

進一步詳情載於本通函附錄六。

9. 非常重大出售事項所得款項用途

根據非常重大出售事項買賣協議，非常重大出售事項代價為765,000,000港元。經扣除所有相關交易開支，預期本公司將自非常重大出售事項收取所得款項淨額約745,000,000港元。

本集團擬將非常重大出售事項所得款項淨額用作以下用途：

擬定用途	概約金額 (千港元)
償還銀行貸款(及解除現有法律押記／按揭)，其中(a)約74,000,000港元用於償還一間香港持牌銀行授予之一項貸款融資之未償還本金金額，此項貸款現以酒店之第一法定押記擔保；及(b)約10,960,000港元用於償還另一間香港持牌銀行授予之一項貸款之未償還本金金額，此項貸款現以本集團若干其他物業之第一法定押記擔保	84,960
建議向股東分派非常重大出售事項特別股息(即根據於最後實際可行日期之發行在外股份數目分派之每股0.06港元特別股息)	117,983
非常重大收購事項代價(可予調整)	364,401
建議向股東分派非常重大收購事項特別股息(即根據於最後實際可行日期之發行在外股份數目分派之每股0.06港元特別股息)	117,983
一般營運資金(可予調整)	59,673
總計	745,000

倘非常重大收購事項初步代價將予調整以反映非常重大收購事項目標公司之任何「經調整資產淨值」(預期不超過4,000,000港元)，則該等金額將計入擬用作一般營運資金之所得款項或從當中扣除。

倘非常重大出售事項完成發生，且非常重大出售事項特別股息及非常重大收購事項特別股息任一或全部均被股東投票否決(此情況不太可能發生)，本公司擬保留該部分所得款項作為日後給予股東之回報(倘非常重大收購事項完成已發生)。但倘非常重大收購事項完成未能發生，本公司仍擬將初始分配予非常重大出售事項特別股息之金額發回股東，惟將保留初始分配予非常重大收購事項特別股息之金額，以便未來收購其他合適目標。

如上文所述，倘非常重大出售事項完成發生但非常重大收購事項完成未能發生，由於本公司擬希望繼續利用其於房地產行業之經驗，故本集團將繼續物色房地產行業之其他合適目標進行收購。目前，本公司無意將非常重大出售事項所得款項之相關部分用於除收購合適目標以外之其他用途，或用於長期持有現金。

倘非常重大收購事項完成未能發生，本公司將物色房地產行業之所有替代方案，例如委聘合適顧問協助識別合適之策略性業務收購目標，目標為於二零二五年年年底篩選出若干合適之目標。本公司將於適當時間就有關進展向股東提供最新資料。

在適當情況下，本集團亦可將剩餘現金回饋股東(例如，進一步分派股息予股東)。

10. 建議宣派非常重大出售事項特別股息及建議宣派非常重大收購事項特別股息

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大收購事項特別股息。

本公司將就此適時另行刊發公佈。

11. 上市規則之涵義

非常重大出售事項

由於根據上市規則第14.07條計算有關非常重大出售事項之最高適用百分比率為75%或以上，故根據上市規則第14.06(4)條，非常重大出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

非常重大收購事項及關連交易

倫先生為本公司之執行董事、主席兼最終控股股東，故為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，非常重大收購事項賣方之全部已發行股本由倫先生最終擁有。據此，根據上市規則第14A.07(4)條，非常重大收購事項賣方為倫先生之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，訂立非常重大收購事項買賣協議構成本公司之關連交易。因此，訂立非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算有關非常重大收購事項之最高適用百分比率為100%或以上，故根據上市規則第14.06(5)條，非常重大收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

倫先生已就批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；(iii)非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及(iv)建議宣派非常重大收購事項特別股息中擁有任何重大權益，並須就批准上述事項之相關董事會決議案放棄投票。

12. 非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就根據上市規則第十四A章構成本公司關連交易之非常重大收購事項向非常重大收購事項獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第35頁至第36頁所載之獨立董事委員會推薦意見函件。

紅日資本有限公司已獲委任為非常重大收購事項獨立財務顧問，就此向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第40頁至第58頁所載之獨立財務顧問推薦意見函件。

13. 股東特別大會

本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁載有召開將於二零二五年三月二十五日(星期二)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行之股東特別大會之通告，會上將提呈普通決議案以供：

- (a) 股東考慮並酌情批准非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；

- (b) 股東考慮並酌情批准建議宣派非常重大出售事項特別股息；
- (c) 非常重大收購事項獨立股東考慮並酌情批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 股東考慮並酌情批准建議宣派非常重大收購事項特別股息。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。閣下不論是否有意出席股東特別大會，務請儘早填妥代表委任表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。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及於會上投票。

如「7.進行非常重大出售事項及非常重大收購事項之理由及裨益—非常重大出售事項及非常重大收購事項之背景」一節所述，非常重大出售事項及非常重大收購事項為兩項獨立交易。基於其中所列之理由(包括非常重大出售事項代價之金額)，不論非常重大收購事項是否會實現，本公司均有意實現非常重大出售事項。本公司只有在非常重大出售事項接近實現後方會開始考慮非常重大收購事項，非常重大收購事項只會隨非常重大出售事項進行。因此，非常重大出售事項並非為非常重大收購事項而進行。事實上，只要董事會認為目標適合且符合本公司及股東之整體利益，本公司將會考慮任何目標(不論是來自關連人士或獨立第三方)以進行投資或收購。

基於上述理由，倫先生及其聯繫人於非常重大出售事項之利益被認為與其他股東一致，因此，倫先生無須就非常重大出售事項之相關董事會決議案放棄投票，且倫先生及其聯繫人無須於股東特別大會上就批准非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易之本公司決議案放棄投票。

由於倫先生被視為於非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倫先生已於有關非常重大收購事項之相關董事會決議案上放棄投票，而倫先生及其聯繫人於股東特別大會上須就本公司批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，1,358,055,354股股份(佔本公司已發行股本約69.06%)由Winland Wealth (BVI) Limited持有。Winland Wealth (BVI) Limited由倫先生全資擁有之Winland Stock (BVI) Limited全資擁有。

除上述者外，據董事會所知、所悉及所信，概無其他股東於(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；(iii)非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及(iv)建議宣派非常重大收購事項特別股息中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准上述事項之本公司相關決議案放棄投票。

14. 推薦意見

董事認為，非常重大出售事項買賣協議之條款及其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

經計及本通函所載非常重大收購事項獨立董事委員會之意見及非常重大收購事項獨立財務顧問之意見後，全體董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生，但包括全體獨立非執行董事，其意見已載於本通函)認為，非常重大收購事項買賣協議之條款及其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生，但包括全體獨立非執行董事，其意見已載於本通函)建議非常重大收購事項獨立股東投票贊成隨附股東特別大會通告所載有關批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

15. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

16. 一般事項

由於非常重大出售事項完成須待非常重大出售事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，而非常重大收購事項完成則須待非常重大收購事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故非常重大出售事項及／或非常重大收購事項未必會進行至完成。非常重大出售事項完成並非以非常重大收購事項完成為條件，但非常重大收購事項完成則以非常重大出售事項完成為條件。由於非常重大出售事項特別股息須待非常重大出售事項完成後，方可派付，而非常重大收購事項特別股息則須待非常重大收購事項完成後，方可派付，故該等股息未必會宣派。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

警 告

於非常重大出售事項完成後，倘本集團之建材貿易及裝修建築服務分部日後縮減規模或出售，可能會導致本公司未能證明其擁有上市規則第13.24條規定足夠之業務運作或相當價值之資產，以支持本公司之營運。此外，在若干情況下(包括本公司控制權亦發生變動時)，本公司亦可能須遵守上市規則第十四章之反收購規則。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
倫耀基

二零二五年二月二十六日



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易

我們提述本公司日期為二零二五年二月二十六日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲委任為非常重大收購事項獨立董事委員會之成員，以就非常重大收購事項向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向我們及非常重大收購事項獨立股東提供意見。

經考慮非常重大收購事項買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，並計及紅日資本有限公司於其日期為二零二五年二月二十六日之函件中所述經考慮之主要因素及理由以及其意見後，我們認為：

- (a) 非常重大收購事項買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理；
- (b) 儘管非常重大收購事項並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但非常重大收購事項按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

* 僅供識別

非常重大收購事項獨立董事委員會函件

因此，我們建議非常重大收購事項獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位非常重大收購事項獨立股東 台照

代表

非常重大收購事項獨立董事委員會

獨立非執行董事

謝炯全博士

劉樹勤先生

趙式浩先生

謹啟

二零二五年二月二十六日

以下為紅日資本有限公司(即非常重大收購事項獨立財務顧問)就非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易致非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港德輔道中141號
中保集團大廈3樓310室
電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 收購非常重大收購事項目標公司之全部權益

緒言

茲提述我們獲委任為非常重大收購事項獨立財務顧問，以就非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二五年二月二十六日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，該函件構成通函之一部分。除另有說明者外，通函所界定詞彙與本函件具有相同涵義。

於二零二五年二月七日，非常重大收購事項買方(為 貴公司之全資附屬公司)與非常重大收購事項賣方訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項待售股份，代價為非常重大收購事項代價。

上市規則之涵義

誠如董事會函件所載，由於有關非常重大收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，非常重大收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，非常重大收購事項賣方由倫先生(執行董事、主席兼最終控股股東，故為 貴公司之關連人士)最終擁有100%權益。據此，根據上市規則第14A.07(4)條，非常重大收購事項賣方為倫先生之聯繫人及 貴公司之關連人士。因此，訂立非常重大收購事項買賣協議亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

倫先生及其聯繫人於股東特別大會上須就 貴公司批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。除所披露者外，據董事會所知、所悉及所信，概無其他股東於非常重大收購事項中擁有重大權益及於股東特別大會上須就 貴公司批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

非常重大收購事項獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生)組成之非常重大收購事項獨立董事委員會已告成立，以就非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易是否在日常及一般業務過程中訂立、是否按照正常商業條款進行及是否屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益向非常重大收購事項獨立股東提供意見，及就如何於股東特別大會上投票向非常重大收購事項獨立股東提供意見。

我們之獨立性

於最後實際可行日期，我們獨立於且與 貴公司、 貴集團、非常重大收購事項賣方、非常重大收購事項買方、非常重大收購事項目標公司或非常重大收購事項買賣協議之任何相關訂約方並無關連，因此，我們符合資格就非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，我們並無就任何交易擔任 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就我們是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付我們之一般專業費外，概無訂立任何安排，據此我們已或將向 貴集團或任何其他人士收取可能被合理視為與我們之獨立性相關之任何費用或利益。因此，我們認為，根據上市規則第13.84條，我們屬獨立人士。

意見之基準

在達致我們之意見時，我們曾依賴通函內載列或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、 貴公司之董事及／或高級管理層(「**管理層**」)向我們提供之資料及聲明。我們已假設通函內載列或提述或由 貴公司、董事及管理層向我們作出、發出或提供且彼等須就此承擔全部責任之所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。我們已假設董事於通函內所作出之所有意見及聲明乃經周詳及審慎查詢後合理作出。我們亦已尋求並獲得董事及管理層確認，通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

然而，我們並無對獲提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、非常重大收購事項目標公司之財務狀況、業務及事務、非常重大收購事項物業或彼等各自之前景進行任何獨立調查。我們亦已依賴 貴公司委託非常重大收購事項估值師編製之通函之附錄八所載有關非常重大收購事項物業之估值報告。

我們認為，我們已獲提供足夠資料，可讓我們達致知情見解並為我們之意見提供合理基礎。我們並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自之顧問向我們提供之陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完備性，或認為我們獲提供或上述文件所提述之資料遭隱瞞或遺漏重大資料。股東亦應注意，非常重大收購事項物業之估值涉及多項基準及假設，倘該等基準及假設被修改，非常重大收購事項物業之評估價值可能會改變。

本函件乃向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東發出，僅供彼等考慮非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易，且除載入通函外，在未經我們事先書面同意情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致有關非常重大收購事項之意見及推薦意見時，我們已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，貴集團之主要業務為經營位於香港新界青衣一間設有800間客房之酒店(即酒店)以及建材貿易及經營建築項目。儘管如此，應注意酒店為非常重大收購事項之主體事宜。

以下載列 貴集團截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二三年首六個月」)、截至二零二四年九月三十日止六個月(「二零二四年首六個月」)、截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三財年」)及截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四財年」)之財務業績概要，分別摘錄自 貴公司二零二四年首六個月之中期報告(「二零二四年中期報告」)及 貴公司二零二四財年之年報(「二零二四年年報」)。

貴集團綜合全面收益表之摘要

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	58,070	84,498	176,944	126,362
酒店營運	43,772	37,309	74,443	44,702
建材貿易及裝修建築 服務	14,298	47,189	102,501	81,660
直接成本	(30,572)	(49,976)	(107,949)	(82,044)
毛利	27,498	34,522	68,995	44,318
貴公司擁有人應佔虧損 及全面收益總額	(9,827)	(9,493)	(20,158)	(23,765)

二零二四年首六個月及二零二三年首六個月之財務表現

誠如二零二四年中期報告所載，於二零二四年首六個月，貴集團之總收益約為58,100,000港元，較二零二三年首六個月約84,500,000港元減少約31.2%。該減少主要由於建材貿易及裝修建築服務分部之收益減少所致，於二零二四年首六個月，其收益約為14,300,000港元，而於二零二三年首六個月則約為47,200,000港元。而酒店營運分部之收益由二零二三年首六個月約37,300,000港元增加至二零二四年首六個月約43,800,000港元。

於二零二四年首六個月，貴集團之毛利約為27,500,000港元，較二零二三年首六個月約34,500,000港元減少約20.3%。於二零二四年首六個月，貴集團錄得虧損及貴公司擁有人應佔全面收益總額約9,800,000港元，而二零二三年首六個月則錄得虧損及貴公司擁有人應佔負數全面收益總額約9,500,000港元，主要由於建築業發展勢頭放緩。

二零二四財年及二零二三財年之財務表現

誠如二零二四年年報所載，貴集團之總收益由二零二三財年約126,400,000港元增加至二零二四財年約176,900,000港元，增幅約40.0%。收益增加主要由於酒店營運分部之入住率及平均客房價格均有上漲所致。建材貿易及裝修建築服務分部收益亦由二零二三財年約81,700,000港元增加至二零二四年財年約102,500,000港元。

貴集團之毛利由二零二三財年約44,300,000港元增加至二零二四財年約69,000,000港元，增幅約55.8%。貴公司擁有人應佔貴集團虧損及全面收益總額由二零二三財年約23,800,000港元減少至二零二四財年約20,200,000港元，減幅約15.1%，主要由於二零二四財年貴集團之收益增加所致。

貴集團綜合財務狀況表之摘要

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於三月三十一日 二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
非流動資產	446,145	462,331	495,294
物業、廠房及設備	355,416	368,177	388,271
投資物業	89,417	90,969	101,666
流動資產	65,474	92,896	107,062
貿易及其他應收款項	24,103	34,387	54,817
現金及銀行結餘	31,508	42,642	50,212
非流動負債	78,778	80,778	86,077
銀行貸款	71,000	73,000	75,000
流動負債	63,930	95,636	117,068
銀行定期貸款／分期貸款／ 循環貸款	21,364	45,035	38,406
貿易及其他應付款項、已收 按金及應計費用	18,881	23,688	31,634
貴公司擁有人應佔權益	372,331	382,158	402,316

於二零二四年首六個月及二零二四財年之財務狀況

誠如二零二四年中期報告所載，貴集團於二零二四年九月三十日之資產總值約為511,600,000港元，較二零二四年三月三十一日約555,200,000港元減少約7.9%。於二零二四年九月三十日，貴集團之資產總值主要包括(i)物業、廠房及設備約355,400,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為368,200,000港元；(ii)投資物業約89,400,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為91,000,000港元；(iii)現金及銀行結餘約31,500,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為42,600,000港元；及(iv)貿易及其他應收款項約24,100,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為34,400,000港元。

貴集團之負債總額由二零二四年三月三十一日約176,400,000港元減少至二零二四年九月三十日約142,700,000港元，主要由於(i)根據償還時間表還款，導致銀行貸款(流動及非流動部分)由二零二四年三月三十一日118,000,000港元減少約25,600,000港元至二零二四年九月三十日約92,400,000港元；及(ii)貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用由二零二四年三月三十一日約23,700,000港元減少至二零二四年九月三十日約18,900,000港元，減幅約20.3%。

於二零二四年九月三十日，貴公司股東應佔權益總額約為372,300,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為382,200,000港元。主要結餘變動載於上文。

於二零二四財年及二零二三財年之財務狀況

誠如二零二四年年報所載，貴集團之資產總值由二零二三年三月三十一日約602,400,000港元減少至二零二四年三月三十一日約555,200,000港元，主要包括(i)二零二四年三月三十一日的物業、廠房及設備約368,200,000港元，較二零二三年三月三十一日約388,300,000港元減少約5.2%；(ii)二零二四年三月三十一日的投資物業約91,000,000港元，較二零二三年三月三十一日約101,700,000港元減少約10.5%；(iii)二零二四年三月三十一日的現金及銀行結餘約42,600,000港元，較二零二三年三月三十一日約50,200,000港元減少約15.1%；及(iv)二零二四年三月三十一日的貿易及其他應收款項約34,400,000港元，較二零二三年三月三十一日約54,800,000港元減少約37.2%。

貴集團之負債總額由二零二三年三月三十一日約203,100,000港元減少至二零二四年三月三十一日約176,400,000港元，主要包括(i)二零二四年三月三十一日的銀行貸款(流動及非流動部分)約118,000,000港元，較二零二三年三月三十一日約113,400,000港元增加約4.1%；及(ii)二零二四年三月三十一日的貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用約23,700,000港元，較二零二三年三月三十一日約31,600,000港元減少約25.0%。

貴公司擁有人應佔權益總額由二零二三年三月三十一日約402,300,000港元減少至二零二四年三月三十一日約382,200,000港元。主要結餘變動載於上文。

2. 非常重大收購事項買方、非常重大收購事項賣方、非常重大收購事項目標公司及非常重大收購事項物業之資料

非常重大收購事項買方之資料

非常重大收購事項買方，即Grand V Limited，為一間於香港註冊成立之有限公司及貴公司之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

非常重大收購事項賣方之資料

非常重大收購事項賣方，即景先有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有。其主要從事物業投資。

非常重大收購事項目標公司之資料

非常重大收購事項目標公司宏景置業有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司以及非常重大收購事項賣方之全資附屬公司。其主要從事以賺取租金為目的之物業投資，並擁有非常重大收購事項物業。於最後實際可行日期，非常重大收購事項目標公司並無任何附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之主要資產為非常重大收購事項物業。

非常重大收購事項物業之資料

非常重大收購事項物業由商場及305個停車位組成，作商業用途，總實用面積約為16,742平方呎。

於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，商場租戶業務之主要性質以餐飲、美容、醫療健康、安老院及其他服務為主。

截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均租用率為78%（截至二零二三年三月三十一日止年度：81%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均每平方呎租金為593港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：575港元）。於二零二四年三月三十一日，租戶之平均租期約為24個月（於二零二三年三月三十一日：24個月）。

截至二零二四年三月三十一日止年度，停車位之平均租用率為77%（截至二零二三年三月三十一日止年度：88%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，平均每個停車位收費為3,900港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：3,000港元）。

非常重大收購事項物業包括合共39個零售商舖，其中，(i)31個零售商舖已出租予獨立第三方，相關租賃協議於二零二五年二月至二零二六年十一月期間到期，於二零二四年十月產生淨月租約800,000港元；及(ii)於305個停車位中，221個停車位已按月出租，於二零二四年十月產生月租收入約800,000港元。於二零二五年二月，僅217個停車位按月出租。

貴公司已委任世邦魏理仕顧問香港有限公司（即非常重大收購事項估值師）評估非常重大收購事項物業之市值。根據非常重大收購事項估值師發出之估值報告（「估值報告」），非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之估值為380,000,000港元（「估值」）。有關非常重大收購事項物業之估值詳情，請參閱通函附錄八所載之估值報告。

非常重大收購事項目標公司之財務資料

下表分別載列截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年及二零二四年十月三十一日止七個月非常重大收購事項目標公司財務資料之概要：

	截至十月三十一日止七個月		截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	概約	概約	概約	概約
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	13,553	12,554	22,614	23,521
除所得稅前溢利／(虧損)	(571)	1,638	4,188	26,412
溢利／(虧損)及全面				
收益(開支)總額	(721)	1,816	3,085	25,434

誠如上表所載，非常重大收購事項目標公司於截至二零二四年十月三十一日止七個月轉虧為盈，錄得除所得稅前溢利約1,638,000港元，而截至二零二三年十月三十一日止七個月的除所得稅前虧損則約為571,000港元，主要由於期內出售七個停車位，並錄得出售投資物業收益約4,857,000元。

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之負債淨額約為90,064,000港元(附註)。非流動資產約為126,129,000港元，主要包括投資物業，即商場及停車位。流動資產約為1,163,000港元，主要包括貿易及其他應收款項、應收一間關聯公司款項以及銀行結餘及現金。有關非常重大收購事項目標公司財務狀況之進一步詳情，請參閱通函附錄五「非常重大收購事項目標公司之管理層討論及分析」一節。

附註：於二零二四年十二月三十一日，應付非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之款項約106,800,000港元已撥充資本。

3. 訂立非常重大收購事項買賣協議之理由及裨益

經參考董事會函件及據管理層告知，訂立非常重大收購事項買賣協議之主要理由及裨益如下：

3.1 符合 貴集團既定之業務策略

貴公司多年來一直從事提供酒店服務。根據二零二四年年報，貴集團受惠於入境遊客人數回升及酒店需求復甦，收益較二零二三年同年增長約

40.0%。儘管二零二四年上半年遊客人數持續上升，但 貴公司認為香港酒店業之競爭格局於短期內仍相對不明朗。

誠如董事會函件所載，於二零二五年二月七日(交易時段後)，非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項物業。非常重大出售事項為 貴集團提供良機，可自酒店價值之資本增值變現收益，並透過酒店業務變現股東價值。非常重大出售事項亦可讓 貴集團整合資源及擴展業務組合，同時發掘非常重大收購事項等其他投資機會。

貴集團一直積極物色潛在投資機會以提高股東回報。相較於表現受制於旅遊業興衰之酒店，非常重大收購事項為 貴集團提供產生穩定收入來源之良機。

3.2 酒店業務因旅遊業復甦不明朗而受限

誠如董事會函件所載，由於旅遊業在疫情後未見大幅反彈，香港經濟下行週期對 貴集團之酒店業務造成影響。入境遊客對 貴集團於該領域之表現舉足輕重，尤其是中國大陸遊客。即日往返遊客人數上升且消費模式變得謹慎對酒店行業構成挑戰。誠如二零二四年中期報告進一步披露，鑒於香港旅遊業之全面復甦仍屬未知之數，不明朗之經濟環境仍將對酒店行業構成挑戰。

鑒於旅遊業復甦不明朗將直接影響 貴集團之酒店業務，非常重大出售事項可讓 貴集團整合資源及擴展業務組合，同時發掘非常重大收購事項等其他投資機會。

3.3 為 貴集團提供產生穩定收入來源之良機

相較於表現受制於旅遊業興衰之酒店，非常重大收購事項為 貴集團提供產生穩定收入來源之良機，董事認為，非常重大收購事項將有助 貴公司保持長期穩健及持續發展。

我們之意見

考慮到上述因素，尤其是相較於酒店，(i)非常重大收購事項為 貴集團提供於零售管理行業建立業務據點之良機，；(ii)非常重大收購事項目標公司於最近年度展現產生穩定收入的往績記錄，並設有具名氣且經驗豐富的管理團隊， 貴集團可進軍零售管理行業，毋須從頭開始建立自身管理團隊，而餘下集團供應建材以及提供設計及裝修建築服務能夠在購物中心需

要有關協助時提供產品及服務，對 貴集團整體有利；(iii)非常重大收購事項目標公司亦可產生穩定之收入來源，故董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生，惟包括非常重大收購事項獨立董事委員會全體成員，彼等之意見載於本通函)認為且我們亦認同，非常重大收購事項符合 貴集團進一步擴展收入基礎及從經營租賃產生穩定租金收入之策略，與 貴集團現時之主要業務相比，該策略較少倚賴境外遊客。

基於上文所述，儘管非常重大收購事項並非在 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但考慮到(i)多元化及經擴大之服務組合以及具有穩定租金收入之收入來源；(ii) 貴集團可進軍零售管理行業，毋須從頭開始建立自身物業投資公司及管理團隊；(iii)並能夠在購物中心需要有關產品及服務時運用餘下集團的供應建材以及提供設計及裝修建築服務；(iv)相較於倚賴旅遊業興衰之酒店業，非常重大收購事項物業可產生穩定租金收入；及(v)我們於本函件下文「5. 我們有關非常重大收購事項物業評估價值之分析」一節項下對非常重大收購事項物業之評估價值的分析，非常重大收購事項符合 貴集團擴展投資組合之業務策略，因此我們認同董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生，惟包括非常重大收購事項獨立董事委員會全體成員，彼等之意見載於本通函)之意見，認為非常重大收購事項按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 非常重大收購事項買賣協議

非常重大收購事項買賣協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二五年二月七日(交易時段後)

訂約方： (i) 非常重大收購事項賣方
(ii) 非常重大收購事項買方

主體事宜

根據非常重大收購事項買賣協議，待非常重大收購事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項待售股份。

於非常重大收購事項完成時，貴集團將持有非常重大收購事項目標公司全部已發行股本。因此，非常重大收購事項目標公司將成為貴公司之間接全資附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之財務業績將於貴集團之財務業績綜合入賬。非常重大收購事項物業將作為貴集團之投資物業持有。

非常重大收購事項代價及付款條款

非常重大收購事項代價指經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)調整之非常重大收購事項初步代價。

非常重大收購事項買方於非常重大收購事項完成日期應付非常重大收購事項賣方之非常重大收購事項初步代價，應相等於以下金額之總和：

- (a) 364,400,800港元(即基準代價)；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)。

於非常重大收購事項完成後，在訂約方協定或釐定經審核完成賬目後十五個營業日內，(i)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價高於非常重大收購事項初步代價(即盈餘)，非常重大收購事項買方應向非常重大收購事項賣方支付盈餘金額；或(ii)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價低於非常重大收購事項初步代價(即虧絀)，非常重大收購事項賣方應向非常重大收購事項買方支付虧絀金額。

就釐定非常重大收購事項初步代價及非常重大收購事項代價而言，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」指：

- (a) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之資產總值(非常重大收購事項物業、機器及設備、投資物業或待售發展中物業(視情況而定)、傢俱及裝置以及遞延稅項資產(如有)除外)；減
- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之負債總額(包括於二零二四年四月一日至非常重大收購事項完成日期(包括該日)期間應計之應付稅項(如有)，以及根據與非常重大收購事項物業有關之租賃協議持有之租金按金，惟不包括任何遞延稅項負債(如有))。

據估計，根據非常重大收購事項目標公司之最近期財務資料，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」金額將不超過4,000,000港元。

非常重大收購事項代價由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已計及：(i) 非常重大收購事項估值師所釐定非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之初步評估價值380,000,000港元；及(ii) 非常重大收購事項目標公司之全部已發行股本須按無現金無負債基準收購，且不附帶一切留置權、產權負擔或責任。

5. 我們有關非常重大收購事項物業評估價值之分析

(i) 非常重大收購事項代價之基準

經參考董事會函件，非常重大收購事項代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已計及(i) 非常重大收購事項估值師於二零二四年十二月三十一日(即估值基準日期)所釐定之非常重大收購事項物業之初步評估價值380,000,000港元；及(ii) 非常重大收購事項目標公司之全部已發行股本須按無現金無負債基準收購，且不附帶一切留置權、產權負擔或責任。

(ii) 我們有關估值報告之分析

為進行評估，我們已審閱通函附錄八所載由非常重大收購事項估值師就非常重大收購事項物業估值(即非常重大收購事項估值)而編製之估值報告。為評估非常重大收購事項估值是否公平合理，我們已審閱及與非常重大收購事項估值師討論以下事宜：(i) 進行非常重大收購事項估值所採用之方法、基準及假設；(ii) 其編製估值報告之工作範圍；及(iii) 參與編製估值報告之主要成員之資格及經驗。

關於非常重大收購事項估值師之專業知識，我們注意到估值報告之簽署人兼非常重大收購事項估值師之執行董事郭偉恩先生(「郭先生」)為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。郭先生在香港物業估值方面擁有逾28年經驗。非常重大收購事項估值亦由周子蔚女士及李曉瑩女士協助，彼等分別在香港物業估值方面擁有逾4年及3年經驗。非常重大收購事項估值師確認，根據上市規則，參與非常重大收購事項估值之全體核心成員均獨立於貴集團及非常重大收購事項目標公司，且不知悉其與貴公司之間存在任何將被合理視為影響其獨立性之關係或利益。透過審閱非常重大收購事項估值師與貴公司訂立之委聘條款，我們注意到所執行之工作範圍對非常重大收購事項估值師在估值報告中形成可靠意見而言屬恰當，且工作範圍並無任何可能對非常重大收購事項估值程度造成不利影響之限制。因此，我們並無發現任何重大因素導致我們對估值報告所採用之假設及方法之公平及合理性產生懷疑。

估值基準及假設

我們自估值報告注意到，非常重大收購事項估值根據市值編製，市值遵循香港測量師學會(「香港測量師學會」)物業估值準則(2020年版)所訂明的定義。根據香港測量師學會，市值為在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額。據我們所了解，非常重大收購事項買賣協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，因此我們認為非常重大收購事項估值師所採用之市值基準為適合估值基準，屬公平合理。

此外，非常重大收購事項估值基於以下假設得出：(i)業主於公開市場出售非常重大收購事項物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益及承受負擔；(ii)並無就非常重大收購事項物業之任何費用、按揭或欠款以及出售可能產生之任何費用或稅項作出撥備；(iii)非常重大收購事項物業於整個未屆滿之土地租約期限內可自由處置及轉讓，而毋須支付任何地價；(iv)非常重大收購事項物業概無附帶繁重產權負擔、限制及支銷；及(v)非常重大收購事項物業符合土地租約、許可及所有其他法定規例。我們自非常重大收購事項估值師了解到，該等假設在物業估價中普遍採用。

估值方法

我們已與非常重大收購事項估值師討論及了解到，市場法為廣泛採用之物業估值方法，其基於將估值之主體物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較，而可資比較物業及交易之資料易得，故非常重大收購事項估值師採用市場法對非常重大收購事項物業進行估值。

就此而言，我們已與非常重大收購事項估值師討論所採用之估值方法，並審閱非常重大收購事項估值師提供之可資比較物業。為進行非常重大收購事項估值，非常重大收購事項估值師已選擇具有類似物理及位置屬性之可資比較商業交易(「可資比較物業」)。

為評估可資比較物業是否公平合理，我們已與非常重大收購事項估值師討論識別可資比較物業時之選擇準則。據我們所了解，非常重大收購事項估值師考慮之選擇準則包括(i)位於九龍區之零售平台交易；(ii)於二零二四年進行之交易；及(iii)可資比較交易涉及之主體物業為本地民生商場。

下表載列可資比較物業之詳情：

	可資比較 物業1	可資比較 物業2	可資比較 物業3	可資比較 物業4	可資比較 物業5	可資比較 物業6	可資比較 物業7
發展項目	The Campton	喜韻	喜盈	欣榮花園	喜漾	喜蒼	The Austine Place
竣工年度	二零二一年	二零一五年	二零一五年	一九九八年	二零一六年	二零一六年	二零一四年
地區	長沙灣	長沙灣	長沙灣	土瓜灣	長沙灣	長沙灣	佐敦
交易日期	二四年 十一月	二四年 十一月	二四年 十一月	二四年 十一月	二四年 十一月	二四年 十一月	二四年 五月
實用面積(平方呎)	11,059	12,662	10,316	61,793	3,864	19,149	7,405
單價(港元/平方呎)	9,460	9,406	6,032	10,128	11,962	9,484	20,095

為進行盡職審查，我們初步對二零二四年位於九龍實用面積超過1,000平方呎之商業銷售交易進行獨立市場研究，識別超過150項交易。鑒於我們的初步搜索中大部分交易涉及商業／住宅樓宇之個別單位，性質與非常重大收購事項物業不同，因此我們於該等交易中設搜索標準，找出實用面積超過3,000平方呎的交易，合共識別37項交易。基於該37項交易，其中30項交易與商業樓宇／酒店／個別單位之交易有關，故無法直接比較。因此，我們選出符合我們篩選標準的餘下七項交易（「**獨立可資比較物業**」）。我們注意到獨立可資比較物業與非常重大收購事項估值師所識別的可資比較物業屬同類交易。

經考慮篩選標準，即(i)非常重大收購事項物業所在的九龍地段，足以作為評估零售平台交易市價的參考；(ii)主體非常重大收購事項估值前進行的近期交易；(iii)主體物業亦限於相同類別（即商場）；及(iv)我們基於公開市場所得資料進行的獨立研究結果顯示與非常重大收購事項估值師所識別可資比較物業相同的結果，且我們並不知悉進行獨立研究過程中的任何偏離情況，我們認為，可資比較物業的篩選標準屬公平及具代表性。

我們進一步獲悉，經計及各項因素（例如（其中包括）物業樓齡及可資比較物業與非常重大收購事項物業在大小、位置、便利程度、人流及大批購買折扣方面之差異），非常重大收購事項估值師已考慮並作出適當調整，以得出非常重大收購事項估值。為評估對可資比較物業所作調整是否公平及具代表性，我們已與非常重大收購事項估值師討論為反映可資比較物業與非常重大收購事項物業之間的不同屬性所作之調整。據我們所了解，就有關屬性作出調整之一般基準為：(i)倘可資比較物業於位置、人流或便利程度方面優於非常重大收購事項物業，會向下調整；或(ii)倘在一次性交易中出

售可資比較物業(多個商場)，會採用大批購買折扣。我們亦已取得非常重大收購事項估值師對可資比較物業所作調整之相關工作並審閱其詳細計算方式，並認為調整合理及能夠反映可資比較物業與非常重大收購事項物業之間的不同屬性。我們自估值報告注意到，非常重大收購事項物業零售部分的單價約為每平方呎7,000港元(基於商場市值約117,000,000港元得出)即全部可資比較物業經調整後之同等加權平均單價。而經與非常重大收購事項估值師討論，我們注意到，可資比較物業與商場相比在樓齡、位置、人流、面積或便利程度(如適用)方面均有差異。總括而言，各可資比較物業相對商場具較佳特點，被視為更勝一籌。

就停車場而言，我們已參考公開交易記錄就宏景花園停車場之銷售價格進行獨立市場研究，並審閱非常重大出售事項估值師所物色之可資比較物業(「抽樣交易」)。抽樣交易由非常重大收購事項估值師隨機選擇，基準為該等交易自二零二四年二月一日起期間(即緊接有關非常重大收購事項買賣協議之該公佈日期(即二零二五年二月七日)前約十二個月)在宏景花園進行(「樣本選擇準則」)。鑒於該等樣本根據樣本選擇準則選出，因此彼等被視為相關及具代表性。我們注意到，所採用之停車場單位價格經考慮抽樣交易及應用調整因素(包括(如相關)到達停車場入口之距離／時間、樓層)後得出，並採用香港特別行政區政府差餉物業估價署就非常重大收購事項估值師所選擇之每項可資比較物業於有關時間發出之私人住宅樓宇價格指數(所有類別住宅樓宇)進行調整。

至於非常重大收購事項估值師所採用之調整，我們注意到所採用之調整主要為反映市況，即單位價格隨樓層距離地下(即主體停車場3樓，原因為其為主要出入口)越遠而變動(即停車位距離地下層越遠，單位價格越低)。就此而言，我們已考慮(i)主體物業內不同樓層停車位之抽樣交易(即包括除3樓外位於各樓層之交易)；及(ii)採用非常重大收購事項估值師所設定樣本選擇準則以隨機抽樣方式對其他公開交易記錄進行獨立研究。我們已按隨機抽樣方式就每層(3樓及4樓除外)識別兩個樣本，而鑒於二零二四年僅識別一項交易，4樓僅有一個樣本，2樓及4樓停車場的平均交易價格分別為990,000港元及1,050,000港元，而5樓、6樓及7樓停車場的平均交易價格分別為885,000港元、855,000港元及820,000港元。結果顯示較接近停車場入口之停車位單位價格一般較昂貴，因此比較結果與非常重大收購事項估值師之假設及所進行工作一致。我們進一步注意到，於估值報告中，非常重大收購事項估值師所識別的抽樣交易的平均單價為每個860,000港元，乃基於非常重大收購事項物業的停車位市值約263,000,000港元得出。

基於以上所述，我們認為所選取可資比較物業及抽樣交易以及所作出調整均屬恰當及相關，可為非常重大收購事項估值師之意見提供公平合理基準。

我們之意見

於我們與非常重大收購事項估值師討論期間，我們並無發現任何重大因素或具體事項致使我們懷疑就非常重大收購事項估值所採用方法、假設及參數之公平及合理性，或可能對非常重大收購事項估值師作出之保證程度有不利影響之任何工作範圍限制。

基於非常重大收購事項估值所載資料及我們之上述分析，我們認為，非常重大收購事項估值師採用市場法得出之非常重大收購事項物業之評估價值屬恰當，並為評估非常重大收購事項物業之公平參考點。此外，我們認為，估值報告為我們評估非常重大收購事項代價是否公平合理之適當資料來源。

(iii) 與非常重大收購事項目標公司之經重估資產淨值比較(「經重估資產淨值」)

誠如董事會函件所載，非常重大收購事項代價指經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)調整之非常重大收購事項初步代價。

為評估非常重大收購事項代價是否公平合理，我們認為，評估非常重大收購事項目標公司經計入非常重大收購事項物業之評估價值(而非非常重大收購事項目標公司之財務報表所記錄非常重大收購事項物業之賬面值)之資產淨值較為合適。下文載列基於通函董事會函件所載資料作出之相關計算：

百萬港元

非常重大收購事項初步代價包括：

(a) 基準代價(即364,400,000港元)	364.4
(b) 經調整資產淨值正／負數額	—(附註)

非常重大收購事項代價 **364.4**

於二零二四年十二月三十一日非常重大收購事項物業之評估價值	380.0
減：於二零二四年十月三十一日使用成本法入賬之非常重大收購事項物業價值	(124.0)
減：於二零二四年十月三十一日非常重大收購事項目標公司之負債淨額	(90.1)
加：將於二零二四年十二月三十一日應付非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之款項撥充資本	106.8
經重估資產淨值	272.7
加：非常重大收購事項賣方償付銀行貸款1之承諾	91.7
代價總額	364.4

附註：非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)。於非常重大收購事項完成後，在訂約方協定或釐定經審核完成賬目後十五個營業日內，(i)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價高於非常重大收購事項初步代價，非常重大收購事項買方應向非常重大收購事項賣方支付盈餘金額；或(ii)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價低於非常重大收購事項初步代價，非常重大收購事項賣方應向非常重大收購事項買方支付虧絀金額。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「非常重大出售事項代價及付款條款」一節。

考慮到非常重大收購事項代價由非常重大收購事項買賣協議訂約方經公平磋商後達致，並已計及(i)根據估值報告按市場法得出之評估價值；及(ii)非常重大收購事項代價相等於經重估資產淨值加賣方償付銀行貸款¹之承諾，我們認為非常重大收購事項代價屬公平合理。

6. 收購目標公司可能造成之財務影響

於評估非常重大收購事項及其項下擬進行之交易之財務影響時，我們已主要考慮以下各項：

6.1 盈利

於非常重大收購事項完成後，(i)非常重大收購事項目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司；及(ii)非常重大收購事項目標公司之財務業績將綜合計入 貴集團之財務業績。非常重大收購事項物業將作為 貴集團之投資物業持有。於最後實際可行日期，非常重大收購事項物業項下之零售商舖及停車場仍在租賃，因此非常重大收購事項目標公司將於非常重大收購事項完成後繼續錄得租金收入。

誠如通函附錄六所載，假設非常重大收購事項於緊隨非常重大出售事項完成後進行， 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度所錄得 貴公司擁有人應佔虧損約20,200,000港元會扭轉，並於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔溢利約349,900,000港元。

6.2 資產及負債

根據二零二四年中期報告， 貴集團於二零二四年九月三十日之未經審核資產總值及負債總額分別約為511,600,000港元及142,700,000港元。經參考通函附錄六所載 貴集團之未經審核備考財務資料，假設非常重大出售事項於二零二四年九月三十日進行且非常重大收購事項於緊隨非常重大出售事項完成後進行， 貴集團之資產總值將增加至約831,000,000港元，而 貴集團之負債總額將減少至約97,300,000港元。

6.3 現金流量

非常重大收購事項將導致 貴集團現金流出約365,800,000港元(即非常重大收購事項初步代價及交易成本)，惟視乎非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之資產淨值調整金額而定。鑒於非常重大收購事項代價將使用非常重大出售事項產生之所得款項淨額償付，預期合併計算時將不會對 貴集團之流動資金產生重大不利影響。

經參考通函附錄六所載 貴集團之未經審核備考財務資料，於訂立非常重大出售事項及非常重大收購事項前，現金及銀行結餘於二零二四年九月三十日約為31,500,000港元，預期將於非常重大出售事項及非常重大收購事項完成後增加至約335,400,000港元。

此外，預期非常重大收購事項目標公司將自非常重大收購事項物業租賃產生收入，從而為 貴集團之現金流入帶來正面貢獻。

務請留意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於根據非常重大收購事項買賣協議於非常重大收購事項完成後之財務表現及狀況。

推薦意見

經考慮上文所分析之主要因素及理由，我們認為，儘管非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟非常重大收購事項買賣協議之條款按正常商業條款訂立，對非常重大收購事項獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，我們建議非常重大收購事項獨立董事委員會推薦，而我們本身亦推薦，非常重大收購事項獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

非常重大收購事項獨立董事委員會及列位非常重大收購事項獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
鍾建舜
謹啟

二零二五年二月二十六日

鍾建舜先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及紅日資本有限公司之負責人，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業積逾25年經驗。

1. 本集團之綜合財務報表

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告第3頁至第30頁，該中期報告已於二零二四年十二月十日刊發。二零二四年中期報告刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.mexanhk.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1210/2024121000323_c.pdf

本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報第39頁至第128頁，該年報已於二零二四年七月二十四日刊發。二零二四年年報刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.mexanhk.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0724/2024072400925_c.pdf

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報第34頁至第112頁，該年報已於二零二三年七月二十五日刊發。二零二三年年報刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.mexanhk.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0725/2023072500849_c.pdf

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報第40頁至第132頁，該年報已於二零二二年七月二十六日刊發。二零二二年年報刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.mexanhk.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0726/2022072600619_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年十二月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

借貸

於二零二四年十二月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之有抵押及有擔保借貸約為180,446,000港元。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之銀行融資以(i)本集團賬面值為343,000,000港元之若干土地及樓宇；(ii)本集團賬面值約為82,000,000港元之若干投資物業；(iii)已抵押銀行存款4,318,000港元；(iv)本公司不少於423,000,000港元之企業擔保；(v)非常重大收購事項目標公司最高405,000,000港元之企業擔保；及(vi)非常重大收購事項目標公司賬面值約為123,000,000港元之若干投資物業作為抵押。

租賃負債

經擴大集團與香港辦事處租賃協議之付款責任相關之租賃負債約為1,050,000港元。租賃負債初步按並非於開始日期支付之租賃付款之現值進行計量，採用經擴大集團之增量借款利率貼現。經擴大集團租賃負債之實際利率為每年6.9厘。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無涉及任何按揭、抵押或債券、借貸資本、債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔或其他重大或有負債或債務之未償還債務。

董事確認，自二零二四年十二月三十一日起，經擴大集團之債務及或有負債並無重大變動。

3. 營運資金充足性

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金及目前可動用之銀行融資)以及非常重大出售事項及非常重大收購事項之影響，在無不可預見之情況下，董事經審慎周詳考慮後認為經擴大集團具有充足營運資金以應付本通函日期起計至少未來12個月之現時所需。

4. 經擴大集團之財務及貿易前景

餘下集團從事供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務。該業務自二零二二年開展以來，於截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度已分別產生約81,700,000港元及102,500,000港元之可觀收益。該業務的客戶基礎已由二零二三年的80名客戶擴大至最後實際可行日期約170名客戶。截至二零二四年九月三十日止六個月，儘管餘下集團表現欠佳(基於本通函附錄四所載之因素，收益約為14,300,000港元)，但展望未來，截至二零二五年二月十八日已確認訂單約為50,900,000港元。

此外，根據2024-25財政年度政府財政預算案，香港政府計劃未來5年釋放可興建不少於80,000個私營房屋單位之土地。預測顯示，未來5年，私人住宅單位每年平均落成量為19,000個，未來3至4年預期將交付109,000個新單位。預期建成該等新房屋將帶動對建材及裝修建築服務的需求。此外，香港銀行於二零二四年十一月下調最優惠利率，預計將降低融資成本並刺激買家需求，從而鼓勵房地產發展商將新項目推出市面。鑒於該等因素，董事對本集團之建材貿易及裝修建築服務分部之未來財務及貿易前景充滿信心，並將繼續發展該分部，作為經擴大集團之重心。

非常重大收購事項為經擴大集團提供產生穩定收入之良機。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以及截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司分別產生年度收益約22,900,000港元、22,600,000港元、23,500,000港元及12,600,000港元。商場零售商舖於二零二四年十月產生收益約800,000港元，停車場於二零二四年十月亦產生收益約800,000港元。考慮到非常重大收購事項目標公司之過往財務表現，預期非常重大收購事項將有助經擴大集團保持長期穩健及持續發展。

董事會認為，非常重大收購事項不僅可擴展本集團業務範圍，亦可為本集團增強並創造穩定收入來源，有助於增加本集團之整體營運資金。此舉亦將對經擴大集團未來整體業務營運產生正面影響，進而為本集團及股東整體帶來有利回報。

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，非常重大出售事項物業截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二四年十一月三十日止八個月有關可識別淨收入來源之未經審核損益表與截至二零二三年十一月三十日止八個月之比較數字(「未經審核損益表」)載列如下。

董事認為，有關資料妥善編製並來自本集團有關非常重大出售事項物業之相關賬簿及記錄，採用與本集團大致上相同之會計政策編製，以及經考慮本集團就其若干成本及開支(包括融資成本及所得稅開支)分配為反映非常重大出售事項物業之業務表現而識別之若干調整。

酒店之未經審核損益表

	截至三月三十一日			截至十一月三十日	
	止年度			止八個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	27,515	44,702	74,443	49,943	58,598
直接成本	(18,856)	(20,365)	(34,096)	(19,874)	(23,065)
毛利	8,659	24,337	40,347	30,069	35,533
其他收入	300	497	14	16	–
行政及其他營運開支	(18,711)	(20,186)	(25,123)	(15,453)	(16,002)
折舊及攤銷	(18,097)	(19,420)	(20,095)	(13,395)	(13,385)
融資成本	(375)	(2,263)	(5,878)	(4,341)	(2,992)
除所得稅前(虧損)/溢利	(28,224)	(17,035)	(10,735)	(3,104)	3,154
所得稅	–	–	–	–	(520)
本年度/期內(虧損)/溢利	<u>(28,224)</u>	<u>(17,035)</u>	<u>(10,735)</u>	<u>(3,104)</u>	<u>2,634</u>

本公司已委聘申報會計師立信德豪會計師事務所有限公司，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序工作」就未經審核損益表進行若干協定程序並匯報其事證發現。

申報會計師已：

(a) 核對未經審核損益表與本集團之相關賬簿及記錄，並發現金額一致；
及

(b) 檢查未經審核損益表之算術準確性，並發現金額計算準確。

由於上述協定程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行之核證工作，故申報會計師並未就未經審核損益表發表意見或核證結論。倘申報會計師進行額外程序，可能會注意到其他須向董事匯報之事宜。

協定程序之發現僅供本公司董事參考，以符合上市規則第14.68(2)(b)(i)條項下之規定，不得由任何其他人士用於或依賴作任何其他目的。

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(香港執業會計師)發出之報告全文，是為了載入本通函而編製。

**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

Website 網址: www.forvismazars.com/hk

二零二五年二月二十六日

茂盛控股有限公司
董事會

有關宏景置業有限公司過往財務資料之獨立申報會計師報告**緒言**

我們就第III-5頁至第III-38頁所載之宏景置業有限公司(「**非常重大收購事項目標公司**」)過往財務資料出具報告，該等財務資料包括非常重大收購事項目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之財務狀況表，以及非常重大收購事項目標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各年及截至二零二四年十月三十一日止七個月(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，與重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。第III-5頁至第III-38頁所載過往財務資料構成本報告之一部分，是為了載入茂盛控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二五年二月二十六日有關 貴公司建議收購非常重大收購事項目標公司(「**收購事項**」)之通函(「**通函**」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

非常重大收購事項目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而中肯之過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

申報會計師之責任

我們責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「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。該準則規定我們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不存在重大錯誤陳述取得合理確認。

我們工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇之程序取決於我們之判斷，包括評估過往財務資料因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，我們考慮非常重大收購事項目標公司根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而中肯之過往財務資料相關之內部監控，以設計於有關情況下恰當之程序，但並非旨在對非常重大收購事項目標公司內部監控之有效性發表意見。我們工作亦包括評價所用會計政策之恰當性及非常重大收購事項目標公司董事所作會計估計之合理性，以及評價過往財務資料之整體呈報。

我們相信，我們所獲得之憑證能充分及適當地為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為，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所載之編製及呈列基準，真實而中肯地反映非常重大收購事項目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之財務狀況及非常重大收購事項目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段比較財務資料

我們已審閱非常重大收購事項目標公司之匯報期末段比較財務資料，包括截至二零二三年十月三十一日止七個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「匯報期末段比較財務資料」）。非常重大收購事項目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製匯報期末段比較財務資料。我們責任是根據我們之審閱，對匯報期末段比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進

行審計之範圍，故我們不能保證將知悉在審計中可能被識別之所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們之審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信匯報期末段比較財務資料於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)條例對其他事宜之報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第III-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註14，其中載有非常重大收購事項目標公司於有關期間所宣派及派付股息之資料。

編製或審計財務報表

非常重大收購事項目標公司之財務報表於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度經泓信會計師行有限公司(執業會計師)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。非常重大收購事項目標公司並無就二零二四年三月三十一日後任何期間編製法定經審核財務報表，原因是該等財務報表尚未到期刊發。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年二月二十六日

非常重大收購事項目標公司之過往財務資料**編製過往財務資料**

下文載列過往財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

非常重大收購事項目標公司於有關期間之財務報表是過往財務資料之依據，由非常重大收購事項目標公司董事根據符合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，並經富睿瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料按港元(「**港元**」)呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(千港元)。

損益及其他全面收益表

		截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
		二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
收益	6	22,863	22,614	23,521	13,553	12,554
其他收入	7	7	10	40	19	82
行政開支		(9,617)	(9,718)	(10,559)	(6,088)	(7,809)
融資成本	8	(3,915)	(8,718)	(13,288)	(8,055)	(8,046)
出售投資物業收益	15	—	—	26,698	—	4,857
除所得稅前溢利(虧損)	10	9,338	4,188	26,412	(571)	1,638
所得稅(開支)抵免	9	(1,949)	(1,103)	(978)	(150)	178
本年度／期內溢利(虧損)及 本年度／期內全面收益 (開支)總額		7,389	3,085	25,434	(721)	1,816

財務狀況表

		二零二二年	於三月三十一日 二零二三年	二零二四年	於二零二四年 十月三十一日
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業	15	146,582	140,544	128,507	124,006
廠房及設備	16	266	71	2,510	2,123
		<u>146,848</u>	<u>140,615</u>	<u>131,017</u>	<u>126,129</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	17	1,000	1,101	962	895
可收回稅項		36	484	–	–
應收一間關聯公司款項	20	–	900	–	150
銀行結餘及現金	18	163	816	2,229	118
		<u>1,199</u>	<u>3,301</u>	<u>3,191</u>	<u>1,163</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項	19	3,698	3,954	4,391	4,347
應付最終控股公司款項	20	240,546	245,980	209,955	108,109
應付關聯公司款項	20	75	98	205	156
銀行借貸	21	–	–	–	93,385
應付稅項		–	–	371	371
		<u>244,319</u>	<u>250,032</u>	<u>214,922</u>	<u>206,368</u>
流動負債淨額		<u>(243,120)</u>	<u>(246,731)</u>	<u>(211,731)</u>	<u>(205,205)</u>
資產總值減流動負債		<u>(96,272)</u>	<u>(106,116)</u>	<u>(80,714)</u>	<u>(79,076)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	22	10,727	11,198	11,166	10,988
負債淨額		<u>(106,999)</u>	<u>(117,314)</u>	<u>(91,880)</u>	<u>(90,064)</u>
資本及儲備					
股本	23	–*	–*	–*	–*
累計虧損		<u>(106,999)</u>	<u>(117,314)</u>	<u>(91,880)</u>	<u>(90,064)</u>
虧絀總額		<u>(106,999)</u>	<u>(117,314)</u>	<u>(91,880)</u>	<u>(90,064)</u>

* 代表金額少於1,000港元。

權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日(經審核)	—*	(99,388)	(99,388)
本年度溢利及本年度其他全面收益	—	7,389	7,389
與擁有人交易：			
注資及分派			
已付股息	—	(15,000)	(15,000)
於二零二二年三月三十一日(經審核)	—*	(106,999)	(106,999)
於二零二二年四月一日(經審核)	—*	(106,999)	(106,999)
本年度溢利及本年度其他全面收益	—	3,085	3,085
與擁有人交易：			
注資及分派			
已付股息	—	(13,400)	(13,400)
於二零二三年三月三十一日(經審核)	—*	(117,314)	(117,314)
於二零二三年四月一日(經審核)	—*	(117,314)	(117,314)
本年度溢利及本年度其他全面收益	—	25,434	25,434
於二零二四年三月三十一日(經審核)	—*	(91,880)	(91,880)
於二零二三年四月一日(經審核)	—*	(117,314)	(117,314)
期內虧損及期內全面開支總額	—	(721)	(721)
於二零二三年十月三十一日(未經審核)	—*	(118,035)	(118,035)
於二零二四年四月一日(經審核)	—*	(91,880)	(91,880)
期內溢利及期內其他全面收益	—	1,816	1,816
於二零二四年十月三十一日(經審核)	—*	(90,064)	(90,064)

* 代表金額少於1,000港元。

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
經營活動					
除所得稅前溢利(虧損)	9,338	4,188	26,412	(571)	1,638
就以下各項作出調整：					
廠房及設備折舊	195	195	663	386	387
投資物業折舊	6,038	6,038	6,001	3,523	3,347
出售投資物業收益	—	—	(26,698)	—	(4,857)
融資成本	3,915	8,718	13,288	8,055	8,046
利息收入	—*	—*	(1)	(1)	(1)
營運資金變動前之經營現金流量	19,486	19,139	19,665	11,392	8,560
營運資金變動：					
貿易及其他應收款項	196	(101)	139	35	67
應計費用及其他應付款項	(306)	256	437	(148)	(44)
應收一間關聯公司款項	—	(900)	900	46	(150)
應付關聯公司款項	58	23	107	45	(49)
經營所得現金	19,434	18,417	21,248	11,370	8,384
已付所得稅淨額	(1,711)	(1,080)	(155)	(373)	—
經營活動所得現金淨額	17,723	17,337	21,093	10,997	8,384
投資活動					
已收利息	—*	—*	1	1	1
購買廠房及設備	(71)	—	(3,102)	(3,101)	—
出售投資物業之出售所得款項	—	—	32,734	—	6,011
投資活動(所用)所得現金淨額	(71)	—*	29,633	(3,100)	6,012

* 代表金額少於1,000港元。

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
				(未經審核)	
融資活動	25(b)				
來自最終控股公司之墊款	20,636	20,530	7,530	5,680	4,802
向最終控股公司還款	(23,425)	(23,814)	(56,843)	(14,246)	(111,664)
銀行借貸所得款項	-	-	-	-	175,000
償還銀行借貸	-	-	-	-	(81,615)
已付利息	-	-	-	-	(3,030)
已付股息	(15,000)	(13,400)	-	-	-
融資活動所用現金淨額	(17,789)	(16,684)	(49,313)	(8,566)	(16,507)
現金及現金等值項目(減少)					
增加淨額	(137)	653	1,413	(669)	(2,111)
報告期初現金及現金等值項目	300	163	816	816	2,229
報告期末現金及現金等值項目，指現金及現金等值項目	163	816	2,229	147	118

* 代表金額少於1,000港元。

過往財務資料附註

1. 一般資料

宏景置業有限公司(「非常重大收購事項目標公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司。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年度以及截至二零二四年十月三十一日止七個月(「有關期間」)，非常重大收購事項目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心7樓712室。

非常重大收購事項目標公司之直屬控股公司為景先有限公司，該公司為一間於香港註冊成立之公司。非常重大收購事項目標公司董事認為，最終控股公司為永倫企業有限公司(「永倫」)，該公司為一間於香港註冊成立之公司，由倫耀基先生實益擁有。

於有關期間，非常重大收購事項目標公司主要從事以賺取租金為目的之物業投資。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

非常重大收購事項目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之財務狀況表以及非常重大收購事項目標公司於有關期間之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)呈列非常重大收購事項目標公司於有關期間之財務往績記錄，為載入茂盛控股有限公司(「貴公司」)致其股東有關收購非常重大收購事項目標公司之通函而編製，採用與貴公司截至二零二四年三月三十一日止年度之貴公司綜合財務報表所應用之會計政策於重大方面大致上相同之會計政策，惟香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於二零二五年一月一日或之後開始之財政年度生效並適用於過往財務資料之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

過往財務資料由非常重大收購事項目標公司董事根據非常重大收購事項目標公司於有關期間之相關財務報表編製。於編製過往財務資料時，非常重大收購事項目標公司董事並無對相關財務報表作出任何調整。

本通函所載之財務資料並不構成非常重大收購事項目標公司於該等財政年度或期間之指明財務報表(定義見香港公司條例第436條)。非常重大收購事項目標公司毋須亦並無向公司註冊處處長交付其指明財務報表。

非常重大收購事項目標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年度之指明財務報表已由泓信會計師行有限公司審計。核數師報告屬有保留意見或非無保留意見；並無提述核數師在不出具保留意見之情況下強調須予注意之任何事宜；亦無載有香港公司條例第406(2)或407(2)或(3)條項下之聲明。

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

3. 重大會計政策

合規聲明

過往財務資料根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有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)編製。過往財務資料亦遵守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(「上市規則」)之適用披露條文。

香港會計師公會已於有關期間頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，非常重大收購事項目標公司已貫徹採納所有與其營運相關且於有關期間生效之該等新訂／經修訂香港財務報告準則。

非常重大收購事項目標公司於編製過往財務資料時採納之重大會計政策概要載列如下。

持續經營

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債分別超過其流動資產約243,120,000港元、246,731,000港元、211,731,000港元及205,205,000港元，而負債淨額分別約為106,999,000港元、117,314,000港元、91,880,000港元及90,064,000港元。有關該等情況之重大不確定性可能對非常重大收購事項目標公司持續經營業務之能力構成重大疑問，故非常重大收購事項目標公司可能無法於日常業務過程中變現其資產及償還其負債。非常重大收購事項目標公司持續經營之可持續性取決於償還應付最終控股公司款項之時間。非常重大收購事項目標公司董事已評估彼等可得之所有相關事實，包括最終控股公司承諾提供財務支持及於非常重大收購事項目標公司有履行責任前不會要求還款，並認為概無重大不利條件妨礙非常重大收購事項目標公司按持續經營基準繼續其業務。因此，過往財務資料已按持續經營基準編製。

計量基準

編製過往財務資料所用之計量基準為歷史成本。

廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至其使用狀態及地點作擬定用途所直接產生之成本。維修及保養於其產生期間內自損益扣除。

廠房及設備於其可供使用日期起計之下述估計可使用年期內，計及其估計剩餘價值後計提折舊，以直線法撇銷成本減累計減值虧損。倘廠房及設備項目之各部分具有不同可使用年期，該項目之成本會獨立按合理基準分配及計提折舊：

租賃物業裝修

5年

廠房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

投資物業即業主或承租人持有之零售店及停車場，作賺取租金收入及／或資本增值用途，包括目前尚未確定未來用途而持有之物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。折舊按投資物業之估計經濟可使用年期(相等於租期)並計及其估計剩餘價值後，以直線法撇銷成本減累計減值虧損。

投資物業於出售或永久不再使用該投資物業且其出售預期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資產賬面值之差額計算)於終止確認項目之年度計入損益。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產於且僅於非常重大收購事項目標公司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終止確認：(i) 非常重大收購事項目標公司對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii) 非常重大收購事項目標公司轉移金融資產，且(a) 其轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，或(b) 其既無轉移亦無保留金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留金融資產之控制權。

倘非常重大收購事項目標公司保留所轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則非常重大收購事項目標公司繼續確認該金融資產。

倘非常重大收購事項目標公司既無轉移亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉移資產，則非常重大收購事項目標公司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(無重大融資部分之貿易應收款項除外)初步按公平值加(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產而言)直接歸屬於收購金融資產之交易成本確認。該等貿易應收款項初步按其交易價格計量。

於初步確認時，金融資產分類為(i) 按攤銷成本計量；(ii) 按公平值計入其他全面收益計量之債務投資；(iii) 按公平值計入其他全面收益計量之股本投資；或(iv) 按公平值計入損益計量。

初步確認時之金融資產分類取決於非常重大收購事項目標公司管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵。金融資產於初步確認後不會重新分類，除非非常重大收購事項目標公司改變其管理金融資產之業務模式，在此情況下，所有受影響之金融資產在更改業務模式後之首個年度報告期間之第一日重新分類。

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合以下兩個條件且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (i) 其由旨在透過持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- (ii) 其合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。減值、終止確認或攤銷過程所產生之收益及虧損於損益確認。

非常重大收購事項目標公司按攤銷成本計量之金融資產包括貿易及其他應收款項、應收一間關聯公司款項以及銀行結餘及現金。

金融負債

確認及終止確認

金融負債於且僅於非常重大收購事項目標公司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清時終止確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融負債初步按公平值加(就並非按公平值計入損益列賬之金融負債而言)直接歸屬於發行金融負債之交易成本確認。

非常重大收購事項目標公司之金融負債包括其他應付款項、應付最終控股公司／關聯公司款項以及銀行借貸。除按公平值計入損益之金融負債外，所有金融負債初步按其公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響屬微不足道，則按成本列賬。

金融擔保合約

金融擔保合約為因特定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而令合約發行人須就合約持有人承受之虧損向該持有人作出特定賠償付款之合約。金融擔保合約初步按公平值(即交易價格，除非可以其他方式可靠估計公平值)於貿易及其他應付款項內確認為遞延收入。

隨後，金融擔保按(i)初步確認之金額減(倘合適)根據香港財務報告準則第15號確認之累計收入金額；及(ii)根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型釐定之虧損撥備金額兩者中之較高者計量，除非金融擔保按公平值計入損益計量或因轉移金融資產而產生。

金融資產減值

非常重大收購事項目標公司就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。除下文詳述之特別處理外，於各報告日期，倘金融資產信貸風險自初步確認起顯著增加，非常重大收購事項目標公司按相當於全期預期信貸虧損之金額計量該金融資產之虧損撥備。倘金融資產信貸風險自初步確認起並無顯著增加，非常重大收購事項目標公司按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量該金融資產之虧損撥備。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是對金融工具預期年期之信貸虧損之概率加權估計(即所有現金不足額現值)。

就金融資產而言，信貸虧損指根據合約應付一間實體之合約現金流量與該實體預期收取之現金流量間之差額現值。

就金融擔保合約而言，實體於債務人違反所擔保工具條款之情況下，方須作出付款。因此，現金不足額為預期就持有人承擔之信貸虧損賠償予持有人之付款，減該實體預期自該持有人、債務人或任何其他訂約方收取之任何金額。倘資產獲全額擔保，則金融擔保合約之估計現金不足額將與擔保資產之估計現金不足額一致。

全期預期信貸虧損指於金融工具預期年內所有可能違約事件將引致之預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生之金融工具違約事件而預期產生之部分全期預期信貸虧損。

當預期信貸虧損按共同基準計量時，金融工具按下列一項或多項共同信貸風險特徵分組：

- (i) 金融工具性質；
- (ii) 逾期資料；
- (iii) 債務人之性質、規模及行業；
- (iv) 債務人之地理位置；及
- (v) 外部信貸風險評級(如有)。

虧損撥備於各報告日期重新計量，以反映自初步確認起金融工具信貸風險及虧損之變動。虧損撥備產生之變動於損益確認為減值收益或虧損，並對金融工具賬面值作出相應調整。

違約之定義

非常重大收購事項目標公司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，原因為過往經驗顯示，倘金融資產符合任何下列標準，非常重大收購事項目標公司可能無法悉數收回未償還合約金額。

- (i) 內部產生或獲取自外部來源之資料顯示，債務人不大可能向其債權人(包括非常重大收購事項目標公司)悉數付款(並無計及非常重大收購事項目標公司持有之任何抵押品)；或
- (ii) 對手方違反財務契諾。

不論上文分析，非常重大收購事項目標公司認為，當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，惟非常重大收購事項目標公司有合理及可靠資料顯示較寬鬆之違約標準更為適用，則作別論。

評估信貸風險顯著增加

於評估金融工具信貸風險是否自初步確認起顯著增加時，非常重大收購事項目標公司將金融工具於報告日期發生之違約風險與金融工具於初步確認日期發生之違約風險進行比較。作出此項評估時，非常重大收購事項目標公司考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料。具體而言，評估時會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，對或可能對債務人履行其對非常重大收購事項目標公司責任之能力產生重大不利影響。

不論上述評估之結果，當合約付款已逾期超過30日，非常重大收購事項目標公司假定金融資產信貸風險自初步確認起顯著增加，惟非常重大收購事項目標公司有合理及可靠資料顯示其他情況，則作別論。

就金融擔保合約而言，非常重大收購事項目標公司成為不可撤回承擔之相關方當日被視為評估金融工具減值之初步確認日期。就金融擔保合約而言，非常重大收購事項目標公司考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述，非常重大收購事項目標公司假設，倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具之信貸風險自初步確認起並無顯著增加。

低信貸風險

金融工具於以下情況下將被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其違約風險較低；
- (ii) 借款人在短期內有強大能力履行其合約現金流量之責任；及
- (iii) 經濟及商業條件之長期不利變化可能但不一定會削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。

預期信貸虧損之簡化方法

就並無重大融資部分或非常重大收購事項目標公司應用可行權宜方法不計及重大融資部分之貿易應收款項而言，非常重大收購事項目標公司採用簡化方法計算預期信貸虧損。非常重大收購事項目標公司於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已建立適當分組之撥備矩陣，根據債務人及經濟環境特定之前瞻性因素進行調整。

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人發生重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在其他情況下貸款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 由於財務困難導致金融資產之活躍市場消失；或
- (f) 以反映已發生信貸虧損之大幅折扣購買或產生金融資產。

撇銷

當非常重大收購事項目標公司並無合理預期收回金融資產全部或部分合約現金流量時，非常重大收購事項目標公司撇銷金融資產。非常重大收購事項目標公司預期將不會收回大量已撇銷金額。然而，經考慮法律意見(如適用)，已撇銷金融資產仍可能面臨非常重大收購事項目標公司收回逾期款項程序之強制執行活動。任何其後收回款項均於損益內確認。

現金等值項目

就現金流量表而言，現金等值項目指可隨時轉換為已知數額現金且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資。

收益確認

租金收入

來自經營租賃之租金收入在資產出租時於租期內按直線法確認。基於指數或比率而定之可變租賃付款使用於開始日期之指數或比率進行初始計量，其後於該指數或比率發生變化時進行調整。該等付款於租期內按直線法確認為收入。其他可變租賃付款於觸發相關付款之事件或狀況發生之期間內確認為收入。

香港財務報告準則第15號項下之來自客戶合約收益

貨品或服務之性質

非常重大收購事項目標公司提供之貨品或服務之性質為管理服務收入。

確定履約責任

於合約開始時，非常重大收購事項目標公司評估客戶合約中承諾之貨品或服務，並將下列每項轉移予客戶之承諾確定為履約責任：

- (a) 個別貨品或服務(或一批貨品或服務)；或
- (b) 一系列大致相同並以相同模式轉移予客戶的個別貨品或服務。

如符合以下兩項標準，則承諾給予客戶之貨品或服務屬個別：

- (a) 客戶可自行或連同客戶隨時可得之其他資源從該貨品或服務中獲益(即貨品或服務能夠明確區別)；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司向客戶轉移貨品或服務之承諾可與合約中之其他承諾分開識別(即轉移貨品或服務之承諾按合約範圍能明確區別)。

確認收益時間

收益於(或隨)非常重大收購事項目標公司透過向客戶轉移承諾貨品或服務(即資產)而達成履約責任時確認。資產於(或隨)客戶取得該資產之控制權時轉移。

如符合以下其中一項標準，則非常重大收購事項目標公司隨時間轉移對貨品或服務之控制權，並因此隨時間達成履約責任及確認收益：

- (a) 在非常重大收購事項目標公司履約時，客戶同時收取並享用非常重大收購事項目標公司履約所提供之利益；
- (b) 非常重大收購事項目標公司之履約創建或提升客戶於資產創建或提升時控制之資產(例如在建工程)；或
- (c) 非常重大收購事項目標公司之履約並無新設對非常重大收購事項目標公司而言具其他用途之資產，而非常重大收購事項目標公司具有可強制執行權利收取迄今已完成履約部分之款項。

倘履約責任並非隨時間達成，則非常重大收購事項目標公司於客戶取得承諾資產控制權之某一時點達成履約責任。於釐定何時發生控制權轉移時，非常重大收購事項目標公司考慮控制權概念以及法定所有權、實際擁有權、支付權利、資產擁有權之重大風險及回報以及客戶接納等指標。

來自管理服務之收益經參考相關履約責任之完成進度隨時間確認，因客戶在非常重大收購事項目標公司履約時同時收取及享用非常重大收購事項目標公司履約所提供之利益。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認之收益而言，倘可合理計量履約責任之結果，非常重大收購事項目標公司應用輸入法(即按迄今之實際投入與估計總投入之比例)計量完全履行履約責任之進度，原因為非常重大收購事項目標公司之投入與轉移貨品或服務之控制權予客戶之間有直接關係，並有可靠資料供非常重大收購事項目標公司採用該方法。否則，非常重大收購事項目標公司僅以所產生成本為限確認收益，直至其可合理計量履約責任之結果。

利息收入

來自金融資產之利息收入使用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值之金融資產而言，實際利率適用於資產之賬面總值，而就出現信貸減值之金融資產而言，其適用於攤銷成本(即扣除虧損撥備之賬面總值)。

非金融資產減值

於各報告期末，非常重大收購事項目標公司審閱內部及外部資料來源，以評估是否有任何跡象顯示廠房及設備以及投資物業可能出現減值，或之前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現任何有關跡象，非常重大收購事項目標公司將根據資產之公平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。如無法估計個別資產之可收回金額，則非常重大收購事項目標公司會估計獨立產生現金流量之最小資產組別(即現金產生單位)之可收回金額。

倘若資產或現金產生單位之可收回金額估計少於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值會調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

減值虧損之撥回以該項資產或現金產生單位在過往期間並無確認減值虧損而釐定之賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

借貸成本

所有借貸成本於其產生期間確認為開支。

租賃

非常重大收購事項目標公司於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產用途之權利，則該合約屬於或包含租賃。

作為出租人

非常重大收購事項目標公司於租賃開始日期將各項租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

非常重大收購事項目標公司對於租賃合約內各個租賃組成部分入賬列作獨立於合約非租賃部分之一項租賃。非常重大收購事項目標公司根據相對單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為出租人－經營租賃

非常重大收購事項目標公司對經營租賃應收款項應用香港財務報告準則第9號之終止確認及減值規定。

經營租賃之修改自修改生效日期起入賬列作新租賃，將與原租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之部分租賃付款。

非常重大收購事項目標公司已向多個租戶出租其投資物業。經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。協商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入相關資產之賬面值，並按直線法在租賃期內確認為開支。

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於僱員提供相關服務之期間內累計。

定額供款計劃

向定額供款退休計劃作出供款之責任在產生時於損益中確認為開支。計劃之資產與非常重大收購事項目標公司之資產分開，並由獨立管理之基金持有。

稅項

流動所得稅支出根據期內業績計算，並就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整。計算時所使用之稅率為於各報告期末已制定或實質上已制定之稅率。

遞延稅項採用負債法就各報告期間末資產及負債之稅基與其於過往財務資料所載賬面值間之所有暫時差額計提撥備。然而，初步確認商譽產生之任何遞延稅項，或於交易時不會影響會計溢利及應課稅溢利或虧損且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額之交易(業務合併除外)中之其他資產或負債，不予確認。

根據於各報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率及稅法，遞延稅項資產及負債按預期於收回資產或清償負債期間應用之稅率計量。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利用於抵銷可扣稅暫時差額、稅項虧損及信貸之情況下確認。

遞延稅項就於附屬公司之投資產生之暫時差額計提撥備，惟暫時差額撥回之時間由非常重大收購事項目標公司控制且暫時差額不大可能於可預見未來撥回之情況除外。

關聯方

關聯方為與非常重大收購事項目標公司有關聯之人士或實體。

- (a) 倘一名人士為下列情況，則該人士或該人士之直系親屬與非常重大收購事項目標公司有關聯：
- (i) 對非常重大收購事項目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對非常重大收購事項目標公司有重大影響；或
 - (iii) 為非常重大收購事項目標公司或非常重大收購事項目標公司控股公司之主要管理層成員。
- (b) 倘一間實體符合下列任何條件，則與非常重大收購事項目標公司有關聯：
- (i) 該實體與非常重大收購事項目標公司屬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與其他方有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為某集團成員公司之聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團之成員公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為非常重大收購事項目標公司或與非常重大收購事項目標公司有關聯之實體為僱員利益設立之離職福利計劃。倘非常重大收購事項目標公司本身為該計劃，則提供資助之僱主亦為與非常重大收購事項目標公司有關聯。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)之主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司提供主要管理層成員服務給非常重大收購事項目標公司或非常重大收購事項目標公司之控股公司。

一名人士之直系親屬為可能預期於與實體進行交易時將影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員，並包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家屬；
- (b) 該名人士之配偶或家屬之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家屬之受養人。

於關聯方之定義中，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，合營企業包括該合營企業之附屬公司。

重大會計估計及判斷

於編製過往財務資料時，非常重大收購事項目標公司之管理層作出有關未來之估計及假設以及判斷。該等估計、假設及判斷影響非常重大收購事項目標公司會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之報告金額以及所作出之披露。該等估計、假設及判斷將根據經驗及相關因素(包括對認為於有關情況下屬合理之未來事件之預期)持續予以評估。於適當情況下，會計估計之修訂會於修訂期間及未來期間(倘修訂亦影響未來期間)予以確認。

不確定因素之主要來源**(i) 廠房及設備以及投資物業之可使用年期**

非常重大收購事項目標公司管理層根據性質及功能相近之相關資產之實際可使用年期之過往經驗，釐定非常重大收購事項目標公司廠房及設備以及投資物業之估計可使用年期。倘先前之估計出現重大變動，未來期間之折舊開支將作出調整。

(ii) 所得稅

於釐定所得稅及遞延稅項撥備時須作出重大估計。由於交易及計算所涉及之最終稅務釐定屬不確定，於該等事項之最終稅務結果有別於初始記錄金額之情況下，有關差額將影響釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(iii) 遞延稅項資產

倘很可能有應課稅溢利用於抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可予確認之遞延稅項資產金額，需要管理層根據未來應課稅溢利之時間與水平及日後稅項計劃策略作出重大判斷。倘所產生之實際未來溢利與原估計不同，則可能作出重大遞延稅項資產確認，並於有關估計變動之期間在損益中確認。

香港財務報告準則之未來變動

於過往財務資料獲批准日期，香港會計師公會已頒佈下列於有關期間尚未生效且非常重大收購事項目標公司尚未提早採納之新訂／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⁾
香港財務報告準則會計準則年度改進	第11卷 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號	金融工具分類及計量之修訂 ⁽²⁾
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	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ⁽⁴⁾

(1) 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

(4) 待釐定生效日期

非常重大收購事項目標公司管理層預期於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對非常重大收購事項目標公司之過往財務資料產生任何重大影響。

4. 財務風險管理目標及政策

非常重大收購事項目標公司之主要金融工具包括銀行結餘及現金、銀行借貸及應付最終控股公司／關聯公司款項。此等金融工具之主要用途為籌集並維持資金以供非常重大收購事項目標公司營運之用。非常重大收購事項目標公司有多種其他金融工具，例如貿易及其他應收款項以及其他應付款項，從其業務活動中直接產生。

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
金融資產—按攤銷成本列賬				
計入貿易及其他應收款項之				
金融資產	1,000	1,101	962	895
應收一間關聯公司款項	—	900	—	150
銀行結餘及現金	163	816	2,229	118
	<u>1,163</u>	<u>2,817</u>	<u>3,191</u>	<u>1,163</u>
金融負債—按攤銷成本列賬				
計入其他應付款項之				
金融負債	2,689	2,771	3,311	3,384
應付最終控股公司款項	240,546	245,980	209,955	108,109
應付關聯公司款項	75	98	205	156
銀行借貸	—	—	—	93,385
	<u>243,310</u>	<u>248,849</u>	<u>213,471</u>	<u>205,034</u>

非常重大收購事項目標公司之金融工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。非常重大收購事項目標公司並無任何風險管理書面政策及指引。然而，管理層定期召開會議並與主要管理層緊密合作以識別及評估風險，普遍採取保守策略進行風險管理，並將非常重大收購事項目標公司面臨之該等風險限於最低水平，具體如下：

信貸風險

於過往財務資料確認之金融資產賬面值(扣除虧損撥備)指非常重大收購事項目標公司就該等金融資產所面臨之信貸風險，而並無計及信用提升措施。

貿易應收款項

非常重大收購事項目標公司僅與獲認可且信譽良好之客戶進行交易。非常重大收購事項目標公司設有政策，所有擬按信貸條款交易之客戶須經過信貸驗證程序。一般而言，非常重大收購事項目標公司不提供付款期，以限制貿易應收款項之信貸風險。

非常重大收購事項目標公司所承受之信貸風險主要受各客戶之個別特徵所影響。客戶經營所在行業及地區之違約風險亦對信貸風險造成影響，惟程度較輕微。客戶之信貸質素基於廣泛信貸評級和個別信貸額度評估(主要基於非常重大收購事項目標公司自身之交易記錄)而進行評估。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，由於貿易應收款項總額中分別約94%、96%、80%及94%為應收非常重大收購事項目標公司最大貿易債務人之款項，以及貿易應收款項總額中分別約100%、100%、100%及100%為應收非常重大收購事項目標公司五大貿易債務人之款項，故非常重大收購事項目標公司有信貸集中風險。

非常重大收購事項目標公司之客戶群包括不同客戶，而貿易應收款項按代表客戶根據合約條款支付所有到期款項之能力之共同風險特徵分類。非常重大收購事項目標公司應用簡化方法計算貿易應收款項之預期信貸虧損，並按各有關期間末之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，且已按其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。撥備矩陣所用之預期虧損率按過往三年之實際信貸虧損經驗就各分類計算，並就當前及前瞻性因素作出調整，以反映收集過往數據期間之經濟狀況、當前狀況及非常重大收購事項目標公司對應收款項預期年期內之未來經濟狀況所作估計之差異。

下表提供有關非常重大收購事項目標公司於有關期間末之信貸風險及使用撥備矩陣之貿易應收款項之預期信貸虧損之資料：

於二零二二年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值
逾期1至30日	0.00	33	—	無
逾期31至60日	0.00	51	—	無
逾期61至90日	0.00	67	—	無
逾期超過90日	0.00	101	—	無
		<u>252</u>	<u>—</u>	

於二零二三年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值
逾期1至30日	0.00	61	—	無
逾期31至60日	0.00	33	—	無
逾期61至90日	0.00	80	—	無
逾期超過90日	0.00	184	—	無
		<u>358</u>	<u>—</u>	

於二零二四年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值
逾期1至30日	0.00	70	—	無
逾期31至60日	0.00	64	—	無
逾期61至90日	0.00	31	—	無
逾期超過90日	0.00	86	—	無
		<u>251</u>	<u>—</u>	

於二零二四年十月三十一日

	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值
逾期1至30日	0.00	2	—	無
逾期31至60日	0.00	14	—	無
逾期61至90日	0.00	—	—	無
逾期超過90日	0.00	11	—	無
		<u>27</u>	<u>—</u>	

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無就貿易應收款項確認任何虧損撥備。

其他應收款項及應收一間關聯公司款項

非常重大收購事項目標公司認為，基於借款人具雄厚實力可履行其近期之合約現金流量責任，且違約風險較低，故其他應收款項及應收一間關聯公司款項之信貸風險較低。其他應收款項及應收一間關聯公司款項之減值按12個月預期信貸虧損計量，反映該等風險之到期日較短。

於估計預期信貸虧損時，非常重大收購事項目標公司已考慮過往實際信貸虧損經驗及交易對手之財務狀況、過往收款記錄、現時信譽，並就對手方特定之前瞻性因素及交易對手經營所在行業之整體經濟狀況作出調整，以估計該等金融資產之違約概率以及違約虧損。於有關期間，估計技術或所作出之重大假設概無變動。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無就其他應收款項及應收一間關聯公司款項確認任何虧損撥備。

現金及現金等值項目

非常重大收購事項目標公司因現金及現金等值項目而產生之信貸風險有限，原因為交易對手為國際信貸評級機構指定之信貸評級較高之銀行及金融機構，故非常重大收購事項目標公司認為信貸風險較低。

簽發之金融擔保合約

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司根據各合約與同系附屬公司共同擔保之最高金額分別為405,000,000港元、405,000,000港元、405,000,000港元及405,000,000港元。於報告期末，非常重大收購事項目標公司董事已進行減值評估，並認為自初步確認金融擔保合約起信貸風險並無顯著增加。因此，並無於損益中確認任何虧損撥備。

於有關期間，估計技術或所作出之重大假設並無變動。

流動資金風險

非常重大收購事項目標公司管理層旨在維持充足水平之現金及現金等值項目，為非常重大收購事項目標公司之營運及預期擴展撥付資金。非常重大收購事項目標公司之主要現金需求包括支付營運開支以及廠房及設備添置或升級。非常重大收購事項目標公司主要透過經營所得資金撥付其營運資金需求。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債分別超出其流動資產約243,120,000港元、246,731,000港元、211,731,000港元及205,205,000港元，負債淨額分別約為106,999,000港元、117,314,000港元、91,880,000港元及90,064,000港元。然而，最終控股公司已同意為貴公司提供充足資金，以悉數履行其將於可見未來到期之財務責任。非常重大收購事項目標公司管理層認為，最終控股公司將可提供充足資金，以應付非常重大收購事項目標公司之營運資金需求。

基於非常重大收購事項目標公司非衍生金融負債於各報告期末之合約未貼現現金流量之到期分析如下：

	賬面總值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	少於一年或 按要求償還 千港元
於二零二二年三月三十一日			
其他應付款項	3,698	3,698	3,698
應付最終控股公司款項	240,546	240,546	240,546
應付關聯公司款項	75	75	75
金融擔保合約(附註a)	—	405,000	405,000
	<u>244,319</u>	<u>649,319</u>	<u>649,319</u>
於二零二三年三月三十一日			
其他應付款項	3,954	3,954	3,954
應付最終控股公司款項	245,980	245,980	245,980
應付關聯公司款項	98	98	98
金融擔保合約(附註a)	—	405,000	405,000
	<u>250,032</u>	<u>655,032</u>	<u>655,032</u>

	賬面總值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	少於一年或 按要求償還 千港元
於二零二四年三月三十一日			
其他應付款項	4,391	4,391	4,391
應付最終控股公司款項	209,955	209,955	209,955
應付關聯公司款項	205	205	205
金融擔保合約(附註a)	—	405,000	405,000
	<u>214,551</u>	<u>619,551</u>	<u>619,551</u>

	賬面總值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	少於一年或 按要求償還 千港元
於二零二四年十月三十一日			
其他應付款項	4,347	4,347	4,347
應付最終控股公司款項	108,109	108,109	108,109
應付關聯公司款項	156	156	156
銀行借貸(附註b)	93,385	93,385	93,385
金融擔保合約(附註a)	—	405,000	405,000
	<u>205,997</u>	<u>610,997</u>	<u>610,997</u>

附註：

- a. 上述金融擔保合約所包含金額為擔保之最高金額，按擔保可催繳之最早期間顯示。根據於有關期間末之預期，非常重大收購事項目標公司董事認為非常重大收購事項目標公司不大可能根據該等擔保遭提出申索(見附註27)。
- b. 貸款協議載有授予貸款人無條件權利於任何時間催繳貸款之條款，貸款協議項下應付款項以「按要求償還」分類。就此而言，即使非常重大收購事項目標公司董事預期貸款人不會行使權利要求還款，於二零二四年十月三十一日之銀行借貸約93,385,000港元已按上述分類，因此該等借貸將根據貸款協議所載之下列時間表償還：

	於二零二四年 十月三十一日 千港元
銀行借貸	
1年內	43,719
超過1年但於2年內	8,231
超過2年但於5年內	<u>57,000</u>
	<u>108,950</u>

利率風險

	於三月三十一日				於十月三十一日			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
浮動利率：								
銀行借貸	-	-	-	-	-	-	6.625%- 6.875%	93,385
應付最終控股公司款項	1.7%	240,546	3.7%	245,980	5.7%	209,955	5.7%	108,109
減：銀行結餘及現金	0.0%	(163)	0.0%	(816)	0.1%	(2,229)	0.1%	(118)
淨值		<u>240,383</u>		<u>245,164</u>		<u>207,726</u>		<u>201,376</u>

非常重大收購事項目標公司因利率變動而面臨之市場風險主要與非常重大收購事項目標公司之銀行借貸及應付最終控股公司款項有關。非常重大收購事項目標公司銀行借貸及應付最終控股公司款項之利息開支按浮動利率計息。非常重大收購事項目標公司並無就利率風險制定現金流量對沖政策。然而，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。

於各有關期間末，倘利率上升／下降100個基點而所有其他變量維持不變，則非常重大收購事項目標公司於有關期間之除稅前溢利(虧損)將分別減少／增加(增加／減少)約2,403,000港元、2,452,000港元、2,078,000港元及2,104,000港元。非常重大收購事項目標公司於有關期間對利率之敏感度下降，主要由於浮息債務工具減少所致。

以上敏感度分析乃假設利率變動已於各有關期間末發生，並已應用於各報告期末已存在之金融工具承受之利率風險而釐定。上升或下降100個基點代表管理層對有關期間利率之合理可能變動所進行之評估。

5. 公平值計量

以下呈列於香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個公平值層級內，按公平值計量或須於過往財務資料內按經常性基準披露其公平值之資產及負債，當中整體公平值計量根據對整體計量而言屬重大之最低層級輸入數據劃分。輸入數據層級界定如下：

- 第一級(最高級別)：非常重大收購事項目標公司於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)；
- 第二級：資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(第一級所包括之報價除外)；及
- 第三級(最低級別)：資產或負債之不可觀察輸入數據。

須披露公平值但並非按公平值計量之資產及負債

誠如附註15所載，投資物業按攤銷成本列賬，但其公平值資料須於下表披露及列示。

貿易及其他應收款項、應計款項及其他應付款項、應付最終控股公司／關聯公司款項以及銀行借貸按與其公平值無重大差異之金額列賬。除下表所披露者外，其他金融資產或負債均按與其於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之公平值無重大差異之金額列賬。

於二零二二年三月三十一日	公平值計量 第三級 千港元	賬面值 千港元
資產		
投資物業	577,100	146,582
於二零二三年三月三十一日	公平值計量 第三級 千港元	賬面值 千港元
資產		
投資物業	520,500	140,544
於二零二四年三月三十一日	公平值計量 第三級 千港元	賬面值 千港元
資產		
投資物業	435,600	128,507
於二零二四年十月三十一日	公平值計量 第三級 千港元	賬面值 千港元
資產		
投資物業	384,200	124,006

6. 收益

	截至三月三十一日 止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
香港財務報告準則第15號 項下之來自客戶合約收益					
管理費收入	1,212	1,267	1,329	768	783
其他來源所得收益					
租金收入	21,651	21,347	22,192	12,785	11,771
收益總額	22,863	22,614	23,521	13,553	12,554
確認收益時間 隨時間	1,212	1,267	1,329	768	783

7. 其他收入

	截至三月三十一日 止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
銀行利息收入	—*	—*	1	1	1
管理費收入	7	10	39	18	81
	7	10	40	19	82

* 指金額少於1,000港元。

8. 融資成本

	截至三月三十一日 止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
銀行借貸利息	—	—	—	—	3,030
應付最終控股公司 款項之利息	3,915	8,718	13,288	8,055	5,016
	3,915	8,718	13,288	8,055	8,046

9. 所得稅開支(抵免)

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止 七個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期稅項					
香港利得稅					
—本年度／期間	1,479	632	1,010	—	—
遞延稅項(附註22)					
暫時差額產生及撥回	470	471	(32)	150	(178)
本年度／期內所得稅開支 (收入)	<u>1,949</u>	<u>1,103</u>	<u>978</u>	<u>150</u>	<u>(178)</u>

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，香港利得稅已按非常重大收購事項目標公司於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計提撥備。

由於非常重大收購事項目標公司產生稅項虧損，故並無就截至二零二四年十月三十一日止七個月計提香港利得稅。

所得稅開支(抵免)之對賬

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止 七個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除所得稅前溢利(虧損)	<u>9,338</u>	<u>4,188</u>	<u>26,412</u>	<u>(571)</u>	<u>1,638</u>
按16.5%稅率計算之所得稅	1,541	691	4,358	(94)	270
不可扣稅開支	418	418	1,028	244	353
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	(4,405)	—	(801)
本年度／期內稅項減免	<u>(10)</u>	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度／期內所得稅開支 (抵免)	<u>1,949</u>	<u>1,103</u>	<u>978</u>	<u>150</u>	<u>(178)</u>

10. 除所得稅前溢利(虧損)

已扣除(計入)下列各項：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止 七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
其他項目					
核數師酬金	25	25	25	25	25
廠房及設備折舊	195	195	663	386	387
投資物業折舊	6,038	6,038	6,001	3,523	3,347
產生租金收入之投資物業所 產生之直接營運開支	2,002	2,055	2,323	1,250	1,304
出售投資物業收益	-	-	(26,698)	-	(4,857)

11. 員工成本及五位最高薪酬人士

於有關期間並無產生任何員工成本。

於有關期間，非常重大收購事項目標公司概無向任何該等並非董事之最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟非常重大收購事項目標公司後之獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無有關該等並非董事之最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金之安排。

12. 董事酬金

於有關期間並無產生任何董事酬金。

於有關期間，非常重大收購事項目標公司概無向任何該等董事支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟非常重大收購事項目標公司後之獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

13. 每股盈利(虧損)

由於就過往財務資料而言，載入每股盈利(虧損)資料並無意義，故並無呈列該等資料。

14. 股息

	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 十月三十一日 止七個月
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
本年度批准及派付之股息				
有關二零二二年之末期股息每股 普通股1,500,000港元(二零二一 年：每股普通股800,000港元)	15,000	-	-	-
有關二零二三年之末期股息每股 普通股1,340,000港元(二零二二 年：每股普通股1,500,000港元)	-	13,400	-	-
	15,000	13,400	-	-

15. 投資物業

	零售商舖 千港元	停車位 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	158,074	122,857	280,931
出售	—	(12,529)	(12,529)
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日	158,074	110,328	268,402
出售	—	(2,436)	(2,436)
於二零二四年十月三十一日	<u>158,074</u>	<u>107,892</u>	<u>265,966</u>
累計折舊			
於二零二一年四月一日	72,198	56,113	128,311
折舊	3,398	2,640	6,038
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	75,596	58,753	134,349
折舊	3,398	2,640	6,038
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	78,994	61,393	140,387
折舊	3,398	2,603	6,001
出售	—	(6,493)	(6,493)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	82,392	57,503	139,895
折舊	1,982	1,365	3,347
出售	—	(1,282)	(1,282)
於二零二四年十月三十一日	<u>84,374</u>	<u>57,586</u>	<u>141,960</u>
賬面值			
於二零二二年三月三十一日	<u>82,478</u>	<u>64,104</u>	<u>146,582</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>79,080</u>	<u>61,464</u>	<u>140,544</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>75,682</u>	<u>52,825</u>	<u>128,507</u>
於二零二四年十月三十一日	<u>73,700</u>	<u>50,306</u>	<u>124,006</u>

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，投資物業之公平值分別為577,100,000港元、520,500,000港元、435,600,000港元及384,200,000港元，由獨立專業合資格估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司（「世邦魏理仕」）進行估值。世邦魏理仕與非常重大收購事項目標公司並無關連，並具備適當資格及近期對有關地點之類似物業進行估值之經驗。估值根據可資比較物業之價格資料採用直接比較法達致，並已作出調整以反映標的物業之狀況及地點。於各有關期間末，並無考慮投資物業之減值。

租賃安排－作為出租人

非常重大收購事項目標公司為賺取租金或資本增值根據租賃持有之投資物業權益採用成本模式計量，並分類為投資物業及按此入賬。

投資物業出租予獨立第三方，租期為1至3年。租戶亦承擔管理費及政府收取之款項，如向非常重大收購事項目標公司徵收之差餉。

投資物業面臨剩餘價值風險。因此，租賃合約包含剩餘價值擔保條文，據此，非常重大收購事項目標公司有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。

經營租賃之租賃收入詳情載於過往財務資料附註3。

以下為將自租賃投資物業收取之未貼現租賃付款之到期分析。

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
第一年	5,785	3,627	9,072	5,958
第二年	486	754	4,455	1,798
第三年	—	—	296	—
	<u>6,271</u>	<u>4,381</u>	<u>13,823</u>	<u>7,756</u>

16. 廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元
成本	
於二零二一年四月一日	904
添置	<u>71</u>
於二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	975
添置	<u>3,102</u>
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二四年十月三十一日	<u><u>4,077</u></u>

租賃物業裝修
千港元

累計折舊

於二零二一年四月一日	514
折舊	195

於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	709
折舊	195

於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	904
折舊	663

於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	1,567
折舊	387

於二零二四年十月三十一日	1,954
--------------	-------

賬面值

於二零二二年三月三十一日	266
--------------	-----

於二零二三年三月三十一日	71
--------------	----

於二零二四年三月三十一日	2,510
--------------	-------

於二零二四年十月三十一日	2,123
--------------	-------

17. 貿易及其他應收款項

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
貿易應收款項	252	358	251	27
其他應收款項	748	743	711	868
	<u>1,000</u>	<u>1,101</u>	<u>962</u>	<u>895</u>

貿易應收款項包括應收賬款(扣除減值虧損)，截至各報告期末(基於發票日期)之賬齡分析如下。

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
30日內	33	61	70	2
超過30日但少於60日	51	33	64	14
超過60日但少於90日	67	80	31	—
超過90日	101	184	86	11
	<u>252</u>	<u>358</u>	<u>251</u>	<u>27</u>

非常重大收購事項目標公司之貿易應收款項賬面值以港元計值。

有關非常重大收購事項目標公司之信貸政策以及貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步詳情，載於過往財務資料附註4。

18. 銀行結餘及現金

銀行結餘基於每日銀行存款利率賺取浮動利息。

19. 應計款項及其他應付款項

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
應計款項	26	40	66	664
已收按金(附註)	2,663	2,731	3,245	2,720
預收租金	1,009	1,183	1,080	963
	<u>3,698</u>	<u>3,954</u>	<u>4,391</u>	<u>4,347</u>

附註：已收按金主要向租戶收取，作為與租賃協議有關之履約保證金。

20. 應收／(應付)最終控股公司／關聯公司款項

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，餘下應付永倫款項分別為無抵押，按每年1.7厘、3.7厘、5.7厘及5.7厘計息以及須按要求償還。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，餘下應收／(應付)關聯公司款項分別為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 銀行借貸

	於三月三十一日			於 二零二四年 十月 三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
有抵押銀行借貸，流動部分	-	-	-	93,385

附註：

於二零二四年十月三十一日，銀行借貸為有抵押及以港元計值。銀行借貸之實際利率介乎每年6.625厘至6.875厘。

非常重大收購事項目標公司之銀行借貸以若干投資物業、非常重大收購事項目標公司之最終控股公司所提供之企業擔保及非常重大收購事項目標公司董事倫耀基先生所提供之個人擔保作抵押。

非常重大收購事項目標公司定期監察其對該等契諾之遵守情況並已根據定期貸款之時間表作出付款，其認為，只要非常重大收購事項目標公司繼續符合該等要求，則銀行可能不會行使其酌情權要求還款。有關非常重大收購事項目標公司流動資金風險管理之進一步詳情載於附註4。於二零二四年十月三十一日，概無有關提取融資之契諾遭違反。

22. 遞延稅項

非常重大收購事項目標公司之遞延稅項負債淨額於有關期間之變動如下：

	加速折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	10,257	-	10,257
扣除自損益(附註9)	470	-	470
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	10,727	-	10,727
扣除自損益(附註9)	471	-	471
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	11,198	-	11,198
計入損益(附註9)	(32)	-	(32)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	11,166	-	11,166
扣除自(計入)損益(附註9)	171	(349)	(178)
於二零二四年十月三十一日	11,337	(349)	10,988

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司可供抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損約為零、零、零及2,120,000港元，須經香港稅務局同意。該結餘可無限期結轉。已就該等虧損中約零、零、零及349,000港元之虧損確認遞延稅項資產，前提是相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現。

23. 股本

	二零二二年		於三月三十一日 二零二三年		二零二四年		於二零二四年 十月三十一日	
	股份數目	港元	股份數目	港元	股份數目	港元	股份數目	港元
已發行及繳足：								
於報告期初及								
期末	10	10	10	10	10	10	10	10

24. 關聯方交易

除於過往財務資料其他部分披露之交易／資料外，非常重大收購事項目標公司亦於有關期間與關聯方訂立以下交易：

關聯方身份	交易性質	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 十月 三十一日 止七個月 千港元
		二零二二年	二零二三年	二零二四年	
		千港元	千港元	千港元	
永倫企業有限公司	利息開支	3,915	8,718	13,288	5,016
永倫物業管理有限公司(附註)	管理費收入	-	452	775	452

附註：該公司由最終控股公司之實益擁有人倫耀基先生控制。

25. 有關現金流量之額外資料

(a) 重大非現金交易

除於該等過往財務資料其他部分披露之資料外，非常重大收購事項目標公司亦已訂立以下重大非現金交易：

截至二零二二年三月三十一日止年度，應付直屬控股公司款項800,000港元以應付最終控股公司款項償付。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及截至二零二四年十月三十一日止年度／期間，應付最終控股公司款項之利息3,915,000港元、8,718,000港元、13,288,000港元及5,016,000港元以應付最終控股公司款項償付。

(b) 融資活動產生之負債之對賬

非常重大收購事項目標公司融資活動產生之負債於有關期間之變動如下：

	應付 最終控股 公司款項 千港元	應付 直屬控股 公司款項 千港元	銀行借貸 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	238,620	800	—	239,420
來自現金流量之變動：				
來自最終控股公司之墊款	20,636	—	—	20,636
向最終控股公司還款	(23,425)	—	—	(23,425)
非現金變動				
融資成本	3,915	—	—	3,915
轉撥	800	(800)	—	—
於二零二二年三月三十一日	<u>240,546</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>240,546</u>
於二零二二年四月一日	240,546	—	—	240,546
來自現金流量之變動：				
來自最終控股公司之墊款	20,530	—	—	20,530
向最終控股公司還款	(23,814)	—	—	(23,814)
非現金變動				
融資成本	<u>8,718</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,718</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>245,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>245,980</u>
於二零二三年四月一日	245,980	—	—	245,980
來自現金流量之變動：				
來自最終控股公司之墊款	7,530	—	—	7,530
向最終控股公司還款	(56,843)	—	—	(56,843)
非現金變動				
融資成本	<u>13,288</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,288</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>209,955</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,955</u>
於二零二三年四月一日	245,980	—	—	245,980
來自現金流量之變動：				
來自最終控股公司之墊款	5,680	—	—	5,680
向最終控股公司還款	(14,246)	—	—	(14,246)
非現金變動				
融資成本	<u>8,055</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,055</u>
於二零二三年十月三十一日 (未經審核)	<u>245,469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>245,469</u>

	應付 最終控股 公司款項 千港元	應付 直屬控股 公司款項 千港元	銀行借貸 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	209,955	—	—	209,955
來自現金流量之變動：				
來自最終控股公司之墊款	4,802	—	—	4,802
向最終控股公司還款	(111,664)	—	—	(111,664)
銀行借貸所得款項	—	—	175,000	175,000
償還銀行借貸	—	—	(81,615)	(81,615)
已付利息	—	—	(3,030)	(3,030)
非現金變動				
融資成本	5,016	—	3,030	8,046
於二零二四年十月三十一日	<u>108,109</u>	<u>—</u>	<u>93,385</u>	<u>201,494</u>

26. 資產抵押

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司已質押投資物業中賬面值分別約82,478,000港元、79,080,000港元、75,682,000港元及73,700,000港元之零售商舖，為一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資作抵押。

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司已質押投資物業中賬面值約50,306,000港元之停車位，為非常重大收購事項目標公司獲授之一般銀行融資作抵押。

27. 金融擔保

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，與兩間同系附屬公司就一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資共同向銀行作出之金融擔保分別約為405,000,000港元、405,000,000港元、405,000,000港元及405,000,000港元。非常重大收購事項目標公司董事認為，該同系附屬公司拖欠付款之可能性極低。

28. 資本管理

非常重大收購事項目標公司之資本管理目標為確保其有能力持續經營，從而為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，保持最理想之資本架構以減少資本成本，以及支持非常重大收購事項目標公司之穩定及增長。管理層將財務狀況表內披露之權益總額視為非常重大收購事項目標公司之資本。

非常重大收購事項目標公司積極定期檢討及管理其資本架構，以求在兼顧其未來資本需求之同時，確保維持最理想之資本架構及股東回報。為維持或調整資本架構，非常重大收購事項目標公司或會調整向股東派付之股息金額、發行新股或向股東退還資本。於有關期間，該等目標、政策或程序概無變動。

29. 報告期後事件

於二零二四年十二月三十一日，經配發90股每股面值1,186,333港元之普通股將應付最終控股公司款項約106,770,000港元撥充資本，非常重大收購事項目標公司之已發行股本增加至約106,770,000港元。

30. 其後財務報表

並無就二零二四年十月三十一日後之任何期間根據香港財務報告準則及／或其他適用財務報告準則就非常重大收購事項目標公司編製經審核財務報表。

於非常重大出售事項完成後，餘下集團將繼續經營其供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務之現有主要業務。

下文載列餘下集團截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月有關經營業績及財務狀況之管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據來自本公司截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合財務報表。

業務及財務回顧

餘下集團之核心業務包括但不限於供應進口歐洲高端廚櫃、傢俱及燈飾，供應瓷磚、馬賽克、地毯及布料等各種建材；供應優質天然石材，並為裝修項目提供設計及建築服務。餘下集團之收益主要來自兩個分部，即於香港之(i)建材及傢俱貿易；及(ii)裝修建築服務。餘下集團截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月之收益及經營業績概要如下：

	截至三月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
外部收益	81,660	102,501	47,189	14,298
－建材及傢俱貿易	65,977	79,110	42,713	6,158
－裝修建築服務	15,683	23,391	4,476	8,140
除稅前分部				
溢利／(虧損)	2,794	(1,356)	(5,183)	(9,646)

截至二零二三年三月三十一日止年度

餘下集團之總收益約為81,700,000港元，其中約66,000,000港元來自建材及傢俱貿易，而約15,700,000港元則來自裝修建築服務。建材貿易及裝修建築項目之毛利約為20,000,000港元，毛利率約為24.5%。截至二零二三年三月三十一日止年度，行政開支約為5,900,000港元，而銷售及分銷開支為5,300,000港元。年內錄得分部溢利約2,800,000港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團自建材貿易及裝修建築業務產生收益約102,500,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度上升約25.5%。總收益中，約79,100,000港元來自建材及傢俱貿易，而約23,400,000港元來自裝修建築服務。毛利及毛利率亦由截至二零二三年三月三十一日止年度之20,000,000港元及24.5%上升至截至二零二四年三月三十一日止年度約28,600,000港元及27.9%。由於年內擴大營運，行政開支以及銷售及分銷開支亦分別增加至約12,800,000港元及6,500,000港元。

年內錄得除稅前分部虧損約1,400,000港元。該虧損主要歸因於國際財務報告準則第9號「預期信貸虧損」撥備項下之減值虧損逾4,000,000港元。

截至二零二四年九月三十日止六個月

與截至二零二三年九月三十日止六個月之業績相比，餘下集團於截至二零二四年九月三十日止六個月之表現欠佳。收益由截至二零二三年九月三十日止六個月約47,200,000港元減少至截至二零二四年九月三十日止六個月約14,300,000港元。收益減少歸因於各種不同因素。主因之一為近期樓價疲軟，房地產發展商無意推出落成新單位以供銷售，導致建築業發展勢頭放緩。除此之外，餘下集團採取嚴格的成本控制計劃，並大幅減省人手，因而抑制及削弱了其整體業績。

因此，截至二零二四年九月三十日止六個月，毛利及毛利率分別下降至1,000,000港元及6.8%。期內，行政開支以及銷售及分銷開支分別約為5,200,000港元及2,400,000港元。因此，除稅前分部虧損由截至二零二三年九月三十日止六個月約5,200,000港元增加至截至二零二四年九月三十日止六個月約9,600,000港元。

流動資金及財務資源以及資本架構

截至二零二三年三月三十一日，餘下集團持有銀行及現金結餘約50,200,000港元，以港元計值。截至同日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為107,100,000港元及117,100,000港元。截至二零二三年三月三十一日，餘下集團之借貸總額約為68,100,000港元，屬無抵押及須按要求償還。該等借貸包括非按固定利率計息之銀行貸款及應付關聯公司款項。

截至二零二四年三月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為42,600,000港元，已抵押銀行存款約為4,300,000港元。該等現金及銀行結餘以港元計值。截至同日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為92,900,000港元及93,300,000港元。截至二零二四年三月三十一日，餘下集團之借貸總額約為53,300,000港元，屬無抵押及須按要求償還。該等借貸包括非按固定利率計息之銀行貸款及應付關聯公司款項。

截至二零二四年九月三十日，餘下集團之銀行及現金結餘總額約為701,100,000港元，已抵押銀行存款約為4,400,000港元。該等現金及銀行結餘以港元計值。截至同日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為735,100,000港元及87,600,000港元。截至二零二四年九月三十日，餘下集團之借貸總額約為17,000,000港元，屬無抵押及須按要求償還。該等借貸包括非按固定利率計息之銀行貸款及應付關聯公司款項。

餘下集團之資本架構包括債務(包括銀行貸款以及應付一名關聯方及董事款項)，減去現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔之權益(包括股本及儲備)。於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團之權益總額分別約為402,900,000港元、381,800,000港元及733,700,000港元。

餘下集團之資本架構定期進行檢討。作為該項檢討之一部分，管理層會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據管理層之建議，餘下集團將透過支付股息、發行新股份及發行新債或償還現有債務，平衡整體資本架構。

資金及庫務政策

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，餘下集團之營運資金一般來自內部資源及信貸融資。銀行存款以港元計值。

資產負債比率

於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團之資產負債比率分別約為17%、14%及2%。資產負債比率按各報告日期借貸總額與權益總額之比率計算。

外匯管理

餘下集團以美元及歐元向部分建材貿易及裝修建築業務供應商付款。餘下集團面臨若干外幣匯兌風險，但預計未來貨幣波動不會造成重大營運困難。

於二零二三年、二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，餘下集團之所有借貸均以港元計值，現金及銀行結餘亦以港元計值。餘下集團並無實施任何外幣及利率對沖政策。餘下集團將密切監察外匯匯率變動以管理貨幣風險，並根據需要評估採取必要措施。

重大收購事項及出售事項

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，餘下集團並無任何重大收購及出售。

所持重大投資

於二零二三年、二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，餘下集團並無持有任何重大投資。

僱員資料及薪酬政策

於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團僱員總數分別為38名、54名及29名。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。餘下集團之薪酬政策通常定期作出檢討。餘下集團參加強制性公積金計劃，對象包括集團全體合資格僱員。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，賬面淨值約83,900,000港元之商業物業已就金額約38,100,000港元之銀行借貸予以抵押。

於二零二四年三月三十一日，賬面淨值約94,300,000港元之商業物業已就金額約36,600,000港元之銀行借貸予以抵押。

於二零二四年九月三十日，賬面淨值約82,500,000港元之商業物業已就金額約12,500,000港元之銀行借貸予以抵押。

或有負債

於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團並無重大或有負債。

資本承擔

於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團概無用於收購物業、廠房及設備之已訂約但尚未撥備之承擔。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，餘下集團並無重大投資或資本資產之任何計劃。

下文載列非常重大收購事項目標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以及截至二零二四年十月三十一日止七個月(「**往續記錄期間**」)之管理層討論及分析。討論及分析涉及非常重大收購事項目標公司之綜合業績及財務狀況。以下討論及分析應與本通函附錄三所載之會計師報告一併閱讀。

非常重大收購事項目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。非常重大收購事項目標公司之主要業務為於香港從事物業投資，其主要資產為非常重大收購事項物業，於最後實際可行日期，該物業包括位於香港九龍斧山道185號宏景花園之商場(i)綜合大樓／停車場地下A商舖及B商舖；(ii)地下F商舖、G商舖、H商舖及I商舖；及(iii)綜合大樓／停車場一樓之C商舖及E商舖)及305個停車位。非常重大收購事項物業目前正租予租戶。

非常重大收購事項目標公司之所有收益均來自租金收入。

商場有39個零售商舖，租賃協議於二零二五年二月至二零二六年十一月期間到期，於二零二四年十月產生淨月租收入約800,000港元。於305個停車位中，221個停車位已按月出租，於二零二四年十月產生月租收入約800,000港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度

財務

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司錄得收益約22,863,000港元。收益主要來自商場及停車位之租金收入，且租金收入維持穩定。

非常重大收購事項目標公司錄得行政開支約9,617,000港元，主要包括商場及停車位之折舊開支、樓宇管理費以及差餉及地租。

於有關期間之融資成本約為3,915,000港元，歸因於應付最終控股公司款項之利息。

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司錄得年內溢利約7,389,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司錄得負債淨額約106,999,000港元。非流動資產約為146,848,000港元，主要包括投資物業(即商場及停車位)。有關投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬；於二零二二年三月三十一日，該等投資物業之公平值為577,100,000港元。流動資產約為1,199,000港元，主要包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金。

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債約為244,319,000港元，其中應付最終控股公司款項約為240,546,000港元。有關款項應付永倫企業有限公司(一間於香港註冊成立之公司，由倫先生實益擁有)，屬無抵押、須按要求償還及按利率每年1.7厘計息。

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司主要透過內部產生之現金流量及最終控股公司之墊款為其業務提供資金。

庫務政策

非常重大收購事項目標公司持續監控現金及現金等值項目，並將其維持在管理層認為足以為非常重大收購事項目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之水平。

資本架構

非常重大收購事項目標公司之資本架構主要包括應付最終控股公司款項以及銀行結餘及現金。於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之虧絀總額約為106,999,000港元，主要包括已發行股本及累計虧損。

資本承擔

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司之投資物業僅包括位於香港之商場及停車位。

重大收購事項及出售事項

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司並無任何重大收購及出售。

非常重大收購事項目標公司之資產抵押

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司已質押其投資物業中賬面值約82,478,000港元之零售商舖，以作為其同系附屬公司獲授之一般銀行融資之擔保。

分部資料

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於此為非常重大收購事項目標公司之唯一可報告經營分部，且商場及停車位位於香港，故概無呈列其進一步經營分部分析。

僱員

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司由一間物業管理服務公司管理，並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零二二年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司於香港營運，概無交易以港元以外之任何貨幣計值，且非常重大收購事項目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

非常重大收購事項目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結餘及應付最終控股公司款項。非常重大收購事項目標公司所承擔市場利率變動風險主要與非常重大收購事項目標公司按浮動利率計息之銀行結餘及應付最終控股公司款項有關。

非常重大收購事項目標公司所面臨之信貸風險來自貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金。非常重大收購事項目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察尚未收回之應收租戶款項中可收回款項之還款情況。非常重大收購事項目標公司確保其維持充足現金及信貸融資以滿足其流動資金需求。

或有負債

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無重大或有負債。

金融擔保

於二零二二年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司就一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資而與兩間同系附屬公司共同向一家銀行提供金額約405,000,000港元之金融擔保。

資產負債比率

於二零二二年三月三十一日，資產負債比率(即借貸總額(包括應付最終控股公司款項及應付關聯公司款項)與資產總值之比率)為162.5%。

截至二零二三年三月三十一日止年度

財務

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司之收益維持相對穩定，約為22,614,000港元。收益主要來自商場及停車位之租金收入。

非常重大收購事項目標公司行政開支穩定，約為9,718,000港元，主要由於商場及停車設施折舊以及樓宇管理費、差餉及地租所致。

有關期間之融資成本由截至二零二二年三月三十一日止年度約3,915,000港元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度約8,718,000港元。有關增加歸因於應付最終控股公司款項之利率由截至二零二二年三月三十一日止年度之1.7厘上升至截至二零二三年三月三十一日止年度之3.7厘。

由於融資成本增加，非常重大收購事項目標公司之年內溢利由截至二零二二年三月三十一日止年度約7,389,000港元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約3,085,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司錄得負債淨額約117,314,000港元。非流動資產約為140,615,000港元，主要包括投資物業(即商場及停車位)。有關投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬；於二零二三年三月三十一日，該等投資物業之公平值為520,500,000港元。流動資產約為3,301,000港元，主要包括貿易及其他應收款項、應收一間關聯公司款項以及銀行結餘及現金。

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債約為250,032,000港元，其中應付最終控股公司款項約為245,980,000港元。有關款項應付永倫企業有限公司(一間於香港註冊成立之公司，由倫先生實益擁有)，屬無抵押、須按要求償還及按利率每年3.7厘計息。

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司主要透過內部產生之現金流量及最終控股公司之墊款為其業務提供資金。

庫務政策

非常重大收購事項目標公司持續監控現金及現金等值項目，並將其維持在管理層認為足以為非常重大收購事項目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之水平。

資本架構

非常重大收購事項目標公司之資本架構主要包括應付最終控股公司款項以及銀行結餘及現金。於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之虧絀總額約為117,314,000港元，包括已發行股本及累計虧損。

資本承擔

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司之投資物業僅包括位於香港之商場及停車位。

重大收購事項及出售事項

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司並無任何重大收購及出售。

非常重大收購事項目標公司之資產抵押

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司已質押其投資物業中賬面值約79,080,000港元之零售商舖，以作為其同系附屬公司獲授之一般銀行融資之擔保。

分部資料

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於此為非常重大收購事項目標公司之唯一可報告經營分部，且商場及停車位位於香港，故概無呈列其進一步經營分部分析。

僱員

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司由一間物業管理服務公司管理，並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零二三年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司於香港營運，概無交易以港元以外之任何貨幣計值，且非常重大收購事項目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

非常重大收購事項目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結餘及應付最終控股公司款項。非常重大收購事項目標公司所承擔市場利率變動風險主要與非常重大收購事項目標公司按浮動利率計息之銀行結餘及應付最終控股公司款項有關。

非常重大收購事項目標公司所面臨之信貸風險來自貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金以及應收一間關聯公司款項。非常重大收購事項目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察尚未收回之應收租戶款項中可收回款項之還款情況。非常重大收購事項目標公司確保其維持充足現金及信貸融資以滿足其流動資金需求。

或有負債

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無重大或有負債。

金融擔保

於二零二三年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司就一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資而與兩間同系附屬公司共同向一家銀行提供金額約405,000,000港元之金融擔保。

資產負債比率

於二零二三年三月三十一日，資產負債比率(即借貸總額(包括應付最終控股公司款項及應付關聯公司款項)與資產總值之比率)為171.0%。

截至二零二四年三月三十一日止年度

財務

截至二零二四年三月三十一日止年度，主要來自非常重大收購事項目標公司之商場及停車位租金收入之收益增加至約23,521,000港元。該增加主要歸因於出售投資物業收益。

非常重大收購事項目標公司之行政開支由截至二零二三年三月三十一日止年度約9,718,000港元增加至約10,559,000港元。

本年度融資成本由截至二零二三年三月三十一日止年度約8,718,000港元進一步大幅增加至截至二零二四年三月三十一日止年度約13,288,000港元。有關增加歸因於應付最終控股公司款項之利率由截至二零二三年三月三十一日止年度之3.7厘上升至截至二零二四年三月三十一日止年度之5.7厘。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司出售36個停車位，並錄得出售投資物業收益約26,698,000港元。

由於(i)融資成本增加；及(ii)錄得出售停車位收益之淨影響，截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司錄得年內溢利約25,434,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司錄得負債淨額約91,880,000港元。非流動資產約為131,017,000港元，主要包括投資物業(即商場及停車位)。有關投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬；於二零二四年三

月三十一日，該等投資物業之公平值為435,600,000港元。流動資產約為3,191,000港元，主要包括銀行結餘及現金。

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債約為214,922,000港元，其中應付最終控股公司款項約為209,955,000港元。有關款項應付永倫企業有限公司(一間於香港註冊成立之公司，由倫先生實益擁有)，屬無抵押、須按要求償還及按利率每年5.7厘計息。

截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司主要透過內部產生之現金流量及最終控股公司之墊款為其業務提供資金。

庫務政策

非常重大收購事項目標公司持續監控現金及現金等值項目，並將其維持在管理層認為足以為非常重大收購事項目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之水平。

資本架構

非常重大收購事項目標公司之資本架構主要包括應付最終控股公司款項以及銀行結餘及現金。於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司之虧絀總額約為91,880,000港元，包括已發行股本及累計虧損。

資本承擔

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司之投資物業僅包括位於香港之商場及停車位。

重大收購事項及出售事項

截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司並無任何重大收購及出售。

非常重大收購事項目標公司之資產抵押

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司已質押其投資物業中賬面值約75,682,000港元之零售商舖，以作為其同系附屬公司獲授之一般銀行融資之擔保。

分部資料

截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於此為非常重大收購事項目標公司之唯一可報告經營分部，且商場及停車位位於香港，故概無呈列其進一步經營分部分析。

僱員

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司由一間物業管理服務公司管理，並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司於香港營運，概無交易以港元以外之任何貨幣計值，且非常重大收購事項目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

非常重大收購事項目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結餘及應付最終控股公司款項。非常重大收購事項目標公司所承擔市場利率變動風險主要與非常重大收購事項目標公司按浮動利率計息之銀行結餘及應付最終控股公司款項有關。

非常重大收購事項目標公司所面臨之信貸風險來自貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金。非常重大收購事項目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察尚未收回之應收租戶款項中可收回款項之還款情況。非常重大收購事項目標公司確保其維持充足現金及信貸融資以滿足其流動資金需求。

或有負債

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無重大或有負債。

金融擔保

於二零二四年三月三十一日，非常重大收購事項目標公司就一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資而與兩間同系附屬公司共同向一家銀行提供金額約405,000,000港元之金融擔保。

資產負債比率

於二零二四年三月三十一日，資產負債比率(即借貸總額(包括應付最終控股公司款項及應付關聯公司款項)與資產總值之比率)為156.6%。

截至二零二四年十月三十一日止七個月

財務

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司錄得收益約12,554,000港元，較截至二零二三年十月三十一日止七個月之收益13,553,000港元下降約7.37%。

非常重大收購事項目標公司之行政開支由截至二零二三年十月三十一日止七個月約6,088,000港元增加至截至二零二四年十月三十一日止七個月約7,809,000港元。

截至二零二四年十月三十一日止七個月之融資成本約為8,046,000港元，與截至二零二三年十月三十一日止七個月所錄得融資成本約8,055,000港元相若。

於截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司出售7個停車位，並錄得出售投資物業收益約4,857,000港元。

由於(i)收益減少；(ii)行政開支增加；及(iii)錄得出售停車位收益之淨影響，截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司錄得期內溢利約1,816,000港元，而截至二零二三年十月三十一日止七個月則錄得期內虧損約721,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司錄得負債淨額約90,064,000港元。非流動資產約為126,129,000港元，主要包括投資物業(即商場及停車位)。有關投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬；於二零二四年十月三十一日，該等投資物業之公平值為384,200,000港元。流動資產約為1,163,000港元，主要包括貿易及其他應收款項、應收一間關聯公司款項以及銀行結餘及現金。

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之流動負債約為206,368,000港元，其中應付最終控股公司款項約為108,109,000港元，銀行借貸約為93,385,000港元。應付最終控股公司款項應付永倫企業有限公司(一間於香港註冊成立之公司，由倫先生實益擁有)，屬無抵押、須按要求償還及按利率每年5.7厘計息。銀行借貸由若干投資物業、非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之企業擔保及非常重大收購事項目標公司之董事倫先生簽立之個人擔保作抵押；銀行借貸之實際利率介乎每年6.625厘至6.875厘。

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司主要透過內部產生之現金流量、最終控股公司之墊款及銀行借貸為其業務提供資金。

庫務政策

非常重大收購事項目標公司持續監控現金及現金等值項目，並將其維持在管理層認為足以為非常重大收購事項目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之水平。

資本架構

非常重大收購事項目標公司之資本架構主要包括應付最終控股公司款項、銀行借貸以及銀行結餘及現金。於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司之虧絀總額約為90,064,000港元，包括已發行股本及累計虧損。於二零二四年十二月三十一日，非常重大收購事項目標公司之已發行股本透過將應付最終控股公司款項約106,770,000港元撥充資本而增加至約106,770,000港元。

資本承擔

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司之投資物業僅包括位於香港之商場及停車位。

重大收購事項及出售事項

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司並無任何重大收購及出售。

非常重大收購事項目標公司之資產抵押

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司已(i)質押其投資物業中賬面值約73,700,000港元之零售商舖，以作為其同系附屬公司獲授之一般銀行融資之擔保；及(ii)質押投資物業中賬面值約50,306,000港元之停車位，以作為非常重大收購事項目標公司獲授之一般銀行融資之擔保。

分部資料

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於此為非常重大收購事項目標公司之唯一可報告經營分部，且商場及停車位位於香港，故概無呈列其進一步經營分部分析。

僱員

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司由一間物業管理服務公司管理，並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零二四年十月三十一日止七個月，非常重大收購事項目標公司於香港營運，概無交易以港元以外之任何貨幣計值，且非常重大收購事項目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

非常重大收購事項目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結餘、應付最終控股公司款項及銀行借貸。非常重大收購事項目標公司所承擔市場利率變動風險主要與非常重大收購事項目標公司按浮動利率計息之銀行結餘、應付最終控股公司款項及銀行借貸有關。

非常重大收購事項目標公司所面臨之信貸風險來自貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金以及應收一間關聯公司款項。非常重大收購事項目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察尚未收回之應收租戶款項中可收回款項之還款情況。非常重大收購事項目標公司確保其維持充足現金及信貸融資以滿足其流動資金需求。

或有負債

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司並無重大或有負債。

金融擔保

於二零二四年十月三十一日，非常重大收購事項目標公司就一間同系附屬公司獲授之一般銀行融資而與兩間同系附屬公司共同向一家銀行提供金額約405,000,000港元的金融擔保。

資產負債比率

於二零二四年十月三十一日，資產負債比率(即借貸總額(包括應付最終控股公司款項及應付關聯公司款項)與資產總值之比率)為158.4%。

A. 本集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下為本集團於(i)非常重大出售事項；及(ii)非常重大收購事項後之未經審核備考財務資料，包括本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、資產淨值報表及現金流量表(「**未經審核備考財務資料**」)，編製未經審核備考財務資料旨在說明(i)非常重大出售事項；及(ii)非常重大收購事項對本集團於二零二四年九月三十日之財務狀況之影響，猶如(i)非常重大出售事項已於二零二四年九月三十日進行；及(ii)非常重大收購事項已緊隨非常重大出售事項後進行，以及對本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如(i)非常重大出售事項已於二零二三年四月一日進行；及(ii)非常重大收購事項已緊隨非常重大出售事項後進行。

本集團於非常重大出售事項及非常重大收購事項後之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表編製，該報表摘錄自本集團已刊發截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(「**二零二四年年報**」)，並已作出非常重大出售事項及非常重大收購事項引致之若干備考調整。

本集團於非常重大出售事項及非常重大收購事項後之未經審核備考綜合資產淨值報表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編製，該報表摘錄自本集團已刊發截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告(「**二零二四／二零二五年中期報告**」)，並已作出建議出售事項及非常重大收購事項引致之若干備考調整。

非常重大出售事項及非常重大收購事項後之本集團未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表編製，該報表摘錄自二零二四年年報，並已作出非常重大出售事項及非常重大收購事項引致之若干備考調整。

未經審核備考財務資料根據上述過往數據，並經考慮下文隨附附註所述之備考調整後而編製，該等調整(i)可直接歸因於非常重大出售事項及非常重大收購事項，與未來事件或決定無關；及(ii)事實上有理據支持。

未經審核備考財務資料由董事根據多項假設、估計、不確定因素及目前可獲取之資料編製，僅供說明之用。因此，因未經審核備考財務資料之性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘非常重大出售事項及非常重大收購事項於本通函所示日期實際進行時本集團之實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料之本意並非預測本集團之未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與通函(「**通函**」)附錄一所載之本集團財務資料以及通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註6)	經擴大集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註7)
收益	176,944	(74,443)	102,501	23,521	126,022
直接成本	(107,949)	34,096	(73,853)		(73,853)
毛利	68,995		28,648		52,169
其他收益	2,574	(14)	2,560	40	2,600
行政及其他營運開支	(36,003)	25,123	(10,880)	(3,895)	(14,775)
銷售及分銷開支	(6,470)		(6,470)		(6,470)
折舊及攤銷	(29,861)	20,095	(9,766)	(6,664)	(25,971)
投資物業減值虧損	(7,440)		(7,440)		(7,440)
貿易應收款項及合約資產					(9,541)
減值虧損撥備淨額	(4,922)		(4,922)		(4,922)
出售物業、廠房及設備收益	-	360,160	360,160		360,160
出售投資物業收益	-		-	26,698	26,698
融資成本	(8,227)	5,878	(2,349)	(13,288)	(2,349)

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	經擴大集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(21,354)				349,541				379,700
所得稅抵免/(開支)	956			(29,973)	(29,017)	(978)			(29,995)
本年度(虧損)/溢利及 全面收益總額	(20,398)				320,524				349,705
應佔(虧損)/溢利及 全面收益總額：									
本公司擁有人	(20,158)				320,764				349,945
非控股權益	(240)				(240)				(240)
	(20,398)				320,524				349,705

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司已刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報所載截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該調整為撇除非常重大出售事項物業截至二零二四年三月三十一日止年度應佔之財務表現(假設非常重大出售事項已於二零二三年四月一日進行)，有關財務表現摘錄自本通函附錄二所載非常重大出售事項物業之可識別淨收益流之未經審核損益表。該金額包括營運酒店物業所需之員工成本33,100,000港元，而本集團於非常重大出售事項後不會產生該項成本。
3. 將於損益確認之非常重大出售事項估計收益計算(猶如非常重大出售事項已於二零二三年四月一日完成)如下：

	附註	千港元
代價	(i)	765,000
減：估計專業費用及其他交易成本	(ii)	<u>(20,000)</u>
現金代價淨額		745,000
減：非常重大出售事項物業於二零二三年 四月一日之賬面值	(iii)	<u>(384,840)</u>
非常重大出售事項之收益(猶如非常重大出售 事項已於二零二三年四月一日完成)，扣除 估計專業費用及其他交易成本		<u><u>360,160</u></u>

附註：

- (i) 該金額指根據非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方就買賣非常重大出售事項物業訂立之非常重大出售事項買賣協議之非常重大出售事項現金代價總額765,000,000港元。
- (ii) 該金額指本公司董事對非常重大出售事項之專業費用及其他交易成本20,000,000港元之最佳估計。
- (iii) 其摘錄自本集團於二零二三年四月一日之經審核綜合財務狀況表。

非常重大出售事項產生之實際收益取決於非常重大出售事項物業之賬面值、截至非常重大出售事項完成當日所產生之實際專業費用及其他交易成本。因此，實際收益可能與上表計算之金額有所不同。

4. 該調整指香港利得稅估計撥備27,000,000港元，乃根據就稅項而言之非常重大出售事項所得款項，扣除於二零二三年四月一日之折舊免稅額結餘及稅務虧損，按香港利得稅稅率16.5%計算，以及撥回於二零二四年三月三十一日非常重大出售事項物業應佔之遞延稅項負債2,973,000港元。
5. 該調整指計入非常重大收購事項目標公司截至二零二四年三月三十一日止年度之損益及其他全面收益(假設非常重大收購事項已於二零二三年四月一日進行)。

6. 根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方及非常重大收購事項買方同意按無現金無債務基準收購非常重大收購事項目標公司。因此，假設應付賣方及其關聯方之銀行貸款及其他貸款於非常重大收購事項完成前結清。鑒於截至二零二四年三月三十一日止年度非常重大收購事項目標公司之融資成本包括銀行貸款及其他貸款之利息開支13,288,000港元，該調整指撇除該等開支。
7. 該調整指於收購事項後非常重大收購事項物業賬面值由140,544,000港元調整至369,528,000港元而產生之額外折舊(採用直線法按其估計剩餘可使用年期24年計算)。
8. 並無作任何調整以反映本集團於二零二四年三月三十一日之後進行之任何貿易或其他交易之影響。
9. 除附註7外，上述有關綜合損益及其他全面收益表之調整預期不會對經擴大集團於隨後報告期之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。

本集團之未經審核備考綜合資產淨值報表

於二零二四年九月三十日

	本集團 於二零二四年 九月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註5)	經擴大集團 於二零二四年 九月三十日 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	355,416	(355,194)			222	2,123	2,345
投資物業	89,417				89,417	367,477	456,894
使用權資產	1,312				1,312		1,312
	<u>446,145</u>				<u>90,951</u>		<u>460,551</u>
流動資產							
存貨	2,075				2,075		2,075
貿易及其他應收款項	24,103				24,103	1,045	25,148
合約資產	3,351				3,351		3,351
現金及銀行結餘	31,508	745,000	(75,325)		701,183	(365,771)	335,412
已抵押銀行存款	4,437				4,437		4,437
	<u>65,474</u>				<u>735,149</u>		<u>370,423</u>

	本集團 於二零二四年 九月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元 (附註5)	經擴大集團 於二零二四年 九月三十日 千港元
流動負債							
貿易及其他應付款項、 已收按金及應計費用	18,881				18,881	4,347	23,228
應付一名關聯方款項	-				-	156	156
銀行貸款	21,364		(4,325)		17,039		17,039
合約負債	7,173				7,173		7,173
租賃負債	591				591		591
應付一名關聯方款項	8,533				8,533		8,533
應付附屬公司一名非控股 股東款項	6,414				6,414		6,414
應付稅項	974			28,000	28,974	371	29,345
	63,930				87,605		92,479
流動資產淨值	1,544				647,544		277,944
資產總值減流動負債	447,689				738,495		738,495

	本集團 於二零二四年 九月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	經擴大集團 於二零二四年 九月三十日 千港元
非流動負債						
銀行貸款	71,000		(71,000)	—		—
租賃負債	755			755		755
應計費用	4,050			4,050		4,050
遞延稅項負債	2,973			—		—
	<u>78,778</u>			<u>4,805</u>		<u>4,805</u>
資產淨值	<u>368,911</u>			<u>733,690</u>		<u>733,690</u>

附註：

- 該等金額摘錄自本公司已發佈截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所載之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。
- 將於損益中確認之非常重大出售事項估計收益計算(猶如非常重大出售事項已於二零二四年九月三十日完成)如下：

	附註	千港元
代價	(i)	765,000
減：估計專業費用及其他交易成本	(ii)	<u>(20,000)</u>
現金代價淨額		745,000
減：非常重大出售事項物業於二零二四年九月三十日之賬面值	(iii)	<u>(355,194)</u>
非常重大出售事項之收益(猶如非常重大出售事項已於二零二四年九月三十日完成)，扣除估計專業費用及其他交易成本		<u><u>389,806</u></u>

附註：

- 金額指根據非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方就買賣非常重大出售事項物業訂立之非常重大出售事項買賣協議，非常重大出售事項之現金代價總額765,000,000港元(假設於非常重大出售事項完成當日結清)。
- 金額指本公司董事對有關非常重大出售事項之專業費用及其他交易成本20,000,000港元之最佳估計(假設於非常重大出售事項完成當日結清)。
- 其摘錄自本集團於二零二四年九月三十日之中期綜合財務狀況表。

非常重大出售事項產生之實際收益取決於非常重大出售事項物業之賬面值、截至非常重大出售事項完成當日所產生之實際專業費用及其他交易成本。因此，實際收益可能與上表計算之金額有所不同。

- 該調整指結清以酒店物業法定押記作抵押之銀行定期貸款及於二零二四年九月三十日應付之相關利息，以於非常重大出售事項完成時解除現有酒店物業之法定押記。
- 該調整指香港利得稅估計撥備27,000,000港元，乃根據就稅項而言之非常重大出售事項所得款項，扣除於二零二四年九月三十日之折舊免稅額結餘及稅項虧損，按香港利得稅稅率16.5%計算；以及終止確認於二零二四年九月三十日非常重大出售事項物業之遞延稅項負債2,973,000港元。
- 於非常重大收購事項完成後，非常重大收購事項目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「香港財務報告準則第3號」)，收購非常重大收購事項目標公司並不視為業務合併。相反，由於非常重大收購事項目標公司主要持有數項物業，並無實質性過程，因此應入賬為透過收購附屬公司收購資產。根據香港財務報告準則第3號第

2(b)段，收購成本(包括代價及交易成本)應按個別可識別資產及負債於收購事項完成時之相對公平值分配至有關資產及負債，而該項交易不會產生商譽。

千港元

代價(i)	364,401
交易成本(ii)	1,370
	<u>365,771</u>

- (i) 根據非常重大收購事項買賣協議，代價須視乎完成日期之資產淨值(不包括投資物業、廠房及設備以及遞延稅項負債)與於二零二四年十月三十一日之資產淨值比較之變動而定。因此，代價會與上表所示金額有所不同，取決於非常重大收購事項完成當日非常重大收購事項目標公司之資產及負債金額。
- (ii) 該調整指與非常重大收購事項有關之估計專業費用及其他交易成本約1,370,000港元。

	目標公司 確認之 賬面值 (附註5(a)) 千港元		調整 千港元	經 擴大集團 將確認之 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	2,123		–	2,123
投資物業	124,006	(d)	243,471	367,477
貿易及其他應收款項	1,045		–	1,045
現金及銀行結餘	118	(b)	(118)	–
貿易及其他應付款項、 已收按金及應計費用	(4,347)		–	(4,347)
應付一名關聯方款項	(156)		–	(156)
銀行貸款	(93,385)	(b)	93,385	–
應付最終控股公司款項	(108,109)	(b)	108,109	–
應付稅項	(371)		–	(371)
遞延稅項負債	(10,988)	(c)	10,988	–
	<u>(90,064)</u>		<u>455,835</u>	<u>365,771</u>

- (a) 結餘摘錄自本通函附錄三所載非常重大收購事項目標公司於二零二四年十月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

- (b) 根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方及非常重大收購事項買方同意按無現金無債務基準收購非常重大收購事項目標公司。因此，假設於非常重大收購事項完成前，現金及銀行結餘被提取，而應付賣方及其關聯方之銀行貸款及其他貸款已結清。
- (c) 由於非常重大收購事項應作為資產收購入賬，根據香港會計準則第12號第15(b)段，經擴大集團將不會在其綜合財務報表中確認非常重大收購事項目標公司所確認之遞延稅項負債。
- (d) 該調整指本公司董事參照估值師所編製於二零二四年十月三十一日之公平值，完成非常重大收購事項後將收購成本分配至各項可識別資產及負債。

於非常重大收購事項完成後，本公司將使用非常重大收購事項完成當日可獲得之資料，將收購成本分配至各項可識別資產及負債。屆時所收購之可識別淨資產及負債之賬面值可能與上文所披露之金額有所不同。本公司將根據香港財務報告準則之要求評估減值。

6. 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映本集團及非常重大收購事項目標公司於二零二四年九月三十日後進行之任何貿易或其他交易之影響。

本集團之未經審核備考綜合現金流量表
截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元 (附註1)
經營活動所得現金流量	
除所得稅前(虧損)/溢利	(21,354)
利息收入	(1,292)
銀行貸款的利息開支	7,183
應付關聯方款項的利息開支	410
租賃負債的利息開支	102
長期服務義務的利息開支	111
物業、廠房及設備折舊	22,056
使用權資產折舊	4,548
投資物業折舊	3,257
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備	4,922
投資物業減值虧損	7,440
出售物業、廠房及設備收益	(177)
出售投資物業收益	-
或然代價公平值變動	(5,072)
營運資金變動前之經營溢利	22,134
存貨減少	1,022
貿易及其他應收款項減少	15,508
應收關聯方款項減少	-
其他應付款項、已收按金及應計費用(減少)/增加	(4,007)
應付關聯方款項增加	-
合約資產增加	(10,553)
合約負債增加	277
經營所得現金淨額	24,381
已付所得稅	-
已付利息	(7,444)
經營活動所得現金淨額	16,937

	本集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	本集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元 (附註4)
	360,160		10,735
			(5,878)
			(20,095)
			1,961
			4,548
			3,257
			4,922
			7,440
	(360,160)		(360,339)
		(2)	-
			(5,072)
			6,894
		141	1,163
		1,874	17,382
		(14,130)	-
		(123)	(18,137)
			-
			(10,553)
			154
			(3,097)
			-
		5,789	(1,655)
			(4,752)

	千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	經擴大集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元
	26,412	13,288	(9,541)	379,700
	(1)			(1,293)
				1,305
	13,288	(13,288)		410
				102
				111
	663			2,624
	6,001		9,541	4,548
				18,799
				4,922
				7,440
	(26,698)			(360,339)
				(26,698)
				(5,072)
				26,559
				1,163
	139			17,521
	900			900
	437			(17,700)
	107			107
				(10,553)
				154
				18,151
	(155)			(155)
				(1,655)
				16,341

	本集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元 (附註1)	經擴大集團 截至二零二四年 三月三十一日止年度 千港元 (附註7)
投資活動所得現金流量		
已收利息	1,292	1,293
購買物業、廠房及設備	(2,023)	(4,874)
收購一間附屬公司		(368,032)
出售物業、廠房及設備所得款項	238	745,238
出售投資物業所得款項	-	32,734
投資活動(所用)/所得現金淨額	(493)	406,359
融資活動所得現金流量		
提取銀行貸款	26,430	26,430
償還銀行貸款	(21,883)	(97,175)
來自一名關聯方之墊款	12,985	20,515
向一名關聯方還款	(2,450)	(59,293)
存放已抵押銀行存款	(4,303)	(4,303)
向一名董事還款	(30,000)	(30,000)
已付租賃負債的利息部分	(102)	(102)
已付租賃負債的資本部分	(4,691)	(4,691)
融資活動所用現金淨額	(24,014)	(148,619)
現金及現金等值項目(減少)/增加	(7,570)	274,081
年初現金及現金等值項目	50,212	50,212
年終現金及現金等值項目	42,642	324,293

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司已刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報所載之截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該調整指非常重大出售事項之估計收益，猶如非常重大出售事項已於二零二三年四月一日完成，以及現金代價總額(扣除非常重大出售事項相關之估計專業費用及其他交易成本，假設於非常重大出售事項完成當日償付)。
3. 該調整指結清以酒店物業之法定押記作抵押之銀行定期貸款及於二零二三年四月一日應付之相關利息，以於非常重大出售事項完成時解除酒店物業之法定押記。
4. 該調整指撇除截至二零二四年三月三十一日止年度非常重大出售事項物業應佔之淨收益流產生之現金流量(假設非常重大出售事項已於二零二三年四月一日進行)。
5. 該調整指非常重大收購事項目標公司截至二零二四年三月三十一日止年度之現金流量(假設非常重大收購事項已於二零二三年四月一日進行)。該金額摘錄自本通函附錄三所載非常重大收購事項目標公司截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核現金流量表。
6. 該調整指收購非常重大收購事項目標公司之成本(假設於非常重大收購事項完成日期償付)，以及撇除非常重大收購事項目標公司截至二零二四年三月三十一日止年度之利息開支及非常重大收購事項目標公司於二零二三年四月一日之現金及現金等值項目，原因為非常重大收購事項目標公司乃按無現金無債務基準收購。
7. 該調整指投資物業於收購時之賬面值由140,544,000港元調整為369,528,000港元所產生之額外折舊，於其估計剩餘可使用年期24年使用直線法計算。
8. 並無作出任何調整以反映本集團於二零二四年三月三十一日後進行之任何貿易或其他交易之影響。
9. 除附註7外，上述有關綜合現金流量表之調整預期不會對經擴大集團於後續報告期之未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

B. 有關本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為自香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑑證報告

我們已完成鑑證工作，以報告茂盛控股有限公司（「貴公司」）之董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）及宏景置業有限公司（「目標公司」）之未經審核備考財務資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售物業（「建議出售事項」）及收購目標公司（「建議收購事項」）而刊發日期為二零二五年二月二十六日之通函（「通函」）附錄六第VI-1頁至第VI-14頁所載於二零二四年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值表、截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄六第VI-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料乃為說明建議出售事項及建議收購事項對 貴集團於二零二四年九月三十日之財務狀況之影響，以及對 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響（猶如建議出售事項及建議收購事項已分別於二零二四年九月三十日及二零二三年四月一日進行）。作為該過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表及截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（已就此刊發獨立核數師報告），而有關目標公司之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自目標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年度各年以及截至二零二四年十月三十一日止七個月之財務報表（會計師報告已載於通函附錄三）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須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段以及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會所頒佈之《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，其乃建基於誠信、客觀性、專業能力及應有的謹慎、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「事務所進行財務報表審核或審閱的質量管理」，其要求事務所設計、實施並運作質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業準則及適用法律及規管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報我們的意見。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料發出之任何報告，除我們於其發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證委聘準則第3420號「就招股章程內所載備考財務資料的編製作報告的鑑證委聘」進行工作。該項準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條以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。

就是次委聘而言，我們概不負責更新或重新發出編製未經審核備考財務資料所用之任何過往財務資料有關之任何報告或意見，而我們在是次委聘之過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料產生之影響，猶如有關事件於為說明用途而選擇之較早日期已發生。因此，我們概不保證有關交易之實際結果將與所列報者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥善編製作出報告之合理鑑證委聘涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料所用之適用準則是否為列報直接歸因於有關事件或交易之重大影響提供合理基礎，以及就下列事宜取得充足適當憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已適當執行該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已顧及申報會計師對貴集團性質之了解、與所編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證充足及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (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) 該基準符合貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

茂盛控股有限公司列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二五年二月二十六日

以下為獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司所發出就酒店於二零二四年十二月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

CBRE

世邦魏理仕顧問香港有限公司

Level 27, One Pacific Place
88 Queensway
Admiralty, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號太古廣場一期27樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830
cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-093779

敬啟者：

有關：香港新界葵青青衣路1號藍澄灣酒店第二座及商業部分之商業單位2號(永倫800酒店)(「該物業」)

我們謹提述奮耀有限公司(「指示方」或「倚賴方」)向我們作出之指示，於估值日期(定義見下文)就出售及公開披露對持作投資之該物業之租賃權益進行估值(「通函」)。詳情載於隨附之估值證書。我們確認，我們已作出相關調查及查詢，並取得我們認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供我們對該物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日期」)現況下之市值之意見。我們已按持續經營基準對作為營運酒店之該物業進行估值，並假設其並無產權負擔。

我們的報告將載入建議交易之通函。然而，我們同意將我們的報告、名稱或任何提述世邦魏理仕之資料載入通函內，惟我們於通函草擬本呈現之形式及內容須嚴格經我們(世邦魏理仕)審閱及批准。

閣下理解並確認我們的報告將載有適當之假設及免責聲明，而該等假設及免責聲明須按世邦魏理仕認為適當之方式反映於我們的報告及通函內。

估值基準

除報告另有訂明外，估值乃根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)進行，並於適用及適當情況下，符合RICS評估—2022年全球標準及國際估值準則

理事會之國際估值準則(2022年版)。所有估值均由具備適當資格之專業人士進行，而除非另有訂明，市值之定義及估值方法均符合上述準則。

我們的估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引所載之所有規定，以及證券及期貨事務監察委員會刊發之收購守則規則11。

估值假設

市值被理解為不計及任何銷售或購買(或交易)成本，或扣除任何相關或潛在稅項所估計之資產或負債之價值。

本報告所列明之價值代表我們於估值日期根據上文所載之定義對價值之客觀意見。我們的評估假設(其中包括)該物業已作出適當市場推銷，且已於該日期互換合約。

鑒於該物業之性質，我們的估值乃按全面營運實體基準作出，並經考慮交易潛力(包括土地、樓宇、傢俱、經營裝置及設施以及營運設備)。該物業將繼續以專業方式管理及推銷。

我們假設所有客房均按與我們所視察單位之相同標準裝修及裝飾，且該物業並無任何未經許可之擴建或結構改建。

我們的估值乃假設業主於公開市場出售該物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響該物業價值之類似安排而獲益及承受負擔。

我們的估值並無考慮該物業所承擔之任何押記、按揭或所欠款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有訂明，否則我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有訂明，否則我們於估值該物業時，假設於整個未屆滿之土地契約年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付任何地價。

除非另有訂明，否則我們的估值乃假設該物業之用途符合土地契約、許可及所有其他法定規例。

我們已於二零二四年十一月二十一日及二零二五年一月二十日對該物業進行內外部視察，而視察程度為我們認為就是次估值而言屬必要者。儘管進行視察時，該物業內並非所有區域均可入內查看，惟我們已盡力視察該物業之所有區域。我們未獲指示進行任何結構勘察、測試屋宇裝備，或安排進行任何調查，以確定建造該物業時有否用過任何有害物質。因此，我們的估值是以該物業之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及屋宇裝備之運行令人滿意為基礎進行。

我們並無進行考古、生態或環境勘查。我們的估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。本報告並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

估值方法

我們已採用市場法評估該物業於其現況下之市值。

市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之該物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，我們已採用市場法對該物業進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響所考慮之該物業實現潛在價值之任何質量及量化差異。於估值過程中，我們已就相關因素(包括時間、地點、面積、樓齡及景觀)對可資比較物業作出適當調整，以反映可資比較物業與該物業之間的差異。

潛在稅項負債

根據收購守則規則11.3，誠如指示方所告知，出售該物業所產生之潛在稅項負債載列如下：

任何在二零二零年十一月二十六日或以後簽立以買賣或轉讓非住宅物業的文書的「從價印花稅」將會以第2標準稅率徵收，根據稅務局資料載列如下：

第2標準

適用於(i)非住宅物業文書；及(ii)住宅物業文書，而買方／承讓方為代表本身行事之香港永久性居民及在購買物業時沒有在香港擁有任何其他住宅物業。

由二零二三年二月二十二日上午十一時正起，第2標準稅率如下：

代價款額或價值
(以較高者為準)

超逾	不超逾	第2標準稅率
	3,000,000港元	100港元
3,000,000港元	3,528,240港元	100港元 + 超逾3,000,000港元的款額的10%
3,528,240港元	4,500,000港元	1.5%
4,500,000港元	4,935,480港元	67,500港元 + 超逾4,500,000港元的款額的10%
4,935,480港元	6,000,000港元	2.25%
6,000,000港元	6,642,860港元	135,000港元 + 超逾6,000,000港元的款額的10%
6,642,860港元	9,000,000港元	3%
9,000,000港元	10,080,000港元	270,000港元 + 超逾9,000,000港元的款額的10%
10,080,000港元	20,000,000港元	3.75%
20,000,000港元	21,739,120港元	750,000港元 + 超逾20,000,000港元的款額的10%
21,739,120港元		4.25%

利得稅按收益之16.5%計算。

根據現行慣例，於估值過程中，我們既無核實亦無考慮該等稅項負債。

資料來源

我們已從土地註冊處取得該物業之土地登記冊記錄。然而，我們並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予我們的文本上顯示。我們並無細閱任何土地文件正本。我們已假設並無任何可能影響價值但並無於土地登記冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

我們相當倚賴指示方提供之資料並已接受其向我們提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於指示方所提供之資料，或我們可獲得之圖則及文件載列之資料，或我們對可獲得之圖則及文件之量度。我們並無理由懷疑我們獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。務請留意，所有量度僅為約數。

物業視察

Sherwan Esmailzadeh先生(MRICS RICS註冊估值師)及張澤鑫女士已提供專業協助，並於二零二四年十一月二十一日視察該物業。鄭亥延女士(MRICS MHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師)已於二零二五年一月二十日另行視察該物業。

我們已視察該物業之內外部。於視察過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。

貨幣

除非另有訂明，否則所有貨幣金額均以港元(「港元」)列示。

保密及免責聲明

本估值報告僅供奮耀有限公司及世邦魏理仕直接向其提供本估值報告之人士使用。世邦魏理仕並無授權指示方以外之任何人士使用或倚賴本估值報告，而世邦魏理仕將不對因未經授權使用或倚賴本估值報告而產生之任何損失承擔責任。

世邦魏理仕編製該物業之估值報告時倚賴及參考第三方提供之資料，包括財務及市場資料(「資料」)。世邦魏理仕已假設資料屬準確、可靠及完整，惟並未就此對資料進行驗證。

世邦魏理仕已編製本估值報告以供載入 貴公司刊發之文件(「通函」)內，但並無參與編製通函之其餘內容。世邦魏理仕並無批准或認可通函之任何部分。倘通函載有虛假及誤導性陳述或有任何遺漏，世邦魏理仕概不對任何人士承擔任何責任。

世邦魏理仕對指示方及任何獲授權(由世邦魏理仕授權)倚賴方之最高責任總額(不論因估值報告而產生、與估值報告有關或因倚賴估值報告而產生，亦不論是合約、侵權、疏忽或其他責任)均不得超過世邦魏理仕就估值報告所收取費用的三倍。

倘 閣下既非指示方亦非倚賴方，則 閣下按不倚賴基準閱覽本估值報告，而本估值報告僅供參考。 閣下不得倚賴估值報告作任何用途，且世邦魏理仕毋須就 閣下因未經授權使用或倚賴本估值報告而可能蒙受的任何損失或損害(不論是直接、間接或相應產生者)承擔責任。世邦魏理仕概不對任何投資者承擔任何責任。世邦魏理仕並不承諾提供任何額外資料或糾正估值報告之任何不準確之處。

除對指示方負責外，對於因倚賴估值報告而產生之任何損失或損害概不負責。

世邦魏理仕並非財務顧問，本文件並不構成金融產品建議。投資者於作出任何有關投資於指示方／與指示方共同進行投資之決定前，應諮詢彼等之財務顧問之獨立意見。

估值報告之資料概不構成對任何形式交易是否值得進行之建議。倘 閣下未能理解本法律聲明，建議 閣下尋求獨立法律意見。

世邦魏理仕顧問香港有限公司以及其董事及僱員僅需對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就我們因是次委聘而可能面臨之任何及所有損失、申索、訴訟、損害賠償、費用或負債(包括合理律師費用)，向我們作出彌償及確保我們免受上述損失。閣下對我們作出彌償及賠償之責任應擴展至世邦魏理仕顧問香港有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘我們須就是次委聘承擔任何責任，則無論依據何等法律理據提出，該責任將以我們就是次委聘所收取費用金額之三倍為限。

估值師之利益

是次估值由世邦魏理仕估值及諮詢服務部主管鄭亥延女士(MRICS MHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師)編製，並由Sherwan Esmailzadeh先生(MRICS RICS註冊估值師)及張澤鑫女士提供協助。鄭亥延於香港擁有逾19年物業估值經驗。

我們謹此確認，估值師具備適當資格及獲授權以估值師身份執業；並無與就該物業進行適當估值發生衝突之金錢利益(不論財務方面或其他利益)(包括我們的指示方正來往之人士，如貸款人或銷售代理(如有)等)；僅接受指示方之指示就該物業進行估值。

我們謹此隨函奉附估值概要及估值證書，以及假設、免責聲明、限制及資格。

此 致

奮耀有限公司
香港中環夏慤道12號
美國銀行中心7樓712室

代表
世邦魏理仕顧問香港有限公司

鄭亥延理學碩士(房地產) MRICS MHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師
執行董事
估值及諮詢服務部主管
謹啟

二零二五年二月二十六日

鄭亥延為香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港物業估值方面擁有近20年經驗。

估 值 證 書

		於二零二四年 十二月三十一日之市值															
物業	概況	佔用詳情															
1. 香港新界葵青青衣路1號 藍澄灣酒店第二座及商 業部分之商業單位2號 (永倫800酒店)(「該物業」) 青衣市地段第140號之 19,750/217,092份同等 不分割份數	該物業位於新界青衣島青衣路1號。其為較大型發展項目藍澄灣之一部分。藍澄灣(「該發展項目」)是一項混合式發展項目，由五座服務式公寓及三間酒店組成，建於四層高之商業及停車場平台之上。 根據編號為NT 76/2003(OP)及NT 77/2003(OP)之佔用許可證，該物業於二零零三年落成。 根據土地註冊處的資料，該物業由「酒店第二座」及該發展項目之商業部分之商業單位2號(作為永倫800酒店營運)組成。其為22層高的酒店大樓，共有800間客房，另於第5層設有一個商業單位。該商業單位現時用作餐廳，為酒店住客及外來訪客提供餐飲服務。 該物業之概約建築面積概述如下： <table><tr><th>該物業</th><th>建築面積 (平方呎)</th></tr><tr><td>商業部分之</td><td></td></tr><tr><td>商業單位2號</td><td>4,876</td></tr><tr><td>酒店第二座－第5層</td><td>5,146</td></tr><tr><td>酒店第二座－第7層</td><td>9,801</td></tr><tr><td>酒店第二座－第8層 至第30層(不包括 第13、14及24層)</td><td>195,660</td></tr><tr><td>總計</td><td>215,483</td></tr></table>	該物業	建築面積 (平方呎)	商業部分之		商業單位2號	4,876	酒店第二座－第5層	5,146	酒店第二座－第7層	9,801	酒店第二座－第8層 至第30層(不包括 第13、14及24層)	195,660	總計	215,483	該物業被佔用作全面營運之酒店，酒店牌照號碼為H/3538。	765,000,000港元 (港元柒億陸仟伍佰萬整)
該物業	建築面積 (平方呎)																
商業部分之																	
商業單位2號	4,876																
酒店第二座－第5層	5,146																
酒店第二座－第7層	9,801																
酒店第二座－第8層 至第30層(不包括 第13、14及24層)	195,660																
總計	215,483																

附註：

1. 該物業根據新批地條件第TW7072號持有，年期自一九九八年十二月七日起至二零四七年六月三十日。年地租相當於該物業當時應課差餉租值之3%。
2. 根據土地登記冊之記錄，該物業由奮耀有限公司根據日期為二零零五年三月三十日之轉讓契約(見註冊摘要編號05042702260019)擁有。
3. 該物業受限於以下產權負擔／法律文件。
 - a. 日期為二零零二年五月二十八日之修訂書，見註冊摘要編號TW1464458。
 - b. 編號NT 76/2003(OP)日期為二零零三年十二月五日之佔用許可證(備註：關於一座跨越政府土地連接青衣市地段140號與青衣路之公開通道橋)，見註冊摘要編號TW1553099。
 - c. 編號NT 77/2003(OP)日期為二零零三年十二月八日之佔用許可證，見註冊摘要編號TW1553100。
 - d. 日期為二零零四年三月二十三日之完工證，見註冊摘要編號TW1565726。
 - e. 為黃埔物業管理有限「公司」之利益而訂立日期為二零零四年四月一日之公契及管理協議，見註冊摘要編號TW1568251。
 - f. 為奮耀有限公司之利益而訂立日期為二零零四年十二月二十三日之補充協議(備註：關於19750/217092份數之酒店第二座及商業部分之商業單位2號)，見註冊摘要編號TW1615612。
 - g. 日期為二零零五年三月三十日之公契分契(僅有關商業部分之商業單位2號)，見註冊摘要編號05042702260022。
 - h. 以大新銀行有限公司為受益人日期為二零零五年十一月十七日之按揭，見註冊摘要編號05121501160253。
 - i. 以大新銀行有限公司為受益人日期為二零零七年五月十四日之第二按揭及盈利轉讓，見註冊摘要編號07061202120086及07061202120090。
 - j. 以大新銀行有限公司為受益人日期為二零零八年一月十八日之第三按揭及第二盈利轉讓，見註冊摘要編號08013102810729及08013102810738。
4. 該物業位於二零二二年十月二十八日刊憲之《青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/32》中劃為「商業」的地帶內。該物業符合該分區之規劃規例。

5. 該物業之位置及便利程度概述如下：

位置	青衣是香港新界之島嶼，位於香港島西北及荃灣以南。該島分為多個區：東北面主要是住宅區，東南面是青衣市，西南面是重工業區，西北面則是康樂徑及運輸交匯處。青衣交通四通八達，有青衣大橋及機場快線等各種交通接駁設施，對居民及遊客均屬便利。該物業的周邊主要是商業樓宇、住宅樓宇及酒店(如青逸酒店及華逸酒店)。
便利程度	該物業之便利程度尚好。周邊可乘搭專利巴士、公共小巴及的士。該物業距離港鐵青衣站約10分鐘車程。從港鐵青衣站駕車25分鐘或乘坐機場快線15分鐘即可到達香港國際機場。
前往主要地點之概約路程	中環：16.5公里 尖沙咀：11.4公里 香港國際機場：23.5公里

6. 香港酒店市場概覽

於二零二四年首十個月，酒店整體入住率由去年同期的81.4%上升至84.1%。同時，平均每日房價由1,360港元回落至1,316港元。二零二四年十月的最新可得數據顯示，酒店入住率為87%，而平均每日房價為1,353港元。去年同期，入住率為83%，而平均每日房價為1,533港元。儘管入住率有所上升，但年初至今數據及最新月度數據顯示，平均每日房價有所下滑。

截至二零二四年十一月，油尖旺區的酒店存量最為集中(106間酒店，25,317間客房)，佔客房總數約27.2%。灣仔有56間酒店，客房數目超過101,913間，佔酒店客房總存量約12.8%。

於二零二四年第一季，有三間酒店落成，為市場增添394間客房。其中包括位於九龍城的Harvest Triumph One及Harvest Triumph Two，分別提供207間客房及48間客房。位於南區的莎瑪匯港島南提供139間客房。另有六間酒店於二零二四年第二季落成，提供合共1,559間客房。其中兩間酒店(紅磡維景酒店及香港啟德帝盛酒店)位於九龍城，另外四間則位於香港島。位於灣仔區擁有1,000間客房之合和酒店已於二零二四年底落成。預期於二零二五年至二零二六年期間將有四間新酒店落成，提供合共約1,200間客房。隨著旅遊業逐漸復甦，新供應將於未來三年內被消化。

7. 我們已檢索相關交易，並根據以下篩選標準選出三項可資比較物業。

篩選標準	詳情
位置	由於該物業位置偏遠，我們主要選取香港次級地段的可資比較物業。
交易日期	我們採納估值日期前兩年內成交的可資比較物業以確保相關性。
物業類型	我們僅選取與該物業同樣設備有限的中等價位酒店。

8. 於選定可資比較物業後，我們就時間、樓齡、面積、位置及景觀作出調整，得出該物業的市值。鑒於可資比較物業在時間、樓齡(反映近期翻新情況)、位置及較小面積(就可資比較物業1及2而言)方面更具優勢，故所得價值遠低於可資比較物業的單價，列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
發展項目名稱	珀薈酒店	旭逸雅捷酒店•荔枝角	香港貝爾特酒店
地址	漆咸道南117號	永康街42A號	六合街19號
地區	尖沙咀	長沙灣	新蒲崗
竣工年度(翻新)	一九八九年 (二零一五年)	一九九七年 (二零二一年)	二零一二年
客房數量	63間	119間	695間
建築面積	24,551平方呎	38,619平方呎	285,562平方呎
交易日期	二零二四年八月	二零二四年五月	二零二三年四月
代價	180,000,000港元	220,000,000港元	2,000,000,000港元
單價	7,332港元／平方呎	5,697港元／平方呎	7,004港元／平方呎
調整			
時間	—	—	—
樓齡	—	—	—
面積	—	—	+
位置	—	—	—
景觀	—	+	+
整體	—	—	—
與該物業對比	與該物業相比，可資比較物業1在時間、樓齡、面積、位置及景觀方面更勝一籌，因此就該等因素採用向下調整。	與該物業相比，可資比較物業2在時間、樓齡、面積及位置方面更勝一籌，因此就該等因素採用向下調整。然而，其在景觀方面稍遜一籌，因此就該因素採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業3在時間、樓齡及位置方面更勝一籌，因此就該等因素採用向下調整。然而，其在面積及景觀方面稍遜一籌，因此就該兩項因素採用向上調整。
結論	可資比較物業1被視為優於該物業。	可資比較物業2被視為優於該物業。	可資比較物業3被視為優於該物業。

備註：「—」：向下調整 「+」：向上調整

以下為獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司所發出就非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

CBRE

世邦魏理仕顧問香港有限公司

Level 27, One Pacific Place
88 Queensway
Admiralty, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號太古廣場一期27樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830
cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-093779

敬啟者：

有關：位於九龍斧山道185號宏景花園之綜合大樓／停車場地下A商舖及B商舖；地下F商舖、G商舖、H商舖及I商舖；綜合大樓／停車場一樓之C商舖及E商舖；及綜合大樓／停車場各層之305個停車位(「該物業」)

我們謹提述Grand V Limited(「指示方」)向我們作出之指示，於估值日期(定義見下文)就收購及公開披露對持作投資之該物業進行估值(「通函」)。詳情載於隨附之估值證書。我們確認，我們已作出相關調查及查詢，並取得我們認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供我們對該物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日期」)現況下之市值之意見。我們已對受限於現有租約之該物業進行估值，並假設其並無產權負擔。

我們的報告將載入建議交易之通函。然而，我們同意將我們的報告、名稱或任何提述世邦魏理仕之資料載入通函內，惟我們於通函草擬本呈現之形式及內容須嚴格經我們(世邦魏理仕)審閱及批准。

閣下理解並確認我們的報告將載有適當之假設及免責聲明，而該等假設及免責聲明須按世邦魏理仕認為適當之方式反映於我們的報告及通函內。

估值基準

除報告另有訂明外，估值乃根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)進行，並於適用及適當情況下，符合RICS評估－2022年全球標準及國際估值準則理事會之估值準則。所有估值均由具備適當資格之專業人士進行，而除非另有訂明，市值之定義及估值方法均符合上述準則。

我們的估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引所載之所有規定，以及證券及期貨事務監察委員會刊發之收購守則規則11。

估值假設

市值被理解為不計及任何銷售或購買(或交易)成本，或扣除任何相關或潛在稅項所估計之資產或負債之價值。

本報告所列明之價值代表我們於估值日期根據上文所載之定義對價值之客觀意見。我們的評估假設(其中包括)該物業已作出適當市場推銷，且已於該日期互換合約。

我們的估值乃假設業主於公開市場出該售物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響該物業價值之類似安排而獲益及承受負擔。

我們的估值並無考慮該物業所承擔之任何押記、按揭或所欠款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有訂明，否則我們假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有訂明，否則我們於估值該物業時，假設於整個未屆滿之土地契約年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付任何地價。

除非另有訂明，否則我們的估值乃假設該物業之用途符合土地契約、許可及所有其他法定規例。

我們已於二零二四年十二月十八日對該物業進行內外部視察，而視察程度為我們認為就是次估值而言屬必要者。儘管進行視察時，該物業內並非所有區域均可入內查看，惟我們已盡力視察該物業之所有區域。我們未獲指示進行任何結構勘察、測試屋宇裝備或安排進行任何調查，以確定建造該物業時有否用過任何有害物質。因此，我們的估值是以該物業之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及屋宇裝備之運行令人滿意為基礎進行。

我們並無進行考古、生態或環境勘查。我們的估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。本報告並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

估值方法

我們已採用市場法評估該物業於其現況下之市值。

市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之該物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，我們已採用市場法對該物業進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響所考慮之該物業實現潛在價值之任何質量及量化差異。於估值過程中，我們已就相關因素(包括時間、樓齡、面積、位置、便利程度、人流、大批購買折扣及水平等)對可資比較物業作出適當調整，以反映可資比較物業與該物業之間的差異。

潛在稅項負債

根據收購守則規則11.3，誠如指示方所告知，出售該物業所產生之潛在稅項負債載列如下：

任何在二零二零年十一月二十六日或以後簽立以買賣或轉讓非住宅物業的文書的「從價印花稅」將會以第2標準稅率徵收，根據稅務局資料載列如下：

第2標準

適用於(i)非住宅物業文書；及(ii)住宅物業文書，而買方／承讓方為代表本身行事之香港永久性居民及在購買物業時沒有在香港擁有任何其他住宅物業。

由二零二三年二月二十二日上午十一時正起，第2標準稅率如下：

代價款額或價值

(以較高者為準)

超逾	不超逾	第2標準稅率
	3,000,000 港元	100 港元
3,000,000 港元	3,528,240 港元	100 港元 + 超逾 3,000,000 港元的款額的 10%
3,528,240 港元	4,500,000 港元	1.5%
4,500,000 港元	4,935,480 港元	67,500 港元 + 超逾 4,500,000 港元的款額的 10%
4,935,480 港元	6,000,000 港元	2.25%
6,000,000 港元	6,642,860 港元	135,000 港元 + 超逾 6,000,000 港元的款額的 10%
6,642,860 港元	9,000,000 港元	3%
9,000,000 港元	10,080,000 港元	270,000 港元 + 超逾 9,000,000 港元的款額的 10%
10,080,000 港元	20,000,000 港元	3.75%
20,000,000 港元	21,739,120 港元	750,000 港元 + 超逾 20,000,000 港元的款額的 10%
21,739,120 港元		4.25%

利得稅按收益之 16.5% 計算。

根據現行慣例，於估值過程中，我們既無核實亦無考慮該等稅項負債。

資料來源

我們已從土地註冊處取得該物業之土地登記冊記錄。然而，我們並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予我們的文本上顯示。我們並無細閱任何土地文件正本。我們已假設並無任何可能影響價值但並無於土地登記冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

我們相當倚賴指示方提供之資料並已接受其向我們提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於指示方所提供之資料，或我們可獲得之圖則及文件載列之資料，或我們對可獲得之圖則及文件之量度。我們並無理由懷疑我們獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。務請留意，所有量度僅為約數。

實用面積被界定為單獨分配給一個物業單位之樓面面積，並根據香港測量師學會之量度作業守則進行量度。

物業視察

郭偉恩先生 (FRICS、FHKIS 及 R.P.S. (GP) RICS 註冊估值師)、周子蔚女士 (MHKIS) 及李曉瑩女士已提供專業協助，並於二零二四年十二月十八日視察該物業。

我們已視察該物業之內外部。於視察過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。

貨幣

除非另有訂明，否則所有貨幣金額均以港元(「港元」)列示。

保密及免責聲明

本估值報告僅供Grand V Limited及世邦魏理仕直接向其提供本估值報告之人士使用。世邦魏理仕並無授權指示方以外之任何人士使用或倚賴本估值報告，而世邦魏理仕將不對因未經授權使用或倚賴本估值報告而產生之任何損失承擔責任。

世邦魏理仕編製該物業之估值報告時倚賴及參考第三方提供之資料，包括財務及市場資料(「資料」)。世邦魏理仕已假設資料屬準確、可靠及完整，惟並未就此對資料進行驗證。

世邦魏理仕已編製本估值報告以供載入 貴公司刊發之文件(「通函」)內，但並無參與編製通函之其餘內容。世邦魏理仕並無批准或認可通函之任何部分。倘通函載有虛假及誤導性陳述或有任何遺漏，世邦魏理仕概不對任何人士承擔任何責任。

世邦魏理仕對指示方及茂盛控股有限公司(「倚賴方」)之最高責任總額(不論因估值報告而產生、與估值報告有關或因倚賴估值報告而產生，亦不論是合約、侵權、疏忽或其他責任)均不得超過世邦魏理仕就估值報告所收取費用的三倍。

倘 閣下既非指示方亦非倚賴方，則 閣下按不倚賴基準閱覽本估值報告，而本估值報告僅供參考。 閣下不得倚賴估值報告作任何用途，且世邦魏理仕毋須就 閣下因未經授權使用或倚賴本估值報告而可能蒙受的任何損失或損害(不論是直接、間接或相應產生者)承擔責任。世邦魏理仕概不對任何投資者承擔任何責任。世邦魏理仕並不承諾提供任何額外資料或糾正估值報告之任何不準確之處。

除對指示方及倚賴方負責外，對於因倚賴估值報告而產生之任何損失或損害概不負責。

世邦魏理仕並非財務顧問，本文件並不構成金融產品建議。投資者於作出任何有關投資於指示方／與指示方共同進行投資之決定前，應諮詢彼等之財務顧問之獨立意見。

估值報告之資料概不構成對任何形式交易是否值得進行之建議。倘 閣下未能理解本法律聲明，建議 閣下尋求獨立法律意見。

世邦魏理仕顧問香港有限公司以及其董事及僱員僅需對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就我們因是次委聘而可能面臨之任何及所有損失、申索、訴訟、損害賠償、費用或負債(包括合理律師費用)，向我們作出彌償及確保我們免受上述損失。閣下對我們作出彌償及賠償之責任應擴展至世邦魏理仕顧問香港有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘我們須就是次委聘承擔任何責任，則無論依據何等法律理據提出，該責任將以我們就是次委聘所收取費用金額之三倍為限。

估值師之利益

是次估值由郭偉恩先生(FRICS、FHKIS及R.P.S. (GP) RICS註冊估值師)編製，並由周子蔚女士(MHKIS)及李曉瑩女士提供協助。郭偉恩為合資格產業測量師，於香港擁有逾28年物業估值經驗。

我們謹此確認，估值師具備適當資格及獲授權以估值師身份執業；並無與就該物業進行適當估值發生衝突之金錢利益(不論財務方面或其他利益)(包括我們的指示方正來往之人士，如貸款人或銷售代理(如有)等)；僅接受指示方之指示就該物業進行估值。

我們謹此隨函奉附估值概要及估值證書，以及假設、免責聲明、限制及資格。

此 致

Grand V Limited

香港新界

青衣青衣路1號

藍澄灣酒店第二座

永倫800酒店七樓

代表

世邦魏理仕顧問香港有限公司

郭偉恩FRICS FHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師

執行董事

估值及諮詢服務部

謹啟

二零二五年二月二十六日

郭偉恩為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港地產估值擁有逾28年經驗。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日之市值
1. 位於九龍斧山道185號 宏景花園之綜合大樓／ 停車場地下A及B商鋪； 地下F、G、H及I商鋪； 綜合大樓／停車場一樓 之C及E商鋪；及綜合大 樓／停車場各層之305個 停車位(「該物業」) 新九龍內地段6233號之 合共11,325/123,307份同 等不分割份數	該物業包括宏景花園內之綜合 大樓／停車場地下A、B、F、 G、H及I商鋪，一樓之C及E商 鋪，及位於二樓至七樓之305個 停車位。 宏景花園(「該發展項目」)為私 人機構參建居屋計劃下之房屋 發展項目。該發展項目位於九 龍黃大仙區斧山道西北側，鄰 近瓊東街交界處。根據編號為 HD45/99之佔用許可證，該發展 項目於一九九九年落成。其由 六座住宅大廈及一個附設多層 停車場之商場組成。 根據我方依據經批准之建築圖 則及改建及加建圖則進行之量 度，該物業之總實用面積約為 16,742平方呎，明細如下：	根據指示方提供之租賃 表，於估值日期，A8、 A9、A12、A18、H1、I1B 及I2以及I4商鋪空置。 該物業已出租零售部分 之總月租約為808,000港 元(不包括差餉、地租及 管理費)，最遲於二零 二六年十一月十五日 屆滿。於估值日期， 停車場部分產生之每月 收入約為671,000港元 (不包括差餉、地租及 管理費)。	380,000,000港元 (港元叁億捌仟萬整)
樓層	單位	實用面積 (平方呎)	
地下	A1	341	
地下	A2	250	
地下	A3	126	
地下	A4	157	
地下	A6	356	
地下	A5及A7	433	
地下	A8	320	
地下	A9	116	
地下	A10	171	
地下	A11	116	
地下	A12	171	
地下	A13	214	
地下	A14、A15及A16	610	
地下	A17	281	
地下	A18	115	
地下	B1至B6	3,182	
地下	F1A	183	
地下	F1B	240	
地下	F2至4	710	
地下	G	342	
地下	H1	219	
地下	H2	387	
地下	I1A	248	
地下	I1B及J2	465	
地下	I3	227	
地下	I4	239	
一樓	C1至C20	5,951	
一樓	E	572	

附註：

1. 該物業根據賣地條件第12471號持有，批租期由一九九七年六月二十一日起至二零四七年六月三十日止，年租金相當於該地段當時應課差餉租值之3%。
2. 根據新九龍內地段6233號之賣地條件第12471號，該物業之登記擁有人為宏景置業有限公司。
3. 該物業受限於以下產權負擔：
 - a. 九龍東地政專員發出日期為二零零零年二月二日之香港特別行政區政府豁免書，見註冊摘要編號UB7992904。
 - b. 日期為一九九九年十一月十八日之佔用許可證(許可證編號HD 45/99)，見註冊摘要編號UB8006493。
 - c. 日期為二零零零年二月八日之完工證，見註冊摘要編號UB8006494。
 - d. 為佳定物業管理有限公司(「管理人」)之利益而訂立日期為二零零零年二月十四日之公契及管理協議(連同圖則)，見註冊摘要編號UB8014681。
 - e. 日期為二零零零年三月二十一日之不分割份數分配變更備忘錄，見註冊摘要編號UB8029188。
 - f. 為佳定物業管理有限公司(「管理人」)之利益而訂立日期為二零零零年五月十六日之公契分契及管理協議(連同圖則)，見註冊摘要編號UB8102637。
 - g. 以恒生銀行有限公司為受益人就一般銀行融資(部分)之全數金額而作出日期為二零一七年六月二十八日之按揭，見註冊摘要編號17070502290342。
 - h. 以恒生銀行有限公司為受益人日期為二零一七年六月二十八日之租金轉讓，見註冊摘要編號17070502290356。
4. 該物業位於日期為二零二三年五月五日《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃核准圖編號S/K11/31》中劃分為「住宅(甲類)」之區域內。該物業符合該分區之規劃規例。
5. 該物業之位置及便利程度概述如下：

位置	黃大仙區位於九龍半島東北部。該物業周邊以住宅發展項目為主，包括新麗花園、瓊山苑、瓊麗苑及富山邨。附近有學校、公園、運動場及游泳池等公共設施。此外，該物業亦毗鄰一座大型佛教寺廟志蓮淨苑。
便利程度	該物業之交通便利程度尚好，周邊可乘搭巴士、公共小巴及的士。該物業距離港鐵鑽石山站約5分鐘車程，距離香港國際機場約35分鐘車程。
前往主要地點之概約路程	中環：12.3公里 尖沙咀：8.7公里 香港國際機場：33.8公里

6. 香港零售市場概覽－民生商場

根據多間於香港持有民生商場之上市公司之最近披露資料，出租率維持在健康水平，平均出租率達90%或以上。此包括領展房託於香港之民生商場出租率為97.8%（截至二零二四年九月三十日），而置富產業信託之出租率則維持於94.8%（截至二零二四年六月三十日）。

於二零二四年，民生商場租金年大致維持穩定。領展房託披露其香港零售物業組合按年增長2.6%（截至二零二四年九月三十日止六個月）。另一方面，置富產業信託之總收益按年下跌4.1%（二零二四年上半年），而九龍倉置業地產投資有限公司之荷里活廣場則按年下跌3%（二零二四年上半年）。

民生商場之租金表現不一，可能由於若干行業組合（例如地產代理、幼稚園及超市等）表現疲弱，導致出現負續租租金調升率。另一方面，餐飲業以及最近進行資產提升舉措之物業可能獲得正租金增長。

二零二四年第四季度之零售投資額按季下跌9.4%，七項交易合共為18億港元。華懋以40億港元收購D. Park，成為本年度最大之零售交易。其他重大零售交易包括華潤隆地以合共10億港元向香港房屋協會收購長沙灣及土瓜灣五個購物中心，以及以5.4億港元向麗新集團收購藍塘傲。

預期二零二五年香港民生商場之空置率將維持穩定，為租金率提供支持。然而，鄰近深圳邊境之零售資產可能面臨空置率上升情況，從而對租金價格造成壓力。

7. 該物業由零售部分及305個停車位組成。就零售部分而言，我們已檢索相關交易，並根據以下篩選標準選出七項可資比較物業。

篩選標準	詳情
位置	該物業位於九龍黃大仙區。由於黃大仙區民生商場交易數量有限，我們擴大了檢索範圍，納入九龍區內附近區域的可資比較物業。
交易日期	我們採納估值日期前一年內成交的可資比較物業以確保相關性。
物業類型	該物業為本地民生商場，主要為滿足附近居民的日常需求而設。因此，我們於本次估值中選擇類似的本地民生商場交易。

就停車位而言，我們已在該發展項目內選出該等交易。我們發現在該發展項目內有充足的交易。

8. 選擇零售可資比較物業後，我們從可資比較交易代價金額中扣除其停車位及電單車停車位價值(如有)，然後進一步就時間、樓齡、面積、位置、便利程度、人流及大批購買折扣作出調整。我們已得出該物業零售部分的市值117,000,000港元(根據實用面積單價每平方呎約7,000港元計算，即全部七個可資比較物業經調整後之同等加權平均單價)，列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7
發展項目名稱	The Campton 商業部分及停車位C1-C4以及地下層CM1	喜韻商業單位A-B、商業停車位AC1、C1-C6及MC1	喜盈商業單位A-C、商業停車位AC1、C1-C5及MC1	欣榮花園商業部分	喜漾商業部分	喜蒼商業部分	The Austine Place 地下1-5號商舖及一樓5號商舖
地址	福榮街201號	青山道368號	青山道400號	馬頭角道99號	元州街393-399號	青山道399號	官涌街38號
地區	長沙灣	長沙灣	長沙灣	土瓜灣	長沙灣	長沙灣	佐敦
竣工年度	二零二一年	二零一五年	二零一五年	一九九八年	二零一六年	二零一六年	二零一四年
實用面積	11,059平方呎	12,662平方呎	10,316平方呎	61,793平方呎	3,864平方呎	19,149平方呎	7,405平方呎
交易日期	二零二四年十一月	二零二四年十一月	二零二四年十一月	二零二四年十一月	二零二四年十一月	二零二四年十一月	二零二四年五月
代價	104,622,500港元	119,099,000港元	62,221,000港元	625,856,000港元	46,223,000港元	181,601,000港元	148,800,000港元
實用面積單價	9,460港元／平方呎	9,406港元／平方呎	6,032港元／平方呎	10,128港元／平方呎	11,962港元／平方呎	9,484港元／平方呎	20,095港元／平方呎
調整							
時間	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	-
樓齡	-	-	-	+	-	-	-
面積	+	+	+	-	+	-	+
位置	-	-	-	-	-	-	-
便利程度	-	-	-	-	-	-	-
人流	-	-	-	-	-	-	-
大批購買折扣	不適用	+	+	+	+	+	不適用
整體	-	-	-	-	-	-	-

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7
與該物業 對比	與該物業相比，可資比較物業1在樓齡、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在面積方面稍遜一籌，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業2在樓齡、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在面積方面稍遜一籌，且考慮到該可資比較物業的大批購買折扣，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業3在樓齡、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在面積方面稍遜一籌，且考慮到該可資比較物業的大批購買折扣，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業4在面積、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在樓齡方面稍遜一籌，且考慮到該可資比較物業的大批購買折扣，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業5在樓齡、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在面積方面稍遜一籌，且考慮到該可資比較物業的大批購買折扣，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業6在樓齡、面積、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。我們已計及該可資比較物業的大批購買折扣，因此採用向上調整。	與該物業相比，可資比較物業7在時間、樓齡、位置、便利程度及人流方面更勝一籌，因此採用向下調整。然而，其在面積方面稍遜一籌，因此採用向上調整。
	因此，可資比較物業1相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業2相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業3相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業4相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業5相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業6相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。	因此，可資比較物業7相對該物業具較佳特點，被視為更勝一籌。

備註：「-」：向下調整 「+」：向上調整 「不適用」：維持不變

9. 在該發展項目內，可資比較停車位於二零二四年的交易價格為每個820,000港元至960,000港元。我們於估值時採用平均單價每個860,000港元，並得出該物業停車位之市值263,000,000港元。

10. 零售部分及停車位之所得價值合計為380,000,000港元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函內任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

截至最後實際可行日期，董事及本公司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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司保存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 本公司

董事姓名	身份／性質	所持股份數目 (附註1)	本公司 已發行股本之 概約百分比
倫耀基(附註2)	受控法團權益	1,358,055,354	69.06%

附註：

- 所有股份均以好倉持有。
- 該1,358,055,354股股份由Winland Wealth (BVI) Limited持有。Winland Wealth (BVI) Limited由倫耀基先生全資擁有之Winland Stock (BVI) Limited全資擁有。

(ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	身份／性質	所持股份數目	股權百分比
Winland Stock (BVI) Limited	倫耀基	實益擁有人	1股每股面值 1.00美元之股份	100%
Winland Wealth (BVI) Limited	倫耀基	受控法團權益	1股每股面值 1.00美元之股份	100%

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員及其聯繫人概無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)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條之規定本公司須保存之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士或實體(董事或本公司主要行政人員除外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目 (附註1)	本公司 已發行股本之 概約百分比
Winland Wealth (BVI) Limited (附註2)	實益擁有人	1,358,055,354	69.06%
Winland Stock (BVI) Limited (附註3)	受控法團權益	1,358,055,354	69.06%

附註：

- 所有股份均以好倉持有。
- 根據證券及期貨條例，倫耀基先生被視作擁有Winland Stock (BVI) Limited全資擁有之Winland Wealth (BVI) Limited所持本公司1,358,055,354股股份之權益。倫耀基先生為Winland Wealth (BVI) Limited及Winland Stock (BVI) Limited之董事。
- 透過於其全資附屬公司Winland Wealth (BVI) Limited之股權，Winland Stock (BVI) Limited已申報持有1,358,055,354股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事除外)在最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 其他權益披露

(a) 於合約或安排之權益

截至最後實際可行日期，除本通函所披露倫先生於非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行交易之權益外，概無董事於對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產之權益

截至最後實際可行日期，除本通函所披露倫先生於非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行交易之權益外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於競爭性業務之權益

截至最後實際可行日期，除本公司二零二四年年報所披露倫先生於以下競爭性業務之權益外，董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

從事競爭性業務 之實體名稱	競爭性業務概況	倫先生於實體中 之權益性質
永倫酒店管理有限公司(附註)	酒店管理	作為董事
永倫財務有限公司	放款	作為董事

附註：永倫酒店管理有限公司於最後實際可行日期並無任何酒店管理業務。

4. 專家及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議之各專家之資格如下：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
富睿瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師
世邦魏理仕顧問香港有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，各上述專家並無：(a)於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(b)於本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論能否依法強制執行)。

各上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

5. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，除本公司二零二四／二零二五年中期報告所披露者外，董事並不知悉自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 訴訟

截至最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除下文所披露者外，經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 永倫建材有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方)向Result Best Limited(作為賣方)發出日期為二零二四年十二月六日之終止通知，以總代價2.00港元買賣永倫灝祥有限公司餘下49%股權及所有餘下銷售貸款合計10,823,124.95港元；
- (b) 非常重大出售事項買賣協議；
- (c) 本公司以非常重大出售事項買方為受益人作出之不可撤回承諾，載於本通函「本公司的不可撤回承諾」分節；及
- (d) 非常重大收購事項買賣協議。

8. 其他事項

- (a) 截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司有任何現存或擬訂之服務合約，而有關合約不會於一年內屆滿或不可由本集團任何成員公司於一年內免付補償(法定補償除外)終止。
- (b) 非常重大收購事項目標公司董事應獲支付薪酬及應收實物福利總額將不會因非常重大收購事項而有所變動。
- (c) 本公司之公司秘書為鄧錫浩先生，彼為香港執業律師。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界青衣青衣路1號藍澄灣酒店第二座永倫800酒店七樓。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日(包括首尾兩天)內刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.mexanhk.com)：

- (a) 非常重大收購事項獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第35頁至第36頁；
- (b) 紅日資本有限公司致非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第40頁至第58頁；
- (c) Winland Wealth (BVI) Limited以非常重大出售事項買方為受益人作出之不可撤銷承諾，載於本通函「非常重大出售事項先決條件」分節；
- (d) 有關非常重大出售事項物業可識別淨收入來源之未經審核損益表，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 非常重大收購事項目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 世邦魏理仕顧問香港有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄七及八；
- (h) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (i) 本附錄「7.重大合約」一段所述之各份重大合約；
- (j) 本通函。



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

茲通告茂盛控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年三月二十五日(星期二)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案。

除另有界定者外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二五年二月二十六日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 供股東考慮並酌情通過下列決議案：

「動議

- (a) 批准、確認及追認非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或以上董事於其可能絕對酌情認為屬必要、合宜、適當或權宜之情況下，代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善、履行及交付所有有關文件、文據、契據(不論有否加蓋法團印章)及協議，作出一切有關行動、事宜或事項，及採取一切有關步驟，以落實及／或實施非常重大出售事項買賣協議，以及同意進行董事認為符合本公司及股東整體利益之相關修訂或豁免或事宜。」

2. 供股東考慮並酌情通過下列決議案：

「動議待非常重大出售事項完成後，批准向於董事就釐定可享有非常重大出售事項特別股息之權利所訂定之記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股東宣派及派付非常重大出售事項特別股息；及授權任何董事作出及簽立其可能全權酌情認為對實施派付非常重大出售事項特別股息或就此而言屬必要或合宜之有關行動、有關事宜及有關其他文件(不論有否加蓋法團印章)。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 供非常重大收購事項獨立股東考慮並酌情通過下列決議案：

「動議

- (a) 批准、確認及追認非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或以上董事於其可能絕對酌情認為屬必要、合宜、適當或權宜之情況下，代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善、履行及交付所有有關文件、文據、契據(不論有否加蓋法團印章)及協議，作出一切有關行動、事宜或事項，及採取一切有關步驟，以落實及／或實施非常重大收購事項買賣協議，以及同意進行董事認為符合本公司及股東整體利益之相關修訂或豁免或事宜。」

4. 供股東考慮並酌情通過下列決議案：

「動議待非常重大收購事項完成後，批准向於董事就釐定可享有非常重大收購事項特別股息之權利所訂定之記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股東宣派及派付非常重大收購事項特別股息；及授權任何董事進行及簽立其可能全權酌情認為對實施派付非常重大收購事項特別股息或就此而言屬必要或合宜之有關行動、有關事宜及有關其他文件(不論有否加蓋法團印章)。」

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
倫耀基

香港，二零二五年二月二十六日

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或以上代表以代其出席及投票。受委代表毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表委任受委代表之股東。倘委任多於一名受委代表，則有關委任須列明各受委代表所代表之本公司股份數目。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，於此情況下，代表委任文據則將被視為撤回。

股東特別大會通告

- (3) 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，其中任何一位持有人可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊內就聯名持股排名首位之其中一位聯名持有人親身或委派代表進行之投票會獲接納，而其他聯名持有人的投票將不會計算。
- (4) 本通告所載之普通決議案將以投票方式表決。
- (5) 為釐定合資格出席股東特別大會並於會上投票之股東權利，本公司將於二零二五年三月二十日(星期四)至二零二五年三月二十五日(星期二)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年三月十九日(星期三)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
- (6) 倘香港政府公佈之8號或以上颱風警告信號、黑色暴雨警告信號及／或「極端情況」於股東特別大會當日上午七時正至上午十一時正期間任何時間在或預計在香港生效，股東特別大會將延期舉行。在此情況下，本公司將於可行情況下儘快於聯交所網站及本公司網站刊發公佈，以通知股東延期會議之日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。股東務請因應自身情況，自行決定是否於惡劣天氣情況下出席大會。

於本通告日期，執行董事為倫耀基先生(主席)、吳家傑先生及王婉芬女士；而獨立非執行董事則為謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生。