

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有恩達集團控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



**YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED**

**恩達集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

主要交易  
收購物業

除文義另有指明外，本通函使用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載列的相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至18頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。本通函亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yantat.com](http://www.yantat.com))。

香港，二零二五年四月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購該物業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六或星期日)
「本公司」	指	恩達集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1480)
「完成」	指	完成收購事項，誠如本通函「收購事項 — 買賣協議 — 完成」一節所述
「完成期間」	指	自無條件日期起計三(3)個月
「先決條件」	指	具有本通函「董事會函件 — 買賣協議 — 先決條件」一節所賦予涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	合共43,750,000馬來西亞令吉(相當於約76,562,500港元)，即買方就收購事項應付之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	具有本通函「有關該物業的資料」一節所賦予涵義
「現時租戶」	指	Denshi Maruwa Industries (M) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的私人有限公司，其主要從事製造印刷電路板(PCB)，現有租約項下的該物業的租戶及建議股份收購事項的目標公司

## 釋 義

「經延長完成期間」	指	自完成期間屆滿之日起計一(1)個月
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方
「獨立估值師」	指	獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年四月二十三日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬來西亞」	指	馬來亞聯合邦
「Million Pearl」	指	Million Pearl Holdings Ltd.，一間於二零一四年五月十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由陳榮賢先生及陳勇女士分別擁有70%及30%權益，為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於PT5755-2, Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia的一處永久業權工業用地，以及於該工業用地上建造的一個單層工廠連兩層辦公室單位及兩個兩層工廠單位及多個附屬設施
「建議股份收購事項」	指	本集團根據與現時租戶的出售股東訂立的若干有條件買賣協議建議收購現時租戶的全部已發行股本

## 釋 義

「馬來西亞令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立的日期為二零二五年二月二十四日的買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「無條件日期」	指	有條件期間內先決條件獲滿足的日期
「賣方」	指	A.D. Trends Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的有限公司
「Yan Tat Technology」或「買方」	指	Yan Tat Technology Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，(i)馬來西亞令吉按1.00馬來西亞令吉兌1.75港元的概約匯率換算為港元；及(ii)美元按1.00美元兌7.80港元的概約匯率換算為港元。該等匯率僅作說明用途，並不表示任何港元或馬來西亞令吉或美元金額已經、本可或可能按該匯率或任何其他匯率換算。



**YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED**

**恩達集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

執行董事：

陳勇女士(主席)

陳恩永先生

非執行董事：

陳恩光先生

獨立非執行董事：

鍾玉明先生

劉順銓先生

邱榮耀先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道151-153號

廣生行中心

809-810室

敬啟者：

**主要交易**

**收購物業**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年二月二十四日內容有關收購事項的公告。

## 董事會函件

於二零二五年二月二十四日(交易時段後)，本集團的全資附屬公司Yan Tat Technology與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而Yan Tat Technology已同意購買該物業，總代價為43,750,000馬來西亞令吉(相當於約76,562,500港元)，惟取決於先決條件獲得滿足，並須受買賣協議所載條款及條件所規限。

本通函旨在向閣下提供有關買賣協議的進一步詳情、本集團之財務資料、有關該物業的物業估值報告及上市規則要求的其他有關資料。

### 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下。

日期：二零二五年二月二十四日(交易時段後)

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)；及

(ii) Yan Tat Technology(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

### 擬收購的該物業

受先決條件獲滿足規限，並根據買賣協議的條款及條件，賣方已同意出售而Yan Tat Technology已同意購買該物業。

該物業包括：(i)位於PT5755-2, Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia的一幅永久業權工業用地，面積為19,823平方米；及(ii)於前述工業用地上建造的一個單層工廠連兩層辦公室單位及兩個兩層工廠單位及多個附屬設施。

該物業應以「按現狀、就地交割」原則出售並交付予Yan Tat Technology，且不附帶產權負擔，惟受現有租約的約束。

## 代價

收購事項的代價為43,750,000馬來西亞令吉(相當於約76,562,500港元)，將由Yan Tat Technology按以下方式支付：

- (i) 首筆按金875,000馬來西亞令吉(相當於約1,531,250港元)(相等於代價的2%) (「誠意金」)，已由Yan Tat Technology於簽立買賣協議前以現金支付予賣方律師(作為第三方保管人)；
- (ii) 另一筆按金3,500,000馬來西亞令吉(相當於約6,125,000港元)(相等於代價的8%) (「剩餘按金」，連同誠意金統稱為「按金」) 應由Yan Tat Technology於簽立買賣協議時以現金支付予賣方律師(作為第三方保管人)；及
- (iii) 金額39,375,000馬來西亞令吉(相當於約68,906,250港元)(即代價的餘款，相等於代價的90%) (「剩餘代價」)，應由Yan Tat Technology於完成期間或經延長完成期間(視情況而定)內以現金支付予賣方律師(作為第三方保管人)。

倘買方未能在完成期間內支付剩餘代價，則賣方將自動給予買方延期，自完成期間屆滿之日起計為期一個月(即經延長完成期間)，以支付有關款項，惟買方須就未支付之剩餘代價，按年利率8%向賣方支付自經延長完成期間首日起計至全數支付未支付之剩餘代價當日(須為經延長完成期間內之日期)止期間之利息(以下簡稱「逾期付款利息」)。

預計收購事項的總成本、費用及開支(如印花稅、登記費及律師費)將約為4百萬港元。本公司擬透過本集團的內部資源為收購事項提供資金。

## 先決條件

收購事項的完成須待以下先決條件(「先決條件」)得到滿足方可作實：

- (a) 由於買方為一間外資公司，須取得馬來西亞州政府當局就向賣方收購該物業發出之書面批准(「外資批准」)；及

## 董事會函件

(b) 買方(及其控股公司(如適用))就收購事項取得所需之股東批准。

買賣協議的訂約方概不可豁免任何先決條件。於最後實際可行日期，上述先決條件中的(b)段已獲滿足。

買方應向Invest Selangor Berhad(馬來西亞Selangor州的一個州級政府機構)申請支持或無異議函(「政府無異議函」)，連同賣方根據買賣協議的條款就收購事項提供的現有承按人同意(「承按人同意」)及現有知會人不反對(「知會人不反對」)，方可申請外資批准。買賣協議將於買方收到承按人同意及知會人不反對後三(3)個月內先決條件達成後方成為無條件及生效，而承按人同意及知會人不反對乃申請外資批准的先決條件(「有條件期間」)。

於最後實際可行日期，已經獲得政府無異議函。買方已於二零二五年三月二十七日收到承按人同意及知會人不反對，因此，有條件期間於二零二五年三月二十七日開始並將於二零二五年六月二十六日結束。根據董事現時可得資料，預計外資批准將於有條件期間內取得。根據本公司有關馬來西亞法律的獨立法律顧問提供的意見，(i)於最後實際可行日期，取得外資批准並無其他未完成的程序及手續；及(ii)取得外資批准再無進一步法律障礙。

倘上述先決條件中的(a)段未能於有條件期間內獲得滿足，則買方有權向賣方發出書面通知終止買賣協議，惟賣方將沒收按金中的437,500馬來西亞令吉(相當於約765,625港元)，而按金的餘額應由賣方於收到買方發出的終止通知當日起計十四(14)日內，不計利息退還或安排退還予買方；如賣方未能退還按金餘額，則賣方應自上述十四(14)日屆滿起計算，按年利率百分之八(8%)支付利息(「逾期退款利息」)，直至連同逾期退款利息全數退還之日為止。其後，買賣協議應不再具有任何效力或作用，且賣方及買方各自不得向對方提出任何索償。

## 董事會函件

倘外資批准於有條件期間內獲授出但附帶任何對買方構成重大或不利影響的條件(「不利條件」)，則買方有權決定是否就不利條件提出上訴(「上訴」)，且買方應自費在有條件期間內向馬來西亞州政府當局跟進上訴事宜。若上訴被駁回，買方有權通過書面通知賣方決定是否終止或繼續履行買賣協議。倘買方決定終止買賣協議並向賣方發出書面通知，則賣方應在收到買方發出的終止通知當日起計的十四(14)日內不計利息全額退還或安排退還按金予買方；如賣方未能按時退還按金，則賣方應自上述十四(14)日屆滿起計算，支付逾期退款利息，直至連同逾期退款利息全數退還予買方之日為止。其後，買賣協議應不再具有任何效力或作用，且賣方及買方各自不得向對方提出任何索償。

倘上述先決條件中的(b)段未能在有條件期間內獲得滿足，則賣方應有權沒收4,375,000馬來西亞令吉(相當於約7,656,250港元)，此後，買方已支付的款項餘額(如有)應由賣方在收到買方發出的終止通知後十四(14)日內不計利息退還或安排退還予買方；如賣方未能按時退還款項，則賣方應自上述十四(14)日屆滿起計算，支付逾期退款利息，直至連同逾期退款利息全數退還予買方之日為止。其後，買賣協議應不再具有任何效力或作用，且賣方及買方各自不得向對方提出任何索償。

### 完成

收購事項的完成應於賣方律師(作為第三方保管人行事)已收到剩餘代價連同逾期付款利息(如有)之日(「實際完成日期」)生效。

根據買賣協議的條款，該物業上現有的抵押權將由賣方在交付該物業的法定擁有權之前解除。於實際完成日期，該物業的合法擁有權(且無產權負擔)應視為已交付予買方，屆時Yan Tat Technology將成為該物業的法定及實益擁有人，並擁有該物業的所有權利、所有權及權益。

## 更替現有租約

賣方、現時租戶及買方將訂立一份更替協議，以將賣方於現有租約項下的權利及義務更替予買方，該更替協議將於實際完成日期生效。

## 釐定代價的基準

代價乃由Yan Tat Technology與賣方按一般商業條款公平磋商釐定，並參考了該物業於二零二五年一月三十一日的市場估值45,000,000馬來西亞令吉(相當於約78,750,000港元)，該估值乃由獨立估值師採用市場法進行估值得出，同時亦考慮了下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述進行收購事項的裨益。

有關該物業之完整估值報告載於本通函附錄四。

就董事所知，於二零二二年七月，賣方完成收購該物業，其原始收購成本為32百萬馬來西亞令吉(相當於約56百萬港元)。儘管代價43.75百萬馬來西亞令吉高於賣方的原始收購成本，惟基於以下理由：(i) Kajang (即該物業所在地)位於馬來西亞Selangor，為Klang Valley的一部分，而Klang Valley為馬來西亞重要的工業及經濟中心，交通便利，輕鬆連接主要高速公路及運輸網絡；(ii) 配備印刷電路板(PCB)製造設施的類似工業物業供應有限；(iii) 該物業擬供本集團自用，其現有PCB製造設施使本集團能夠無縫過渡，將製造基地擴展至東盟地區，從而節省時間及成本；(iv) 僅基於公開可得資料，Kajang的工業土地市場於二零二二年至二零二五年初期間經歷價格持續上漲，交易量及價值自二零二二年以來呈現復甦走勢，並受活躍的市場表現及強勁的資本投資需求支持；(v) 代價低於按獨立估值師對該物業市場估值的評估45百萬馬來西亞令吉；及(vi) 下文「進行收購事項的理由及裨益」一節中列明的進行收購事項的理由及裨益，董事認為代價屬公平合理。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的代價屬公平合理並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

## 進行收購事項的理由及裨益

鑒於全球供應鏈動態不斷變化以及地緣政治和經濟不確定性日益增加，董事會認為對本集團而言，增強供應鏈韌性並擴大其市場影響力至關重要。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，本集團已就對現時租戶的建議股份收購事項訂立有條件買賣協議，及本集團已完成對現時租戶53.4%已發行股本的收購。由於現時租戶於最後實際可行日期已成為本集團的附屬公司，目前的意向為，於收購事項完成後，現有租約將繼續有效，且於收購事項完成後，將現時為製造設施的該物業作為本集團的額外生產基地。因此，董事認為收購事項乃本集團建立更具韌性及靈活性的供應鏈的戰略機遇，確保在全球不確定性下維持業務運營之連續性。

此外，馬來西亞在東南亞地區的策略性地理位置為東盟地區客戶提供了顯著的物流優勢，包括縮短交貨時間和降低運輸成本。董事會預計這將改善服務交付，提高客戶滿意度及留存率，並可能開拓新的增長途徑。這也將為本集團在該地區進一步發掘商機奠定基礎。董事會認為，若收購事項得以實現，將使本集團的生產基地多元化，同時與其在中國的現有業務形成互補。董事會相信，此舉將使本集團在全球PCB市場中佔據有利地位，推動長遠增長並為股東創造可持續價值。

考慮上述因素，董事會認為買賣協議的條款及條件符合一般商業條款，且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 有關該物業的資料

該物業包括：(i)位於PT5755-2, Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia的一幅永久業權工業用地，面積為19,823平方米；及(ii)於前述工業用地上建造的一個單層工廠連兩層辦公室單位及兩個兩層工廠單位及多個附屬設施。根據已批准的建築圖則，該物業的總建築面積約為8,900平方米。該物業為永久業權，目前出租予自一九九五年左右起佔用該物業且於緊接建議股份收購事項前為獨立第三方的現時租戶，月租金為170,000馬來西亞令吉(相當於約297,500港元)，初步租期為三年，將於二零二五年八月二日屆滿(「現有租約」)。除現有租約外，該物業並無受任何其他租約或租賃協議約束。該物業由賣方根據一項日期為二零二二年二月七日的買賣協議收購而得，有關交易已於二零二二年七月二十七日完成。

於緊接建議股份收購事項前，現時租戶由株式会社丸和製作所(「丸和」)、已故小泉章、Ryoka Sangyo Co. Ltd. (「Ryoka Sangyo」)、中島直及生沼一利分別擁有46.41%、39.61%、6.99%、4.66%及2.33%權益。

## 董事會函件

就董事所知，丸和由柴田豐、Unismart Holding Limited (「**Unismart**」) 及 Unimicron Technology Corp (「**Unimicron**」) 分別擁有41.18%、23.53%及14.71%權益，另由12名個人及法團擁有20.58%權益，而該等個人及法團各自持有的權益均低於5%。Unimicron為一間股份於台灣證券交易所上市的公司(股份代號：3037)，而Unismart為Unimicron的全資附屬公司。

就董事所知，Ryoka Sangyo由菱華企業株式会社(「**菱華**」)、Nippon Paper Industries Co., Ltd. (「**Nippon Paper**」)、Mitsubishi Paper Mills Limited (「**Mitsubishi Paper**」)、MUFG Bank Ltd. 及津末陽一分別擁有約18.0%、約12.5%、約10.0%、約5.0%及約5.8%權益，以及約48.7%權益由個人及法團擁有，而該等個人及法團各自持有的權益均不超過5%。Ryoka Kigyo由Ryoka Sangyo、久世光正、久世健二、久世純三及其他個人及／或法團分別擁有約50.0%、約20.0%、約12.5%、約12.5%及約5.0%權益。Nippon Paper為一間股份於東京證券交易所上市的公司(股份代號：3863)。Mitsubishi Paper為一間股份於東京證券交易所上市的公司(股份代號：3864)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於緊接建議股份收購事項前現時租戶的原始股東及其各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

以下所載為該物業的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	馬來西亞令吉	馬來西亞令吉	馬來西亞令吉
現有租約下的租金收入	850,000	2,040,000	2,040,000

於二零二五年一月三十一日，該物業的估值約為45,000,000馬來西亞令吉(相當於約78,750,000港元)，該估值是由獨立估值師採用市場法進行估值得出。

## 有關賣方的資料

賣方為一間於馬來西亞註冊成立的有限公司。僅基於公開可得資料，賣方由 Target Fashion Sdn. Bhd. (「Target Fashion」) 全資擁有，Target Fashion 為一間於馬來西亞註冊成立的有限公司，由 Lo Kee Leng、Chia Miow Chong、Lo Tze Haw、Lo Khan Haw 及 Lo Kien Haw 分別最終實益擁有 70%、15%、5%、5% 及 5%。就本公司所知，賣方及 Target Fashion 各自主要從事服裝貿易業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i) 賣方、Target Fashion 及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方；及(ii) 除現有租約外，賣方、Target Fashion 及其最終實益擁有人與現時租戶於緊接建議股份收購事項之前的原始股東、建議股份收購事項下的出售股東及彼等各自的最終實益擁有人之間概無其他關係。

## 有關本集團及 YAN TAT TECHNOLOGY 的資料

本集團為 PCB 原設備製造 (OEM) 供應商，專注於生產高質量 PCB，產品皆符合行業標準 (例如 IPC 標準)，以及特定客戶的規定。本集團專門生產傳統 PCB，並具備生產多層及特殊物料 PCB 的完備能力，主要應用於汽車、通訊設備、醫療設備、工業自動化設備及電子消費品。本集團向遍佈在亞洲、歐洲、非洲、北美洲、南美洲及大洋洲的 OEM 客戶提供直接及間接的服務，迎合各行各業的需要，其中許多客戶均以跨國規模經營。

Yan Tat Technology 為一間於馬來西亞註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司。Yan Tat Technology 主要從事投資控股。

## 收購事項的財務影響

### 盈利

誠如本通函附錄二「該物業之未經審核財務資料」所載，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年，該物業的現有租約所產生的租金收入總額分別為 2,040,000 馬來西亞令吉 (相當於約 3,570,000 港元) 及 2,040,000 馬來西亞令吉 (相當於約 3,570,000 港元)。根據現有租約的租賃協議，月租金為 170,000 馬來西亞令吉 (相當於約 297,500 港元)，初步租期為三年，將於二零二五年八月二日屆滿，而續租期為三年，月租金為 187,000 馬來西亞令吉 (相當於約 327,250 港元)。假設租約並無終止而將按其條款續約，截至二零二五年及二零

## 董事會函件

二六年十二月三十一日止兩個年度的年度租金收入總額將分別約為2,125,000馬來西亞令吉(相當於約3,718,750港元)及2,244,000馬來西亞令吉(相當於約3,927,000港元)。於最後實際可行日期，本集團已完成對現時租戶53.4%已發行股本的建議股份收購事項，其財務業績將綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，於收購事項完成後，該等租金收入將於綜合賬目時抵銷，預計不會對本集團的綜合損益表產生任何重大影響。

### 資產及負債

於收購事項完成後，預計該物業將由本集團自用作生產設施。

誠如本通函附錄三「本集團之未經審核備考財務資料」所載，於完成後，物業、廠房及設備將增加約76,562,500港元，而現金及現金等價物將減少約80,770,500港元。

由於收購事項已悉數由內部資源提供資金，除上文所披露者外，本集團的資產及負債總額將不會有任何變動。

### 有關建議股份收購事項的資料

於二零二五年二月二十一日，本集團與下文詳述的出售股東就建議股份收購事項訂立三項有條件買賣協議，總代價為1.1百萬美元，惟須遵守其中所列的條件及條款：

- (a) 丸和、中島直及生沼一利，有關收購現時租戶已發行及繳足股本約60.39%，總代價為664,290美元；
- (b) 小泉貴之(作為已故小泉章的受益人之一)，有關收購現時租戶已發行及繳足股本約19.805%，代價為217,855美元；及
- (c) 大谷早紀(作為已故小泉章的受益人之一)，有關收購現時租戶已發行及繳足股本約19.805%，代價為217,855美元。

建議股份收購事項的代價乃基於現時租戶於二零二四年八月三十一日的資產淨值釐定，並未計及丸和及其關聯公司結欠現時租戶的款項。根據現時租戶於二零二四年八月三十一日的經調整資產淨值約3.6百萬馬來西亞令吉(相當於

## 董事會函件

約0.8百萬美元)，董事認為建議股份收購事項的代價1.1百萬美元(較經調整資產淨值溢價)屬公平合理，並已計及(其中包括)以下主要因素：(i)現時租戶為PCB製造商，其生產設施位於該物業，而建議股份收購事項連同該物業收購事項為本集團帶來機會，可迅速將其生產版圖擴展至東南亞，從而降低成立成本及縮短實施時間；及(ii)現時租戶主要從事PCB業務近30年，並已建立起其自身的客戶基礎，有可能擴大本集團的客戶群。

於緊接建議股份收購事項前，現時租戶：

- (a) 由丸和、Ryoka Sangyo、中島直及生沼一利分別擁有46.41%、6.99%、4.66%及2.33%權益—目前擬於建議股份收購事項完成前將Ryoka Sangyo所持現時租戶的6.99%已發行股份轉讓予丸和(「**Ryoka轉讓**」)；及
- (b) 由已故小泉章擁有39.61%權益—於最後實際可行日期，有關已故小泉章遺產的遺囑認證程序仍在進行中，以將小泉貴之及大谷早紀登記為有關遺產的法定繼承人及實益擁有人(「**遺囑認證程序**」)。

於最後實際可行日期，本集團已完成收購現時租戶53.4%的已發行股本。收購現時租戶剩餘46.6%的已發行股本須待(其中包括)(i)完成Ryoka轉讓(就董事所深知，預計將於二零二五年五月中旬發生)；及(ii)完成遺囑驗證程序(就董事所深知，預計將於二零二五年十月底前發生)後，方可進行，據此，小泉貴之及大谷早紀將依法登記為已故小泉章於現時租戶原擁有的相關股份的繼承人及實益擁有人。

現時租戶為一間於馬來西亞註冊成立的私人有限公司，就董事所知，其自一九九三年左右開始一直主要從事製造PCB。

## 董事會函件

現時租戶截至二零二四年九月三十日止兩個財政年度各年的經審核財務資料(根據馬來西亞財務報告準則編製)如下：

	截至九月三十日止財政年度／ 於九月三十日	
	二零二三年 馬來西亞令吉 (經審核)	二零二四年 馬來西亞令吉 (經審核)
收益	13,313,990	12,865,281
毛損	4,040,308	3,821,055
除稅前虧損	6,409,906	6,578,534
除稅後虧損	6,409,906	6,578,534
淨資產	18,725,173	12,146,639

由於建議股份收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故根據上市規則第14章，建議股份收購事項並不構成本公司之須予公佈交易。誠如本節上文「有關該物業的資料」一段所披露，由於現時租戶於緊接建議股份收購事項前的各原始股東、建議股份收購事項下的出售股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，故而建議股份收購事項並不構成上市規則第14A章下的本公司關連交易。

### 上市規則的涵義

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條界定的一項或多項適用百分比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之一項主要交易，故須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

### 書面股東批准

根據上市規則第14.44條，如下述條件完全符合，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會：(a)若本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東需要放棄表決權利；及(b)已獲得一名股東或一批有密切聯繫的股東的書面批准，該股東或該批股東合共持有本公司已發行股本超過50%，賦予權利可出席股東大會並投票以批准收購事項。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無任何股東在收購事項中擁有任何重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准收購事項，亦無任何股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，收購事項可通過書面股東批准的方式獲得批准。

董事會欣然宣佈，本公司已獲得本公司控股股東Million Pearl Holdings Ltd.的書面批准，該公司持有180,000,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約75%)，附有於本公司股東大會上表決的權利。因此，根據上市規則第14.44條，該書面股東批准已被接納，以代替召開股東大會批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

### 豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別的收入或資產估值，上市發行人須於其通函中載列前三個財政年度載有有關資產可識別的淨收入之損益表(如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度)，且有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關簿冊及記錄。就本公司而言，基於公開可得資料，由於賣方於二零二二年七月二十七日完成收購該物業，有關期間涵蓋自二零二二年七月二十七日至二零二二年十二月三十一日期間及截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度(「相關期間」)。

於建議收購事項之前，賣方已根據現有租約將該物業出租予於緊接建議股份收購事項前為獨立第三方的現時租戶，以獲取租金收入。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該物業構成「會產生收益並具有可識別收入的資產」。

基於以下各項理由，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下的規定：

- (a) 就確定該物業的業權及價值而言，納入該物業的歷史損益數字對買方並無意義；且該物業的歷史損益數字對確定代價亦無重大意義，而代

## 董事會函件

價乃經本集團與賣方在公平磋商後，並參考獨立估值師對該物業進行的估值而釐定。獨立估值師所編製有關該物業的估值報告載於本通函附錄四；

- (b) 由於賣方並非上市公司，其賬目、賬簿及記錄並未向公眾公開。儘管本公司提出要求，賣方拒絕提供與收購事項相關者以外關於該物業的資料。賣方並無法律義務向買方提供該物業於相關期間的相關資料。於未能完全查閱該物業的相關賬簿及記錄的情況下，本公司無法妥善編製相關期間的損益表；
- (c) 該物業擬由本集團作自用，作為其生產設施之一，而非作為賺取租金收入的投資。於最後實際可行日期，本集團已部分完成建議收購事項，即完成現時租戶已發行股本約53.4%的收購。因此，現時租戶的財務業績及狀況日後將併入本集團的綜合財務報表。因此，現時租戶日後的租金收入對本集團的財務業績影響甚微或沒有影響，令本應根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條提供的資料(即該物業的損益表)變得無關重要；
- (d) 通函中將提供替代披露，以使股東得以評估收購事項對本公司的影響，包括：(i)現有租約之租賃協議的摘要(包括相關期間的月租金收入)；(ii)該物業於相關期間的預計租金收入總額；及(iii)根據現有租約的條款，於收購事項後本集團就該物業應支付的預計每年開支；
- (e) 本公司已另行遵守上市規則的披露規定，包括(其中包括)載入由獨立估值師根據上市規則第5章編製的該物業的估值報告、載入收購事項導致的本集團的備考財務資料、收購事項對本集團財務報表的財務影響，以及尋求豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的背景、詳情及原因；及
- (f) 董事認為，省略所述相關損益表並不會導致本通函在重大方面不完整或具有誤導性或欺騙性，亦不會損害全體股東的整體利益。

## 董事會函件

董事會認為，在由於本公司遇到上述實際困難而未能提供上市規則第14.67(6)(b)(i)條所要求的損益表的情況下，該物業的估值報告及上述替代披露已足夠讓股東就收購事項作出適當的知情評估。

聯交所已向本公司授出豁免，豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，條件是本公司須在本通函中披露該豁免(包括豁免的詳情及原因，以及替代披露)。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款進行，而買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成有關收購事項的相關決議案。

### 額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
恩達集團控股有限公司  
主席  
陳勇  
謹啟

二零二五年四月二十五日

## I. 財務摘要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yantat.com)上刊載：

- 於二零二五年三月二十六日刊發的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0326/2025032600838\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0326/2025032600838_c.pdf)

- 於二零二四年四月二十五日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(第68至148頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042500004\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042500004_c.pdf)

- 於二零二三年四月二十五日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(第68至156頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500012\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500012_c.pdf)

- 於二零二二年四月二十六日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(第63至152頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600062\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600062_c.pdf)

## II. 債項聲明

於二零二五年二月二十八日(即於本通函刊發前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有未償還債項約61.6百萬港元，包括有抵押及有擔保銀行借款約59.3百萬港元以及無抵押及無擔保租賃負債約2.3百萬港元。

上述銀行借款乃由投資物業及部分已抵押存款作抵押。

於二零二五年二月二十八日，除本通函所披露者以及集團內公司間負債及正常商業過程中的貿易應付款項外，本集團並無任何按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌應付款、或任何擔保或其他未償還或然負債。

董事並不知悉本集團之債項狀況及或然負債自二零二五年二月二十八日直至最後實際可行日期(包括該日)以來有任何重大不利變動。

### III. 營運資金

董事經審慎周詳查詢及考慮後認為，若並無發生不可預見之情況，經考慮本集團的業務前景、內部資源、可獲得的信貸融資及收購事項的影響，本集團有充足營運資金應對自本通函日期起計最少十二個月內的需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關確認。

### IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目之編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

### V. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事作為PCB原設備製造(「OEM」)供應商製造及銷售PCB，專注於生產高質量PCB，產品皆符合行業標準(例如印刷電路學會(IPC)標準)，以及客戶的規定。經過過往35年的經營，本集團已建立牢固的根基，並與遍佈在亞洲、歐洲、非洲、北美洲、南美洲及大洋洲各行各業的客戶建立緊密關係，其中許多客戶均以跨國規模經營。

二零二四年，地緣政治衝突仍是重大挑戰。俄烏衝突持續，加上以巴局勢長期緊張，導致能源成本上升。此外，該等衝突加劇了匯率波動，進一步影響全球經濟穩定。儘管不利因素重重，PCB的需求在特定領域，尤其是電信及汽車電子應用方面，仍然保持強勁。展望未來，本集團將繼續應對主要挑戰，包括影響客戶需求的全球經濟不確定性、利率對生產成本的影響，以及日益加劇的地區競爭。為保持競爭優勢，本集團將繼續致力於多元化產品組合及市場覆蓋，使本集團能夠迅速適應特定領域需求的變化並相應調整產量，從而減少對任何單一產品或市場的依賴。未來，本集團將密切監察市場狀況及客戶需求，並在必要時實施營運調整，以確保業務運營穩定及可持續發展。

## 該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別的收入或資產估值，上市發行人須於其通函中載列前三個財政年度載有有關資產可識別的淨收入之損益表(如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度)，且有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關簿冊及記錄。就本公司而言，基於公開可得資料，由於賣方於二零二二年七月二十七日完成收購該物業，有關期間涵蓋相關期間，包括自二零二二年七月二十七日至二零二二年十二月三十一日期間及截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度。

於建議收購事項之前，賣方已根據現有租約將該物業出租予獨立第三方以獲取租金收入。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該物業構成「會產生收益並具有可識別收入的資產」。就此，本公司已申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。有關該豁免的詳情載於本通函「董事會函件—上市規則的涵義」一節中。

就編製替代披露，本公司已取得現有租約的租賃協議(「租賃協議」)的一份副本。關於該物業於相關期間的預計租金收入總額，該等數字完全由董事根據租賃協議編製，並作為替代資料但並不代表該物業的損益表。因此，其可能無法真實及完整地反映該物業於相關期間的表現。

根據租賃協議，該物業已出租予現時租戶，租期為三年，月租金為170,000馬來西亞令吉(相當於約297,500港元)，初步租期將於二零二五年八月二日屆滿(可續租三年，月租金為187,000馬來西亞令吉(相當於約327,250港元)，並可再續租三年，月租金為205,700馬來西亞令吉(相當於約359,975港元))。根據租賃

協議，現時租戶負責該物業的維修及保養費用、所有公用事業費用(水、電、電話、網絡等)。由於可獲得的資料有限，董事無法確定相關期間是否產生其他費用，如折舊、融資成本及稅項。因此，上述所有費用並未包含在下文所載列該物業的未經審核財務資料。

根據租賃協議，租賃協議的摘要(包括月租金收入)如下：

地盤面積：	約19,823平方米
租賃期限：	初步租期為三年，將於二零二五年八月二日屆滿，可續租三年，月租金為187,000馬來西亞令吉，及可再續租三年，月租金為205,700馬來西亞令吉
月租金：	於初步租期內為170,000馬來西亞令吉

根據租賃協議，該物業在相關期間的租金收入總額如下：

	自二零二二年 七月二十七日 至二零二二年 十二月三十一日 馬來西亞令吉	截至十二月三十一日 止年度 二零二三年 馬來西亞令吉	二零二四年 馬來西亞令吉
租金收入	850,000	2,040,000	2,040,000

根據買賣協議的條款，賣方、現時租戶及買方將訂立一份更替協議，以將賣方於現有租約項下的權利及義務更替予買方，該更替協議將於實際完成日期生效。

根據董事可獲得的資料，預計於收購事項後本集團就該物業應支付的年度開支包括(i)每年應付地租(即土地稅)約6,500馬來西亞令吉(相當於約11,375港元)；(ii)每年應付評稅款(即物業稅)約20,000馬來西亞令吉(相當於約35,000港元)；及(iii)每年就該物業的火險保單應付保費約24,000馬來西亞令吉(相當於約42,000港元)。

本公司核數師安永會計師事務所(「安永」)已根據香港會計師公會頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」就該物業於相關期間的租金收入進行以下程序。

安永已執行以下程序：

- (i) 取得本公司管理層編製的該物業於相關期間的租金收入總額摘要，並核對其計算準確性。
- (ii) 將租金收入總額摘要中顯示的地點、租戶名稱及租期詳情與本公司管理層提供的租賃協議副本進行對比。
- (iii) 將租金收入總額摘要中顯示的相關期間租金收入總額與本附錄中該物業的租金收入總額顯示的相應數字進行對比。

安永的事實調查結果如下：

- (a) 關於上述程序(i)，安永取得了相關期間的租金收入總額摘要，並發現該租金收入總額摘要的計算準確。
- (b) 關於上述程序(ii)，安永將租金收入總額摘要中顯示的地點、租戶名稱及租期詳情與本公司管理層提供的租賃協議副本進行對比，並發現兩者一致。
- (c) 關於上述程序(iii)，安永將租金收入總額摘要中顯示的相關期間租金收入總額與本附錄第2頁中顯示的相應金額進行對比，並發現金額一致。

由於上述程序並不構成鑒證業務，安永並未發表任何意見或鑒證結論。

若安永執行了額外程序，可能會注意到其他事項並向本公司報告。

## A. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所就本附錄所載本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以僅供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

### 致恩達集團控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作以對恩達集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就收購(i)位於PT5755-2, Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia的一幅永久業權工業用地；及(ii)於前述工業用地上建造的一個單層工廠連兩層辦公室單位及兩個兩層工廠單位及多個附屬設施(統稱為「**收購事項**」)而刊發日期為二零二五年四月二十五日的通函(「**通函**」)附錄三所載於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-4至III-7頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司於二零二五年三月二十六日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段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**」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用由香港會計師公會頒佈的香港質素管理標準第1號「企業進行財務報表之審核或審閱之質素管理，或其他核證或相關服務工作」，其要求企業設計、執行及運營一個質素管理系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港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。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零二四年十二月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥善編撰，涉及執行情序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質的理解、已就有關事件或交易編製未經審核備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零二五年四月二十五日

**B. 未經審核備考財務資料的編製基準**

就有關收購事項的主要交易而言，未經審核備考財務資料乃根據下文所載附註編製，以提供因收購事項完成而產生的有關本集團的資料，用以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日發生，以編製未經審核備考綜合財務狀況表。

本集團未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表的資料編製，該等資料乃摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告，並已作出涉及收購事項且(i)直接由於收購事項產生；及(ii)具有事實根據的備考調整，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日完成。

本集團未經審核備考綜合財務狀況表由董事根據上市規則第4.29條編製，僅為說明本集團的財務狀況，猶如收購事項已於二零二四年十二月三十一日進行。

該等資料僅為說明目的而編製，且由於其假設性質，其並不擬代表本集團於收購事項完成後於任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

因此，其無意描述倘收購事項已於二零二四年十二月三十一日完成，本集團本應達到的財務狀況，亦無意預測本集團的未來財務狀況。

## C. 未經審核備考財務資料

## 本集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	本集團於 收購事項後 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	276,700	76,563	353,263
投資物業	22,062	—	22,062
使用權資產	5,788	—	5,788
購買物業、廠房及設備項目的 按金	10,935	—	10,935
按金	188	—	188
遞延稅項資產	9,445	—	9,445
按公平值計入其他全面收益的 財務資產	3,726	—	3,726
非流動資產總值	328,844	76,563	405,407
<b>流動資產</b>			
存貨	68,356	—	68,356
貿易應收款項及應收票據	158,975	—	158,975
預付款項、按金及 其他應收款項	9,926	—	9,926
可收回稅項	343	—	343
已抵押存款	24,030	—	24,030
現金及現金等價物	533,295	(80,771)	452,524
流動資產總值	794,925	(80,771)	714,154
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	82,762	—	82,762
其他應付款項及應計費用	78,083	—	78,083
計息銀行借款	26,996	—	26,996
租賃負債	1,613	—	1,613
應繳稅項	18,829	—	18,829
流動負債總額	208,283	—	208,283

	本集團於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	本集團於 收購事項後 千港元
流動資產淨值	<u>586,642</u>	<u>(80,771)</u>	<u>505,871</u>
總資產減流動負債	<u>915,486</u>	<u>(4,208)</u>	<u>911,278</u>
非流動負債			
計息銀行借款	32,397	—	32,397
租賃負債	989	—	989
已收按金	107,990	—	107,990
遞延稅項負債	22,260	—	22,260
遞延收入	<u>6,621</u>	<u>—</u>	<u>6,621</u>
非流動負債總額	<u>170,257</u>	<u>—</u>	<u>170,257</u>
資產淨值	<u>745,229</u>	<u>(4,208)</u>	<u>741,021</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	2,400	—	2,400
儲備	<u>742,829</u>	<u>(4,208)</u>	<u>738,621</u>
總權益	<u>745,229</u>	<u>(4,208)</u>	<u>741,021</u>

未經審核備考財務資料附註：

- (a) 該等金額摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發全年業績公告所載本集團截至二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表。
- (b) 該等調整反映收購事項，主要包括：(i)現金代價43,750,000馬來西亞令吉(相當於約76,562,500港元)；及(ii)收購事項的其他直接相關成本約4,208,000港元，包括約3,063,000港元的印花稅及約1,145,000港元的估計法律及專業費用。

由於本集團擬持有該物業作自用，故該物業分類為物業、廠房及設備。本集團將以本集團的現金及現金等價物支付購買代價及其他直接相關費用共計約80,770,500港元。

- (c) 並未對未經審核備考綜合財務狀況表作出任何調整以反映本集團於二零二四年十二月三十一日後所訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將收購的物業進行的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。

泓亮諮詢及評估有限公司  
香港  
德輔道中308號  
16樓1602-4室

**VINCORN**  
資產評估 · 中介代理 · 諮詢調研

敬啟者：

## 指示及估值日

茲遵照閣下指示，我們評估恩達集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）將收購的位於馬來西亞的物業權益的市值，以便進行公開披露用途。我們確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的有關其他資料，以便向閣下提供我們對物業權益於二零二五年一月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

## 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自二零二四年十二月三十一日起生效的《香港測量師學會估價準則（二零二四年）》，並參考國際估值準則委員會頒佈的自二零二五年一月三十一日生效的《國際估值準則》；及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定編製。

## 估值基準

我們已按市值基準進行估值。所謂市值，定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

## 估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

概無考慮任何經估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概不附帶可影響物業權益價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於是根據永久業權持有的物業權益，我們已假設業主有權自由且不間斷地使用物業權益。

## 估值方法

當評估 貴集團將收購的物業權益時，我們已採納市場法。

市場法被普遍認為對大部分形式的物業進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業最近市場憑據，從而與被估值之標的物業比較。每項可資比較項目基於其單價進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與被估值項目比較，如有差異之處，則調整單價以達至就標的而言適當的單價。此乃透過按各種因素(如時間、地點、樓齡及建設質量等)對單價進行百分比調整而達至。

## 土地年期及業權調查

我們已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，我們並無審查正本以核實業權或核實送交予我們的副本上可能未有顯示的任何修訂。我們於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

我們依賴 貴集團的馬來西亞法律顧問Skrine就位於馬來西亞的物業權益業權作出的意見。我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。我們對本函件及估值證書所載涉及該物業權益之法定業權之任何法律事宜概不負責。

### 資料來源

我們在相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就馬來西亞物業權益業權所提供之資料。我們亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予我們之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予我們之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達至知情見解。我們認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

### 視察及調查

我們已視察物業的外觀及其內部。儘管視察時整個區域無法全面勘察，我們仍試圖視察物業所覆蓋的區域。我們已於必要時進行調查。我們的調查乃獨立進行，不受任何第三方的影響。

我們並未測試物業之任何屋宇設備，因此，我們無法就彼等之現狀進行呈報。我們並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。我們並無進行實地調查以釐定地面狀況是否適合作任何未來發展。我們編製估值時乃假設該等情況令人滿意且無須任何非經常開支或延誤。

我們並無進行任何實地量度以核實物業的面積是否正確，惟假設提供予我們的文件所示的面積或從圖則所推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 貨幣

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以馬來西亞令吉（「馬來西亞令吉」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
九龍觀塘  
海濱道151-153號  
廣生行中心  
809-810室  
恩達集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
泓亮諮詢及評估有限公司  
董事總經理

張翹楚

*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP)*  
*MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*

皇家特許測量師學會註冊估值師  
中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二五年四月二十五日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼於二零一九年創立泓亮諮詢及評估有限公司並一直擔任董事總經理。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾27年有關地區屬該規模及性質的固定及無形資產的估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團在馬來西亞將收購及佔有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年一月三十一日現況下的市值										
位於PT5755-2, Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia的一處工業廠房	<p>該物業包括一幅土地及其上矗立的樓宇，包括一座一層高的工廠、兩座兩層高的工廠、一座兩層高的辦公樓及多個附屬設施。</p> <p>根據業權文件(Hakmilik Sementara)，該物業地盤面積約19,823.00平方米(「平方米」)。根據已批准的建築圖則，該物業的總建築面積(「建築面積」)約8,958.70平方米。面積明細詳情列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td>6,788.96</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>767.22</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,402.52</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>8,958.70</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據三份建築物佔用許可證(Perakuan Kelayakan Menduduki Bangunan)，該物業分期於一九九六年、一九九八年及二零零七年左右竣工。</p> <p>該物業以永久業權形式持有。</p>	部分	建築面積(平方米)	工廠	6,788.96	辦公樓	767.22	附屬設施	1,402.52	總計	<u>8,958.70</u>	<p>據我們實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前出租予Denshi Maruwa Industries (M.) Sdn. Phd.，租期為三年，月租金為170,000馬來西亞令吉，租期將於二零二五年八月二日屆滿，可續租三年，月租金為187,000馬來西亞令吉，並可再續租三年，月租金為205,700馬來西亞令吉。</p>	<p>45,000,000 馬來西亞令吉 (肆仟伍佰萬 馬來西亞令吉)</p> <p>於收購事項後， 貴集團應佔 100%權益：</p> <p>45,000,000 馬來西亞令吉 (肆仟伍佰萬 馬來西亞令吉)</p>
部分	建築面積(平方米)												
工廠	6,788.96												
辦公樓	767.22												
附屬設施	1,402.52												
總計	<u>8,958.70</u>												

## 附註：

1. 物業已由陳德偉(BSc (Hons) MHKIS MRICS R.P.S. (GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)於二零二五年一月十三日進行視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIAREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIAREA皇家特許測量師學會註冊估值師中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc (Hons) MHKIS MRICS R.P.S. (GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。

3. 根據Denshi Maruwa Industries (M) Sdn. Bhd.與A.D. Trends Sdn. Bhd.所訂立日期為二零二二年二月七日的買賣協議，該物業以32,000,000馬來西亞令吉的代價出售予A.D. Trends Sdn. Bhd.。
4. 根據日期為二零二二年七月二十七日的業權文件(Hakmilik Sementara)第H.S. (D) 44123號，該物業的永久業權登記擁有人為A.D. Trends Sdn. Bhd.，且該物業獲准用於工業用途。
5. 根據日期分別為一九九六年十二月二十三日、一九九八年八月二十九日及二零零七年八月二十七日的三項建築物佔用許可證(Perakuan Kelayakan Menduduki Bangunan)第0632、0015及1820號，該物業的一期、二期及三期的竣工已獲認證。
6. 根據Kajang Municipal Council的地方規劃(Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Kajang Selangor 2035 (Penggubahan 1))，該物業被劃為工業用途。
7. 物業的一般狀況及市場資料概述如下：

位置	：	物業位於PT5755-2，Jalan Sungai Chua, Kawasan Perusahaan Bukit Angkat, 43000 Kajang, Selangor, Malaysia。
交通	：	物業距離Kuala Lumpur國際機場、Kuala Lumpur中央車站及Kajang火車站分別約44.0公里、25.3公里及4.4公里。
周邊地區環境	：	該地區是Kajang內主要為工業用途的地區。
8. 我們已獲 Skrine就物業合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (a) A.D. Trends Sdn. Bhd.為物業的現時法定擁有人；
  - (b) 除抵押文件、擔保文件及相關融資協議以及租賃協議中所載的任何出售限制及禁止外，A.D. Trends Sdn. Bhd.可佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置物業；及
  - (c) 物業的永久業權受一項創立並登記予Alliance Bank Malaysia Berhad的押記限制，參見日期為二零二二年七月二十七日的第001SC77497/2022號匯報。根據於二零二五年一月十四日於Selangor Land Registry進行的官方土地業權查冊，物業的永久業權並無任何爭議或扣押。
9. 於我們的估值過程中，我們已按窮盡性基準考慮並分析工業物業銷售交易。惟有當交易的物業類型(即工業用途)、土地年期(即永久業權)、位置(即位於 Greater Kuala Lumpur)、規模(即建築面積不少於3,000平方米)及交易日期(即估值日期起兩年內)相似時，方會被選取並作為可比交易，原因是該等屬影響物業價格的典型因素。

五宗工業物業銷售交易符合上述選擇標準，並已被採納為可比交易。概無交易符合選擇標準但被排除在外。該等五宗可比交易銷售項目均為位於Greater Kuala Lumpur的永久業權工業物業，建築面積不少於3,000平方米，且交易日期於估值日期起兩年內。按建築面積為基準，所採納之可比工業物業銷售項目之單位價介乎每平方米4,352馬來西亞令吉至6,168馬來西亞令吉。下表列示經調整後的可比工業物業銷售項目詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4	可比項目5
地址	Lot 16, Jalan Astaka U8/88	Lot 1, Jalan Waja	Lot 16, Jalan CJ 3	Lots 5-7, Jalan Jurunilai U1/20	Lot 7, Jalan Tpk 2-4
城市	Petaling Jaya	Klang	Cheras	Petaling Jaya	Petaling Jaya
州	Selangor	Selangor	Selangor	Selangor	Selangor
年期	永久業權	永久業權	永久業權	永久業權	永久業權
物業類型	工業	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	30,672.14	11,260.32	3,699.91	7,873.74	3,080.26
交易日期	二零二四年 八月	二零二四年 五月	二零二三年 十二月	二零二三年 八月	二零二三年 三月
代價(馬來西亞令吉)	146,000,000	49,000,000	16,200,000	39,690,000	19,000,000
總單位價(馬來西亞 令吉/平方米)	4,760	4,352	4,378	5,041	6,168
<b>調整</b>					
性質	無	無	無	無	無
時間	無	無	無	無	無
地點	無	3.0%	無	無	(3.0%)
面積	21.7%	2.3%	(5.3%)	(1.1%)	(5.9%)
土地用途	無	無	無	無	無
<b>總調整幅度</b>	<b>21.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>(5.3%)</b>	<b>(1.1%)</b>	<b>(8.7%)</b>
<b>經調整後的總單位價</b> (馬來西亞令吉/ 平方米)	5,794	4,585	4,148	4,986	5,632

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就性質、時間、地點、面積及土地用途等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比工業物業銷售項目之經調整單位價介乎每平方米4,148馬來西亞令吉至5,794馬來西亞令吉(按建築面積為基準)。五個可比工業物業銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即表示按建築面積為基準，加權平均單位價為每平方米5,030馬來西亞令吉。總建築面積為8,958.70平方米的該物業的市值故而約為45,000,000馬來西亞令吉。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事對此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，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，亦無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	集團成員名稱	身份／權益性質	持有 普通股 數目 <sup>(附註1)</sup>	持股 百分比
陳勇女士	本公司	配偶權益 <sup>(附註2)</sup>	180,000,000股(L)	75%

附註：

- 「L」指董事於本公司或相關相聯法團股份的好倉。
- 本公司由Million Pearl擁有約75%權益。Million Pearl分別由陳榮賢先生及陳勇女士持有70%及30%權益。陳勇女士為陳榮賢先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳勇女士被視作於陳榮賢先生擁有權益的相同數目之股份中擁有權益。

## 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有	持股
			普通股 數目 <small>(附註1)</small>	百分比
陳勇女士	Million Pearl	實益擁有人／ 配偶權益	10股	100%

## 附註：

1. 所披露權益指於相聯法團Million Pearl的權益，其由陳榮賢先生及陳勇女士分別擁有70%及30%權益。根據證券及期貨條例，陳勇女士被視作於陳榮賢先生擁有權益的相同數目之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及／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／或債券(視乎情況而定)中擁有任何(a)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條備存的登記冊的權益或淡倉；或(b)根據標準守則另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉，且概無董事或彼等之聯繫人或配偶或十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

## (ii) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益及／或淡倉

就本公司任何董事及主要行政人員所知或另行獲通知，於最後實際可行日期，以下公司或個人（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份（視乎情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或另行於附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

股東名稱／姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目 <small>(附註1)</small>	持股 百分比
Million Pearl <small>(附註2)</small>	實益擁有人	180,000,000 股 (L)	75%
陳榮賢先生	受控制法團 權益 <small>(附註3)</small>	180,000,000 股 (L)	75%
陳勇女士	配偶權益 <small>(附註4)</small>	180,000,000 股 (L)	75%

附註：

1. 「L」代表該人士於本公司或本集團相關成員公司的股份的好倉。
2. Million Pearl直接擁有本公司約75%的權益。
3. 本公司由Million Pearl持有約75%權益。Million Pearl由陳榮賢先生及陳勇女士分別持有70%及30%權益。陳榮賢先生為陳勇女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳榮賢先生被視為於陳勇女士擁有權益之相同數目的股份中擁有權益。
4. Million Pearl由陳榮賢先生及陳勇女士分別持有70%及30%權益。陳勇女士為陳榮賢先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳勇女士被視為於陳榮賢先生擁有權益之相同數目的股份中擁有權益。

除上文所披露及就董事所知者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(並非董事及主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益。

### 3. 董事於服務合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何現有或擬訂立服務合約。

### 4. 重大訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無任何尚無了結或威脅提起或針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

### 5. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或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。

於最後實際可行日期，概無董事在於最後實際可行日期仍然存續且對本集團任何業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或(就董事所知)其各自的任何聯繫人並無於任何與本集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益(倘各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立了以下重大或可能屬重大的協議(即並非於本集團日常業務過程中訂立之協議)：

- (1) 本公司之全資附屬公司恩達環球有限公司(「恩達環球」)與株式会社丸和製作所(「丸和」)所訂立日期為二零二四年九月九日的諒解備忘錄，內容有關恩達環球建議收購Denshi Maruwa Industries (M) Sdn. Bhd.(「**Denshi Maruwa**」)的全部已發行股本及P.T. Maruwa Indonesia的全部已發行股本，詳情披露於本公司日期為二零二四年九月九日的公告內；
- (2) 本公司之全資附屬公司奕邦環球有限公司(「奕邦」)與宇宙P.C.B.設備有限公司所訂立日期為二零二四年十二月六日的機器購買合約，內容有關購買若干全自動化PCB加工設備，詳情披露於本公司日期為二零二四年十二月六日的公告內；
- (3) 本公司與前執行董事陳榮賢先生所訂立日期為二零二四年十二月二十日的顧問協議，內容有關委任陳先生為本集團的高級顧問，詳情披露於本公司日期為二零二四年十二月二十日的公告內；
- (4) 奕邦(作為買方)、丸和、Sunao Nakashima及Kazutoshi Oinuma(作為賣方)所訂立日期為二零二五年二月二十一日的買賣協議，內容有關奕邦收購Denshi Maruwa約60.39%已發行及繳足股本；
- (5) 奕邦(作為買方)與Takayuki Koizumi(作為賣方)所訂立日期為二零二五年二月二十一日的買賣協議，內容有關奕邦收購Denshi Maruwa約19.805%已發行及繳足股本；

- (6) 奕邦(作為買方)與Saki Otani(作為賣方)所訂立日期為二零二五年二月二十一日的買賣協議，內容有關奕邦收購Denshi Maruwa約19.805%已發行及繳足股本；
- (7) Denshi Maruwa與廣東瀚鼎節能系統科技有限公司(「承建商」)所訂立日期為二零二五年三月十八日的協議，據此，承建商已同意向Denshi Maruwa提供機電工程及內部工程服務，代價為1,256,770美元(相當於約9,777,671港元)；
- (8) Denshi Maruwa與承建商所訂立日期為二零二五年三月十八日的協議，據此，承建商已同意向Denshi Maruwa提供機電工程及內部工程服務，代價為1,515,516美元(相當於約11,790,714港元)；及
- (9) 買賣協議。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為黎孝賢先生，彼為香港會計師公會資深會員，並為澳洲會計師公會的認可執業會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350 Grand Cayman, KY-1108 Cayman Islands。
- (c) 本公司總辦事處及於香港的主要營業地點為香港九龍觀塘海濱道151-153號廣生行中心809-810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) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 專家及同意書

以下為本通函載入其名稱、意見及／或報告之專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按相關形式及涵義收錄其函件、意見及／或報告以及引述其名稱，且確認迄今概無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，及並無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。此外，上述專家概無於自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 10. 展示文件

由本通函日期起計14日內，以下文件之副本將刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yantat.com](http://www.yantat.com))：

- (a) 買賣協議；
- (b) 安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 泓亮諮詢及評估有限公司出具之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (d) 本附錄「9.專家及同意書」一節所述之專家同意書。