
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或將採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部恒偉集團控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交或轉交買主或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

HANVEY GROUP HOLDINGS LIMITED

恒偉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8219)

- (1) 非常重大出售事項及關連交易：
出售中國附屬公司之全部股權及出售香港物業；
(2) 建議修訂第二份經修訂及重列組織章程細則及
採納第三份經修訂及重列組織章程細則
及
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除非另有說明，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於2025年5月15日(星期四)上午11時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場1座15樓3、5及6室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。閣下如不擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格填妥並(連同任何授權書或其他授權文件)盡快交回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)，惟無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。

2025年4月23日

GEM 特色

*GEM*乃為投資風險可能較聯交所其他上市公司為高的中小型公司而設的上市市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

由於*GEM*上市公司普遍為中小型公司，在*GEM*買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受更高的市場波動風險，且無法保證在*GEM*買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 出售公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 物業甲於2024年10月31日之物業估值報告	V-1
附錄六 — 物業乙於2024年10月31日之物業估值報告	VI-1
附錄七 — 銷售股權於2024年10月31日之股權估值報告	VII-1
附錄八 — 物業甲於2025年2月28日之物業估值報告	VIII-1
附錄九 — 物業乙於2025年2月28日之物業估值報告	IX-1
附錄十 — 銷售股權於2025年2月28日之股權估值報告	X-1
附錄十一 — 一般資料	XI-1
附錄十二 — 建議修訂現有細則	XII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

「應付買方甲款項」	指	買方甲不時向本集團墊付的貸款，其為無抵押、免息及須按要求償還
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	就出售事項甲而言，中國持牌銀行開門辦理一般商業業務的日子(不包括星期六、星期日或中國公眾假期)；就出售事項乙而言，香港持牌銀行開門辦理一般商業業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「本公司」	指	恒偉集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8219)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例
「現有細則」	指	本公司於2023年6月16日採納的第二份經修訂及重列組織章程細則
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	出售事項甲及出售事項乙
「出售事項甲」	指	根據買賣協議甲由賣方甲向買方甲出售銷售股權及銷售貸款
「出售事項甲完成」	指	出售事項甲根據買賣協議甲的條款及條件完成
「出售事項甲代價」	指	買方甲就出售事項甲應付的代價人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)

釋 義

「出售事項乙」	指	根據買賣協議乙的條款及條件由賣方乙向買方乙出售物業乙
「出售事項乙完成」	指	出售事項乙根據買賣協議乙的條款及條件完成
「出售事項乙代價」	指	買方乙就出售事項乙應付的代價16.40百萬港元
「出售公司」	指	深圳福井精密科技有限公司，於中國成立的有限公司，於緊接出售事項甲完成前為本公司的間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年5月15日(星期四)上午11時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場1座15樓3、5及6室舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)該等出售事項及該等買賣協議項下擬進行之交易；及(ii)建議修訂以及建議採納第三份經修訂及重列組織章程細則
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等或彼等各自的聯繫人概無關連的第三方
「獨立估值師」	指	FVA Advisory Limited，本公司就該等物業的物業估值及銷售股權的股權估值委任的獨立專業估值師
「最後可行日期」	指	2025年4月14日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「最後完成日期」	指	2025年9月30日（或訂約方可能相互協定的其他日期）
「重大不利變動」	指	買方甲認為已經或合理預期將會（不論單獨或共同）對(a)賣方甲履行其於有關出售事項甲的交易文件項下的責任的能力；或(b)出售公司的業務、資產及負債、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響的任何變動、事件、情況或其他事宜
「萬宜」	指	萬宜集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其為本公司的主要及控股股東，並由卓先生及卓太太等額擁有
「卓先生」	指	卓善章先生，為董事會主席、本公司行政總裁、執行董事、卓太太的配偶及本公司控股股東之一
「卓太太」	指	歐靜美女士，榮譽勳章(M.H.)，為執行董事、卓先生的配偶及本公司控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業甲及物業乙

釋 義

「物業甲」	指	中國深圳市沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室，總建築面積約為1,034平方米
「物業乙」	指	香港新界元朗錦綉花園大道3號御翠園20號屋，建築面積約為2,568平方呎
「建議修訂」	指	本通函附錄十二的現有細則所載對建議修訂
「買方甲」	指	品億有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其由卓先生及卓太太分別間接擁有50%
「買方乙」	指	萬茂有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其由卓先生及卓太太分別直接擁有50%
「餘下集團」	指	該等出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該等買賣協議」	指	買賣協議甲及買賣協議乙
「買賣協議甲」	指	由本公司、賣方甲及買方甲就出售事項甲所訂立日期為2024年12月17日(交易時段後)的有條件買賣協議
「買賣協議乙」	指	由賣方乙及買方乙就出售事項乙所訂立日期為2024年12月17日(交易時段後)的有條件買賣協議
「銷售股權」	指	出售公司的全部股權及實際繳足註冊資本

釋 義

「銷售貸款」	指	於出售事項甲完成時出售公司結欠深圳三井的所有墊款及所有其他款項(如有)(其為無抵押、免息及須按要求償還)，其於2025年2月28日的總額約為人民幣15.33百萬元(相當於約16.56百萬港元)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「深圳三井」	指	深圳三井錶業有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「第三份經修訂及重列組織章程細則」	指	本公司第三份經修訂及重列組織章程細則，已納入及整合將於股東特別大會上以特別決議案方式考慮及批准採納之所有建議修訂
「賣方甲」	指	意利投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「賣方乙」 指 致華集團控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

* 僅供識別

就本通函而言，除非另有指明者，否則人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.08港元的概約匯率計算。該匯率僅用作說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

HANVEY GROUP HOLDINGS LIMITED
恆偉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8219)

執行董事：

卓善章先生 (主席兼行政總裁)

歐靜美女士，M.H.

獨立非執行董事：

余壽寧先生，M.H.

余惠芳女士

葉溢霖先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界葵涌

貨櫃碼頭路88號

永得利廣場1座

15樓3、5及6室

敬啟者：

- (1) 非常重大出售事項及關連交易：
出售中國附屬公司之全部股權及出售香港物業；
- (2) 建議修訂第二份經修訂及重列組織章程細則及
採納第三份經修訂及重列組織章程細則
及
- (3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年12月17日及2025年4月14日的公告，內容分別有關(i)根據GEM上市規則第19章及第20章，該等出售事項合計構成非常重大出售事項及關連交易；及(ii)建議採納第三份經修訂及重列組織章程細則。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)該等出售事項進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等出售事項發出的函件；(iii)獨立財務顧問就該等出售事項發出的函件；(iv)該等物業的物業估值報告；(v)銷售股權之股權估值報告；(vi)出售公司之財務資料；(vii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(viii) GEM上市規則規定的其他資料；(ix)現有細則之建議修訂及採納第三份經修訂及重列之組織章程細則；及(x)股東特別大會通告。

(1) 非常重大出售事項及關連交易：出售中國附屬公司之全部股權及出售香港物業

背景

出售事項甲

於最後可行日期：

- (i) 本集團結欠買方甲(本公司的關連人士)應付買方甲款項，該金額截至2025年2月28日為24.71百萬港元；
- (ii) 出售公司結欠深圳三井(本公司的間接全資附屬公司)銷售貸款，該金額截至2025年2月28日約人民幣15.33百萬元(相當於約16.56百萬港元)；及
- (iii) 出售公司為其主要資產物業甲的唯一合法及實益擁有人。

於2024年12月17日(交易時段後)，本公司及賣方甲與買方甲訂立買賣協議甲，據此，賣方甲有條件同意出售，而買方甲有條件同意以出售事項甲代價購買(i)銷售股權(相當於出售公司的全部股權及實際繳足註冊資本)；及(ii)銷售貸款。

此外，根據買賣協議甲，於出售事項甲完成後，本公司須(i)與買方甲訂立抵銷契據，內容有關以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額；及(ii)促使深圳三井與出售公司及買方甲訂立轉讓契據，內容有關深圳三井向買方甲轉讓銷售貸款，概不附帶一切產權負擔，連同出售事項甲完成時其附帶的所有權利及利益(包括按還款的權利)，從而免除及解除出售公司現時及日後結欠深圳三井的所有負債及責任。

出售事項乙

於2024年12月17日(交易時段後)，賣方乙與買方乙訂立買賣協議乙，據此，賣方乙有條件同意出售，而買方乙有條件同意以出售事項乙代價購買物業乙。

買賣協議甲

日期：2024年12月17日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；
(2) 賣方甲；及
(3) 買方甲。

將予出售之資產

根據買賣協議甲，賣方甲有條件同意出售，而買方甲有條件同意購買(i)銷售股權(相當於出售公司之全部股權及實際繳足註冊資本)；及(ii)銷售貸款。

出售公司為其主要資產物業甲的唯一合法及實益擁有人。

代價及付款條款

出售事項甲代價為人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)，將以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額的方式結付。倘於出售事項甲完成日期，應付買方甲款項之未償還本金額少於出售事項甲代價之等值金額，則買方甲須以現金向賣方甲(或其代名人)支付有關差額。

於最後可行日期，本集團結欠買方甲應付買方甲款項，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2025年2月28日，應付買方甲款項金額約為24.71百萬港元。

董事會函件

代價基準

出售事項甲代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中經參考以下因素：

- (i) 根據獨立估值師的估值，於2024年10月31日銷售股權的估值人民幣2.85百萬元（相當於約3.08百萬港元），即於2024年10月31日物業甲的估值為人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元），經考慮以下事件後，扣除出售公司於2024年10月31日的經調整未償還總負債約人民幣15.35百萬元（相當於約16.58百萬港元）；

	出售公司 於2024年 10月31日的 概約實際未償還 負債 人民幣百萬元	出售公司 於2024年 11月初作出的 借款及還款的 概約數字 人民幣百萬元	出售公司 於2024年 10月31日的 概約經調整 未償還負債， 其於為銷售 股權的估值時 獲採用 人民幣百萬元
應付深圳三井款項	(14.36)	(0.99)	(15.35)
應付中國一間銀行款項	(3.46)	3.46	—
	<u>(17.82)</u>	<u>2.47</u>	<u>(15.35)</u>

- (ii) 於2024年10月31日，銷售貸款的本金額約人民幣15.35百萬元（相當於約16.58百萬港元）；
- (iii) 有望以友好方式結算應付買方甲款項，以降低本公司的負債水平並減少對其控股股東卓先生及卓太太的財務依賴；及
- (iv) 中國房地產行業的現行市況。

獨立估值師採用的銷售股權估值基準為公平值，獨立估值師將公平值界定為自願買方及自願賣方（雙方均已合理知悉有關事實且並非強迫買賣）按公平條款轉讓業務或公司股權的價格。就估值方法而言，考慮到出售公司為一間資產控股公司，獨立估值師已選用資產法對銷售股權進行估值，根據資產法，出售公司的公平值乃按出售公司所持資產及負債的公平值總和得出。

先決條件

出售事項甲須待以下條件獲達成（或獲豁免，視情況而定）後，方可作實：

- (i) 根據GEM上市規則第19章及第20章規定，獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准出售事項甲及買賣協議甲項下擬進行的交易；
- (ii) 已取得訂立、交付及履行出售事項甲交易文件所需或適宜的所有同意、批准及許可；
- (iii) 訂約方根據買賣協議甲提供的保證在出售事項甲完成時仍屬真實、準確且無誤導性；及
- (iv) 自買賣協議甲日期起並無重大不利變動。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，買方甲可全權酌情隨時向賣方甲發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。

於最後可行日期，概無條件獲達成或獲豁免。倘買方甲於最後完成日期前未能達成或豁免任何條件，則買方甲毋須繼續收購銷售股權及銷售貸款。

完成

出售事項甲完成將於出售事項甲的所有先決條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)起十(10)個營業日內落實。

出售事項甲完成後：

- (i) 本公司、賣方甲與買方甲須訂立抵銷契據，內容有關以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額；及
- (ii) 本公司須促使深圳三井與出售公司及買方甲訂立轉讓契據，內容有關深圳三井向買方甲轉讓銷售貸款，概不附帶一切產權負擔，連同出售事項甲完成時其附帶的所有權利及利益(包括按要求還款的權利)，從而免除及解除出售公司現時及日後結欠深圳三井的所有負債及責任。

根據買賣協議甲，上文第(i)及(ii)段所載條款對訂約方具有合約約束力。各方有義務於出售事項甲完成時訂立或促使訂立上述契據(視乎情況而定)。

買賣協議乙

日期：2024年12月17日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方乙；及
(2) 買方乙。

將予出售之資產

根據買賣協議乙，賣方乙有條件同意出售，而買方乙有條件同意購買物業乙。

代價及付款條款

出售事項乙代價為16.40百萬港元，並須由買方乙按以下方式以現金向賣方乙(或其代名人)支付：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准買賣協議乙及其項下擬進行的交易後，支付首筆出售事項乙代價1.64百萬港元；及
- (ii) 出售事項乙完成後，支付餘額14.76百萬港元。

代價基準

出售事項乙代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中經參考以下因素：(i) 根據獨立估值師的估值，於2024年10月31日物業乙的估值16.40百萬港元；及(ii)香港房地產行業的現行市況。

先決條件

出售事項乙完成須待以下買賣協議乙項下的先決條件獲達成後，方可作實：

- (i) 賣方乙已根據物業轉易及財產條例第13條證明對物業乙具妥善業權，並且已根據物業轉易及財產條例第13A條及買賣協議乙的條款向買方乙交付業權契據及文件；
- (ii) 根據GEM上市規則第19章及第20章規定，獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准出售事項乙及買賣協議乙項下擬進行的交易；
- (iii) 已取得訂立、交付及履行出售事項乙交易文件所需或適宜的所有同意、批准及許可；及
- (iv) 訂約方根據買賣協議乙提供的保證在出售事項乙完成時仍屬真實、準確且無誤導性。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，買方乙可全權酌情隨時向賣方乙發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於最後可行日期，概無條件獲達成或獲豁免。

倘買方乙於最後完成日期前未能達成或豁免任何條件，則買方乙毋須繼續收購物業乙及有權要求退還任何已付代價。

抵押及押記

物業乙目前抵押予香港持牌銀行，作為本集團獲授若干定期貸款及循環貸款的抵押。根據買賣協議乙，賣方乙須自行承擔成本及開支以籌備及促使於出售事項乙完成時或之前執行免除及／或解除物業乙的現有抵押。

完成

出售事項乙完成將於出售事項乙的所有先決條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)起十(10)個營業日內落實。

有關本集團及訂約方之資料

本集團

本公司為投資控股公司，本集團主要從事按原設計製造基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

賣方甲及賣方乙

賣方甲意利投資有限公司為於2008年5月22日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

賣方乙致華集團控股有限公司為於2011年8月3日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

買方甲及買方乙

買方甲(品億有限公司)為在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方甲由進景集團有限公司全資擁有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，而進景集團有限公司則由卓先生及卓太太等額擁有。

董事會函件

買方乙(萬茂有限公司)為在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方乙由卓先生及卓太太等額全資擁有。

卓先生為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事。卓太太為執行董事兼卓先生的配偶。

有關出售公司及該等物業之資料

出售公司

出售公司為在中國成立的有限公司，並於緊接出售事項甲完成前為本公司的間接全資附屬公司。出售公司主要從事物業投資業務，並為其主要資產物業甲的唯一合法及實益擁有人。

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度，出售公司的經審核財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
收益 ^(附註)	1,225	1,262	2,542
除稅前虧損	(9,892)	(1,622)	(649)
年內虧損	(9,892)	(1,622)	(649)

附註：截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度產生的收益指物業甲的租金收入，該物業已出租予餘下集團用作辦公室及倉庫。

2022年來自物業甲的租金收入大幅增加，主要乃由於疫情對市況及營商環境的影響，令本集團於2021年決定延遲支付應付出售公司的全年租金。因此，出售公司直至2022年方收到物業甲2021年的租金收入。2021年的遞延租金收入反映於2022年的數字，導致2022年的收入約為2023年的兩倍。

出售公司於2024年10月31日未經審核資產淨值約為人民幣2.85百萬元(相當於約3.08百萬元)。

物業甲

物業甲包括中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室，總建築面積約為1,034平方米。

董事會函件

物業甲目前由本集團用作辦公室及倉庫。

根據獨立估值師編製的物業估值報告，物業甲於2024年10月31日及2025年2月28日的市值為人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬元）。

將出售公司連同物業甲出售予買方甲後，餘下集團將考慮當時的市況及本身的營運需要，以決定是否租回物業甲或遷往另一物業作辦公室及倉庫用途。本公司將密切監察其狀況，並將於必要時根據GEM上市規則第19及20章刊發公告，以披露任何須知會股東及聯交所的事宜。

物業乙

物業乙為位於香港新界元朗錦綉花園大道3號御翠園20號屋的住宅單位，建築面積約2,568平方呎。

根據獨立估值師編製的物業估值報告，物業乙於2024年10月31日及2025年2月28日的市值分別為16.40百萬元及15.90百萬元。

物業乙自2012年起由本集團持有作投資用途，目前已出租以賺取租金收入。物業乙將連同現有租約出售予買方乙。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度各年，物業乙的租金收入所產生的未經審核溢利或虧損如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
租金收入	419	360	360
除稅前虧損	(415)	(684)	(459)
年內虧損	(415)	(684)	(459)

物業乙目前抵押予香港持牌銀行，作為本集團獲授若干定期貸款及循環貸款的抵押。物業乙的抵押將於賣方乙在出售事項乙完成時收到買方乙的代價後，透過償還上述貸款而解除。

該等物業之估值

根據獨立估值師於2024年10月31日為該等物業編製的估值報告，即買賣協議甲及買賣協議乙雙方於簽署時可獲得的最新估值報告，物業甲及物業乙的估值分別為人民幣18.20百萬元（約為19.66百萬港元）及16.40百萬港元。

於評估該等物業的公平性及合理性時，董事審閱了該等物業的估值報告，並與獨立估值師討論了得出物業公平值所採用的方法、依據及假設。於討論期間，董事們了解到，在對該等物業進行估值時，獨立估值師採用了市場法，通過將資產與可取得價格資料之相同或可資比較資產進行比較來提供估值指示。彼等採用直接比較估值法，並根據可資比較物業的實際買賣交易及／或報價進行比較。董事亦審閱了該等物業估值中採用的假設，並獲悉所採用的估值假設乃專業估值師對此類資產或實體採用的常見假設。有關獨立估值師採用的方法及假設的更多詳情，請參閱本通函附錄五、六、八及九中分別載列的該等物業估值報告全文。

於審閱該等物業的估值報告並與獨立估值師討論後，董事（除卓先生及卓太太外）認為並無發現任何重大事實使董事會對該等物業公平值估值時所採用的主要依據及假設或所使用的信息的公平性及合理性產生質疑。

鑑於上述原因，董事（除卓先生及卓太太外）確信，該等物業的估值報告（包括採用的估值方法及假設）乃屬公平合理。

該等出售事項之財務影響

出售事項甲

出售事項甲完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，而出售公司的財務業績將不再於本集團的財務報表內綜合入賬。

假設於出售事項甲完成日期，應付買方甲款項之未償還本金額相等於或高於出售事項甲代價之等值金額，則出售事項甲將不會為本公司產生任何新現金資金。為作說明用途，經計及(i)出售事項甲代價人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元），並扣除與出售事項甲相關的估計開

支及稅項開支約0.39百萬港元；(ii)於2025年2月28日的銷售貸款約人民幣15.33百萬元(相當於約16.56百萬港元)；及(iii)出售公司於2024年10月31日的未經審核管理賬目所載出售公司的未經審核資產淨值約人民幣2.85百萬元(相當於約3.08百萬港元)，本集團預期就出售事項甲確認虧損約0.37百萬港元。實際金額將須待本公司核數師審核後方可作實，因此或會與上述金額有所不同。

出售事項乙

為作說明用途，經計及(i)出售事項乙代價16.40百萬港元，並扣除與出售事項乙相關的估計開支及稅項開支約0.39百萬港元；及(ii)賣方乙於2025年2月28日的未經審核管理賬目所載物業乙的賬面值約15.90百萬港元，本集團預期就出售事項乙確認收益約0.11百萬港元。實際金額將須待本公司核數師審核後方可作實，因此或會與上述金額有所不同。

出售事項乙的所得款項淨額(經扣除開支約0.39百萬港元)估計約為16.01百萬港元。於免除及解除物業乙的現有押記約9.60百萬港元後，餘下的所得款項淨額估計約為6.41百萬港元，將用作本集團的一般營運資金。

該等出售事項之理由及裨益

本集團主要從事按原設計製造基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

本集團之財務狀況

誠如本公司日期為2025年3月31日的截至2024年12月31日止年度的年度業績公告所披露，於2024年12月31日，本集團的未償還借款(包括銀行透支、銀行借款及來自一間關連公司貸款(在分類為持作銷售的負債之下))總額約為82.2百萬港元。本集團資產負債比率按借款總額(包括應付票據、銀行透支、銀行借款、來自一間關連公司貸款(在分類為持作銷售的負債之下)及租賃負債)減現金及銀行結餘佔權益總額的百分比計算，於2024年12月31日約為817.34%。

出售事項完成後，估計本集團將於截至2024年12月31日止年度確認出售附屬公司收益及出售物業收益分別約5.91百萬港元及0.3百萬港元，猶如出售事項甲及出售事項乙已於2024年12月31日完成。截至2024年12月31日止年度，出售事項的相對現金流入淨額（經扣除直接交易成本及償還貸款）合共約為16.32百萬港元。出售事項所得款項淨額將用於償還部分銀行借貸，而餘下款項將用作本集團的營運資金。因此，本集團的流動資金狀況將獲得改善，資本負債比率將降至約142.63%。

中國及香港房地產市場狀況

過去數年，中國房地產行業的經營環境充滿挑戰。在「房住不炒」及「三道紅線」的宏觀政策下，中國政府於2020年底及2021年初相繼出台「房地產貸款集中度管理」及「土地兩集中」等調控政策，限制中國房地產行業過度擴張。受調控政策的影響，部分房地產企業高槓桿運營的風險逐步顯露，行業融資渠道全面收縮。同時，流動性危機的持續發酵加重了物業買家、資本市場參與者及其他市場參與者的觀望情緒，加之購房意願不足，導致房地產銷售情況惡化。截至2024年中，新房和二手房市場雙雙遇冷，物業價格下行壓力加劇。儘管中國政府已於2024年9月及10月推出一系列支持房地產行業的措施，包括加快銀行對未完成發展項目的貸款及放寬貸款條件，但該等措施的實際效果仍有待觀察。

同樣，香港物業市場亦持續面對來自一手物業降價、高息及經濟不確定性的顯著下行壓力，截至2024年中，二手住宅物業價格已跌至八年來的最低水平。根據萊坊香港於2024年8月進行的一項調查，基於香港差餉物業估價署的數據，樓價於6月同比下跌13.1%。儘管市場曾於年初放寬物業市場管制後出現短暫的復甦跡象，此等復甦只屬曇花一現。交易量持續下降進一步凸顯了市場狀況低迷，而二級市場的銷售額和交易活動均有大幅減少。

經定期審閱本集團之業務經營及投資組合並考慮到中國及香港房地產市場的當前狀況，本公司認為物業甲（用作辦公室及倉庫）及物業乙（出租以賺取租金收入）均為非核心投資，考慮到當前市況，預計大幅升值的機會有限。

經考慮(i)於2025年2月28日應付買方甲款項約為24.71百萬港元；(ii)中國及香港物業市場的當前狀況及不穩定未來前景；及(iii)本集團現時財務、負債及流動資金狀況，董事會認為該等出售事項為本集團以合理價格變現該等物業的價值的大好良機，使本集團可減低負債及融資成本並減輕其流動資金壓力。此外，該等出售事項的所得款項淨額可增加營運資金之儲備以支持本集團的經營及擴張。儘管本公司目前並無有關本集團擴張的具體計劃，其仍對未來可能出現的潛在機會持開放態度。倘本公司決定進行擴張，其將審慎運用所得款項，以確保符合本集團的長遠目標及本公司與股東的整體利益。

鑑於上文所述，董事認為該等出售事項之條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於該等買賣協議乃由本集團於12個月期間內與相同訂約方訂立(或以其他方式相關)，故根據GEM上市規則第19.22、19.23、20.79及20.80條，出售事項甲及出售事項乙須作為一系列交易合併計算。由於該等出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)合計超過75%，故根據GEM上市規則第19章，該等出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項。

此外，買方甲及買方乙各自由卓先生及卓太太等額擁有。卓先生為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事。卓太太為執行董事及卓先生的配偶。卓先生及卓太太各自擁有萬宜的50%，而萬宜則持有本公司已發行股本的51.0%。因此，卓先生及卓太太各自為本公司的主要股東及控股股東(定義見GEM上市規則)。故此，根據GEM上市規則第20章，買方甲及買方乙各自為本公司的關連人士。由於該等出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)合計超過5%，故根據GEM上市規則第20章，該等出售事項構成本公司的關連交易。該等出售事項須遵守GEM上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑑於卓先生及卓太太各自在買方甲及買方乙擁有權益及／或與買方甲及買方乙的關係而於該等出售事項中擁有權益，彼等已經各自放棄就本公司相關董事會決議案投票。除上述者外，於最後可行日期，概無其他董事於該等出售事項中擁有重大權益或角色衝突，或已就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即余壽寧先生，M.H.、余惠芳女士及葉溢霖先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等出售事項及如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文及獨立財務顧問函件全文分別載於本通函第24至25頁及第26至52頁。

(2) 建議修訂第二份經修訂及重列組織章程細則及採納第三份經修訂和重列之組織章程細則

誠如本公司日期為2025年4月14日的公告所披露，董事會建議本公司採納第三份經修訂和重列之組織章程細則，以取代及剔除現有細則，藉此(i)使現有細則與擴大無紙化上市制度監管規定及GEM上市規則的相關修訂相符，(ii)透過允許以實體會議、混合會議或僅透過電子方式召開及舉行股東大會，使本公司在舉行股東大會的方式上更為靈活；(iii)容許本公司在庫存所持的購回股份在日後再次銷售；及(iv)作出多項內部修訂。建議修訂的全文載於載於本通函附錄九。建議修訂以英文編製，中文譯本僅供參考。如建議修訂的英文版本與中文譯本有任何歧異或不一致，概以英文版本為準。

本公司的香港法律顧問已經確認，建議修訂符合GEM上市規則下的適用規定。本公司的開曼群島法律顧問已經確認，建議修訂並無違反開曼群島適用法律。再者，本公司已確認，對一家在聯交所上市的公司而言，建議修訂並無任何不尋常的地方。

建議採納第三份經修訂及重列之組織章程細則，須以特別決議案方式在股東特別大會上獲股東批准後方告作實，待股東在股東特別大會上批准後方告生效。

(3) 股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。本公司謹訂於2025年5月15日(星期四)上午11時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場1座15樓3、5及6室舉行股東特別

大會，會上(i)將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准該等出售事項及該等買賣協議項下擬進行的交易；及(ii)將向股東提呈特別決議案，以批准採納建議修訂以及建議採納第三份經修訂及重列之組織章程細則。

根據本公司的組織章程細則及GEM上市規則第17.47(4)條，將於股東特別大會上提呈的所有決議案將按股數投票表決。於股東特別大會結束後，按股數投票表決的結果將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hanveygroup.com.hk)。

於該等出售事項及該等買賣協議項下擬進行的交易擁有重大權益的股東不得於股東特別大會上就有關決議案投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除萬宜(於最後可行日期持有126,225,000股股份(佔已發行股份總數51.0%))及其聯繫人須就批准該等出售事項及該等買賣協議各自項下擬進行的各項交易的有關決議案放棄投票外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格最遲須於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前填妥，並根據表格上之指示交回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，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於2025年5月12日(星期一)至2025年5月15日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間概不會進行股份過戶之登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應確保所有股份過戶文件連同有關股票不遲於2025年5月9日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

(4) 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，各項該等買賣協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，誠屬公平合理，且該等出售事項、建議修訂及採納第三份經修訂及重列之組織章程細則

董事會函件

符合本公司及股東的整體利益。董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准該等出售事項及各項該等買賣協議項下擬進行的交易，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准建議修訂及採納第三份經修訂及重列組織章程細則。

(5) 其他資料

出售事項甲完成及出售事項乙完成須待買賣協議甲及買賣協議乙各自項下的先決條件達成後，方告完成。因此，該等出售事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

另請閣下垂注獨立董事委員會及獨立財務顧問各自的函件以及本通函各附錄。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
恒偉集團控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
卓善章
謹啟

2025年4月23日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該等出售事項及各項該等買賣協議項下擬進行的交易及如何在股東特別大會上投票向獨立股東提出的意見，以供載入本通函。

HANVEY GROUP HOLDINGS LIMITED

恆偉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8219)

敬啟者：

有關
(1)出售中國附屬公司
之全部股權；
及
(2)出售香港物業
之非常重大出售事項及關連交易

吾等茲提述本公司日期為2025年4月23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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以向閣下提供經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，吾等就以下各項的意見：(i)該等出售事項、該等買賣協議及其項下擬進行的各項交易之條款是否公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)如何於股東特別大會上投票。

領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)：(i)該等出售事項、該等買賣協議及其項下擬進行的各項交易之條款是否公平合理，並按一般商業條款或更佳條款訂立，於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)獨立股東應否就該等出售事項、該等買賣協議及其項下擬進行的交易投贊成票向吾等及獨立股東作出推薦建議。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問函件全文載於通函第26至52頁，當中載有其推薦建議。另外亦請閣下垂注董事會函件及載於通函各附錄的其他資料。

經考慮該等出售事項、該等買賣協議及項下擬進行的各項交易之條款以及獨立財務顧問的意見(包括其意見的理由、獨立財務顧問在達致其意見時所考慮的因素)後，吾等認為該等出售事項、該等買賣協議及項下擬進行的各項交易之條款誠屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，儘管該等出售事項並非於本集團一般業務過程中進行，惟該等出售事項符合本公司及其股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等出售事項及各項該等買賣協議項下擬進行的交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

恆偉集團控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余壽寧，M.H.

余惠芳

葉溢霖

謹啟

2025年4月23日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，
乃為載入通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

有關
(1)出售中國附屬公司
之全部股權；
及
(2)出售香港物業
之非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於恆偉集團控股有限公司（「貴公司」）日期為2025年4月23日日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。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。

該等出售事項

於2024年12月17日（交易時段後），貴公司及賣方甲（貴公司的間接全資附屬公司）與買方甲（貴公司的關連人士）訂立買賣協議甲，據此，賣方甲有條件同意出售，而買方甲有條件同意以出售事項甲代價購買(i)銷售股權（相當於出售公司的全部股權及實際繳足註冊資本）；及(ii)銷售貸款。

此外，根據買賣協議甲，於出售事項甲完成後，貴公司須(i)與買方甲訂立抵銷契據，內容有關以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額；及(ii)促使深圳三井與出售公司及買方甲訂立轉讓契據，內容有關深圳三井向買方甲轉讓銷售貸款。

於2024年12月17日(交易時段後)，賣方乙(貴公司的間接全資附屬公司)與買方乙(貴公司的關連人士)訂立買賣協議乙，據此，賣方乙有條件同意出售，而買方乙有條件同意以出售事項乙代價購買物業乙。

GEM上市規則之涵義

由於該等買賣協議乃由貴集團於12個月期間內與相同訂約方訂立(或以其他方式相關)，故根據GEM上市規則第19.22、19.23、20.79及20.80條，出售事項甲及出售事項乙須作為一系列交易合併計算。由於該等出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)合計超過75%，故根據GEM上市規則第19章，該等出售事項構成貴公司的一項非常重大出售事項。

此外，買方甲及買方乙各自由卓先生及卓太太等額擁有。卓先生為董事會主席、貴公司行政總裁兼執行董事。卓太太為執行董事及卓先生的配偶。卓先生及卓太太各自擁有萬宜的50%，而萬宜則持有貴公司已發行股本的51.0%。因此，卓先生及卓太太各自為貴公司的主要股東及控股股東(定義見GEM上市規則)。故此，根據GEM上市規則第20章，買方甲及買方乙各自為貴公司的關連人士。由於該等出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)合計超過5%，故根據GEM上市規則第20章，該等出售事項構成貴公司的關連交易。該等出售事項須遵守GEM上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑑於卓先生及卓太太各自在買方甲及買方乙擁有權益及／或與買方甲及買方乙的關係而於該等出售事項中擁有權益，彼等已經放棄就貴公司相關董事會決議案投票。除上述者外，概無其他董事於該等出售事項中擁有重大權益或角色衝突，或已就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即余壽寧先生，M.H.、余惠芳女士及葉湓霖先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮並就該等買賣協議之條款是否按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供推薦建議，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

吾等(領智企業融資有限公司)(「領智」)已獲獨立董事委員會委任及批准，以符合GEM上市規則，吾等之職責為就該等買賣協議之條款是否按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何可合理被視為與吾等之獨立性有關的其他各方概無任何關係，於當中亦無任何權益。於緊接及直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過去兩年內，除本次就該等出售事項獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團或股東與領智之間並無任何委聘。除就本次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，概不存在任何安排令吾等已向或將向 貴公司或任何可合理被視為與吾等之獨立性有關的其他各方收取任何費用或利益。

吾等意見之基礎

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該等買賣協議；(ii) 貴公司日期為2024年12月17日有關該等出售事項之公告；(iii)貴公司截至2024年12月31日止年度之年度業績公告(「**2024年年度業績公告**」)；(iv) 貴公司截至2023年12月31日止財政年度之年報(「**2023年年報**」)；(v)由獨立估值師FVA Advisory Limited(「**獨立估值師**」)就於2024年10月31日之銷售股權所發出之出售公司估值報告(「**股權估值報告**」)；(vi)獨立估值師就物業甲於2024年10月31日之市值所發出之物業甲估值報告(「**物業估值報告甲**」)；(vii)獨立估值師就物業乙於2024年10月31日之市值所發出之物業乙估值報告(「**物業估值報告乙**」)；及(viii)通函所載的其他資料。

吾等假設通函中作出或提述的所有聲明、資料及陳述，以及 貴公司及其顧問、董事及管理層提供的所有資料及陳述(彼等就此個別及共同負責)於作出之時乃屬真實，並於最後可行日期仍屬真實。吾等亦假設，董事及管理層於通函中作出的一切有關信念、意見及意向的聲明乃經審慎周詳查詢後基於誠實意見而合理作出。

董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，概無遺漏其他事實，致使通函之任何聲明產生誤導。吾等並無理由相信吾等於制定意見時所依據的任何資料及陳述為失實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有任何重大事實遭到遺漏，以致向吾等提供的資料及聲明屬失實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無對 貴集團的商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及管理層提供的資料進行任何獨立核實。吾等的意見乃基於截至最後可行日期提供予吾等的資料。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變化)可能會影響及／或改變吾等的意見，吾等並無義務更新此意見以顧及於最後可行日期後發生的事件，或對吾等之意見進行更新、修訂或重申。本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東考慮該等出售事項而向彼等發出，除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於制定吾等就該等買賣協議及其項下擬進行的交易所提出的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴集團之資料

貴集團的歷史財務資料

以下載列摘錄自 貴公司2023年年報及2024年年度業績公告的 貴集團截至2022年12月31日(「**2022財政年度**」)、2023年12月31日(「**2023財政年度**」)及2024年12月31日(「**2024財政年度**」)止年度的經審核財務業績概要。

表一：貴集團財務業績概要

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	272,555	185,667	138,695
— 手錶成品	220,579	121,699	41,522
— 散件套件	46,420	58,758	83,819
— 手錶零件	5,556	5,210	2,554
銷售成本	(216,337)	(142,352)	(97,549)
毛利	56,218	43,315	41,146
其他收入、收益及虧損	1,635	(254)	(11,948)
銷售及分銷開支	(4,176)	(4,080)	(3,672)
行政開支	(57,441)	(48,595)	(37,059)
財務成本	(6,754)	(9,124)	(7,540)
除稅前虧損	(10,518)	(18,738)	(19,073)
所得稅開支	(600)	(1,194)	(160)
年內虧損	(11,118)	(19,932)	(19,233)
以下人士應佔：			
— 貴公司擁有人	(10,646)	(19,764)	(19,229)
— 非控股權益	(472)	(168)	(4)
	(11,118)	(19,932)	(19,233)

2024財政年度和2023財政年度之比較

根據2024年年度業績公告，貴集團收益由2023財政年度約185.67百萬港元減少約46.97百萬港元或約25.30%至2024財政年度約138.70百萬港元。誠如2024年年度業績公告所披露，收益減少主要是由於全球市場持續存在不確定性。

由於收益減少，貴集團毛利由2023財政年度約43.32百萬港元減少約2.17百萬港元或約5.01%至2024財政年度約41.15百萬港元。貴公司擁有人應佔全面開支總額由2023財政年度約20.70百萬港元減少約33.67%至2024財政年度約13.73百萬港元。該減少主要由於(i)員工成本減少；及(ii)動用貴公司於2024財政年度進行供股所得款項淨額約5.98百萬港元以償還貴集團的銀行借款後利息開支減少。

2023財政年度和2022財政年度之比較

根據2023年年報，貴集團錄得總收益由2022財政年度約272.56百萬港元減少約31.88%至2023財政年度約185.67百萬港元。誠如2023年年報所披露，2023財政年度收益減少主要是由於全球市場持續存在不確定性。

此外，貴集團毛利由2022財政年度約56.22百萬港元減少約22.95%至2023財政年度約43.32百萬港元。貴集團亦錄得虧損由2022財政年度約11.12百萬港元增加約79.23%至2023財政年度約19.93百萬港元。據貴公司表示，虧損增加主要是由於貴集團年內收益減少。

獨立財務顧問函件

同時，摘錄自2024年年度業績公告的 貴集團截至2023年12月31日及2024年12月31日的綜合資產及負債概述如下：

表二：貴集團財務狀況概要

	於2024年 12月31日 千港元 (經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
總資產	153,341	202,594
非流動資產		
— 物業、廠房及設備	12,513	55,794
— 投資物業	9,188	11,375
— 其他	747	1,353
	22,448	68,522
流動資產		
— 存貨	11,418	12,582
— 貿易應收款項	34,159	17,599
— 按公平值計入損益的金融資產	19,783	22,500
— 現金及銀行結餘	16,518	71,744
— 其他	49,105	9,647
	130,893	134,072
總負債	141,747	184,796
流動負債		
— 銀行透支	2,873	3,738
— 貿易應付款項及應付票據	51,415	52,339
— 借款	56,184	62,902
— 關聯公司貸款	—	1,800
— 其他	31,275	10,096
	141,747	130,875
非流動負債		
— 借款	—	53,579
— 租賃負債	—	342
	—	53,921
貴公司擁有人應佔權益	12,481	18,681
非控股權益	(887)	(883)
權益總額	11,594	17,798

獨立財務顧問函件

截至2024年12月31日，貴集團錄得總資產約153.34百萬港元。與截至2023年12月31日的約202.59百萬港元相比，總資產減少約49.25百萬港元，主要是由於物業、廠房及設備減少43.28百萬港元。

截至2024年12月31日，貴集團的非流動資產為約22.45百萬港元，主要包括(i)物業、廠房及設備約12.51百萬港元；及(ii)投資物業約9.19百萬港元。

截至2024年12月31日，貴集團的流動資產為約130.89百萬港元，主要包括(i)存貨約11.42百萬港元；(ii)貿易應收款項約34.16百萬港元；(iii)按公平值計入損益的金融資產約19.78百萬港元；及(iv)現金及銀行結餘約16.52百萬港元。

截至2024年12月31日，貴集團的非流動資產及流動資產與2023年12月31日相比維持穩定。

另一方面，截至2024年12月31日，貴集團錄得總負債約141.75百萬港元，而截至2023年12月31日則錄得約184.80百萬港元。

截至2024年12月31日，貴集團的流動負債為約141.75百萬港元，主要包括(i)貿易應付款項及應付票據約51.42百萬港元；及(ii)借款約56.18百萬港元。

2. 賣方甲及賣方乙之資料

賣方甲

賣方甲意利投資有限公司為於2008年5月22日在香港註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

賣方乙

賣方乙致華集團控股有限公司為於2011年8月3日在香港註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

3. 買方甲及買方乙之資料

買方甲

買方甲品億有限公司為在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方甲由進景集團有限公司全資擁有，而進景集團有限公司則於英屬維爾京群島註冊成立，由卓先生及卓太太等額擁有。

買方乙

買方乙萬茂有限公司為在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方乙由卓先生及卓太太等額全資擁有。

卓先生為董事會主席、 貴公司行政總裁兼執行董事。卓太太為執行董事，並為卓先生的配偶。

4. 有關出售公司及該等物業之資料

出售公司

出售公司為在中國成立的有限公司，並於緊接出售事項甲完成前為 貴公司的間接全資附屬公司。出售公司主要從事物業投資業務，並為其主要資產物業甲的唯一合法及實益擁有人。

獨立財務顧問函件

截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度，出售公司的經審核財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	2022年
	千港元	千港元	千港元
收益(附註)	1,225	1,262	2,542
除稅前虧損	(9,892)	(1,622)	(649)
年內虧損	(9,892)	(1,622)	(649)

附註：截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度產生的收益指物業甲的租金收入，物業甲已出租予餘下集團用作辦公室及倉庫。

於2022年來自物業甲的租金收入大幅增加，主要是由於疫情對市況及營商環境的影響，貴集團於2021年決定延遲應付出售公司的全年租金。因此，物業甲於2021年的租金收入直至2022年才由出售公司收取。2021年的遞延租金收入反而對2022年的數字有所貢獻，導致2022年的收入約為2023年的兩倍。

出售公司於2024年10月31日的未經審核資產淨值約為人民幣2.85百萬元(相當於約3.08百萬港元)。

物業甲

物業甲包括中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟801、802及803室，總建築面積約為1,034平方米。

於最後可行日期，物業甲目前由貴集團用作辦公室及倉庫。

根據獨立估值師編製的物業估值報告，物業甲於2024年10月31日及2025年2月28日的市值為人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)。

獨立財務顧問函件

將出售公司連同物業甲出售予買方甲後，餘下集團將考慮當時市況及自身營運需求，以決定是否租回物業甲或遷往另一物業作辦公室及倉庫用途。貴公司將密切監察其狀況，並將於有需要時根據GEM上市規則第19章及第20章刊發公告，以披露任何須知會股東及聯交所之事宜。

物業乙

物業乙為位於香港新界元朗錦綉花園大道3號御翠園20號屋的住宅單位，建築面積約為2,568平方呎。

根據獨立估值師編製的物業估值報告，物業乙於2024年10月31日及2024年2月28日的市值分別為16.40百萬港元及15.90百萬港元。

物業乙自2012年起由貴集團持有作投資用途，目前已出租以賺取租金收入。物業乙將連同現有租約出售予買方乙。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2025年12月31日止三個財政年度各年，物業乙的租金收入所產生的未經審核溢利或虧損如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
租金收入	419	360	360
除稅前虧損	(415)	(684)	(459)
年內虧損	(415)	(684)	(459)

物業乙目前抵押予香港持牌銀行，作為貴集團獲授若干定期貸款及循環貸款的抵押。物業乙的抵押將於賣方乙在出售事項乙完成時收到買方乙的代價後，透過償還上述貸款而解除。

5. 該等出售事項的理由及裨益

貴公司為投資控股公司，貴集團主要從事按原設計製造基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

誠如2024年年度業績公告所載，截至2024年12月31日，貴集團未償還借款(包括銀行透支、銀行借款及關聯公司貸款(在分類為持作銷售的負債之下))總額約為82.2百萬港元。據貴公司表示，借款每月利息總額約為0.49百萬港元。

根據2024年年度業績公告，貴集團截至2024年12月31日的資產負債比率按借款總額(包括應付票據、銀行透支、銀行借款、關聯公司貸款(在分類為持作銷售的負債之下)及租賃負債)減現金及銀行結餘，佔權益總額的百分比計算，約為817.34%，較截至2023年12月31日的資產負債比率約446.54%相比顯著增加。

誠如董事會函件所載，該等出售事項完成後，估計貴集團將於截至2024年12月31日止年度確認出售附屬公司收益及出售物業收益分別約5.91百萬港元及0.3百萬港元，猶如出售事項甲及出售事項乙已於2024年12月31日完成。截至2024年12月31日止年度，該等出售事項的相對現金流入淨額(經扣除直接交易成本及償還貸款)合共約為16.32百萬港元。該等出售事項所得款項淨額將用於償還部分銀行借款，而餘下款項將用作貴集團的營運資金。因此，貴集團的流動資金狀況將獲得改善，資產負債比率將降至約142.63%。

除截至2024年12月31日的高資產負債比率外，2024年年度業績公告亦凸顯海外市場的營商環境不明朗。海外市場的經濟放緩或衰退風險以及俄烏戰爭和美國關稅對經濟帶來的衝擊，均對貴集團未來數月的出口表現構成重大挑戰。

此外，貴集團認為，由於美國聯邦儲備局公佈的利率長期居高不下，直至近期才開始呈現下降趨勢，股票市場可能持續波動。資金成本上升，造成企業經營空前困難。新任總統計劃推行的政策，也可能為貴集團的經營環境帶來未知因素。考慮到面臨的挑戰，貴集團將密切觀察市場。

就海外市場而言，基於高通脹造成的負面市場前景，預測歐洲和美國的經濟增長將會放緩。然而，在 貴集團專注的東南亞市場，自動機械錶及石英錶仍有龐大的市場需求。 貴集團將密切觀察市場趨勢，提供切合客戶及市場需要的設計。

鑑於 貴公司面臨上述的情況，吾等認為 貴集團應優先強化其財務狀況，並積極降低其債務水平。透過此舉， 貴公司可更有效地減低業務不明朗因素所帶來的潛在風險，以及應對未來充滿挑戰的市場環境。

此外，中國內地房地產市場於2024年繼續面對需求疲弱、供應過剩及房地產開發商財政緊絀等重大挑戰。根據中國國家統計局的資料，2024年上半年物業投資同比下降7.9%，反映置業氣氛持續疲弱。中央政府的寬鬆措施，包括降低按揭利率及放寬部分城市置業限制，對刺激需求成效有限。此外，主要發展商面臨如流動性危機及違約率上升等財政困難，進一步加劇了市場的不穩定性。儘管一線城市的銷售情況有所改善，但低線城市仍面對存貨過剩及需求不振的困境，顯示整體市場的復甦前景不均。

與此同時，在高利率、負擔能力問題及全球經濟不確定性所帶來的持續挑戰下，香港住宅物業市場繼續是焦點所在。根據差餉物業估價署的資料，截至2024年第三季度，香港住宅物業價格按年下跌約8%，乃近年跌幅最大的一次。按揭利率不斷上升，年利率已超過4%，令潛在買家卻步，許多家庭的負擔能力亦有所下降。

為此，香港政府已推出數項旨在穩定住宅市場的措施。調整首次置業者印花稅、增加公共房屋配額、鼓勵舊樓重建等政策，旨在解決負擔能力問題並增加供應。然而，該等措施的效用受到更廣泛的宏觀經濟阻力限制，包括消費氣氛低迷以及對就業保障的持續擔憂。展望未來，儘管對經濟住房的需求仍然強勁，但豪宅分部可能持續疲弱，反映投資人偏好轉變及經濟前景不明朗。

考慮到(i) 貴集團於2024年12月31日之高資產負債比率，且資產出售事項完成後， 貴集團的流動資金狀況將獲得改善，資產負債比率將降至約142.63%；(ii)餘下集團之業務前景仍不明朗；及(iii)中國及香港房地產市場前景面臨重大挑戰，使 貴公司更難透過將該等物業出售予潛在買家將其於該等物業的投資變現，吾等同意董事會之意見，該等出售事項乃 貴集團以合理價

格變現該等物業價值之良機，可使 貴集團降低其債務及融資成本，並紓緩其流動資金壓力。此外，該等出售事項所得款項淨額可增加營運資金儲備，以支持 貴集團的營運及擴展。儘管 貴公司目前並無有關 貴集團擴張的具體計劃，但仍對未來可能出現的潛在機會持開放態度。倘 貴公司決定進行擴張，將審慎運用所得款項，以確保符合 貴集團的長遠目標及 貴公司及股東的整體利益。

6. 買賣協議

6.1 買賣協議甲

於最後可行日期：

- (i) 貴集團結欠買方甲（ 貴公司的關連人士）應付買方甲款項，該金額截至2025年2月28日約24.71百萬港元；
- (ii) 出售公司結欠深圳三井（ 貴公司的間接全資附屬公司）銷售貸款，該金額截至2025年2月28日約人民幣15.33百萬元（相當於約16.56百萬港元）；及
- (iii) 出售公司為其主要資產物業甲的唯一合法及實益擁有人。

於2024年12月17日（交易時段後）， 貴公司及賣方甲與買方甲訂立買賣協議甲，據此，賣方甲有條件同意出售，而買方甲有條件同意以出售事項甲代價購買(i)銷售股權（相當於出售公司的全部股權及實際繳足註冊資本）；及(ii)銷售貸款。

代價及付款條款

出售事項甲代價為人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元），將以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額的方式結付。倘於出售事項甲完成日期，應付買方甲款項之未償還本金額少於出售事項甲代價之等值金額，則買方甲須以現金向賣方甲（或其代名人）支付有關差額。於最後可行日期， 貴集團結欠買方甲應付買方甲款項，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2025年2月28日，應付買方甲款項金額約為24.71百萬港元。

根據買賣協議甲，於出售事項甲完成後，貴公司須(i)與買方甲訂立抵銷契據，內容有關以相當於出售事項甲代價之金額抵銷於出售事項甲完成日期應付買方甲款項之未償還本金額；及(ii)促使深圳三井與出售公司及買方甲訂立轉讓契據，內容有關深圳三井向買方甲轉讓銷售貸款。

代價基準

從董事會函件獲悉，出售事項甲代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已參考以下因素：(i)銷售股權於2024年10月31日的估值人民幣2.85百萬元(相當於約3.08百萬港元)(主要源於物業甲根據物業估值報告甲於2024年10月31日的估值人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)，扣除出售公司於2024年10月31日的未償還負債)，考慮到2024年11月初的期後事件，包括(a)從深圳三井借款人民幣0.99百萬元及(b)向中國一家銀行償還人民幣3.46百萬元；(ii)於2024年10月31日，銷售貸款的本金額約人民幣15.35百萬元(相當於約16.58百萬港元)；(iii)有望以友好方式結算應付買方甲款項，從而降低貴公司的債務水平並減少對其控股股東卓先生及卓太太的財務依賴；及(iv)中國房地產行業的現行市況。

估值報告

為評估出售事項甲代價的公平性及合理性，吾等已審閱並考慮股權估值報告，該報告指出，截至2024年10月31日，銷售股權的公平值估值為約人民幣2.85百萬元(相當於約3.08百萬港元)。根據股權估值報告，公平值的定義為「自願買方及自願賣方之間以公平條款轉讓業務或公司股權的價格，雙方均合理了解相關事實，且均未被強迫買賣」。

鑑於截至2024年10月31日，貴公司已委任獨立估值師對物業甲進行估值，由於物業甲為出售公司於同日持有的主要資產，吾等亦已審閱並考慮物業估值報告甲。根據物業估值報告甲，截至2024年10月31日，物業甲的市值為人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)。

吾等認為，於釐定出售事項甲代價時，參考股權估值報告而非物業估值報告甲乃屬合理，因為儘管物業甲為出售公司持有的主要資產，但出售公司亦持有其他資產及負債，於釐定銷售股權的公平值或出售事項甲代價時應將其考慮在內。

吾等已根據GEM上市規則第17.92(2)(b)條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的要求，就股權估值報告及物業估值報告甲開展工作，包括(其中包括)(i)審閱獨立估值師的委聘條款及工作範圍；(ii)評估獨立估值師於編製股權估值報告及物業估值報告甲方面的資格及經驗及其獨立性；及(iii)討論獨立估值師採用的基準、假設及方式。

獨立估值師

為進行盡職審查，吾等已審閱並詢問獨立估值師於編製股權估值報告及物業估值報告甲方面的資格及經驗。吾等獲悉，Jeff Sin先生(「Sin先生」)、獨立估值師的董事、股權估值報告及物業估值報告甲的簽署人分別為註冊會計師、特許金融分析師及皇家特許量測師學會的特許會員。吾等亦取得獨立估值師在其他業務及物業估值方面的往績記錄資料，並留意到獨立估值師曾為眾多於聯交所上市的公司擔任估值師。因此，吾等認為獨立估值師及Sin先生合資格、有經驗、有能力進行企業估值，並就銷售股權及物業甲的估值提供可靠意見。

吾等亦向獨立估值師查詢其是否獨立於 貴集團及買賣協議甲之訂約方，並獲悉估值師為 貴集團及其關連人士之獨立第三方。獨立估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他各方之間存在任何會合理地被視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。獨立估值師向吾等確認，除就其獲委聘進行估值而應向其支付之一般專業費用外，其與 貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等從 貴公司與獨立估值師所訂立之委聘函獲悉，該工作範圍就獨立估值師形成所提供之意見而言乃屬適當，且概無對工作範圍的任何限制可能對獨立估值師作出的保證程度產生不利影響。

估值基準

吾等已審閱股權估值報告，並了解到其乃按持續經營基準編製以評估公平值。於與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素令吾等對估值方法的公平性及合理性以及達致銷售股權估值所採用的主要基準及假設產生懷疑。由於吾等並無注意到任何致使吾等相信股權估值報告並非按合理基準編製的不尋常事宜，故吾等認為估值公平地反映銷售股權之公平值，並為吾等對出售事項甲代價之進一步評估建立公平及合理之基準。

估值方式

吾等已就對銷售股權於2024年10月31日之公平值進行估值所採用的方法與獨立估值師討論，並注意到，彼等已考慮三項公認估值方法，即市場法、收入法及成本法。

誠如從獨立估值師得悉，資產法下的經調整資產淨值法被視為最適用於估值的估值方法，其以替換經濟原則為基礎，實質上計量於估值日期之資產淨值以及替換該等資產將花費之成本。鑑於出售公司之主要業務活動為持有物業甲，而出售公司賬面上之大部分資產／負債屬貨幣性質，故採用經調整資產淨值法評估業務或其資產之當前公平值。

根據與獨立估值師之討論，根據資產法，出售公司之公平值乃按出售公司所持資產及負債之公平值總和得出。於釐定銷售股權之公平值時，經考慮各項資產及負債性質後，除物業甲外，出售公司所有資產及負債之賬面值乃假設與其公平值相若。

物業估值報告甲

根據本通函附錄五所載之物業估值報告甲，物業甲於2024年10月31日之公平市場估值為人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元）。為評估估值之公平性及合理性，吾等已審閱物業估值報告甲，並與獨立估值師討論有關(i)對物業甲進行估值所採用之方法、基準及假設；及(ii)彼等對物業甲進行估值之工作範圍。

選擇適當的估值方法時，吾等已與獨立估值師進行討論，並了解到彼等已採用市場法中的直接比較法。市場法乃基於將標的資產與可取得價格資料之相同或類似資產進行比較，例如與適當時間範圍內同類或相近類型資產之市場交易進行比較。

基於現有價格資料反映現時市場對物業甲類似資產之看法，以及據獨立估值師所深知基於以下選擇標準於2018年至2024年9月交易期間所識別的5項其位置及物業用途與標的物業類似的可資比較交易（「物業甲可資比較物業」）的詳盡清單，吾等與獨立估值師之意見相同，認為當有充足相關憑證顯示買家願意就市場上類似物業支付之價格水平時，市場法乃評估物業甲價值之最適當方法。

吾等從物業估值報告甲中注意到，獨立估值師並無理由懷疑 貴集團向彼等提供資料的真實性及準確性，彼等依賴 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。獨立估值師認為，彼等已獲提供足夠資料達致知情見解。估值中未就物業的任何費用、按揭或欠款，或在買賣過程中可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設物業甲並不附帶任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

考慮到(i)獨立估值師具備足夠資格及經驗對物業甲進行估值；(ii)獨立估值師採用之估值方法為評估類似物業價值時普遍採用之方法；及(iii)主要假設為同類估值普遍採用，吾等認為物業甲之估值乃按公平合理基準釐定。

吾等從獨立估值師了解到，所採用之該等假設均為物業估值普遍採用之假設，且並無發現任何重大事實使吾等對估值所採用的主要依據及假設或所使用的信息的公平性及合理性產生質疑。鑑於上述原因，吾等認為獨立估值師採用之假設屬公平合理。

物業甲之評估價值

在評估物業甲之價值時，獨立估值師採用市場比較法，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、面積及其他相關因素。

根據吾等對可資比較交易詳情之審閱以及吾等與獨立估值師進行之討論，獨立估值師所採用之可資比較交易篩選標準以及吾等對各項篩選標準之評估載列如下：

(i) 土地使用／樓齡－土地使用性質類似，建築於2017年至2024年間竣工；

吾等注意到，可資比較項目的土地使用性質類似，並於2017年至2024年間竣工。

(ii) 時間－自2018年起進行交易，及於2024年9月取得地方機構所報要價；

吾等注意到，可資比較項目自2018年起進行交易，要價於2024年9月報出。

**(iii) 位置－在同一區／可資比較區內與該物業交通便利程度相近的可資比較項目；
及**

吾等注意到，可資比較項目與物業甲位於同一區／可資比較區內。

(iv) 面積－可資比較項目建築面積為400至2,000平方米內。

吾等注意到，面積範圍涵蓋物業甲的面積，總建築面積約為1,034.39平方米。

獨立財務顧問函件

誠如獨立估值師所告知，於2024年僅識別出3項可資比較物業。為獲得足夠數量的可資比較物業，獨立估值師延長了搜索期，以涵蓋2018年以來的物業。通過擴展搜索，識別了另外2項可資比較物業。誠如物業估值報告甲所述，吾等知悉，下列可資比較物業1及2獲選，乃因其代表經獨立估值師考慮自物業或發售日期至2024年10月31日的市況變化後，被認為與物業甲最為相似的實際物業。由於其餘可資比較物業資料較為近期，且被視為可代表當前市況，故亦包括在內。

根據上述標準，獨立估值師據其所深知確立了一份有5項位於物業甲的同一或類似區域內且土地使用權與物業甲類似的物業甲可資比較物業的詳盡清單。根據提供的文件，吾等注意到有關物業在面積、建築年齡、物業日期等方面各不相同。吾等向獨立估值師進行了進一步詢問，並被告知已對該等因素的差異進行了適當調整，以反映對物業甲的可靠及公平評估，詳情請參閱下文。根據上述評估，吾等認為物業甲可資比較物業乃由獨立估值師根據公平合理的選擇標準而識別。

考慮到(i)上述物業甲可資比較物業的選擇標準在性質及位置方面與物業甲類似；(ii)就獨立估值師所知，物業甲可資比較物業的清單乃屬詳盡，及(iii)各物業甲可資比較物業的單價已根據物業甲與物業甲可資比較物業之間的特徵、條件及市場因素的差異進行適當調整，吾等認為物業甲可資比較物業可與物業甲進行比較。

以下為獨立估值師於2024年10月31日為物業甲估值時採用的物業甲可資比較物業之詳情：

序號	位置	交易時間	經調整單價 (人民幣/平方米)
1	創新智慧港	2018年12月	19,000
2	會展灣中港廣場	2021年6月	20,064
3	星展廣場	2024年9月	13,520
4	盛薈世紀薈大廈	2024年9月	14,696
5	福城時代廣場	2024年9月	18,497
加權平均數			17,617
物業甲		所採用單價	17,600

為評估調整，吾等獲取並審閱了計算結果，並向獨立估值師詢問其背後的基本原理，並了解到調整是針對以下方面進行的：(i)可資比較物業的位置，以反映適用於位於相對較難到達、附近設施較少及行人流量較少的偏遠地區的物業單價的潛在折讓；(ii)對可資比較物業進行景觀調整，以反映適用於海景物業單價的潛在折讓；(iii)可資比較物業的建築年齡，以反映就折舊而言對建築年齡較久物業的單價適用的潛在折讓；(iv)可資比較物業的交易時間，以反映其各自市場價格的變化，該價格基於第一太平戴維斯的辦公室指數及中國房地產指數體系發佈的百城新建住宅價格指數；(v)可資比較物業的面積，以反映房地產市場普遍注意到及估值從業人員認為的較大物業單價適用的潛在折讓；(vi)可資比較物業的樓層，以反映適用於上層的潛在折讓，由於從第一層往上，能見度、可達性及行人流量通常會降低，因其不另與其他物業或交通工具連接；及(vii)根據彼等的專業判斷及市場代理人的建議進行價格調整，反之亦然。誠如獨立估值師進一步告知，於物業甲的估值過程中，上述所有因素均被同等重視，而且每一處物業均被調整。經考慮上述調整後，得出了經調整單價。物業甲的最終所採用單價為物業甲可資比較物業經調整單價的加權平均數。

為評估獨立估值師採用的調整機制的公平性，吾等參考了香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)，注意到對估值指標進行調整以反映可資比較交易與目標資產之間的任何重大差異乃估價的關鍵步驟；及(ii)可能需要調整的共同差異包括但不限於建築年齡、面積、規格及地理位置等重要特徵。此外，吾等與獨立估值師進行了討論，並確認調整主要乃根據彼等之經驗而釐定，所有應用的調整均符合市場慣例。因此，吾等認為獨立估值師採用的調整機制符合標準，調整合理，因此調整機制乃屬公平合理。

考慮到物業甲於2024年10月31日的市值乃採用市場法計算，反映了類似資產的當前市況，吾等認為物業甲的市值乃經公平合理方式得出。

透過與獨立估值師的討論，吾等亦注意到，在取得物業甲於2024年10月31日的估值人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元）後，獨立估值師已將有關價值增添至出售公司的資產。除計及物業甲的重新估值人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元）外，獨立估值師亦加入其他應收款項之賬面值150,150港元及銀行結餘及現金之賬面值約2.32百萬港元，並扣除應付所得稅3,990港元、銀行貸款約3.46百萬港元及待轉讓銷售貸款約14.36百萬港元。經考慮上述數字後，獨立估值師得出銷售股權之公平值估值為人民幣2.85百萬元（相當於約3.08百萬港元）。

由於吾等並不知悉於最後可行日期相關假設及因素有任何重大變動，吾等維持吾等的意見，即股權估值報告及物業估值報告甲及其相關基準、方法及假設乃屬恰當，且股權估值報告及物業估值報告甲分別為釐定銷售股權公平值及物業甲市值估值的適當參考。

6.2 買賣協議乙

於2024年12月17日（交易時段後），賣方乙與買方乙訂立買賣協議乙，據此，賣方乙有條件同意出售，而買方乙有條件同意以出售事項乙代價購買物業乙。

將予出售之資產

根據買賣協議乙，賣方乙有條件同意出售，而買方乙有條件同意購買物業乙。

代價及付款條款

出售事項乙代價為16.40百萬港元，並須由買方乙按以下方式以現金向賣方乙（或其代名人）支付：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准出售事項乙及其項下擬進行的交易後，支付首筆出售事項乙代價1.64百萬港元；及
- (ii) 出售事項乙完成後，支付餘額14.76百萬港元。

代價基準

出售事項乙代價乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已參考以下因素：(i)根據獨立估值師的估值，物業乙於2024年10月31日的估值16.40百萬港元；及(ii)香港房地產行業的現行市況。

代價之分析

物業乙之估值

於評估估值是否公平合理時，吾等已審閱物業估值報告乙，並與獨立估值師討論(i)其作為物業估值師之相關專業資格；(ii)其進行估值之工作範圍；及(iii)進行估值時所採用之方法及假設。

為進行盡職審查，吾等已審閱並查詢獨立估值師有關編製物業估值報告乙的資格及經驗。吾等獲悉，Sin先生、獨立估值師的董事、物業估值報告乙的簽署人分別為註冊會計師、特許金融分析師及皇家特許測量師學會的特許會員。吾等亦獲得獨立估值師在其他業務及物業估值方面的往績記錄資料，並注意到獨立估值師曾任多間聯交所上市公司的估值師。因此，吾等認為獨立估值師及Sin先生具備資格、經驗及能力進行企業估值，並就物業乙的估值提供可靠意見。

吾等亦已向獨立估值師查詢其是否獨立於 貴集團及買賣協議乙之訂約方，並獲悉獨立估值師為 貴集團及其關連人士之獨立第三方。獨立估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他各方之間存在任何會合理地被視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。估值師向吾等確認，除就其獲委聘進行估值而應向其支付之一般專業費用外，其與 貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等從 貴公司與獨立估值師就物業乙估值所訂立之委聘函獲悉，該工作範圍就獨立估值師形成所提供之意見而言乃屬適當，且概無對工作範圍的任何限制可能對獨立估值師作出的保證程度產生不利影響。

於評估物業乙的市值時，獨立估值師已採用市場法，經參考類似面積、規模、性質、特性及位置的可資比較物業的可資比較市場交易，並權衡可資比較物業相對於物業乙的所有各自優勢及劣勢，以達致公平的市值比較。此外，如物業估值報告乙所述，市場法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。在選擇合適的估值方法時，吾等已與獨立估值師討論，並知悉獨立估值師已採用市場法中的直接比較法。市場法乃基於將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較，例如與適當時間範圍內同類或相近類型資產的市場交易進行比較。此外，獨立估值師確認，根據彼等之專業知識及經驗，採用市場法乃估值之正常行業慣例。鑑於上述情況，吾等同意獨立估值師的意見，即採用市場法進行估值誠屬公平合理。

根據物業估值報告乙，吾等了解到獨立估值師已假設業主在市場上以現況出售物業乙，且並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響物業乙價值之類似安排之利益。估值中並無就所估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，否則假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。誠如獨立估值師告知，吾等了解到估值中所有假設乃於其他類似物業估值中普遍採用，且為獨立估值師得出物業乙合理估計參考價值之必要條件，吾等並無發現有任何重大事實使吾等對物業乙估值所採用的主要依據及假設或所使用的信息的公平性及合理性產生質疑。因此，吾等認為物業乙估值中採用之假設乃屬公平合理。

釐定物業乙之評估市值時，獨立估值師已參考與物業乙面積、規模、性質、特性及位置相若且鄰近物業乙之物業（「物業乙可資比較物業」）之4項交易。已考慮物業乙可資比較物業與物業乙之間若干參數差異之調整，例如時間、位置、樓齡、面積、景觀等。吾等已取得、審閱物業乙可資比較物業之資料來源及估值之詳細計算。

獨立財務顧問函件

在評估4項物業乙可資比較物業之適當性時，吾等已向獨立估值師查詢篩選標準，並獲悉物業乙可資比較物業乃根據以下標準選擇：(i)該等物業為住宅用途，與物業乙性質相若；(ii)該等物業位於元朗區且鄰近物業乙；(iii)可資比較交易發生在緊接2024年10月31日前三(3)年內；及(iv)該等買賣協議已在土地註冊處登記；及(v)各物業乙可資比較物業的相關物業單價已根據物業乙及物業乙可資比較物業之間的特徵、條件及市場因素的差異進行適當調整，以反映對物業乙的可靠及公平評估。誠如獨立估值師確認，物業乙可資比較物業為根據彼等所能掌握的最佳知識及資料編製的相關可資比較物業之詳盡清單。

考慮到(i)物業乙可資比較物業與物業乙之性質相若；(ii)物業乙可資比較物業均於緊接2024年10月31日前三(3)年內交易；(iii)物業乙可資比較物業均位於元朗區；(vi)就獨立估值師所知，物業乙可資比較物業乃屬詳盡；及(v)於評估物業乙時已進行適當調整，故吾等認為上述物業乙可資比較物業的篩選標準屬充分、合理及適當，且物業乙可資比較物業可與物業乙進行比較。

以下為獨立估值師於2024年10月31日為物業乙估值時採用的物業乙可資比較物業之詳情：

序號	位置	交易時間	經調整單價 (港元／平方呎)
1	御翠園23號屋	2024年2月	8,006
2	海錦豪園21號屋	2024年4月	9,205
3	海錦豪園23號屋	2022年7月	7,570
4	海錦豪園17號屋	2022年6月	8,498
		加權平均數	8,374
	物業乙	所採用單價	8,400

獨立估值師進一步告知吾等，由於物業乙可資比較物業與物業乙擁有相近特徵，物業乙估值所需之調整將較少。物業乙可資比較物業之經調整單價（按實際面積計算）介乎每平方呎約7,570港元至每平方呎約9,205港元。出售事項乙代價所採用之單價每平方呎約8,400港元屬於物業乙可資比較物業之單價範圍內，吾等認為物業乙之估值乃釐定出售事項乙代價之公平合理參考。

考慮到(i)獨立估值師就物業乙之估值與貴公司訂立之委聘條款；(ii)獨立估值師在編製物業估值報告乙方面之資格、經驗及獨立性；(iii)獨立估值師為進行物業乙估值所採取之步驟及盡職審查措施；(iv)獨立估值師用於物業乙估值之方法及假設；(v)物業乙可資比較物業之適當選擇；及(vi)出售事項乙代價在物業乙可資比較物業的範圍內，吾等認為物業乙之估值屬公平合理。

7. 該等出售事項對 貴集團之財務影響

出售事項甲

出售事項甲完成後，出售公司將不再為 貴公司的附屬公司，而出售公司的財務業績將不再於 貴集團的財務報表內綜合入賬。

假設於出售事項甲完成日期，應付買方甲款項之未償還本金額相等於或高於出售事項甲代價之等值金額，則出售事項甲將不會為 貴公司產生任何新現金資金。為作說明用途，經計及(i)出售事項甲代價人民幣18.20百萬元（相當於約19.66百萬港元），並扣除與出售事項甲相關的估計開支及稅項開支約0.39百萬港元；(ii)於2025年2月28日的銷售貸款約人民幣15.33百萬元（相當於約16.56百萬港元）；及(iii)出售公司於2024年10月31日的未經審核管理賬目所載出售公司的未經審核資產淨值約人民幣2.85百萬元（相當於約3.08百萬港元）， 貴集團預期就出售事項甲確認虧損約0.37百萬港元。實際金額將須待 貴公司核數師審核後方可作實，因此或會與上述金額有所不同。

獨立財務顧問函件

出售事項乙

為作說明用途，經計及(i)出售事項乙代價16.40百萬港元，並扣除與出售事項乙相關的估計開支及稅項開支約0.39百萬港元；及(ii)賣方乙於2025年2月28日的未經審核管理賬目所載物業乙的賬面值約15.90百萬港元，貴集團預期就出售事項乙確認收益約0.11百萬港元。實際金額將須待貴公司核數師審核後方可作實，因此或會與上述金額有所不同。

出售事項乙的所得款項淨額(經扣除開支約0.39百萬港元)估計約為16.01百萬港元。於免除及解除物業乙的現有押記約9.60百萬港元後，餘下的所得款項淨額估計約為6.41百萬港元，將用作貴集團的一般營運資金。

推薦建議

考慮到上述主要因素及原因，吾等認為(i)該等買賣協議乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管該等出售事項並非於貴集團的日常業務過程中訂立，但如本函所述，該等出售事項符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成批准該等出售事項的相關決議案。

此 致

恆偉集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
領智企業融資有限公司
董事總經理
蘇景瑋
謹啟

2025年4月23日

蘇景瑋先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，為領智企業融資有限公司可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並為領智投資管理有限公司可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌代表。蘇景瑋先生在機構融資行業擁有逾13年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的財務資料於下列文件披露，該等文件已分別於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk/>) 及本公司網站 (www.hanveygroup.com.hk) 刊載：

- (i) 於2023年3月30日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度的年報，第59頁至第133頁：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033000576_c.pdf)；

- (ii) 於2024年4月24日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報，第62頁至第131頁：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0424/2024042400643_c.pdf)；
及

- (iii) 於2025年3月31日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年度業績公告：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0331/2025033101609_c.pdf)。

根據GEM上市規則，截至2024年12月31日止年度的本公司年報預期於2025年4月30日或之前刊發。

2. 債務聲明

於2025年2月28日（即就本債務聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的債務如下：

- (a) 借款：本集團有(i)銀行透支約4,860,000港元及(ii)未償還銀行借款總額約47,388,000港元，此乃以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、主要管理人員人壽保單、銀行存款、由卓先生及卓太太提供的個人擔保及本公司提供的企業擔保作抵押。
- (b) 租賃負債：本集團就辦公設備及與香港財務報告準則第16號租賃項下之經營租賃有關之租賃樓宇之融資租賃持有租賃負債約277,000港元。
- (c) 關聯公司貸款：本集團有未償還關聯公司貸款約23,192,000港元。該筆貸款為無抵押及免息。

除上文所披露者以及本集團日常業務過程中的集團內負債及正常應付賬款外，於2025年2月28日(即就編製本債務聲明而言的最後可行日期)，本集團並無任何已發行未償還或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借貸性質的債務(包括但不限於銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

董事確認，自2025年2月28日起直至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢及根據董事現時可得資料後信納，經計及買賣協議及據此擬進行交易各自的影響、本集團可動用的財務資源、未來經營所得現金、本集團現有現金及銀行結餘以及可動用信貸融資後，本集團擁有充足營運資金以應付其現時(即自本通函刊發日期起計至少未來12月)之需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 餘下集團的財務及貿易前景

本集團主要從事按原設計製造(「ODM」)基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。本集團主要自銷售(i)手錶成品；(ii)散件套件；及(iii)手錶零件獲取收益。

展望未來，海外市場的營商環境仍然不明朗，海外市場的經濟放緩或衰退風險以及俄烏戰爭和美國關稅對經濟帶來的衝擊，對未來數月的出口表現構成最大挑戰。

鐘錶業面臨技術創新、消費者需求多樣化及市場競爭熾烈等挑戰。同時，傳統機械表在貴價奢侈品市場的地位依然牢固，為行業帶來巨大機遇。本集團持續對高科技發展及個性化服務作出投入，相信未來鐘錶業有望保持穩定增長，並進一步鞏固其商業價值。

對於海外市場，由於高通脹下的負面市場前景，預計歐洲和美國的經濟增長將放緩。然而，在我們專注的東南亞市場，自動機械錶及石英錶的市場需求仍然巨大。餘下集團將密切觀察市場趨勢，提供適合客戶和市場需要的設計。

餘下集團將繼續專注於核心業務，並加強產品設計及開發能力，務求為股東帶來最大的長遠回報。

出售公司之歷史財務資料

下文載列出售公司的歷史財務資料，包括出售公司於2022年、2023年及2024年12月31日的未經審核財務狀況表，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的未經審核損益表及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表(統稱「**出售公司財務資料**」)。

出售公司財務資料乃根據本通函的出售公司財務資料附註2所載之編製基準編製及呈列，並由董事編製，僅供載入有關該等出售事項的本通函。本公司之申報會計師天健國際會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)「審閱歷史財務報表的委聘」並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」，審閱本通函之出售公司財務資料。

審閱所執行的程序遠較根據香港審計準則進行審計所執行的程序為少，故此申報會計師不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，申報會計師不會對出售公司財務資料發表審核意見。

根據對出售公司財務資料之審閱，申報會計師並無發現任何事項，令彼等相信出售公司財務資料在所有重大方面未有按照出售公司財務資料附註2所載之編製基準編製。

未經審核財務狀況

	於12月31日		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	33,861	30,809	19,328
流動資產			
其他應收款項	—	56	—
現金及銀行結餘	603	5,408	307
	603	5,464	307
流動負債			
其他應付款項	—	—	13
應付一間同系附屬公司款項	12,151	17,781	16,690
借款	1,634	1,589	—
	13,785	19,370	16,703
流動負債淨額	(13,182)	(13,906)	(16,396)
總資產減流動負債	20,679	16,903	2,932
非流動負債			
借款	5,315	3,579	—
資產淨額	15,364	13,324	2,932
資本及儲備			
股本	20,050	20,050	20,050
儲備	(4,686)	(6,726)	(17,118)
總負債	15,364	13,324	2,932

未經審核損益表及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
收益	—	—	—
其他收入及其他收益(虧損)淨額 ^(附註)	2,542	1,262	(7,431)
行政開支	(2,808)	(2,630)	(2,545)
財務成本	(383)	(254)	(166)
除稅前虧損	(649)	(1,622)	(10,142)
所得稅開支	—	—	—
年內虧損	(649)	(1,622)	(10,142)
其他全面開支			
因換算海外業務而產生的匯兌差額	(1,272)	(418)	(250)
年內全面收益總額	(1,921)	(2,040)	(10,392)

附註：所涉金額包括來自物業甲的租金收入，其已出租予集團內公司，用於其辦公室及倉庫用途。於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，租金收入分別約為2,541,000港元、1,261,000港元及1,225,000港元。

未經審核權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	20,050	2,048	(4,813)	17,285
年內虧損	—	—	(649)	(649)
年內其他全面開支	—	(1,272)	—	(1,272)
年內全面開支總額	—	(1,272)	(649)	(1,921)
於2022年12月31日及2023年1月1日	20,050	776	(5,462)	15,364
年內虧損	—	—	(1,622)	(1,622)
年內其他全面開支	—	(418)	—	(418)
年內全面開支總額	—	(418)	(1,622)	(2,040)
於2023年12月31日及2024年1月1日	20,050	358	(7,084)	13,324
年內虧損	—	—	(10,142)	(10,142)
年內其他全面開支	—	(250)	—	(250)
年內全面開支總額	—	(250)	(10,142)	(10,392)
於2024年12月31日	20,050	108	(17,226)	2,932

未經審核現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
除稅前虧損	(649)	(1,622)	(10,142)
已就下列各項作出調整：			
財務成本	383	254	166
物業、廠房及設備折舊	2,275	2,124	2,002
利息收入	(1)	(1)	(1)
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	8,657
營運資金變動前之經營現金流量	2,008	755	682
其他應收款項(增加)減少	—	(56)	56
應付一間同系附屬公司款項 增加(減少)	(582)	5,630	(1,091)
其他應付款項增加	—	—	13
經營活動所得(所用)現金	1,426	6,329	(340)
經營所得(所用)現金淨額	1,426	6,329	(340)
投資活動			
已收利息	1	1	1
投資活動所得現金淨額	1	1	1

	截至12月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
融資活動			
償還貸款	(2,324)	(1,781)	(5,168)
已付借款利息	(383)	(254)	(166)
融資活動所用現金淨額	(2,707)	(2,035)	(5,334)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	(1,280)	4,295	(5,673)
於1月1日的現金及現金等價物	308	603	5,408
匯率變動的影響	1,575	510	572
於12月31日的現金及現金等價物	603	5,408	307
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	603	5,408	307

出售公司財務資料附註

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度

1. 一般資料

出售公司為一間於中國成立的有限公司。出售公司的主要業務為手錶製造。

出售公司為本公司間接全資附屬公司。

2. 出售公司財務資料之編製基準

出售公司於有關期間的出售公司財務資料乃根據GEM上市規則第19.68(2)(a)段編製，僅供載入本公司就該等出售事項刊發的通函。

出售公司財務資料乃由董事根據與本集團編製本集團有關期間綜合財務報表所採納的相同會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）。

出售公司財務資料乃按歷史成本基準編製。

出售公司財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千元（千港元）。出售公司財務資料以港元呈列，有別於出售公司的功能貨幣人民幣，此乃由於董事認為，鑑於本公司的上市地點及為方便股東，港元乃合適的呈列貨幣。

出售公司財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定的一套完整財務報表，且應與本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的相關已刊發的年報一併閱讀。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**緒言**

下文為餘下集團之未經審核備考財務資料，包括於2024年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱為「**未經審核備考財務資料**」)。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃由董事根據GEM上市規則第7.31段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以說明本通函「董事會函件」一節所述之該等出售事項之影響，其包括：(i)於2024年12月31日之本集團綜合財務狀況表，猶如該等出售事項已於2024年12月31日完成；及(ii)截至2024年12月31日止年度之本集團綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，猶如該等出售事項已於2024年1月1日完成。

未經審核備考財務資料乃基於來源自本集團於2024年12月31日經審核綜合財務狀況表，及來源自本公司已刊發的截至2024年12月31日止年度之年報的本集團截至2024年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，並經備考調整，該等調整如隨附之附註所概述已清楚列示及解釋、有事實依據及直接因該等出售事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團倘若於2024年1月1日完成該等出售事項或任何未來日期之財務業績及現金流量，及本集團倘若於2024年12月31日或任何未來日期完成該等出售事項的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料(載於本公司已刊發的截至2024年12月31日止年度之年報)及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

1. 於2024年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表

	於2024年 12月31日的 本集團 綜合 財務狀況表				於2024年 12月31日的 餘下集團 未經審核備 考綜合 財務狀況表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12,513				12,513
使用權資產	287				287
投資物業	9,188				9,188
按公平值計入損益的金融資產	460				460
	<u>22,448</u>				<u>22,448</u>
流動資產					
存貨	11,418				11,418
貿易應收款項	34,159				34,159
其他應收款項、按金及預付款	14,113				14,113
按公平值計入損益的金融資產	19,783				19,783
應收一間關聯公司款項	—	16,690	(16,690)		—
現金及銀行結餘	16,518		12,373	6,985	35,876
	<u>95,991</u>				<u>115,349</u>
分類為持作銷售的資產	34,902	(18,802)		(16,100)	—
	<u>130,893</u>				<u>115,349</u>

	於2024年 12月31日的 本集團 綜合 財務狀況表		備考調整		於2024年 12月31日的 餘下集團 未經審核備 考綜合 財務狀況表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
流動負債					
銀行透支	2,873				2,873
貿易應付款項及應付票據	51,415				51,415
其他應付款項及應計費用	4,990				4,990
合約負債	2,701				2,701
借款	56,184			(9,415)	46,769
一間關聯公司的貸款	—				—
租賃負債	331				331
應付稅項	48				48
	118,542				109,127
分類為持作銷售與資產 相關的負債	23,205	(13)	(23,192)		—
	141,747				109,127
流動(負債)資產淨額	(10,854)				6,222
資產總值減流動負債	11,594				28,670
資產淨值	11,594				28,670

	於2024年 12月31日的 本集團 綜合 財務狀況表				於2024年 12月31日的 餘下集團 未經審核備考 綜合 財務狀況表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
資本及儲備					
股本	24,750				24,750
儲備	(17,350)	(1,991)	18,875	5,273	4,807
就分類為持作銷售的資產於 其他全面收益確認並累計至 權益的款項	5,081	(108)	–	(4,973)	–
本公司擁有人應佔權益	12,481				29,557
非控股權益	(887)				(887)
權益總額	11,594				28,670

2. 截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合損益及 其他全面 收益表				備考調整		截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合損益及 其他全面 收益表	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)			千港元 (附註7)	千港元
收益	138,695						138,695	
銷售成本	<u>(97,549)</u>						<u>(97,549)</u>	
毛利	41,146						41,146	
其他收入及其他收益(虧損)								
淨額	(11,948)	9,489					(2,459)	
出售一間附屬公司的收益	—		6,694				6,694	
出售物業、廠房及設備的收益	—			4,981			4,981	
銷售及分銷開支	(3,672)						(3,672)	
行政開支	(37,059)	2,545	(785)	291			(35,008)	
財務成本	<u>(7,540)</u>	166					<u>(7,374)</u>	
除稅前溢利(虧損)	(19,073)						4,308	
所得稅開支	<u>(160)</u>						<u>(160)</u>	
年內溢利(虧損)	<u>(19,233)</u>						<u>4,148</u>	
以下人士應佔：								
本公司擁有人	(19,229)						4,152	
非控股權益	<u>(4)</u>						<u>(4)</u>	
	<u>(19,233)</u>						<u>4,148</u>	

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合損益及 其他全面 收益表			截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合損益及 其他全面 收益表	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元
其他全面收入					
其後可重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生的匯兌 差額	524	(250)			274
將不會重新分類至損益的項目：					
物業重新估值之收益	4,973			(4,973)	—
年內其他全面收入，扣除稅項	5,497				274
年內全面收入(開支)總額	(13,736)				4,422
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(13,732)				4,426
非控股權益	(4)				(4)
	(13,736)				4,422

3. 截至2024年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合現金 流量表		備考調整		截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合現金 流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	(19,073)	12,200	5,909	5,272	4,308
對以下項目進行調整：					
利息收入	(1,539)	1			(1,538)
匯兌虧損淨額	39	39			
財務成本	7,540	(166)			7,374
投資物業公平值變動產生的 虧損淨額	2,187	2,187			
按公平值計入損益(「按公平值計 入損益」)的金融資產的公平值 變動產生的虧損淨額	928	928			
出售按公平值計入損益的金融資 產的已實現虧損淨額	507	507			
存貨撇減	1,135	1,135			
撇銷貿易應收款項	214	214			
貿易應收款項的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	832	832			
其他應收款項、按金及預付款項 的預期信貸虧損撥備	57	57			
使用權資產折舊	387	387			
物業、廠房及設備折舊	4,577	(2,002)		(291)	2,284
沒收客戶按金	(107)	(107)			
物業、廠房及設備減值虧損	8,657	(8,657)			—
出售分類為持作銷售出售集團的 減值虧損	833	833			
出售一間附屬公司的收益	—		(6,694)		(6,694)
出售物業、廠房及設備的收益	—			(4,981)	(4,981)

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合現金 流量表				截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合現金 流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元
營運資金變動前經營現金流	7,174				7,765
存貨減少	29				29
貿易應收款項增加	(17,606)				(17,606)
其他應收款項、按金及預付款 (增加)減少	(4,765)	(6,431)	21,392		10,196
貿易應付款項及應付票據減少	(911)				(911)
合約負債減少	(430)				(430)
其他應付款項及應計開支減少	(967)	(13)			(980)
經營所用現金	(17,476)				(1,937)
已付所得稅	(322)				(322)
經營活動所用現金淨額	(17,798)				(2,259)

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合現金 流量表 千港元 (附註1)		備考調整 千港元 (附註6)		截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合現金 流量表 千港元 (附註7)	
投資活動						
購買物業、廠房及設備	(1,141)				(1,141)	
購買按公平值計入損益的金融資產	(465)				(465)	
出售按公平值計入損益的金融資產						
所得款項	2,045				2,045	
人壽保險按金增加	(298)				(298)	
提取定期銀行存款	42,204				42,204	
出售附屬公司的所得款項	–		30,233		30,233	
出售物業、廠房及設備的所得款項	–			16,400	16,400	
已收利息	1,539	(1)			1,538	
投資活動所得現金淨額	43,884				90,516	
融資活動						
償還租賃負債	(547)				(547)	
已付借款利息	(7,186)	166			(7,020)	
已付透支利息	(246)				(246)	
借款所得款項	144,248				144,248	
償還借款	(204,285)	5,168		(12,149)	(211,266)	
發行股份所得款項淨額	7,532				7,532	
一間關連公司的墊款	21,392		(21,392)		–	
融資活動所用現金淨額	(39,092)				(67,299)	

	截至2024年 12月31日止 年度的 本集團 綜合現金 流量表 千港元 (附註1)				截至2024年 12月31日止 年度的餘下 集團未經 審核備考 綜合現金 流量表 千港元 (附註7)
	備考調整 千港元 (附註6)				
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(13,006)				20,958
年初現金及現金等價物	25,802				25,802
外匯匯率變動的影響	1,156	(572)			584
年末現金及現金等價物	<u>13,952</u>				<u>47,344</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	10,393	–	29,448	4,251	44,092
三個月內到期的定期銀行存款	6,125				6,125
分類為持作銷售的現金及銀行結餘	307	(307)			–
銀行透支	<u>(2,873)</u>				<u>(2,873)</u>
綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	<u>13,952</u>				<u>47,344</u>

4. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 該等金額摘錄自本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表，以及本集團已刊發截至2024年12月31日止年度之年報所載本集團截至2024年12月31日止年度之綜合損益表及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 該調整反映撇除出售公司於2024年12月31日的資產及負債，猶如出售事項甲已於2024年12月31日完成。該等金額摘錄自本通函附錄二所載出售公司之未經審核財務狀況表。
3. 該調整指出售事項甲的備考收益，猶如出售事項甲已於2024年12月31日完成，其計算方法如下：

	附註	千港元
出售事項甲代價	3(a)	19,660
出售公司於2024年12月31日的資產及負債賬面值	3(b)	(2,932)
截至2024年12月31日止年度確認分類為持作銷售 的出售集團的減值虧損		<u>833</u>
於2024年12月31日分類為持作銷售的出售公司		<u>(2,099)</u>
		17,561
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>108</u>
		17,669
減：該等出售事項應佔估計交易成本	3(c)	<u>(785)</u>
出售事項甲的估計淨收益	3(d)	<u><u>16,884</u></u>

	附註	千港元
出售事項甲代價		19,660
減：於2024年12月31日由應付買方甲款項抵銷之金額	3(a)	(23,192)
加：於2024年12月31日應收買方甲銷售貸款抵銷之金額	3(a)	<u>16,690</u>
		13,158
減：該等出售事項估計交易成本	3(c)	<u>(785)</u>
		12,373
減：於2024年12月31日出售公司所持現金及現金等價物		<u>(307)</u>
出售事項甲的現金流入淨額		<u><u>12,066</u></u>

附註

- 3(a) 根據日期為2024年12月17日的買賣協議，本集團有條件同意出售(i)出售公司的全部股權及實際繳足註冊資本；及(ii)銷售貸款，代價為人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)(出售事項甲的代價)(「**出售事項甲**」)，假設於2024年12月31日結算。出售事項甲的代價須以相等於出售事項甲的代價的金額抵銷截至2024年12月31日應付買方甲款項的未償還本金額及轉讓予買方甲的銷售貸款的方式結算。
- 3(b) 該金額指本通函附錄二所載出售公司於2024年12月31日之資產淨值約2,932,000港元。
- 3(c) 該金額指出售事項甲及出售事項乙直接應佔的若干交易費用，例如就法律及專業服務產生的費用、鑒證服務費用及估值費用約785,000港元，並假設已於出售事項甲完成時以現金結算。
- 3(d) 出售事項甲的實際收益或虧損可能與上述備考金額有所不同，因為出售公司於出售事項甲實際日期之權益的賬面值將與截至2024年12月31日的賬面值不同。此外，由於該等出售事項的實際交易費用將與編製未經審核備考財務資料時所使用的假設金額不同，因此亦可能有所變動。

4. 根據日期為2024年12月17日的買賣協議，本集團有條件同意以現金代價16.40百萬港元向買方乙出售物業乙。該調整指取消確認為投資物業，並在截至2024年12月31日止年度綜合財務報表內分類為持作出售的資產下確認的物業乙的賬面值（「出售事項乙」），假設出售事項乙已於2024年12月31日完成。附註3已計及出售事項甲及出售事項乙之估計交易成本。

待出售事項乙完成後，出售事項乙的代價將用作償還於2024年12月31日的銀行借款約9,415,000港元。因此，出售事項乙於2024年12月31日的現金流入淨額將約為6,985,000港元。

5. 該等調整指撇除出售公司截至2024年12月31日止年度的業績及現金流量及於截至2024年12月31日止年度確認為已分類持作出售的出售業團減值虧損，假設出售事項甲已於2024年1月1日完成。出售公司截至2024年12月31日止年度的業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載出售公司的未經審核損益表及其他全面收益表及未經審核現金流量表。

6. 該等調整指出售事項甲的備考收益，猶如出售事項甲已於2024年1月1日完成，計算方式如下：

	附註	千港元
出售事項甲代價	6(a)	19,660
出售公司於2024年1月1日的資產及 負債賬面值	6(b)	<u>(13,324)</u>
		6,336
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>358</u>
出售出售公司的收益		6,694
減：該等出售事項應佔估計交易成本	6(c)	<u>(785)</u>
出售事項甲估計淨收益	6(d)	<u><u>5,909</u></u>
現金代價		19,660
減：於2024年1月1日由應付買方甲款項 抵銷之金額	6(a)	(1,800)
加：於2024年1月1日應收買方甲銷售貸款 抵銷之金額	6(a)	<u>17,781</u>
		35,641
減：出售公司於2024年1月1日所持現金及 現金等價物		<u>(5,408)</u>
		30,233
減：該等出售事項估計交易成本	6(c)	<u>(785)</u>
出售事項甲的現金流入淨額		<u><u>29,448</u></u>

附註

- 6(a) 根據日期為2024年12月17日的買賣協議，本集團同意以人民幣18.20百萬元(相當於約19.66百萬港元)(出售事項甲代價)出售(i)出售公司全部股權及實際繳足註冊資本；及(ii)銷售貸款，其假設已於2024年1月1日結算。出售事項甲代價須以相當於出售事項甲代價的金額抵銷於2024年1月1日應付買方甲款項的未償還本金額及轉讓予買方甲的銷售貸款的方式結算。
- 6(b) 該金額指本通函附錄二所載出售公司於2024年1月1日達約13,324,000港元的資產淨值。
- 6(c) 該金額指出售事項甲及出售事項乙直接應佔的若干交易費用，例如就法律及專業服務產生的費用、鑒證服務費用及估值費用約785,000港元，並假設已於出售事項甲完成時以現金結算。
- 6(d) 出售事項甲的實際收益或虧損可能與上述備考金額有所不同，因為出售公司於出售事項甲實際日期之權益的賬面值將與截至2024年1月1日的賬面值不同。此外，由於該等出售事項的實際交易費用將與編製未經審核備考財務資料時所使用的假設金額不同，因此亦可能有所變動。

7. 該等調整指撇除物業乙直接應佔的經營業績，假設出售事項乙已於2024年1月1日完成，行政開支減少約291,000港元與折舊開支有關：

	附註	千港元
出售事項乙總代價		16,400
物業乙於2024年1月1日的賬面值		<u>(11,419)</u>
出售物業乙的收益		4,981
加：行政開支減少		<u>291</u>
對年內及本公司擁有人應佔損益的淨影響		<u><u>5,272</u></u>
現金代價		16,400
減：於2024年1月1日將於償還的銀行借款		<u>(12,149)</u>
自出售事項乙的現金流入淨額	7(a)	<u><u>4,251</u></u>

附註

- 7(a) 對物業乙的押記將待於出售事項乙完成時收到出售事項乙的代價後通過償還銀行借款解除。

該調整亦剔除在截至2024年12月31日止年度由因物業、廠房及設備轉為投資物業時引致的出售物業重估收益約4,973,000港元。

8. 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣兌港元乃根據於2024年12月31日的收市匯率人民幣1.00元兌1.0755港元兌換，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，人民幣兌港元乃根據截至2024年12月31日止年度的平均匯率人民幣1.00元兌1.0964港元兌換。
9. 並無作出調整以反映餘下集團於2024年12月31日後訂立的任何交易業績或其他交易。

B. 有關本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司獨立申報會計師天健國際會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**天健國際會計師事務所有限公司**

Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-08室
Rooms 1501-8, 15/F., Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170
電郵 Email: info@pccpa.hk

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告**恆偉集團控股有限公司****董事會**

本所已對恆偉集團控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告，該等財務資料包括有關擬出售深圳福井精密科技有限公司及位於香港的一處物業(「**該等出售事項**」)而於日期為2025年4月23日的 貴公司通函(「**通函**」)附錄三第1至17頁內所載於2024年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況報表、截至2024年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及截至2024年12月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄三第1至17頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該等出售事項對 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況以及 貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務表現和現金流量造成的影響，猶如該等出售事項分別於2024年12月31日及2024年1月1日已經發生。在此過程中， 貴公司董事已從已刊發審計報告的 貴集團截至2024年12月31日止年度年報中，分別摘錄有關 貴集團綜合財務狀況、財務表現和現金流量的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)第7.31段及參考香港會計師公會(「**會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本會計師事務所採用會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、及其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據GEM上市規則第7.31段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委託項目而言，本所沒有責任更新或重新出具任何就用於編製未經審核備考財務資料的歷史財務資料而發出的報告或意見，且在本委託項目過程中，我們並無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該等出售事項於2024年12月31日或2024年1月1日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估 貴公司董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本委託項目也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

王鑑興

香港，2025年4月23日

就本通函而言及僅作說明用途，下文所作餘下集團之管理層討論及分析並不包括出售公司及該等物業。

餘下集團的主要業務不會因該等出售事項而有任何改變。餘下集團將繼續從事其現有主要業務，即按原設計製造（「ODM」）基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

下文載列餘下集團截至2022年12月31日（「**2022財政年度**」）、2023年12月31日（「**2023財政年度**」）及2024年12月31日（「**2024財政年度**」）止三個年度的管理層討論及分析：

業務回顧

2022財政年度

於2022財政年度，香港貿發局以往每季均會進行調查，訪問500名來自機械、電子、珠寶、鐘錶、玩具及成衣等六大行業的本地出口商，評估彼等對短期出口前景的商業信心。根據香港貿發局於2022年12月15日的「2022年第四季香港貿發局出口指數：環球經濟放緩動搖香港出口商信心」研究，指數從2021年第四季的37.2下跌至2022年第四季（「**2022年第四季**」）的29.7。

據香港貿發局報告，整體而言，各大行業的經濟下行，鐘錶業由2021年第四季的37.5下跌至2022年第四季的36.8。其顯示出口商預期繼續面臨價格下行壓力。

除了繼續受到疫情的負面影響外，運輸成本增加及物流受阻仍然是主要挑戰，儘管受到不利影響的情況明顯減少。於2022年9月取消對入境人員的檢疫措施後，與海外買家／供應商的溝通問題在2022年第四季變得較為輕微。

展望未來，許多主要市場的經濟放緩及衰退的風險已成為出口商的首要關注問題。

2023財政年度

於2023財政年度，香港貿發局以往每季均會進行調查，訪問500名來自機械、電子、珠寶、鐘錶、玩具及成衣等六大行業的本地出口商，評估彼等對短期出口前景的商業信心。根據香港貿發局於2023年12月14日的「2023年第四季香港貿發局出口指數：經濟風險關注日增出口信心減弱」研究，指數從2022年第四季的29.7上升至2023年第四季（「**2023年第四季**」）的35.0。

追蹤單位出口價格變動的**貿易價值指數**從2022年第四季的39.2略微提升5.8點至2023年第四季的45.0，維持於收縮範圍內可見。所有行業的出口價格下行壓力均有所緩解。鐘錶業由2022年第四季的44.6上升至2023年第四季的47.5（上升2.9）。

隨著COVID-19疫情後經濟逐步復甦，餘下集團將採取審慎態度，繼續嚴格控制營運成本，致力提升營運效率及改善盈利。

2024財政年度

於2024財政年度，香港貿發局以往每季均會進行調查，訪問500名來自機械、電子、珠寶、鐘錶、玩具及成衣等六大行業的本地出口商，評估彼等對短期出口前景的商業信心。根據香港貿發局於2024年12月12日的「2024年第四季香港貿發局出口信心指數：前景不明升溫出口信心轉趨審慎」研究，現狀指數（「**指數**」）從2023年第四季（「**2023年第四季**」）的35.0上升至2024年第四季（「**2024年第四季**」）的50.3。

2024年第四季香港貿發局出口信心指數的調查結果顯示，出口商的當前業務表現顯著改善，整體業務前景也更為樂觀。令人欣慰的是，銷售上升、新訂單增多、價格上漲，以及採購活動料將增加，都是出口商信心提升的因素。鐘錶業的信心指數由2023年第四季的47.5上升至2024年第四季的49.1（上升1.6）。

本集團將採取審慎態度，並繼續嚴格控制營運成本，致力提升營運效率及改善盈利。

財務回顧

於2022財政年度，餘下集團錄得收益約272.56百萬港元及毛利約56.22百萬港元。

於2023財政年度，餘下集團錄得收益約185.67百萬港元及毛利約43.32百萬港元。

於2024財政年度，餘下集團錄得收益約138.70百萬港元及毛利約41.15百萬港元。

於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度，餘下集團主要從事按ODM基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

資本架構

茲提述本公司日期為2021年10月20日及2021年11月17日的公告及本公司日期為2021年11月1日的通函，內容有關按每十(10)股面值0.01港元的已發行及未發行股份合併為一(1)股面值0.10港元的合併股份進行股份合併(「**股份合併**」)。除另有界定外，本部分所用詞彙與上述公告及通函所定義者具有相同涵義。

批准股份合併的決議案已於2021年11月17日舉行的本公司股東特別大會上獲股東以投票方式正式通過為普通決議案，並於2021年11月19日生效。

股份合併於2021年11月19日生效後及供股於2022年2月28日生效前(詳情請參閱2021年年報第10頁「期後事件」一段)，法定股份數目為1,000,000,000股，每股面值0.1港元，已發行股本為100,000,000港元。

於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度，本公司的資本結構並無變動。餘下集團的資本結構包括已發行股本及儲備。董事定期檢討餘下集團的資本結構。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，餘下集團的現金及銀行結餘約為71.06百萬港元。於2022年12月31日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.13倍。

於2023年12月31日，餘下集團的現金及銀行結餘約為66.34百萬港元。於2023年12月31日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為0.99倍。

於2024年12月31日，餘下集團的現金及銀行結餘約為16.21百萬港元。於2024年12月31日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為0.92倍。

董事認為，於2022年、2023年及2024年12月31日，餘下集團財務資源足以支撐其業務及營運。

承擔

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，餘下集團並無任何資本承擔。

本公司已與陽朔縣興源鉛鋅礦有限責任公司就有色金屬礦業務收購事宜訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，請參閱本公司日期為2025年3月3日的公告以了解進一步詳情。

資產抵押

於2022年12月31日，賬面值104.23百萬港元的資產已抵押作為餘下集團銀行融資的擔保。

於2023年12月31日，賬面值105.00百萬港元的資產已抵押作為餘下集團銀行融資的擔保。

於2024年12月31日，賬面值45.20百萬港元的資產已抵押作為餘下集團銀行融資的擔保。

外匯風險

於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度，餘下集團的採購以港元計值，而餘下集團的銷售則以美元、人民幣及港元計值。餘下集團會繼續不時檢討及監察外匯風險。

於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度，餘下集團概無參與任何衍生工具活動，亦無就外匯風險訂立任何對沖活動。

或然負債

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，餘下集團並無重大或然負債。

僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2022年12月31日，餘下集團共有111名僱員。

於2023年12月31日，餘下集團共有110名僱員。

於2024年12月31日，餘下集團共有101名僱員。

本公司基於各僱員的資格、職位及資歷釐定其薪金。餘下集團已設立評估僱員表現的年度評審制度，作為釐定加薪、花紅及晉升的基準。

董事酬金由董事會考慮本公司薪酬委員會建議後經考慮餘下集團財務表現、有否實現特別目標及董事個人表現等因素後釐定。

本公司已採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）以激勵董事及合資格僱員，由股東於2018年6月20日通過的書面決議案批准及採納。

於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度，概無購股權已根據購股權計劃予以授出／行使／註銷／失效。

於2022年12月31日，本公司購股權計劃項下並無未行使購股權。於2022年1月1日及2022年12月31日，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股。於2022年12月31日，根據購股權計劃可供發行的本公司股份總數為100,000,000股，相當於本公司已發行股份10%。

於2023年12月31日，本公司購股權計劃項下並無未行使購股權。於2023年1月1日及2023年12月31日，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股。於2023年12月31日，根據購股權計劃可供發行的本公司股份總數為100,000,000股，相當於本公司已發行股份10%。

於2024年12月31日，本公司購股權計劃項下並無未行使購股權。於2024年1月1日及2024年12月31日，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股。於2024年12月31日，根據購股權計劃可供發行的本公司股份總數為100,000,000股，相當於本公司已發行股份10%。

所持重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除截至2022年及2023年12月31日止年度的本公司年報，以及日期為2025年3月31日的截至

2024年12月31日止年度的本公司年度業績公告所披露者外，本公司於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度並無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產負債比率

於2022年12月31日，餘下集團資產負債比率(按借款總額(包括應付票據、銀行透支、銀行借款及租賃負債)減現金及銀行結餘佔權益總額的百分比計算)約為356.07%。

於2023年12月31日，餘下集團資產負債比率(按借款總額(包括應付票據、銀行透支、銀行借款、關聯公司貸款及租賃負債)減現金及銀行結餘佔權益總額的百分比計算)約為1,741.53%。

於2024年12月31日，餘下集團資產負債比率(按借款總額(包括應付票據、銀行透支、銀行借款、關聯公司貸款及租賃負債)減現金及銀行結餘佔權益總額的百分比計算)約為675.92%。

待完成該等出售事項後，資產負債比率將減少至142.63%，猶如該等出售事項已於2024年12月31日完成。

重大投資或資本資產之未來計劃

除截至2022年及2023年12月31日止年度的本公司年報，以及日期為2025年3月31日的截至2024年12月31日止年度的本公司年度業績公告所披露者外，餘下集團明年並無任何其他重大投資或資本資產計劃。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對物業甲於2024年10月31日之估值之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室
(「該物業」)

1. 指示

吾等遵照恆偉集團控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室之該物業進行估值，並就此確認，吾等已對該物業的外部及鄰近地區進行視察，並作出相關查證及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2024年10月31日(「估值日期」)之市值之意見，供閣下作財務報告用途。

本函件構成估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的**市值**定義，載列如下：

「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易。」

本報告所呈列之估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

3. 估值方法

在估值過程中，吾等已採用直接比較法作為主要估值方法。

直接比較法乃將該物業與可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價進行比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響該物業資本價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其資本價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制、開支。

5. 業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或查明是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何租約修訂。一切文件及租約僅作參考之用。

6. 資料性質及來源

於作出估值時，吾等已從閣下、公開及訂閱網站、其他地產代理及估值師以及吾等本身的記錄中獲得資料。吾等已秉持專業的懷疑態度，並於合理可能情況下核實資料。如無相反證據，吾等假設估值中使用的資料屬真確無誤。

7. 限制條件

吾等已於2024年10月委聘Philemon Hui (MRICS)視察該物業之外部及鄰近地區。然而，吾等並無就該物業的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設文件所載面積屬真確無誤。所有文件僅供參考用途及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲閣下告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等在估值中，並無就任何物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。吾等已基於以下假設進行估值：該等物業於特定年期之可轉讓土地使用權乃按名義年度土地使用費出讓，且應付土地出讓金已悉數支付。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

8. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港新界
葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場1座
15樓1503-6室
恆偉集團控股有限公司 台照

代表
FVA Advisory Limited
董事
Jeff Sin, MRICS
香港
銅鑼灣恩平道28號
利園二期23樓2302室
謹啟

日期：2024年11月28日

估值證書

		於2024年10月31日	
物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
1. 中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室(稱為「該物業」)	該物業包括三個工業單位，位於一棟18層高工業大樓的8樓，該大樓有三層地庫。該建築由鋼筋混凝土構成，外部為鋁質幕牆。	誠如 貴公司告知，該物業於估值日期被佔用作自用	人民幣18,200,000元 (人民幣壹仟捌佰貳拾萬元正)
	該物業之總建築面積為1,034.39平方米。		
	該物業乃持作工業用途，年期自1993年12月25日開始並於2043年12月24日屆滿，為期50年。		

附註：

- 根據房地產權證第0096932、0096945及0096941號，該物業由 貴公司間接全資附屬公司深圳福井精密科技有限公司持有，於2043年12月24日屆滿，為期50年。
- 根據 貴公司之要求，該物業之適用市場租金為每月人民幣61,000元。
- 估計市值與深圳福井精密科技有限公司賬面上的1)土地及建築；2)租賃物業裝修；及3)傢俱、固定裝置及辦公室設備對應。
- 該物業最初按以下日期及成本購買：

801室：2020年5月13日，人民幣9,462,150元(加已付稅款人民幣283,865元)

802室：2020年5月18日，人民幣9,661,950元(加已付稅款人民幣289,859元)

803室：2020年5月18日，人民幣8,804,430元(加已付稅款人民幣264,132元)

5. 於進行該物業估值時，吾等已參考多個市場上的可資比較物業。所有可資比較物業均與該物業具有相同用途，並位於該物業附近或相鄰位置，惟交易日期或發售日期不同。市場可資比較物業的篩選乃基於市場上可得的資料及與市場顧問的商討，以核實可資比較交易或要價的有效性。篩選標準包括(1)相似性：與標的物業在面積、位置、狀況及特徵上相似的物業；及(2)鄰近性：地理位置與標的物業鄰近的物業。其後吾等將作出調整，以計算該物業與可資比較物業之間的差異，確保估值的準確性及公平性。根據吾等的分析，僅5個可資比較交易或要價符合上述要求，故吾等篩選出該等交易或要價，其詳情如下：

	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
地址	創新智慧港	會展灣中港廣場	星展廣場	盛薈世紀薈大廈	福城時代廣場
建造年份	2017年	2020年	2016年	2022年	2024年
總建築面積(平方米)	560	236	400	1,828	2,000
交易／發售日期	2018年12月1日	2021年6月5日	2024年9月30日	2024年9月30日	2024年9月30日
性質	平均要價	平均要價	要價	要價	要價
單價(人民幣／平方米)	28,000	30,000	16,800	14,000	23,000
經調整單價(人民幣／平方米)	19,000	20,064	13,520	14,696	18,497
景觀	開闊城景	海景	開闊城景	開闊城景	開闊城景
樓層	中層	中層	中層	高層	中層

儘管可資比較物業1及2的交易或發售日期相對較早，但吾等仍選擇了可資比較物業1及2，因其為實際發生的交易，並且被認為與該物業最為相似（吾等已審查了從交易日期到估值日期之間市場條件的變化，並認為這兩者仍然具有參考價值）。可資比較物業3、4及5亦被納入考慮，因其乃更近期的交易，並且被認為能很好地反映當前市場狀況。

吾等已比較各種因素並就位置、景觀、樓齡、時間、面積、樓層及賣盤折價作出調整。作出時間調整乃為了反映市況隨時間的變化。面積調整乃為了考慮不同面積物業在市場接受度及可負擔性上的差異。樓齡調整乃為了反映因物業日久耗損而導致的物理條件差異；下調賣盤折價乃為了反映賣盤折價與交易價格之間因磋商而產生的一般折價；景觀及樓層調整則乃為了反映景觀、私隱及噪音水平上的差異。

經考慮上述調整後，該物業的經調整單價為每平方米人民幣17,600元（人民幣18,200,000元）。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對物業乙於2024年10月31日之估值之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

**關於：新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋
（「該物業」）**

1. 指示

吾等遵照閣下之指示，對位於新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋之該物業進行估值，並就此確認，吾等已對該物業的外部及鄰近地區進行視察，並作出相關查證及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2024年10月31日（「估值日期」）之市值之意見，供閣下作財務報告用途。

本函件構成估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的**市值**定義，載列如下：

「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易。」

本報告所呈列之估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

3. 估值方法

在估值過程中，吾等已採用直接比較法作為主要估值方法。

直接比較法乃將該物業與可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價進行比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響該物業資本價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其資本價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制、開支。

5. 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或查明是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何租約修訂。一切文件及租約僅作參考之用。

6. 資料性質及來源

於作出估值時，吾等已從閣下、公開及訂閱網站、其他地產代理及估值師以及吾等本身的記錄中獲得資料。吾等已秉持專業的懷疑態度，並於合理可能情況下核實資料。如無相反證據，吾等假設估值中使用的資料屬真確無誤。

7. 限制條件

吾等已於2024年10月委聘Philemon Hui(MRICS)視察該物業之外部及鄰近地區。然而，吾等並無就該物業的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設文件所載面積屬真確無誤。所有文件僅供參考用途及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲閣下告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等在估值中，並無就任何物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

8. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港新界

葵涌

貨櫃碼頭路88號

永得利廣場1座

15樓1503-6室

致華集團控股有限公司 台照

代表

FVA Advisory Limited

董事

Jeff Sin, MRICS

香港

銅鑼灣恩平道28號

利園二期23樓2302室

謹啟

2024年11月28日

估值證書

於2024年10月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
1. 新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋(稱為「該物業」)	該物業為兩層高花園洋房，鋼筋混凝土結構，於2004年落成。	誠如 貴公司告知，該物業於估值日期以月租44,800港元出租至2026年9月19日	16,400,000港元 (壹仟陸佰肆拾萬港元正)
丈量約份104號地段4767號(「該地段」)第10191份相等的不可分割份數中的217份	該物業的總建築面積約為2,568平方呎且該物業的可出售面積為1,659平方呎。	該物業乃按新批租約第YL4557號持有，由2000年8月17日起計為期50年。	
	該地段現時之應付地租相當於每年應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 根據土地註冊處的查冊記錄，該物業的註冊擁有人為致華集團控股有限公司。
2. 該物業位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8下被劃為「商業／住宅」地帶內。
3. 根據土地註冊處記錄，該物業已登記下列主要產權負擔：
 - i. 日期為2004年1月7日的合規證書(註冊摘要編號YL1068055)。
 - ii. 日期為2004年3月1日的大廈公契及管理協議(連同圖則)(註冊摘要編號YL1076840)。
 - iii. 日期為2023年12月20日的通行權批約(連同圖則)(註冊摘要編號24011000290017)。
 - iv. 日期為2023年12月20日的公用設施使用權批約(連同圖則)(註冊摘要編號24011000290028)。

4. 於估值過程中，吾等已識別並考慮於2022年6月28日至2024年4月10日期間怡林閣及海錦豪園內的房屋交易。

可資比較物業的具體情況如下：

	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
地址	怡林閣23號房	海錦豪園21號房	海錦豪園23號房	海錦豪園17號房
建造年份	2003年	1998年	1998年	1998年
可售面積(平方呎)	2,420	1,290	1,290	1,290
交易日期	2024年2月16日	2024年4月10日	2022年7月15日	2022年6月28日
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
代價(港元)	29,800,000	14,500,000	13,780,000	14,780,000
經調整單價 (港元／平方呎)	8,006	9,205	7,570	8,498

根據選擇標準，上述四個可資比較物業形成詳盡的交易清單。

吾等已比較各種因素並就時間、面積及樓齡作出調整。對時間作出調整以反映市況。下調單價乃為增加面積，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。對樓齡作出調整以反映實體狀況的不同。

各估值調整因素的調整機制詳情如下。

	可比交易1	可比交易2	可比交易3	可比交易4
時間	下調	下調	下調	下調
面積	上調	下調	下調	下調
年份	零	上調	上調	上調

經作出上述調整後，該物業的經調整單價為每平方呎8,400港元(以實際可售面積(即1,958平方呎，其中還包括部分附屬區域)計算)。因此，該物業的市值估計為16,400,000港元。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對銷售股權於2024年10月31日之估值之意見而編製之函件全文及股權估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：深圳福井精密科技有限公司100%股權價值之公平值分析

1. 指示

本報告(「**報告**」)僅為恆偉集團控股有限公司(「**恆偉**」或「**閣下**」)就深圳福井精密科技有限公司(「**標的公司**」)之估值分析而編製。吾等受聘估計標的公司100%股權於2024年10月31日(「**估值日期**」)之公平值，而本報告乃按照吾等日期為2024年10月3日之委聘函編製。

吾等之估值分析乃根據市場上一般可取得及 閣下提供之資料進行。除非另有說明，吾等並無進行任何程序以核實吾等所獲資料之準確性。

本報告僅為恆偉編製，並僅用於財務報告目的。本報告僅為恆偉的利益而編製，並未計劃或考慮由任何其他方使用。在法律允許的最大範圍內，吾等不接受與提供本報告及／或任何相關資料或解釋有關的任何第三方的謹慎責任。因此，不論行動屬合約、侵權(包括但不限於疏忽)或其他形式及在適用法律允許之情況下，吾等概不向任何第三方負責，亦不就任何第三方因倚賴有關資料作出或不作出任何行動而引致之任何後果承擔任何責任。

估值工作因其性質不可被視為精確的科學，許多估值中得出之結論必然會存在主觀成分並依賴個人判斷。因此，不存在單一的無爭議價值，吾等一般以可接受範圍的中間點作為吾等之估值意見。

2. 估值基準

吾等之估值基準為公平值。吾等將公平值定義為自願買方與自願賣方在合理知悉相關事實，且均非被迫買賣的情況下，按公平條款轉讓業務或公司股權的價格。公平值不反映基於特定策略或其他原因行事的特別買方可能支付的任何溢價。

吾等亦假設各估值標的公司將繼續按持續經營基準經營。

3. 估值方法

在選擇合適估值方法對標的公司權益進行估值時，吾等已與閣下商討，並根據業務性質、財務表現及吾等獲提供的資料選擇常用估值方法。

考慮到標的公司為資產控股公司之業務性質，吾等選擇了資產法進行分析。根據資產法，標的公司之公平值乃透過將標的公司所持有之資產及負債之公平值相加得出。具體而言，在此項工作中，除持有的物業（中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室，「該物業」）外，標的公司所有資產及負債之賬面值在考慮各項資產及負債之性質後均假設與其公平值相若。該物業乃根據直接比較法進行重估，詳情載於吾等發出的另一份報告內。

4. 限制條件

吾等之估值計算受管理層認為必要及適當之特定聲明及假設所規限。具體而言，吾等之估值計算乃參考以下主要假設進行。

- 管理層就標的公司提供之資料及作出之聲明準確可靠。管理層並無隱瞞任何與估值標的公司之估值相關及屬重要之重大資料。

- 估值分析並無考慮任何潛在股息匯回或股份／資產出售交易可能產生的潛在預扣稅。
- 除正常業務過程中及在財務報表上所反映者外，並無未披露的實際或或然資產或負債，且並無不尋常的義務或重大承擔，亦無任何未決或威脅提出的訴訟，繼而對標的公司之價值產生重大影響。
- 於本報告日期後，標的公司經營所依據的市場、政治、法律及經濟狀況並無重大變動。
- 吾等參考的大部分市場資料均從公開來源獲得。吾等假設所獲得資料為真確，且吾等並無執行任何程序以核實其準確性。吾等概不就使用從該等來源獲得之錯誤或不準確資料承擔責任。
- 本報告中具體列出之其他假設仍然成立。

5. 估值結果

根據吾等的分析，於估值日期，標的公司之公平值估計為人民幣2.85百萬元。

6. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值結果概要。

此 致

香港新界
葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場1座
15樓1503-6室
恆偉集團控股有限公司 台照

代表
FVA Advisory Limited
Jeff Sin，董事
香港
銅鑼灣恩平道28號
利園二期23樓2302室
謹啟

日期：2024年11月28日

估值結果概要

於2024年10月31日

人民幣

物業、廠房及設備(經重估)	附註1	18,200,000
其他應收款項	附註2	150,150
銀行結餘及現金	附註2	2,324,425
應付所得稅	附註2	(3,990)
銀行貸款	附註2	<u>(3,455,000)</u>
貸款轉讓前標的公司之公平值		17,215,585
將轉讓之銷售貸款	附註3	<u>(14,363,610)</u>
貸款轉讓後標的公司之公平值		<u><u>2,851,975</u></u>

附註：

1. 價值乃根據對位於中國深圳之該物業(深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室)單獨進行之估值計算。
2. 按各自之賬面值計算。
3. 金額由恆偉管理層提供。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對物業甲於2025年2月28日之估值之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室(「該物業」)

1. 指示

吾等遵照恆偉集團控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室之該物業進行估值，並就此確認，吾等已對該物業的外部及鄰近地區進行視察，並作出相關查證及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2025年2月28日(「估值日期」)之市值之意見，供閣下作財務報告用途。

本函件構成估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的**市值**定義，載列如下：

「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易。」

本報告所呈列之估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

3. 估值方法

在估值過程中，吾等已採用直接比較法作為主要估值方法。

直接比較法乃將該物業與可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價進行比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響該物業資本價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其資本價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制、開支。

5. 業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或查明是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何租約修訂。一切文件及租約僅作參考之用。

6. 資料性質及來源

於作出估值時，吾等已從閣下、公開及訂閱網站、其他地產代理及估值師以及吾等本身的記錄中獲得資料。吾等已秉持專業的懷疑態度，並於合理可能情況下核實資料。如無相反證據，吾等假設估值中使用的資料屬真確無誤。

7. 限制條件

吾等已於2024年10月委聘Philemon Hui (MRICS)視察該物業之外部及鄰近地區。然而，吾等並無就該物業的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設文件所載面積屬真確無誤。所有文件僅供參考用途及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲閣下告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等在估值中，並無就任何物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。吾等已基於以下假設進行估值：該等物業於特定年期之可轉讓土地使用權乃按名義年度土地使用費出讓，且應付土地出讓金已悉數支付。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

8. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港新界
葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場1座
15樓1503-6室
恆偉集團控股有限公司 台照

代表
FVA Advisory Limited
董事
Jeff Sin, MRICS
香港
銅鑼灣恩平道28號
利園二期23樓2302室
謹啟

2025年3月26日

估值證書

於2025年2月28日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
1. 中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室(稱為「該物業」)	該物業包括三個工業單位，位於一棟18層高工業大樓的8樓，該大樓有三層地庫。該建築由鋼筋混凝土構成，外部為鋁質幕牆。	誠如 貴公司告知，該物業於估值日期被佔用作自用	人民幣18,200,000元 (人民幣壹仟捌佰貳拾萬元正)
	該物業之總建築面積為1,034.39平方米。		
	該物業乃持作工業用途，年期自1993年12月25日開始並於2043年12月24日屆滿，為期50年。		

附註：

- 根據房地產權證第0096932、0096945及0096941號，該物業由 貴公司間接全資附屬公司深圳福井精密科技有限公司持有，於2043年12月24日屆滿，為期50年。
- 根據 貴公司之要求，該物業之適用市場租金為每月人民幣61,000元。
- 估計市值與深圳福井精密科技有限公司賬面上的1)土地及建築；2)租賃物業裝修；及3)傢俱、固定裝置及辦公室設備對應。
- 該物業最初按以下日期及成本購買：

801室：2020年5月13日，人民幣9,462,150元(加已付稅款人民幣283,865元)

802室：2020年5月18日，人民幣9,661,950元(加已付稅款人民幣289,859元)

803室：2020年5月18日，人民幣8,804,430元(加已付稅款人民幣264,132元)

5. 於進行該物業估值時，吾等已參考多個市場上的可資比較物業。所有可資比較物業均與該物業具有相同用途，並位於該物業附近或相鄰位置，惟交易日期或發售日期不同。市場可資比較物業的篩選乃基於市場上可得的資料及與市場顧問的商討，以核實可資比較交易或要價的有效性。篩選標準包括(1)相似性：與標的物業在面積、位置、狀況及特徵上相似的物業；及(2)鄰近性：地理位置與標的物業鄰近的物業。其後吾等將作出調整，以計算該物業與可資比較物業之間的差異，確保估值的準確性及公平性。根據吾等的分析，僅5個可資比較交易或要價符合上述要求，故吾等篩選出該等交易或要價，其詳情如下：

	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
地址	創新智慧港	會展灣中港廣場	星展廣場	盛薈世紀薈大廈	福城時代廣場
建造年份	2017年	2020年	2016年	2022年	2024年
總建築面積(平方米)	560	236	400	1,828	2,000
交易／發售日期	2018年12月1日	2021年6月5日	2024年9月30日	2024年9月30日	2024年9月30日
性質	平均要價	平均要價	要價	要價	要價
單價(人民幣／平方米)	28,000	30,000	16,800	14,000	23,000
經調整單價(人民幣／平方米)	19,000	20,064	13,520	14,696	18,497
景觀	開闊城景	海景	開闊城景	開闊城景	開闊城景
樓層	中層	中層	中層	高層	中層

儘管可資比較物業1及2的交易或發售日期相對較早，但吾等仍選擇了可資比較物業1及2，因其為實際發生的交易，並且被認為與該物業最為相似（吾等已審查了從交易日期到估值日期之間市場條件的變化，並認為這兩者仍然具有參考價值）。可資比較物業3、4及5亦被納入考慮，因其乃更近期的交易，並且被認為能很好地反映當前市場狀況。

吾等已比較各種因素並就位置、景觀、樓齡、時間、面積、樓層及賣盤折價作出調整。作出時間調整乃為了反映市況隨時間的變化。面積調整乃為了考慮不同面積物業在市場接受度及可負擔性上的差異。樓齡調整乃為了反映因物業日久耗損而導致的物理條件差異；下調賣盤折價乃為了反映賣盤折價與交易價格之間因磋商而產生的一般折價；景觀及樓層調整則乃為了反映景觀、私隱及噪音水平上的差異。

經考慮上述調整後，該物業的經調整單價為每平方米人民幣17,600元（人民幣18,200,000元）。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對物業乙於2025年2月28日之估值之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

**關於：新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋
（「該物業」）**

1. 指示

吾等遵照閣下之指示，對位於新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋之該物業進行估值，並就此確認，吾等已對該物業的外部及鄰近地區進行視察，並作出相關查證及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2025年2月28日（「估值日期」）之市值之意見，供閣下作財務報告用途。

本函件構成估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的**市值**定義，載列如下：

「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受威迫的情況下自願進行交易。」

本報告所呈列之估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

3. 估值方法

在估值過程中，吾等已採用直接比較法作為主要估值方法。

直接比較法乃將該物業與可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價進行比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響該物業資本價值之類似安排之利益。

吾等在估值中，並無就該物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其資本價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制、開支。

5. 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或查明是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示之任何租約修訂。一切文件及租約僅作參考之用。

6. 資料性質及來源

於作出估值時，吾等已從閣下、公開及訂閱網站、其他地產代理及估值師以及吾等本身的記錄中獲得資料。吾等已秉持專業的懷疑態度，並於合理可能情況下核實資料。如無相反證據，吾等假設估值中使用的資料屬真確無誤。

7. 限制條件

吾等已於2024年10月委聘Philemon Hui(MRICS)視察該物業之外部及鄰近地區。然而，吾等並無就該物業的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設文件所載面積屬真確無誤。所有文件僅供參考用途及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲閣下告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等在估值中，並無就任何物業之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

8. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港新界

葵涌

貨櫃碼頭路88號

永得利廣場1座

15樓1503-6室

致華集團控股有限公司 台照

代表

FVA Advisory Limited

董事

Jeff Sin, MRICS

香港

銅鑼灣恩平道28號

利園二期23樓2302室

謹啟

2025年3月26日

估值證書

			於2025年2月28日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
1. 新界元朗丈量約份104號地段4767號餘段錦綉花園大道3號御翠園20號屋(稱為「該物業」)	該物業為兩層高花園洋房，鋼筋混凝土結構，於2004年落成。	誠如 貴公司告知，該物業於估值日期以月租44,800港元出租至2026年9月19日	15,900,000港元 (壹仟伍佰玖拾萬港元正)
丈量約份104號地段4767號(「該地段」)第10191份相等的不可分割份數中的217份	該物業的總建築面積約為2,568平方呎，而該物業的可售面積為1,659平方呎。		
	該物業乃按新批租約第YL4557號持有，由2000年8月17日起計為期50年。		
	目前該地段的地租為每年應課差餉租值的 3%。		

附註：

1. 根據土地註冊處的查冊記錄，該物業的註冊擁有人為致華集團控股有限公司。
2. 該物業位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8下被劃為「商業／住宅」地帶內。
3. 根據土地註冊處記錄，該物業已登記下列主要產權負擔：
 - i. 日期為2004年1月7日的合規證書(註冊摘要編號YL1068055)。
 - ii. 日期為2004年3月1日的大廈公契及管理協議(連同圖則)(註冊摘要編號YL1076840)。
 - iii. 日期為2023年12月20日的通行權批約(連同圖則)(註冊摘要編號24011000290017)。
 - iv. 日期為2023年12月20日的公用設施使用權批約(連同圖則)(註冊摘要編號24011000290028)。

4. 於估值過程中，吾等已識別並考慮於2022年6月28日至2024年4月10日期間怡林閣及海錦豪園內的房屋交易。

可資比較物業的具體情況如下：

	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
地址	怡林閣23號房	海錦豪園21號房	海錦豪園23號房	海錦豪園17號房
建造年份	2003年	1998年	1998年	1998年
可售面積(平方呎)	2,420	1,290	1,290	1,290
交易日期	2024年2月16日	2024年4月10日	2022年7月15日	2022年6月28日
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
代價(港元)	29,800,000	14,500,000	13,780,000	14,780,000
經調整單價 (港元／平方呎)	7,817	9,071	7,460	8,374

根據選擇標準，上述四個可資比較物業形成詳盡的交易清單。

吾等已比較各種因素並就時間、面積及樓齡作出調整。對時間作出調整以反映市況。下調單價乃為增加面積，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。對樓齡作出調整以反映實體狀況的不同。

各估值調整因素的調整機制詳情如下。

	可比交易1	可比交易2	可比交易3	可比交易4
時間	下調	下調	下調	下調
面積	上調	下調	下調	下調
年份	零	上調	上調	上調

經作出上述調整後，該物業的經調整單價為每平方呎8,100港元(以實際可售面積(即1,958平方呎，其中還包括部分附屬區域)計算)。因此，該物業的市值估計為15,900,000港元。

以下為獨立估值師FVA Advisory Limited就其對銷售股權於2025年2月28日之估值之意見而編製之函件全文及股權估值報告，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：深圳福井精密科技有限公司100%股權價值之公平值分析

1. 指示

本報告(「**報告**」)僅為恆偉集團控股有限公司(「**恆偉**」或「**閣下**」)就深圳福井精密科技有限公司(「**標的公司**」)之估值分析而編製。吾等受聘估計標的公司100%股權於2025年2月28日(「**估值日期**」)之公平值，而本報告乃按照吾等日期為2024年10月3日之委聘函編製。

吾等之估值分析乃根據市場上一般可取得及 閣下提供之資料進行。除非另有說明，吾等並無進行任何程序以核實吾等所獲資料之準確性。

本報告僅為恆偉編製，並僅用於財務報告目的。本報告僅為恆偉的利益而編製，並未計劃或考慮由任何其他方使用。在法律允許的最大範圍內，吾等不接受與提供本報告及／或任何相關資料或解釋有關的任何第三方的謹慎責任。因此，不論行動屬合約、侵權(包括但不限於疏忽)或其他形式及在適用法律允許之情況下，吾等概不向任何第三方負責，亦不就任何第三方因倚賴有關資料作出或不作出任何行動而引致之任何後果承擔任何責任。

估值工作因其性質不可被視為精確的科學，許多估值中得出之結論必然會存在主觀成分並依賴個人判斷。因此，不存在單一的無爭議價值，吾等一般以可接受範圍的中間點作為吾等之估值意見。

2. 估值基準

吾等之估值基準為公平值。吾等將公平值定義為自願買方與自願賣方在合理知悉相關事實，且均非被迫買賣的情況下，按公平條款轉讓業務或公司股權的價格。公平值不反映基於特定策略或其他原因行事的特別買方可能支付的任何溢價。

吾等亦假設各估值標的公司將繼續按持續經營基準經營。

3. 估值方法

在選擇合適估值方法對標的公司權益進行估值時，吾等已與閣下商討，並根據業務性質、財務表現及吾等獲提供的資料選擇常用估值方法。

考慮到標的公司為資產控股公司之業務性質，吾等選擇了資產法進行分析。根據資產法，標的公司之公平值乃透過將標的公司所持有之資產及負債之公平值相加得出。具體而言，在此項工作中，除持有的物業(中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室，「該物業」)外，標的公司所有資產及負債之賬面值在考慮各項資產及負債之性質後均假設與其公平值相若。該物業乃根據直接比較法進行重估，詳情載於吾等發出的另一份報告內。

4. 限制條件

吾等之估值計算受管理層認為必要及適當之特定聲明及假設所規限。具體而言，吾等之估值計算乃參考以下主要假設進行。

- 管理層就標的公司提供之資料及作出之聲明準確可靠。管理層並無隱瞞任何與估值標的公司之估值相關及屬重要之重大資料。
- 估值分析並無考慮任何潛在股息匯回或股份／資產出售交易可能產生的潛在預扣稅。
- 除正常業務過程中及在財務報表上所反映者外，並無未披露的實際或或然資產或負債，且並無不尋常的義務或重大承擔，亦無任何未決或威脅提出的訴訟，繼而對標的公司之價值產生重大影響。
- 於本報告日期後，標的公司經營所依據的市場、政治、法律及經濟狀況並無重大變動。
- 吾等參考的大部分市場資料均從公開來源獲得。吾等假設所獲得資料為真確，且吾等並無執行任何程序以核實其準確性。吾等概不就使用從該等來源獲得之錯誤或不準確資料承擔責任。
- 本報告中具體列出之其他假設仍然成立。

5. 估值結果

根據吾等的分析，於估值日期，標的公司之公平值估計為人民幣3.08百萬元。

6. 備註

本報告僅用於本文所述之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。在未經吾等書面同意前，本報告全份或任何部分不得在任何公開文件刊登、披露或提述。

隨函附奉估值結果概要。

此 致

香港新界
葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場1座
15樓1503-6室
恆偉集團控股有限公司 台照

代表
FVA Advisory Limited
Jeff Sin，董事
香港
銅鑼灣恩平道28號
利園二期23樓2302室
謹啟

2025年3月26日

估值結果概要

於2025年2月28日

人民幣

物業、廠房及設備(經重估)	附註1	18,200,000
其他應收款項	附註2	150
銀行結餘及現金	附註2	220,057
應付所得稅	附註2	(7,920)
應付控股、同系附屬公司款項	附註2	<u>(15,328,067)</u>

貸款轉讓後標的公司之公平值

3,084,220

附註：

1. 價值乃根據對位於中國深圳之該物業(深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801、802及803室)單獨進行之估值計算。
2. 按各自之賬面值計算。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，且董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 證券權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益

於最後可行日期，董事及本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	直接及實益持有的股份數目	佔已發行股本百分比
卓善章先生（「卓先生」） ^(附註)	受控制法團權益	126,225,000	51%
歐靜美女士，M.H. （「卓太太」） ^(附註)	受控制法團權益	126,225,000	51%

附註：126,225,000股股份登記於萬宜集團有限公司（「萬宜」）名下，其全部已發行股本由卓先生及卓太太合法實益等額擁有。根據證券及期貨條例，卓先生及卓太太被視為於萬宜所持全部股份中擁有權益。

除本文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等各自根據證券及期貨條例條文被當作或視為擁有的任何權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後可行日期，下列佔本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益及淡倉已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露：

股東名稱	權益性質	直接及實益持有的股份數目	佔已發行股本百分比
萬宜	實益擁有人	126,225,000	51%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，已登記根據證券及期貨條例第336條須予記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立之服務合約，而該等合約不得於一年內屆滿或可由僱主在毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的情況下終止。

4. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無本公司董事或控股股東或彼等各自之聯繫人士擁有任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務或利益，或與本集團已有或可能有任何其他利益衝突。

5. 董事於資產及合約之權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益且對本集團整體業務而言屬重大之合約或安排。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無未決或威脅提出之重大訴訟、索償或仲裁。

7. 專家

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
領智企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
天健國際會計師事務所有限公司	執業會計師
FVA Advisory Limited	獨立估值師

上述各專家已確認，於最後可行日期，(i)其並無持有本集團任何成員公司之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任何權利（不論是否可依法強制執行）；及(ii)自2024年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，其並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產中，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容刊發其聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立下列屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司與阿仕特朗資本管理有限公司（「阿仕特朗」）（作為配售代理）於2024年6月27日訂立的配售協議（「配售協議」），內容有關按盡力基準配售本公司於2024年6月建議供股（「供股」）所產生的不獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份，據此，本公司應向阿仕特朗支付配售佣金，相等於(i)固定費用100,000港元；或(ii)配售價乘以阿仕特朗成功配售的供股股份總數的3.5%（以較高者為準）。更多詳情，請參閱本公司分別於2024年6月27日及2024年7月29日刊發有關供股的公告及供股章程；及
- (ii) 本公司與阿仕特朗於2024年7月18日訂立的補充配售協議，內容有關本公司於2024年7月15日刊發的公告所載因修訂預期時間表而導致供股相關日期的變動。

9. 一般事項

- (a) 本通函中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準；
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；
- (c) 本公司的總部及主要營業地點位於香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場1座15樓3、5及6室；
- (d) 本公司的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；

- (e) 本公司的公司秘書為彭玉芳女士，彼為香港執業會計師，以及香港會計師公會、英國皇家特許會計師公會、英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港公司治理公會及特許公司治理公會的資深會員；及
- (f) 於最後可行日期，董事會審核委員會（「**審核委員會**」）由全體獨立非執行董事組成，即余壽寧先生，M.H.（審核委員會主席）、余惠芳女士及葉溢霖先生。審核委員會的主要職責為協助董事會就本公司財務報告程序、內部監控及風險管理系統之有效性提供獨立意見、監督外部核數師的獨立性及客觀性、監督審核過程、履行企業管治職能及董事會指派的其他職務及職責。

審核委員會各成員的背景、董事職務及過往董事職務（如有）載列如下：

余壽寧先生，M.H.（「**余先生**」），71歲，為獨立非執行董事，並負責監督及向董事會、本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會提供獨立判斷。

余先生於紅酒及白酒、護膚及家居用品的批發及零售市場擁有45年經驗。彼自1981年、1981年、1989年及2014年起分別擔任昌興士多有限公司、昌興(1917)有限公司、沛麗國際(香港)有限公司及沛麗非凡有限公司的行政總裁。2016年6月，彼成立一帶一路歐亞交流中心(香港)有限公司並出任董事。

余先生於1996年6月獲法國政府授予國家騎士勳章(Chevalier de l'ordre national du Merite)，並於1999年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。彼於2015年8月獲選為第十一屆及第十二屆全國人民代表大會香港特別行政區選舉委員會成員及廣州黃埔第一屆中國人民政治協商會議委員會成員。彼亦於2003年至2008年期間獲委任為消費者委員會成員。2008年12月，彼獲中華全國工商業聯合會美容化妝品業商會授予榮譽美工獎。彼自2023年10月起為中華電力有限公司客戶諮詢小組副主席，自2010年起亦為中華電力有限公司客戶諮詢小組成員，於2003年12月至2017年12月為優質旅遊服務協會(QTSA)零售界別執行委員會選任委員，於2017年12月至2023年12月為

QTSA的委任成員，於2003年12月至2023年12月為QTSA優質營商環境委員會主席，自2015年6月起為第七屆九龍聯合會專業委員會主席。自1996年起，彼一直擔任香港化妝品同業協會終身榮譽會長。

余先生於2003年4月獲愛爾蘭國立大學理學碩士學位，並於2022年6月自牛津大學取得策略及創新文憑。彼於2005年11月獲香港商業專業評審中心(PVCBS)認可為榮譽資深院士，並曾任香港商業專業評審中心執行委員會第六任總裁。

余惠芳女士(「余女士」)，58歲，為獨立非執行董事，並負責監督及向董事會、本公司審核委員會及提名委員會提供獨立判斷。

余女士於亞太區財務及會計領域擁有逾30年經驗。加入本集團前，彼於1988年7月至1993年4月為德勤•關黃陳方會計師行的高級審計師。於1993年7月至2006年11月，彼曾於一間美國上市的跨國電信公司Motorola Asia Pacific Limited擔任多個職位，其最後擔任的職位為香港、菲律賓以及其網絡及企業業務的業務發展團隊總監。彼於2006年12月至2010年4月於一間美國上市公司藝康集團之附屬公司藝康化工有限公司擔任多個職位，最後任職亞洲控制總監。彼於2010年5月至2012年7月擔任Active-Semi International, Inc.的財務副總裁。於2012年7月至2013年6月，彼於米克利亞洲有限公司擔任亞洲高級財務及會計總監，後於2014年4月至2017年6月於Targus Asia Pacific Limited擔任財務總監。

余女士於1988年11月取得香港大學社會科學學士學位，並於2002年8月取得倫敦大學科學學士學位，再於2002年12月取得杜比克大學工商管理碩士學位。彼於2006年2月獲認可為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，自1992年4月起為香港會計師公會會員。

葉溢霖先生(「葉先生」)，39歲，為獨立非執行董事，並負責監督及向董事會、本公司審核委員會及薪酬委員會提供獨立判斷。

葉先生在布業及紅酒銷售策略規劃、就移民、財務管理、顧客聯絡及員工招募提供建議及服務方面擁有逾16年的經驗。自2009年起，葉先生擔任廣州市建興布業有限公司(Guangzhou Jianxing Fabric Co. Limited)總經理，負責布業銷售策略規劃、財務管理、顧客聯絡及員工招募。於2015年至2022年，彼擔任保誠保險有限公司的理財顧問。自2019年起，葉先生亦擔任廣州市逸酷文化傳播有限公司(Guangzhou Yiming Cultural Communication Co. Limited)總經理，負責葡萄酒銷售的策略規劃、財務管理、顧客聯絡及員工招募。葉先生自2022年起擔任友邦保險香港高級營業經理。自2023年起，葉先生擔任廣州雷格海外諮詢服務有限公司(Guangzhou Requs Overseas Consulting Service Co. Limited)總經理，負責提供移民、財務管理、顧客聯絡及員工招募的建議及服務。

葉先生於2008年6月取得中國政法大學法學學士學位。

10. 展示文件

下列文件將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於14日期間內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hanveygroup.com.hk)可供查詢：

- (a) 買賣協議甲；
- (b) 買賣協議乙；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第7至23頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24至25頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第26至52頁；
- (f) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 獨立估值師編製的物業甲於2024年10月31日之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 獨立估值師編製的物業乙於2024年10月31日之物業估值報告，全文載於本通函附錄六；

- (i) 獨立估值師編製的銷售股權於2024年10月31日之股權估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (j) 獨立估值師編製的物業甲於2025年2月28日之物業估值報告，全文載於本通函附錄八；
- (k) 獨立估值師編製的物業乙於2025年2月28日之物業估值報告，全文載於本通函附錄九；
- (l) 獨立估值師編製的銷售股權於2025年2月28日之股權估值報告，全文載於本通函附錄十；
- (m) 本附錄「7.專家」一節所述之書面同意書；
- (n) 本附錄「8.重大合約」一節所述之重大合約；及
- (o) 本通函。

以下為第三份經修訂及重列組織章程細則對現有細則之建議修訂。除另有指明外，本文提及之條款及細則均為第三份經修訂及重列組織章程細則之條款及細則。倘現有細則之條款序號因該等修訂之新增、刪除或重新排列若干條款而有所變更，則經如此修訂之現有細則之條款序號(包括相互參照)亦應相應變更。

除另有指明外，本附錄所載之建議修訂中的所有詞彙均為現有細則或第三份經修訂及重列組織章程細則(視情況而定)中所界定之詞彙，應具有現有細則或第三份經修訂及重列組織章程細則(視情況而定)所賦予之相應涵義。

附註：第三份經修訂及重列組織章程細則以英文編製，並無官方中文版本。中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)		備註
1	公司法(經修訂 <u>定義見細則第2條</u>)附表的表A所載條例不適用於本公司。		
2(1)	<u>「可供採取行動的公司通訊」</u>	<u>應具有上市規則所賦予的涵義。</u>	新釋義
	<u>「公告」</u>	<u>通告或本公司文件之正式出版物，同時在上市規則所規限下，包括透過電子通訊或於報章上刊登廣告或上市規則及適用法律賦予及允許之方式或途徑刊發之出版物。</u>	新釋義
	<u>「公司通訊」</u>	<u>應具有上市規則所賦予的涵義。</u>	新釋義
	<u>「電子通訊」</u>	<u>以電線、無線電、光學方式、電子方式或其他類似方式以任何形式通過任何媒介傳送、傳輸、傳遞及接收的通訊。</u>	新釋義

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)		備註
	<u>「電子方式」</u>	<u>包括以電子格式發送或以其他方式向目標接收人提供訊息。</u>	新釋義
	<u>「電子會議」</u>	<u>完全及純粹由股東及／或受委代表透過電子設施虛擬出席及參與而舉行及進行的股東大會。</u>	新釋義
	<u>「電子交易法」</u>	<u>《開曼群島電子交易法》(經修訂)及其當時有效的任何修訂或重訂版，並且包括所有與該法例合併的法律或替代法律。</u>	新釋義
	<u>「混合會議」</u>	<u>由(i)股東及／或受委代表在主會場及(如適用)一個或多個會議地點親身出席，以及(ii)股東及／或受委代表透過電子設施虛擬出席及參與而召開的股東大會。</u>	新釋義
	<u>「會議地點」</u>	<u>具有細則第64A條所賦予的涵義。</u>	新釋義
	<u>「實體會議」</u>	<u>由股東及／或受委代表在主會場及／或(如適用)一個或多個會議地點親身出席及參與而舉行及進行的股東大會。</u>	新釋義
	<u>「主會場」</u>	<u>應具有細則第59(2)條所賦予的涵義。</u>	新釋義
	<u>「附屬公司及控股公司」</u>	<u>具指定證券交易所規則所賦予的涵義。</u>	
	<u>「庫存股份」</u>	<u>由本公司購回或贖回或交還予本公司，並分類為及由本公司持有作為庫存股份的股份。</u>	新釋義

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
2(2)(e)	書面的表述應(除非出現相反意向)解釋為包括打印、印刷、攝影及其他視象形式的反映詞彙或數字， <u>以清晰可閱及非暫時性形式呈現或重現文字或數字的其他方式，或限於及根據法規及其他適用法律、規則及規例所允許的任何替代書寫的可見形式(包括電子通訊)，或部分採用一種而部分採用另一種的呈現或重現文字的可見形式，並包括電子展示方式(若以該方式陳述)</u> ，前提是相關文件或通告及股東選舉發出方式須符合所有適用法規、規則及規例；	
2(2)(h)	對所簽署或簽立文件(包括但不限於書面決議)的提述包括提述以親筆或加蓋鋼印簽署或簽立、或以電子簽署或電子通訊或任何其他方式簽署的文件，而對通告或文件的提述包括提述以任何數碼、電子、電氣、磁性及其他可取回方式或媒體及視象數據(無論有否實體)記錄或儲存的通告或文件；	
2(2)(i)	倘股東為法團，本細則對股東的任何提述應(如文義有所規定)指有關股東的正式授權代表；及	
2(2)(i)	如《開曼群島電子交易法》第8條及第19條(經不時修訂)在細則所載義務或規定施加其他額外義務或規定，則該等額外義務或規定不適用於細則 一 ；	細則第2(2)(j)條重新編號為細則第2(2)(i)條

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
<u>2(2)(j)</u>	<u>凡提述股東於電子會議或混合會議上發言的權利，須包括藉電子設施以口頭或書面形式向會議主席提出問題或作出陳述的權利。如果所有或部分出席會議的人士(或只有會議主席)可聽到或看到有關問題或陳述，則須視為已經妥為行使該權利，在此情況下，會議主席須使用電子設施以口頭或書面形式將提出的問題或作出的陳述逐字逐句地轉告出席會議的所有人；</u>	新細則
<u>2(2)(k)</u>	<u>對會議的提述：(a)應指以細則許可的任何方式召開及舉行的會議，且就法規及細則而言，任何股東或董事透過電子設施出席並參與會議應視為出席該會議，而「出席」、「參與」及其他類似詞彙亦應按此詮釋，及(b)倘文義合適，包括董事會根據細則第64E條延期或更改的會議；</u>	新細則
<u>2(2)(l)</u>	<u>對某一人士參與股東大會事務的提述應包括但不限於(如相關)(包括如為法團，則透過正式授權代表)發言或溝通、投票、由受委代表代表、及以印刷本或電子形式取閱按法規或細則規定須在會上提供之所有文件的權利，而參與及在參與股東大會事務應按此詮釋；</u>	新細則
<u>2(2)(m)</u>	<u>對電子設施的提述應包括但不限於網站地址、網絡研討會、網絡直播、視頻或任何形式的電話會議系統(電話、視頻、網頁或其他方式)；及</u>	新細則
<u>2(2)(n)</u>	<u>倘股東為法團，本細則對股東的任何提述應(如文義有所規定)指有關股東的正式授權代表。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
3(2)	在法例、本公司的組織章程大綱及章程細則及(如適用)上市規則及／或任何具規管權的機構的規則及條例規限下，本公司有權購買或以其他方式購入其本身股份，而有關權力應由董事會按其絕對酌情認為適當的條款及條件行使，而就法例而言，董事會決定之購買方式須被視為已獲細則授權。本公司據此獲授權就自股本中或根據法例為此目的而可動用的任何其他賬戶或資金支付款項。 <u>由本公司購入或贖回或交回本公司的股份可予註銷或(須視乎是否遵守指定證券交易所或本公司股份上市的任何證券交易所及任何其他相關監管機構的規則及條例而定)分類為及持有作為庫存股份。</u>	
3(4)	<u>董事會可以接受無償交回任何繳足股份。</u>	新細則
3(45)	本公司不會發出不記名股份。	細則第3(4)條重新編號為細則第3(5)條
3(6)	<u>在已遵守指定證券交易所或本公司股份上市的任何證券交易所及任何其他有關監管機構的規則及條例的前提下，董事會可隨時藉董事決議案：</u> (a) <u>註銷任何一或多股庫存股份；或</u> (b) <u>轉讓任何一或多股庫存股份予任何人士，不論該轉讓是否以有價值的對價(包括較該等股份名義價值或面值折讓的價值)作交換。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
16	發行的每張股票均須蓋有鋼印或鋼印的摹印本或印上鋼印，並須指明數目及類別及其相關的特定股份數目(若有)及就此繳足的股款，以及按董事可能不時決定的方式作出其他規定。本公司鋼印須在董事授權下加蓋或壓印於股票上，或由具有法定授權的適當人員簽署以簽立，惟董事另有訂明者除外。發行的股票概不能代表一類以上的股份。董事會可議決(無論一般情況或任何特定情況)任何有關股票(或其他證券的證書)上的任何簽名無須為親筆簽名而可以若干機印方式加蓋或加印於該等證書上。	
17(2)	如股份以兩位或以上人士名義登記，則於股東名冊內排名首位的人士就接收通告及(在細則規定下)有關本公司的全部或任何其他事項(轉讓股份除外)而言，視為該股份的唯一持有人。	
22	對於有關股份已於指定時間作出催繳或有應付的全部款項(無論是否目前應付者)，本公司對每股股份(未繳足股款)擁有首要留置權。另外，對於一位股東或其承繼人目前應向本公司支付全部款項(無論該等款項於向本公司發出有關該股東以外任何人士的任何衡平或其他權益的通知之前或之後產生，及無論付款或履行付款責任的期間是否已實質到來，且即使該等款項為該股東或其承繼人與任何其他人士(無論是否股東)的共同債務或責任)，本公司對以該股東(無論是否連同其他股東)名義登記的每股股份(未繳足股款)擁有首要留置權。本公司於股份的留置權應延展至有關該等股份的全部股息或其他應付款項。董事會可隨時(就一般情況或就任何特定情況而言)放棄已產生的任何留置權或宣佈任何股份全部或部份豁免遵守本細則的規定。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
23	在細則規限下，本公司可以董事會決定的方式出售本公司擁有留置權的任何股份，除非存在留置權股份的某些款額目前應付或存在留置權股份有關的負債或協議須要現時履行或解除，且直至發出書面通知(聲明及要求支付現時應付的款項或指明負債或協議及要求履行或解除負債或協議及通知有意出售欠繳股款股份)已送呈當時的股份登記持有人或因其身故或破產而有權收取的人士後十四(14)個足日已屆滿，否則不得出售。	
25	在細則及配發條款規限下，董事會可不時向股東催繳有關其所持股份的任何尚未繳付的款項(不論為股份名義價值或溢價)，且各股東應(獲發不少於十四(14)個足日的通知，其中指明繳付時間及地點)向本公司支付該通知所要求繳交的催繳股款。董事會可決定全部或部份延後、延遲或撤回催繳，而股東概無權作出任何的延後、延遲或撤回，除非獲得寬限及優待則另當別論。	
45	受上市規則所規限，即使細則有任何其他規定，本公司或董事可決定任何日期為： (a) 決定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期，而有關記錄日期可為宣派、派發或作出有關股息、分派、配發或發行的任何日期前後不超過三十(30)日的任何時間； (b) 決定股東有權收取本公司任何股東大會通告及於本公司任何股東大會上投票股東的記錄日期。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
46	(1) 在細則規限下，任何股東可以一般或通用的格式或指定證券交易所規定的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件轉讓其全部或任何股份。該等文件可以親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆或機印方式簽署或董事會不時批准的其他方式簽署轉讓。 (2) <u>儘管有上文(1)分段的規定，惟只要任何股份在指定證券交易所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的上市規則證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊(不論是股東名冊或股東名冊分冊)可以可閱形式以外的其他形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的上市規則。</u>	細則第46條重新編號為細則第46(1)條
55(2)(c)	如上市規則有此規定，本公司已就其出售有關股份的意圖發出通知並在每日出版的報章及有關股東或根據細則54條享有股份的任何人士最近已知地址所在地區發行的報章刊登廣告(在各情況下均按照指定證券交易所的規定)， <u>按照指定證券交易所規則的規定以廣告方式發出通告表示有意出售該等股份，且自刊登廣告之日起三(3)個月或指定證券交易所允許的較短期間經已屆滿。</u>	
57	股東周年大會以外的各屆股東大會均稱為股東特別大會。 <u>所有股東大會可在董事會決定的世界任何地方(包括股東周年大會、任何續會或延會)可在世界任何地方及根據細則第64A條規定於一個或多個地點以實體會議或按董事會可能全權酌情釐定以混合會議或電子會議形式舉行。</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
58	董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若遞呈後二十一(21)日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉行召開實體會議(僅可在一個地點即主會場召開)，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。	
59(2)	通告須註明(a)會議時間及日期，(b)會議地點(電子會議除外)，及(若董事會根據細則第64A條決定於多個地點舉行會議)主要會議場地(「主會場」)，(c)若股東大會將以混合會議或電子會議的方式召開，通告須載有相關聲明，並附有以電子方式出席及參與會議的電子設備的詳細資料，或本公司在會前將於何處提供相關詳細資料，及(d)將在會議上考慮的決議詳情。如有特別事項，則須載述該事項的一般性質。召開股東周年大會的通告亦須註明上述資料。各屆股東大會的通告須寄發予所有股東、因股東身故或破產或清盤而取得股份的所有人士及各董事及審計師，惟按照細則或所持股份的發行條款規定無權收取本公司該等通告者除外。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
61(1)(g)	給予董事任何授權或權力，以購回佔本公司已發行股份總數 <u>不超過百分之十(10%)</u> 的本公司證券。	
61(2)	股東大會議程開始時若無足夠法定人數出席，除委任大會主席外，不可處理任何事項。兩(2)位有權投票並親自出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表或(僅就法定人數而言)由結算所指定作為授權代表或受委代表的兩位人士即組成處理任何事項的法定人數。	
62	若於大會指定舉行時間後三十(30)分鐘(或大會主席可能決定等候不超過一小時的較長時間)，並無法定人數出席，則(如應股東要求而召開)須解散該次大會。在任何其他情況下，則須押後至下星期同一日同一時間及地點或(如適用)同一地點或大會主席(或若彼未能決定，則由董事會)可能全權決定的其他時間及(如適用)地點舉行。若於有關續會上，於大會指定舉行時間起計半小時內並無法定人數出席，則須解散該次大會。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
63	(1) 本公司主席(或如存在一名以上主席,則由彼等協定之其中一位,或如未達成有關協定,則由董事選擇的其中任何一位)須以主席身份主持每次股東大會。如於任何會議上,主席於指定舉行會議的時間之後十五(15)分鐘內仍未出席,或其不願意擔任會議主席,則本公司副主席(或如存在一名以上副主席,則由彼等協定之其中一位,或如未能達成有關協定,則由董事選擇的其中任何一位)須以主席身份主持。倘無主席或副主席出席或其不願擔任會議主席,出席的董事須於與會董事中推選一人擔任會議主席,或者如僅有一名董事出席,如其願意則擔任會議主席。如無董事出席或出席的各董事均拒絕擔任會議主席,或所選主席應退任,則親自或(如股東為法團)由正式授權代表或委派代表出席並有表決權的股東,須於與會股東中推選一人擔任會議主席。 (2) 就以任何形式舉行的股東大會,倘大會主席正透過使用已獲准許的一種或多種電子設施參與股東大會惟變成無法使用有關電子設施參與股東大會,則大會應由另一名人士(根據上文細則第63(1)條釐定)主持,直至原先的大會主席能夠使用有關電子設施參與股東大會為止。	細則第63條重新編號為細則第63(1)條

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
64	<u>在細則第64C條規限下，在有法定人數出席的任何主席可毋須先取得大會的同意後主席可(且若大會作出如此指示則須)一或須按照大會的指示一押後大會舉行時間(或將之無限期押後)及／或變更大會舉行地點及／或按照大會決定更改會議形式(實體會議、混合會議或電子會議)(時間及地點由大會決定)，但於任何續會上，概不會處理若在未押後舉行大會的情況下可於會上合法處理事務以外的事務。若大會押後十四(14)日或以上，則須就續會發出至少七(7)個足日的通知，其中指明細則第59(2)條所載的詳情續會舉行時間及地點，但並無必要於該通告內指明將於續會上處理事務的性質及將予處理事務的一般性質。除上述者外，並無必要就任何續會發出通告。</u>	
64A	(1) <u>董事會可全權酌情安排有權出席股東大會的人士透過電子設備於董事會全權酌情確定的地點(「會議地點」)同時出席及參與股東大會。以該方式出席及參與會議的任何股東或任何受委代表或透過電子設備出席及參與電子會議或混合會議的任何股東或受委代表被視為出席會議並須計入會議的法定人數。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(2) <u>所有股東大會均須符合以下規定，且(如適用)本第(2)分段所述「股東」應包括受委代表：</u> (a) <u>若股東於會議地點出席及／或若為混合會議，大會於主會場開始後即視為已開始；</u> (b) <u>親自或委任代表於會議地點出席的股東及／或透過電子設備出席及參與電子會議或混合會議的股東須計入有關會議的法定人數並有權於會上投票，而該會議屬妥為組成且其議事程序有效的前提為，大會主席信納與會電子設備於整個會議期間一直充足及可用以確保出席所有會議地點的股東及透過電子設備參與電子會議或混合會議的股東能夠參與擬於會上處理的事務；</u> (c) <u>當股東親自於一個會議地點出席會議及／或股東透過電子設備參與電子會議或混合會議時，即使電子設備或通訊設備失靈(不論任何原因)或任何其他安排無效，令股東無法在會議地點(並非主會場)參與會議擬處理事務，或就電子會議或混合會議而言，於本公司已提供充足及可用的電子設備的情況下，一名或多名股東或受委代表仍無法接入或持續接入電子設備，亦不會影響會議或已通過決議的有效性，或於會上處理的任何事務或就此採取的行動，惟前提為於整個會議期間一直滿足會議法定人數要求；及</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(d) <u>倘任何會議地點與主會場並非位於同一司法管轄區及／或就混合會議而言，本細則有關送達及發出會議通告以及何時提交代表委任表格的條文須參考主會場而適用；且就電子會議而言，提交代表委任表格的時間應於會議通告內訂明。</u>	
64B	<u>董事會及任何股東大會上之大會主席可不時作出其全權酌情認為適當的安排及不時變更任何該等安排，以管理主會場、任何會議地點的出席及／或與會及／或投票事宜及／或透過電子設備參與的電子會議或混合會議的與會事宜(不論是否涉及發出票券或其他特定身份識別方式、密碼、座位預定、電子投票或其他安排)，惟根據該等安排無權親自或委任代表於任何會議地點出席會議的股東應可於其他會議地點之一如常出席；以及股東按此方式於相關會議地點出席會議或續會或延會的權利須符合當時生效且根據會議或續會或延會通告規定適用於相關會議的任何有關安排。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
64C	<u>倘股東大會主席認為：</u> (a) <u>主會場或其他會議地點的電子設備就細則第64A(1)條所述目的而言不夠充足，或在其他方面不足以讓會議能夠大致按照會議通告所載的規定進行；或</u> (b) <u>如屬電子會議或混合會議的情況，本公司提供的電子設備變得不足；或</u> (c) <u>無法確定出席人士的觀點或讓所有人士均有合理機會在會上交流及／或投票；或</u> (d) <u>會上出現暴力或暴力威脅、不檢行為或其他干擾，或無法確保會議能妥為有序地進行；</u> <u>則在不影響大會主席根據本細則或普通法所獲賦予的權利下，其可在未經大會同意的情況下，於大會開始之前或之後(無論有否法定人數出席)，全權酌情決定中斷或押後會議(包括無限期延遲)。直至有關延後時間前在會上處理的事務均為有效。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
64D	<u>為確保會議安全有序地進行，董事會及任何股東大會上之大會主席可作出任何安排及施加任何規定或限制(董事會或大會主席(視情況而定)認為屬適當者)，包括但不限於要求與會人士出示身份證明、檢查其私人財物以及禁止攜帶某些物品進入會場、確定在會上提出的問題的數目及頻率以及允許的時間。股東亦須遵守會場業主所施加的所有規定或限制。根據本條細則作出的任何決定為終局及決定性，且拒絕遵守該等安排、規定或限制的人士，可能被拒諸會議門外(以實體或電子方式)。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
64E	<u>於發出股東大會通告後但於會議舉行前，或於會議休會後但於續會舉行前(不論是否必須發出續會通告)，倘董事全權酌情認為於股東大會通告訂明的日期或時間或地點，又或透過當中訂明的電子設備召開會議因任何理由而屬不合宜、不實際、不合理或不可取，董事可更改或延後舉行會議的時間至另一日期、時間及／或地點及／或更換電子設備及／或變更會議形式(實體會議、電子會議或混合會議)而無須取得股東批准。在不影響上述條文一般性的情況下，董事有權在召開股東大會的每一份通告中，說明毋須進一步通知而自動延後相關股東大會的情況，包括但不限於八號或以上颱風信號、黑色暴雨警告或其他於會議當天任何時間生效的類似事件。本條細則應受以下條文規限：</u> <u>(a) 當會議如此延後時，本公司須盡力於切實可行情況下儘快於本公司網站或指定證券交易所的網站上發佈該延後通知，惟未能發佈該通知不會影響該會議自動延後；</u> <u>(b) 僅於通告中指明的會議形式或電子設備發生變更時，董事會應以其可能釐定的方式將有關變更詳情通知股東；</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(c) <u>當會議按照本條細則延後或變更時，在遵照及不影響細則第64條的前提下，除非原會議通告中已有指定，否則董事會應確定延期或變更會議的日期、時間、地點(如適用)及電子設備(如適用)，並應按照董事會可能釐定的方式將該等詳情通知股東；倘所有代表委任表格是按本細則的規定於已延期或更改的會議召開時間前不少於48小時收到，則所有該等表格均為有效(除非已撤銷或以新代表委任文件取代)；及</u> (d) <u>倘於延期或變更會議上將處理事務與傳閱予股東的原股東大會通告所載者一致，則毋須發出有關延期或變更會議上將處理事務的通告，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。</u>	
<u>64F</u>	<u>所有尋求出席並參與電子會議或混合會議的人士須負責確保配備充足的設施以便出席並參與相關會議。受細則第64C條所規限，任何未能透過電子設備出席或參與股東大會的一名或以上人士不會令該會議的議事程序及／或會上通過的決議案無效。</u>	新細則
<u>64G</u>	<u>在不影響細則第64條中其他條文的情況下，實體會議亦可通過可讓所有與會人士在會議上同時及即時交流的電話、電子或其他通訊設備召開，而參與有關會議應視為參與人士親身出席。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
66	(1) 在任何股份根據或依照細則的規定而於當時附有關於表決的特別權利或限制規限下，於任何股東大會上按股數投票表決，每位親身出席股東或其受委代表或如股東為公司，則其正式授權代表，凡持有一股繳足股份(除非催繳或分期付款前繳足或入賬列作繳足股款就上述目的而言將不被視為繳足股份)，可投一票。提呈大會表決的決議將以按股數投票方式表決，而僅大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議以舉手方式表決，在該情況下，每位親自或如為公司，則由獲正式授權代表出席或由受委代表出席的股東均可投一票，只有當身為結算所(或其代名人)的股東委派多於一位受委代表時，則每位受委代表於舉手表決時可投一票。就本細則而言，程序及行政事宜指(i)並無列入股東大會議程或本公司可能向其股東發出的任何補充通函者；及(ii)涉及主席維持會議有序進行的職責者及／或令會議事項獲適當有效處理，同時讓全體股東均有合理機會表達意見者。<u>投票表決(不論是舉手表決或按股數投票表決)可以電子方式或董事或大會主席可能確定的其他方式進行。</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(2) 准許以舉手表決的情況下，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下述人士可要求以投票方式表決： (a) 不少於三位當時有權親自或如股東為公司，則其正式授權代表，或受委代表出席並於大會表決的股東；或 (b) 當時有權親自或如股東為公司，則其正式授權代表，或受委代表出席並代表不少於全部有權於大會表決之股東總表決權十分之一的一位或以上的股東；或 (c) 當時有權親自或如股東為公司，則其正式授權代表，或受委代表出席並持有附有權利於大會表決股份且已繳股款總額不少於全部附有該項權利股份已繳股款總額十分之一的一位或以上的股東。 由作為股東(若股東為公司，則其正式授權代表)受委任代表的人士提出的要求應視為與股東親自提出的要求相同。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
72(1)	若股東為有關精神健康的病人或已由任何具司法管轄權(可保護或管理無能力管理其本身事務人士的事務)法院頒令，則可由其財產接管人、監護人、財產保佐人或獲法院委派具財產接管人、監護人或財產保佐人性質的其他人士投票，而該等財產接管人、監護人、財產保佐人或其他人士可委任代表投票，亦可以其他方式行事及就股東大會而言，視作如同該等股份的登記持有人，前提是於大會或續會或延會(視情況而定)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前，應已向辦事處、總辦事處或過戶登記處(如適用)遞呈董事會可能要求的證明擬投票人士有權投票的憑證。	
72(2)	根據細則第53條有權登記為任何股份持有人的任何人士可於任何股東大會上以相同於該等股份持有人的方式就該等股份投票，而其須於擬投票的大會或續會或延會(視情況而定)舉行時間至少四十八(48)小時前，令董事會信納其對該等股份的權利，或董事會已事先批准其於大會上就該等股份投票的權利。	
73(3)	若本公司知悉任何股東根據指定證券交易所之上市規則須就本公司之某項特定決議放棄表決，或被限制僅可表決贊成或反對本公司某項特定決議，該股東或其代表違反該項規定或要求投下之任何表決將不予計算。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
74	如： (a) 對任何投票者的資格問題提出任何反對；或 (b) 原不應予以點算或原應予否決的任何票數已點算在內；或 (c) 原應予以點算的任何票數並無點算在內； 除非該反對或失誤於作出或提出反對或發生失誤的大會或(視情況而定)續會或延會上提出或指出，否則不會令大會或續會或延會有關任何決議的決定失效。任何反對或失誤須交由大會主席處理，且若主席裁定該情況可能已對大會決定產生影響，方會令大會有關任何決議的決定失效。主席有關該等事項的決定須為最終及具決定性。	
76	委任代表文件的格式須由董事會決定及(如無上述決定)須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署或如委任人為公司，則須蓋上公司鋼印或由高管、授權人或其他有權簽署人士簽署。由其高管聲稱代表公司簽署的代表委任文件視為(除非出現相反的情況)該高管已獲正式授權代表公司簽署代表委任文件，而無須提供進一步的事實證據。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
77(1)	本公司可全權酌情提供電子地址用於接收任何有關股東大會受委代表的文件或資料(包括任何受委代表文件或委任受委代表的邀請書、任何顯示受委代表委任有效性或與此相關的必要文件(無論本細則項下是否有規定)以及終止受委代表授權的通知)。倘已提供該電子地址，本公司應視為同意任何有關文件或資料(與上文所述的受委代表有關)可以電子方式寄送至該地址，惟須受下文內容所規限，並受限於本公司在提供該地址時指明的任何其他限制或條件。在不受限制的情況下，本公司可不時釐定任何有關電子地址可廣泛用於有關事項，或專門用於特定會議或用途，且在此情況下，本公司可提供不同電子地址用於不同用途。本公司亦可對有關電子通訊的傳輸及接收施加條件，包括(為免生疑問)施加本公司可能訂明的任何保密或加密安排。倘須根據本條細則以電子方式向本公司寄送任何文件或資料，本公司如並無在根據本條細則提供的指定電子地址收到有關文件或資料，又或本公司並無就接收有關文件或資料指定電子地址，有關文件或資料不被視為已有效遞送或寄交本公司。	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
77(2)	委任代表文件及(如董事會要求)簽署委任代表文件的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本,須於大會或其續會或延會(該文件內列名的人士擬於會上投票)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前,送達召開大會通告或其附註或隨附的任何文件內就此目的可能指定的有關地點或其中一個有關地點(如有),或(如並無指明地點)於過戶登記處或辦事處(如適用)或指定電子地址(倘本公司已按前段規定提供電子地址)。委任代表文件於其內指定的簽立日期起計十二(12)個月屆滿後即告失效,除原訂於由該日起十二(12)個月內舉行大會的續會或延會外。交回委任代表文件後,股東仍可親自出席所召開的大會並於會上投票,在此情況,委任代表文件視為已撤銷。	細則第77條重新編號為細則第77(2)條
78	委任代表文件須以任何一般格式或董事會可能批准的其他格式(前提是不排除使用兩種格式)且若董事會認為適當,董事會可隨任何大會通告寄出大會適用的委任代表文件。委任代表文件須視為賦予受委代表權力就大會(發出委任代表文件的大會)上提呈有關決議的任何修訂按其認為合適者進行投票表決。委任代表文件須(除非委任代表文件註明不適用)對與該文件有關大會的任何續會或延會同樣有效。<u>董事會可決定一般或於任何特定情況下,將受委代表委任視為有效,儘管該委任或本細則項下規定的任何資料並未根據本細則的規定接收。在上述事宜規限下,倘受委代表委任及本細則項下規定的任何資料並未根據本細則所載方式接收,則受委者無權就相關股份表決。</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
79	即使當事人早前身故或精神失常或已簽立撤銷委任代表文件或撤銷委任代表文件下作出的授權，但並無以書面方式將有關身故、精神失常或撤銷於委任代表文件適用的大會或續會或 <u>延會</u> 召開前至少兩(2)小時前告知本公司辦事處或過戶登記處(或召開大會通告或隨附寄發的其他文件指明的送交委任代表文件的其他地點)，則根據委任代表文件的條款作出投票仍屬有效。	
81(2)	若作為法團的結算所(或其代名人)為股東，則可授權其認為合適的人士作為其於本公司任何股東大會或任何類別股東大會的代表，前提是(若超過一名人士獲授權)該授權須指明有關獲授權各代表的股份數目及類別。根據本細則的規定，獲授權的各人士須視為已獲正式授權，而無須提供進一步的事實證據，並有權行使結算所(或其代理人)可行使的同等權利及權力(包括 <u>發言權及表決權</u> ，在允許舉手投票之情況下，個別舉手發言及表決的權利)，如同該人士為結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。	
82	就細則而言，由當時有權收取本公司股東大會通告及出席大會並於會上投票的所有人士或其代表簽署的書面決議(以有關方式明確或隱含地表示無條件批准)須視為於本公司股東大會上獲正式通過的決議及(如適用)獲如此通過的特別決議。任何該等決議應視為已於最後一位股東簽署決議當日舉行的大會上獲通過，且若決議聲明某一日期為任何股東的簽署日期，則該聲明應為該股東於當日簽署決議的表面證據。該決議可能由數份相同格式的文件(均由一位或以上有關股東簽署)組成。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
83(4)	董事或替任董事均無須持有本公司任何股份以符合資格，而並非股東的董事或替任董事(視情況而定)有權收取通告及出席本公司任何股東大會及本公司任何類別股份的任何股東大會並於會上講話。	
97(c)	繼續擔任或出任由本公司創辦的或本公司作為賣方、股東或其他身份而擁有權益的任何其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高管或股東，且(除非另行約定)無須交代其因出任該等其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理、其他高管或股東或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。如細則另有規定，董事可按其認為適當的方式就各方面行使或促使行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的或其作為該其他公司的董事可行使的投票權(包括投票贊成任命彼等本人或其中任何一人為該其他公司之董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高管之決議)，或投票贊成或規定向該其他公司之董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高管支付酬金。儘管任何董事可能或即將被委任為該公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高管及就此可能在以上述方式行使投票權時有利害關係，其仍可以上述方式行使投票權投贊成票。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
111	董事會可舉行會議以處理業務、休會或延期及按其認為適合的其他方式處理會議。董事會會議上提出的問題必須由大多數投票通過。若贊成與反對的票數相同，會議主席可投第二票或決定票。	
112	董事會會議可應董事要求由秘書召開或由任何董事召開。秘書應在任何董事提出要求召開董事會會議時召開會議。當董事會會議通告以書面或口頭(包括親身或通過電話)或透過電子郵件以電子方式發送至該董事不時通知本公司的電子地址，或(如收件人同意在網站上提供)通過在網站或通過電話或按董事會不時決定的其他方式送達董事，則被視為正式送達予該董事。	
113(2)	董事可通過電話會議或讓所有與會人士能夠同時及實時彼此互通訊息的電子或其他通訊設備的方式參與任何董事會會議，就計算法定人數而言，以上述方式參與應構成出席會議，如同該等參與人親身出席。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
119	由所有董事(因健康欠佳或身體殘障暫時未能行事者除外)及所有替任董事(如適用,而其委任人如上所述暫時未能行事)簽署的書面決議(在有關人數須足以構成法定人數,以及一份該決議須已發給或其內容須已按細則規定發出會議通告方式知會當其時有權接收董事會會議通告的所有董事的前提下)將如同在妥為召開及舉行的董事會會議上通過的決議般具有同等效力及作用。<u>就本條細則而言,董事以任何方式(包括電子通訊方式)向董事會書面發出對該決議案表示同意的通告,應視為其簽署該書面決議案。該決議可載於一份文件或形式相同的數份文件,每份經由一位或以上董事或替任董事簽署,就此目的而言,董事或替任董事的傳真簽署應視為有效。儘管上文有所規定,於考慮任何本公司主要股東或董事有利益衝突且董事會已確定該利益衝突屬重大的事宜或業務時,不得以通過書面決議取代召開董事會會議。</u>	
132(1)(b)	任何股息授權書或其更改或撤銷或任何變更名稱或地址的通告可於本公司記錄該授權書、更改、撤銷或通告之日起計兩(2)年屆滿後任何時間銷毀;	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
139	除非董事會另有指示，應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往股份持有人的登記地址，或如為聯名持有人，則寄往股東名冊有關股份排名最前的股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。除股份持有人或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單須支付予有關的股份持有人或有關股份聯名持有人在股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已經付款，儘管其後可能發現該支票或付款單被盜或其上的任何加簽屬假冒。兩位或多位聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。<u>為免生疑問，任何應以現金支付的股息、利息或其他款項亦可按董事可能釐定的相關條款及條件以電子轉賬方式支付。</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
144(1)	經董事會建議，本公司可隨時及不時通過普通決議，表明適宜把任何儲備或基金(包括股份溢價賬、資本贖回儲備及損益賬)當其時的進賬全部或任何部份資本化(不論該款項是否可供分派)，就此，該款項將可供分派予如以股息形式分派時原可享有該款項的股東或任何類別股東及按相同比例作出分派，基礎是該款項並非以現金支付，而是用作繳足該等股東各自持有的本公司股份當時未繳足的金額，或是繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發及分派的本公司未發行股份、債權證或其他責任，又或是部份用於一種用途及部份用於另一用途，而董事會應須令該決議生效，前提是就本細則而言，股份溢價賬及任何資本贖回儲備或屬於未實現利潤的基金只可用於繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發的本公司未發行股份。	細則第144條重新編號為細則第144(1)條
144(2)	<u>儘管該等細則有任何規定，董事會可決議將當時任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)的全部或任何部分進賬款項撥充資本，無論有關款項是否可供分派，方式為使用有關款項繳足將向下列人士配發的未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關的安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬之時，本公司及／或其聯屬人士(指直接或透過一家或多家中介公司間接控制或受控於本公司或與本公司共同受控的任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)；或(ii)任何信託的任何受託人(本公司就運作已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關的安排而將向其配發及發行股份)。</u>	新細則

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
149	在細則第150條的規限下，一份董事會報告的 <u>印副本</u> 連同截至適用財政年度末的資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，當中須載有以簡明標題編製的本公司資產負債概要及收支表，加上審計師報告副本，須於股東周年大會日期前最少二十一(21)日及在發出股東周年大會通告的同時送交有權收取的每名人士，並於根據細則第56條規定舉行的股東周年大會上向本公司呈報，而本細則不得要求把該等文件的副本送交本公司不知悉其地址的人士或股份或債權證聯名持有人中多於一位的持有人。	
150	在遵從所有適用的法規、規則及規例(包括但不限於上市規則)的情況下，以及在須取得當中所要求的所有必要同意(如有)的規限下，以法規並無禁止的任何方式向任何人士送交摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要以及其形式及所載資料符合適用法律及規例要求的董事會報告，即視為已就該人士履行細則第149條的規定，若任何原有權取得本公司年度財務報表及相關董事會報告的人士向本公司送達書面通知提出要求，其可要求本公司在財務報表概要以外另向其送交一份本公司年度財務報表及相關董事會報告的完整 <u>印副本</u> 。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
151	如本公司按照所有適用的法規、規則及規例(包括但不限於上市規則)在本公司的計算機網絡或以任何其他認可的方式(包括發出任何形式的電子通訊)刊載細則第149條所述的文件及(如適用)符合細則第150條的財務報告概要，而且該人士同意或視為同意把上述方式刊載或接收該等文件作為本公司已履行向其送交該等文件的責任，則應視之為已滿足須向細則第149條所述的人士送交該條文所述的文件或依細則第150條的財務報表概要的規定。	
153	受制於法例規定，本公司賬目須每年審計至少一次。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
158	(1) 任何通知或文件(包括根據上市規則獲賦予的涵義之內的任何「任何」「公司通訊」及「可供採取行動的公司通訊」)，不論是否由本公司根據細則向股東提交或發出，均應屬<u>以書面形式或是經由電報、電傳或傳真傳輸的信息或其他電子傳輸或電子通訊形式</u>。任何該等通知及文件在由本公司向股東送達或交付時，可採用面交方式或作出，並在遵守上市規則的前提下，任何該等通知及文件可通過下列方式發出或刊發： (a) <u>可採用面交方式送達有關人士；</u> (b) 以預付郵資方式郵寄，信封須註明股東在股東名冊的登記地址或股東就此目的向本公司提供的任何其他地址；或可按股東就向其發出通知而向本公司提供者或按傳輸通知的人士合理及真誠相信在有關時間傳輸即可使股東適當收到通知者，傳輸至任何其他地址或傳輸至任何電傳或傳真號碼或電子號碼或地址或網址(視屬何情況而定)； (c) <u>交付或留存於上述地址；</u> (d) 亦可按照指定證券交易所的規定藉於適當報章刊登廣告送達於合適的報章或其他刊物(如適用)投放廣告； (e) <u>以電子通訊方式按該人士根據細則第158(3)條可能提供的電子地址向該人士發送或傳送；</u>	細則第158條重新編號為細則第158(1)條

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(f) <u>或以適用法律許可為限，亦可把通知登載於本公司網站及指定證券交易所網頁網站，並向股東發出通知，說明該通知或其他文件在該處可供查閱(「可供查閱通知」)。可供查閱通知可藉由除公佈在某一網頁外的以上任何方式提供予股東。</u>；或 (g) <u>在法規及其他適用法律、規則及規例允許的範圍內，透過其他方式(不論是電子化或其他方式)寄發或以其他方式向該人士提供。</u> (2) 在聯名股份持有人的情況下，在股東名冊排名最先的該位聯名持有人應獲發所有通知，而如此發出的通知視為向所有聯名持有人充分送達或交付。 (3) <u>每位股東或根據法規、不時生效的任何其他適用法律、規則及條例，或本細則規定有權收取本公司通告的人士可向本公司登記一個可向其送達通告的電子地址。</u> (4) <u>在符合任何適用法律、規則及條例以及本細則條款的情況下，任何通告、文件或刊物(包括但不限於細則第149條、第150條及第158條所述的文件)可僅以英文或同時以英文及中文發出，或經任何股東同意或選擇後，只以中文版本向該股東發出。</u>	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
159	<u>在遵守上市規則的前提下</u>，任何通知或其他文件： (a) 如以郵遞方式送達或交付，在適當情況下應以空郵寄送，載有通知或文件的信封應適當預付郵資及註明地址，並視為於投郵之日的翌日送達或交付。在證明送達或交付時，證明載有通知或文件的信封或封套已適當註明地址及已投郵，即為充份的證明，而由秘書或本公司其他高管或董事會委任的其他人士簽署的證明書，表明載有通知或文件的信封或封套已如上所述註明地址及投郵，即為決定性的證據； (b) 如以電子通訊傳送，應視為於通知或文件從本公司或其代理的伺服器傳輸當日發出。登載於本公司或網站及指定證券交易所網頁站的通知，在可供查閱通知視為送達股東之日的翌日視為由本公司發給股東；、文件或刊物，在其首次登載於相關網站當日(除非上市規則指明另一日期)視為由本公司發出或送達。在該等情況下，視為送達日期須符合上市規則的規定或要求； (c) 如以細則所述的任何其他方式送達或交付，應視為於面交或交付之時或(視屬何情況而定)有關發送或傳輸之時送達或交付，而在證明送達或交付時，由秘書或本公司其他高管或董事會委任的其他人士簽署的證明書，表明該送達、交付、發送或傳輸的行為及時間，即為決定性的證據；及	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
	(d) <u>可以英文或中文發給股東，但須妥為符合所有適用的規程、規則及規例。如在報章或本細則准許的其他刊物上以廣告形式刊登，應視為已於廣告首次刊登之日送達。</u>	
160(1)	根據細則交付或郵寄或留置於股東登記地址以此等細則所允准任何方式交付或送出的任何通知或其他文件，儘管該股東當時已身故或破產或已發生任何其他事件，及不論本公司是否知悉該身故或破產或其他事件，均視為已就以該股東作為單獨或聯名持有人名義登記的股份妥為送達或交付(除非在送達或交付通知或文件之時其姓名已從股東名冊刪除作為股份持有人)，而且該送達或交付就所有目的而言，均視為已向所有擁有股份權益(不論共同或透過該股東申索)的人士充份送達或交付該通知或文件。	
160(2)	因股東身故、精神紊亂或破產而享有股份權利的人士，本公司可藉預付郵資的信函及在信封或封套上註明其為收件人而把通知郵寄給該人士，以身故者代表或破產者受託人的稱謂或類似稱謂而享有股份權利的人士，本公司可以此等細則所允准的任何方式把通知發送予該人士，並應註明該人士的姓名或身故者遺產代理人或破產者受託人的稱謂或類似描述，作為通知收取方，把通知寄交聲稱如上所述享有權利的人士就此目的所提供的電子或郵寄地址(如有)，或(直至獲提供該電子或郵寄地址前)藉如無發生該身故、精神紊亂或破產時原來的方式發出通知。	
160(3)	任何藉法律的實施、轉讓或其他方式而享有股份權利的人士，須受在其姓名及地址登錄股東名冊前原已就股份正式發給其獲取股份權利的人士的每份通知所約束。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
161	就細則而言，聲稱來自股份持有人或(視屬何情況而定)董事或替任董事或身為股份持有人的法團的董事或秘書或獲正式委任授權人或正式獲授權代表的傳真或電子傳輸信息，在倚賴該信息的人士於有關時間未有獲得相反的明確證據時，應被視為該持有人或董事或替任董事按收取時的條款簽署的書面文件或文書。 <u>本公司就任何通告或文件提供的簽署可為書寫、列印或電子形式。</u>	
163(1)	受制於任何類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，如(i)本公司清盤而可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東就其所持股份的已繳股本之比例向股東分派，及(ii)本公司清盤而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
163(3)	如本公司在香港清盤，於本公司自願清盤的有效決議案通過或頒令本公司清盤後十四(14)日內，本公司當其時不在香港的每位股東須向本公司送達書面通知，委任在香港居住的人士(列明該人士的全名、地址及職業)接收就本公司清盤所送達的所有傳票、通知、法律程序文件、命令及判決，如無作出該提名，則本公司清盤人可自由代表該股東委任此人，而向該受委任人(不論由股東或清盤人委任)送達文件，就所有目的均視為對該股東的妥善面交方式送達。如清盤人作出此項委任，其須在方便範圍內盡快藉其視為適當的公告或按股東在股東登記冊的地址郵寄掛號函件把此項委任通知該股東，此項通知視為於公告首次刊登或函件投郵的下一日送達。	

細則	第三份經修訂及重列組織章程細則之條文 (僅顯示對現有細則有變更的條文)	備註
164(1)	本公司當其時 <u>現時或過去任何時間</u> 的董事、秘書及其他高管及每位審計師以及當其時 <u>現時或曾經</u> 就本公司任何事務行事的清盤人或受託人(如有)以及每位該等人士及每位其繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。任何該等人士均無須就其他人士的行為、收入、疏忽或過失而負責，亦無須為符合規定以致參與任何收入或為本公司向其寄存或存入任何款項或財產作保管用途的任何銀行或其他人士或為本公司賴以投放或投資任何款項的抵押不充份或不足或為該等人士執行各自的職務或信託時發生的任何其他損失、不幸事故或損害而負責，但本彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。	
165	除非董事另行釐定，否則本公司財政年度年結日應為每年的12月31日。	
167	有關本公司營運或任何與本公司經營業務有關的及董事認為就本公司股東的利益而言不宜向公眾透露的屬於商業秘密或秘密工序性質的事宜的詳情，股東不得要求作出披露或提供任何資料。	

股東特別大會通告

HANVEY GROUP HOLDINGS LIMITED 恆偉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8219)

股東特別大會通告

茲通告恆偉集團控股有限公司(「本公司」)謹定於2025年5月15日(星期四)上午11時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場1座15樓3、5及6室就下列事項舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准以下普通決議案及特別決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司；(ii)意利投資有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為賣方)；與(iii) 品億有限公司(作為買方)訂立日期為2024年12月17日之買賣協議，內容有關買賣深圳福井精密科技有限公司的全部股權及實際繳足註冊資本(「買賣協議甲」)(其標有「A」字樣的副本已送呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及相關事宜；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件，並於必要時在任何該等文件上加蓋本公司公章，作出彼酌情認為就執行買賣協議甲及其項下擬進行交易而言屬必要或適宜或與之有關的一切行為、行動、事宜及事情，以及同意及作出與買賣協議甲有關或相關任何事宜的修改、修訂或豁免；以及批准、確認及追認本決議案日期前本公司任何董事所採取有關前述事項的任何行動。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認致華集團控股有限公司(本公司全資附屬公司)(作為賣方)與萬茂有限公司(作為買方)訂立日期為2024年12月17日之買賣協議，內容有關買賣位於香港新界元朗錦綉花園大道3號御翠園20號屋的物業(「**買賣協議乙**」)(其標有「B」字樣的副本已送呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及相關事宜；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件，並於必要時在任何該等文件上加蓋本公司公章，作出彼酌情認為就執行買賣協議乙及其項下擬進行交易而言屬必要或適宜或與之有關的一切行為、行動、事宜及事情，以及同意及作出與買賣協議乙有關或相關任何事宜的修改、修訂或豁免；以及批准、確認及追認本決議案日期前本公司任何董事所採取有關前述事項的任何行動。」

特別決議案

3. 「動議：

- (a) 批准建議修訂(「**建議修訂**」)本公司第二份經修訂及重列之組織章程細則(「**現有細則**」)，詳情載於本公司日期為2025年4月23日的通函附錄十二(「**該通函**」)；
- (b) 批准採納第三份經修訂及重列之組織章程細則(納入建議修訂，統稱為「**第三份經修訂及重列之組織章程細則**」)(標有「A」字樣之文本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別，以取代及剔除現有細則，在大會結束後即時生效；及
- (c) 授權本公司任何一名董事、秘書或註冊辦事處提供者作出其全權酌情認為必要或權宜的一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件及契據，並作出一切有關安排，以

股東特別大會通告

使建議修訂及採納第三份經修訂及重列之組織章程細則生效，並根據開曼群島及香港適用法律、規則及規例的相關規定作出相關登記及備案。」

承董事會命
恆偉集團控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
卓善章

香港，2025年4月23日

總部及香港主要營業地點：

香港
新界葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場1座
15樓3、5及6室

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東有權委任他人為代表，代其出席及投票。身為兩股或以上股份持有人之股東可委任多於一名代表代其投票。代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何聯名持有人(不論親身或透過代表)均可在股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘有多於一位聯名持有人親自或委派代表出席(或其任何續會)，則上述聯名持有人中，僅就該等股份於股東名冊上名列首位者有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的有關授權書或授權文件副本，必須於不遲於舉行大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。送交代表委任表格後，本公司股東仍可親自出席大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，委任受委代表的文書將視為被撤銷。
4. 根據本公司組織章程細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則，本通告列明的所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。
5. 為確定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，本公司將於2025年5月12日(星期一)至2025年5月15日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年5月9日(星期五)下

股東特別大會通告

午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

6. 第三份經修訂及重列之組織章程細則所作變動載於本公司日期為2025年4月23日的通函附錄十二內。
7. 倘於股東特別大會當日早上7時正後任何時間已懸掛或仍然懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告或香港政府公佈因超級颱風導致的「極端情況」生效，股東特別大會將根據本公司組織章程細則延期或押後舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hanveygroup.com.hk)刊登公告，通知本公司股東有關改期會議的日期、時間及地點。
8. 本通告之中文譯本僅供參考，如有任何歧義，概以英文版本為準。
9. 本通告內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為卓善章先生及歐靜美女士，*M.H.*；以及本公司獨立非執行董事為余壽寧先生，*M.H.*、余惠芳女士及葉溢霖先生。

本通告乃遵照GEM上市規則之規定提供有關本公司的資料，董事就本通告共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項而將會致使本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將由刊登之日起最少一連七天登載於香港聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司通告」網頁及本公司網站www.hanveygroup.com.hk。