
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之皇冠環球集團有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

(I)建議按於記錄日期
每持有一(1)股股份獲發三(3)股
供股股份的基準以非包銷基準進行供股；
及

(II)股東特別大會通告

獨立財務顧問

MESSIS 大有融資

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至25頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會之建議)載於本通函第28至51頁。

謹訂於二零二六年一月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁，而適用於股東特別大會之代表委任表格亦連同本通函寄發。

無論閣下是否擬出席股東特別大會(或其任何續會)，敬請按照隨附代表委任表格印列之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，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。

務請注意，股份將由二零二六年一月二十日(星期二)起按除權基準買賣。供股股份將於二零二六年二月二日(星期一)至二零二六年二月九日(星期一)(包括首尾兩日)以未繳股款形式進行買賣。倘供股的條件未獲達成，則供股將不會進行。任何人士如擬於二零二六年二月二日(星期一)至二零二六年二月九日(星期一)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份，將相應須承擔供股可能不會成為無條件及／或未必會進行的風險。任何人士如擬買賣股份及／或未繳股款供股股份，應諮詢其本身之專業顧問。

不論暫定配發之供股股份接納水平如何，供股將以非包銷基準進行。就供股而言，並無有關最低認購水平之適用法定規定。因此，倘供股認購不足，供股規模將縮減。然而，供股須待本通函「供股條件」一節所載的供股條件達成後，方可作實。倘供股條件未有在供股成為無條件的最後時限或之前達成，則供股將不會進行。

二零二五年十二月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙及表述應具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二五年十一月二十一日之公告，內容有關(其中包括)供股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業之日
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算之中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「本公司」	指	皇冠環球集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：727)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	將向合資格股東發出供其用以申請額外供股股份之額外申請表格
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)供股及其項下擬進行之交易
「額外供股股份」	指	並非於最後接納時限前認購而暫定配發之任何供股股份、並非暫定配發予任何不合資格股東之任何配額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事盧麗麗女士、胡茵璇女士及黃偉傑先生組成)，其成立的目的是為就供股向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司經獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，旨在就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須在股東特別大會上放棄投票的任何股東
「該土地」	指	位於中國廣東省深圳市前海新區港城路的一塊土地，總佔地面積約8,720平方米，並由本集團擁有
「最後交易日」	指	二零二五年十一月二十一日，即緊接該公告刊發前股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月十六日，即本通函付印前為確定其所載的若干資料的最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二零二六年二月十二日(星期四)下午四時正，或本公司可能釐定之有關其他時間及日期，即接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時間及日期

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事經作出查詢後認為，基於相關地區法例或該地區相關監管機關或證券交易所規定，不向彼等提呈供股股份屬必要或權宜之海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	就合資格股東於供股項下之配額而將向彼等發出之供股股份暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國
「章程」	指	本公司將就供股發出之章程
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零二六年一月二十九日(星期四)，或本公司可能釐定之有關其他日期，以寄發章程文件
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，不合資格股東除外
「記錄日期」	指	二零二六年一月二十八日(星期三)或本公司可能釐定之有關其他日期，即釐定股東參與供股權利之參考日期
「登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室

釋 義

「供股」	指	建議以供股方式，按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份的基準，以認購價發行最多953,883,000股供股股份
「供股股份」	指	建議向合資格股東提呈以供股方式認購之新股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「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
「認購價」	指	每股供股股份0.65港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「%」	指	百分比

預期時間表

下文載列建議供股的預期時間表：

事件	時間及日期 (香港時間)
提交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限	二零二六年一月八日 (星期四)下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定 出席股東特別大會並於會上投票的權利 (包括首尾兩日)	二零二六年一月九日 (星期五)至 二零二六年一月十五日 (星期四)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限	二零二六年一月十三日 (星期二)上午十一時正
出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期	二零二六年一月十五日 (星期四)
股東特別大會時間及日期	二零二六年一月十五日 (星期四)上午十一時正
公佈股東特別大會之投票表決結果	二零二六年一月十五日 (星期四)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	二零二六年一月十六日 (星期五)

以下事件須待實行供股的相關條件獲達成後，方可作實，因此日期僅為暫定：

按連權基準買賣股份之最後日期	二零二六年一月十九日 (星期一)
按除權基準買賣股份之首日	二零二六年一月二十日 (星期二)
股東為符合供股資格而遞交股份過戶文件的 最後時限	二零二六年一月二十一日 (星期三)下午四時三十分

預期時間表

事件	時間及日期 (香港時間)
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定 參與供股的權利(包括首尾兩日)	二零二六年一月二十二日 (星期四)至 二零二六年一月二十八日 (星期三)
供股的記錄日期	二零二六年一月二十八日 (星期三)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續	二零二六年一月二十九日 (星期四)
寄發章程、暫定配額通知書及額外申請表格	二零二六年一月二十九日 (星期四)
買賣未繳股款供股股份的首日	二零二六年二月二日 (星期一)
分拆暫定配額通知書之最後時限	二零二六年二月四日 (星期三)下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的最後日期	二零二六年二月九日 (星期一)
接納供股股份及繳付股款以及申請額外 供股股份及繳付股款的最後時限	二零二六年二月十二日 (星期四)下午四時正
供股成為無條件的最後時限	二零二六年二月十三日 (星期五)下午四時正
公佈供股結果	二零二六年二月二十四日 (星期二)
寄發繳足股款供股股份的股票及／或退款支票 (如有全部或部分未獲接納的額外申請或 倘供股並不進行)	二零二六年二月二十五日 (星期三)

預期時間表

事件

時間及日期
(香港時間)

開始買賣繳足股款供股股份.....二零二六年二月二十六日
(星期四)

上文所載供股之預期時間表及本通函所指明之所有日期及最後時限僅供指示用途，並可予更改。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候以公告方式公佈。

惡劣天氣對最後接納時限之影響

倘在下列時間香港天文台發出8號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號或超強颱風造成的「極端狀況」，則最後接納時限將不會如期落實：

- (i) 於香港任何當地時間中午十二時正前生效，且於最後接納時限中午十二時正後失效。在此情況下，最後接納時限將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於最後接納時限當日於香港當地時間中午十二時正至下午四時正之間生效。在此情況下，最後接納時限將改期至下一個上午九時正至下午四時正期間任何時間香港概無任何該等警告生效之營業日下午四時正。

倘最後接納時限未能按目前擬定日期落實，則「預期時間表」一節所述之日期可能會受影響。本公司將在切實可行情況下盡快就預期時間表之任何變動以公告形式通知股東。



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

執行董事：

魏振銘先生

鄧建國先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

27樓2707室

獨立非執行董事：

盧麗麗女士

胡茵璇女士

黃偉傑先生

敬啟者：

**(I)建議按於記錄日期
每持有一(1)股股份獲發三(3)股
供股股份的基準以非包銷基準進行供股；
及
(II)股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)供股。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)供股之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就供股致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就供股致獨立董事委員會之函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

建議供股

董事會建議，在滿足若干條件的前提下，根據以下條款進行供股：

供股統計數據

供股之基準：	合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份
認購價：	每股供股股份0.65港元
每股供股股份之淨價 (即認購價減供股所 產生的成本及開支)：	約每股供股股份0.648港元(倘悉數認購)
於最後實際可行日期之 已發行股份數目：	317,961,000股股份
將予發行之供股股份 數目：	最多953,883,000股供股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)
緊隨供股完成後 已發行股份總數：	最多1,271,844,000股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，且於供股完成或之前概不會配發及發行新股份(供股股份除外))
供股之所得款項總額：	最多約620.0百萬港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)
額外申請權利：	合資格股東可申請超出彼等暫定配額之供股股份

於最後實際可行日期，本公司並無債務證券、衍生工具、購股權、認股權證或其他已發行可轉換或交換為任何股份的證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授予任何股份、可換股證券、認股權證及／或購股權。

於最後實際可行日期，本公司並未接獲本公司任何主要股東就根據供股暫定配發予該股東的供股股份而作出任何意向的資料或不可撤回承諾。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，且於供股完成或之前概不會配發及發行新股份(供股股份除外)，根據供股條款建議發行的供股股份最高數目953,883,000股相當於：(i)於最後實際可行日期已發行股份總數的300.0%；及(ii)緊隨供股完成後經配發及發行供股股份擴大後已發行股份總數的75.0%。

非包銷基準

待供股之條件獲達成後，不論暫定配發之供股股份接納水平如何，供股將以非包銷基準進行。因此，倘供股認購不足，供股規模將縮減。就供股而言，並無有關最低認購水平之適用法定規定。

由於供股為非包銷且並未設最低認購額，申請承購其於暫定配額通知書項下全部或部分配額及／或額外申請表格項下額外供股股份之股東可能會無意間負上收購守則項下就股份提出全面要約的責任或導致本公司之公眾持股量減少至25%以下。因此，供股將根據以下條款進行，即本公司將就股東之申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東就其於供股項下的保證配額或額外申請表格項下的額外供股股份提出之申請均將縮減至(a)根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註不會觸發相關股東根據收購守則作出全面要約責任之水平；及(b)不會導致本公司公眾持股量減少至25%以下之水平。可能縮減之股份將作為額外供股股份供其他合資格股東申請，因有權享有之供股股份或額外供股股份之申請規模縮減而導致的任何尚未動用之認購款項將退還予受影響申請者。

在決定以非包銷基準進行供股前，本公司已審慎評估安排包銷的可行性。

本公司曾接觸兩間香港持牌法團，以期為任何可能未獲認購的供股股份(包括合資格股東未承購之股份、未獲暫定配發予非合資格股東之股份，以及透過額外申請表格進行額外申請而未獲認購之股份)擔任包銷商。惟鑒於建議集資規模及本公司近期的財務表現，兩間公司均拒絕擔任包銷商。

此外，本公司相信認購價所代表的吸引折讓將鼓勵合資格股東承購其暫定配額，並透過額外申請表格申請額外供股股份。未繳款權的可放棄性質亦預期有助促進市場的活躍交易，從而降低出現大量未獲認購供股股份的可能性。

鑒於上述因素，董事會（包括於獨立董事委員會函件中表達意見的獨立非執行董事）認為，以非包銷基準進行供股屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

認購價

認購價為每股供股股份0.65港元，須於接納相關暫定配發之供股股份或（如適用）申請額外供股股份或於未繳股款供股股份的受讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價：

- (a) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.75港元折讓約13.33%；
- (b) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.81港元折讓約19.75%；
- (c) 較股份於直至最後交易日（包括該日）止連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.88港元折讓約26.14%；
- (d) 較股份於直至最後交易日（包括該日）止連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.89港元折讓約27.00%；
- (e) 較股份於截至最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.81港元之理論除權價每股約0.69港元折讓約5.80%；
- (f) 較本公司資產淨值約每股股份1.1785港元折讓約44.85%（根據本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報（「年報」）所披露之本公司於二零二五年三月三十一日經審核本公司擁有人應佔權益總額約374,701,000港元以及於最後實際可行日期已發行股份317,961,000股計算得出）；及

- (g) 較累計理論攤薄價每股股份約1.391港元產生累計理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)約20.97%至每股股份基準價約1.760港元(經考慮本公司於二零二四年十一月二十八日完成之供股,以及本公司於二零二五年三月二十八日生效之股份合併的影響)。

認購價乃參考股份在現行市況下之近期市價、本公司之財務狀況及本通函下文「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一段所述供股之理由及裨益而釐定。

在釐定認購價及折讓水平時,本公司已考慮以下主要因素:

(i) 近期交易價格與現行市況

在最後交易日(包括該日)前兩個月(即二零二五年九月二十二日至二零二五年十一月二十一日),股份價格呈現整體下跌趨勢,由每股1.34港元下跌約39.6%至每股0.81港元。該期間的成交量亦相對稀薄。本公司認為有必要將認購價設定於較近期交易價格為低的折讓水平,以為合資格股東提供足夠誘因參與認購。

(ii) 本公司的財務狀況及資金需求

儘管本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度扭虧為盈,錄得約16.2百萬港元溢利(此前連續四年錄得虧損),於截至二零二五年九月三十日止六個月,再度錄得約33.8百萬港元虧損,且收入減少約52.2%。供股旨在鞏固本公司資本基礎,並支持本公司持續業務發展及增長。鑒於本集團近期中期業績虧損,且供股未獲包銷商承銷,董事會認為提供更大幅折讓將提升供股股份的吸引力。

(iii) 進行供股之理由及裨益

根據「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所詳述,供股所得款項對本集團現有業務之持續經營及發展至關重要。因此,設定具足夠吸引力的認購價對提高合資格股東悉數認購可能性之關鍵。

經計及上述因素，本公司認為認購價所代表的折讓幅度，在為股東提供具吸引力的認購誘因，與減低未承購配股權的股東所承受的攤薄程度之間取得平衡。因此，董事會(包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件中)認為，供股的條款(包括認購價)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

供股之條件

供股須待下列各項條件獲達成後方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過所有必要決議案以批准供股及其項下擬進行之交易；
- (ii) 遵照上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例之規定，將章程文件分別呈交予聯交所以供授權及香港公司註冊處處長登記；
- (iii) 章程文件已提供予合資格股東，而章程已提供予不合資格股東(如有)，僅作參考用途；
- (iv) 聯交所不遲於股份及未繳股款及繳足股款供股股份買賣首日前一個營業日，批准或同意批准(視配發情況而定)該等股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；及
- (v) 本公司遵守所有適用法律法規之規定。

上述先決條件一概不可豁免。倘上述任何條件未於二零二六年二月十三日下午四時正(或本公司可能釐定的有關較後日期)或之前達成，則供股將不會進行。

暫定配發基準

暫定配發基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份(以未繳股款形式)。

章程將隨附有關供股股份的暫定配額通知書，令其所通知的合資格股東有權認購暫定配額通知書中所列的供股股份。合資格股東於申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，填妥暫定配額通知書並將暫定配額通知書連同所申請供股股份的股款送交登記處。

合資格股東

供股僅供合資格股東參與。為符合資格參與供股，股東須於記錄日期登記為本公司股東及為合資格股東。

由代名人公司代為持有股份(或股份寄存於中央結算系統)的股東務請注意，董事會將按照本公司股東名冊將代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視為單一股東。務請由代名人公司代為持有彼等的股份(或股份寄存於中央結算系統)的股東考慮是否安排於記錄日期之前以實益擁有人的名義登記相關股份。股東及投資者如對自身狀況及將予採取的行動有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，股東須於二零二六年一月二十一日(星期三)下午四時三十分前將相關股份過戶文件(連同相關股票)送交登記處(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)。

不承購其有權認購之供股股份之合資格股東以及不合資格股東應注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

不合資格股東

本公司不會向不合資格股東提呈供股。因此，不會向不合資格股東暫定配發供股股份，且不合資格股東將無權申請認購供股股份。原應暫定配發予不合資格股東之供股股份將可供合資格股東以額外申請表格作出額外申請。

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件以及暫定配額通知書及額外申請表格，並在合理可行情況下，且視乎相關司法權區的法律顧問對適用的當地法律及法規所發表的意見，本公司將向不合資格股東寄發章程，僅供參考用途，但不會向其寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

海外股東

於最後實際可行日期，概無股東之登記地址位於香港以外地區。

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊上之地址為香港以外地區，則該股東可能不符合資格參與供股。章程文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例予以存檔或登記。

本公司得悉上市規則第13.36(2)(a)條附註訂明之規定，並正就向於記錄日期名列股東名冊之海外股東提呈供股之可行性作出合理查詢。倘本公司於作出有關查詢後認為，基於有關司法權區法例項下法律限制或禁令或該等司法權區有關監管機構或證券交易所之任何規定，不向有關海外股東提呈供股股份屬必要或權宜，則不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足股款供股股份。該等海外股東將被視為不合資格股東，並將不合資格參與供股。剔除不合資格股東之基準(如有)將於章程中披露。

居於香港境外之海外股東及股份實益擁有人應注意，彼等未必能夠參與供股，須視乎本公司根據上市規則第13.36(2)(a)條附註作出查詢之結果而定。本公司有權將本公司認為接納或申請供股股份會違反任何地區或司法權區之適用證券法例或其他法例或規例之任何有關接納或申請當作無效。供股不構成在出售、發行或招攬股份屬非法或被限制之任何司法權區作出有關行動之任何要約或邀請。因此，居於香港境外之海外股東及股份實益擁有人應自行了解及遵守任何有關限制(如適用)並於買賣股份時務須審慎行事。

供股股份之地位

於配發、發行及繳足股款時，供股股份將於各方面與當時之已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取可能宣派、作出或派付而其記錄日期為配發及發行繳足股款供股股份日期後之所有未來股息及分派。由於本公司於香港註冊成立，故供股股份並無面值。

並無供股股份之零碎配額

按於記錄日期每持有一(1)股股份獲暫定配發三(3)股供股股份之基準，供股不會產生供股股份的零碎配額。

零碎股份安排

本公司概不就供股提供零碎股份對盤服務。

申請額外供股股份

所有合資格股東均有權以額外申請表格通過額外申請之方式申請超出彼等保證配額之額外供股股份。

額外供股股份將包括：

- (i) 於最後接納時限前已暫定配發但未獲任何合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份承讓人另行認購之任何供股股份；
- (ii) 原應暫定配發予不合資格股東之任何供股股份；及
- (iii) 將另行配發但可能縮減之任何供股股份(詳情見下文)。

僅合資格股東可通過填妥額外申請表格(根據當中所印列之指示)，連同就所申請額外供股股份作出之單獨匯款，於最後接納時限或之前一併交回登記處，以申請額外供股股份。

有意申請除彼等暫定配額之外之額外供股股份之合資格股東必須填妥暫定配額通知書及額外申請表格。

申請承購其於暫定配額通知書項下全部或部分配額及／或額外申請表格項下額外供股股份之股東可能會無意間負上收購守則項下就股份提出全面要約的責任或導致本公司之公眾持股量減少至25%以下。因此，供股將根據以下條款進行，即本公司將就股東之申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東就其於供股項下的保證配額或額外申請表格項下的額外供股股份提出之申請均將縮減至(a)根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註不會觸

發相關股東根據收購守則作出全面要約責任之水平；及(b)不會導致本公司公眾持股量減少至25%以下之水平。可能縮減之股份將作為額外供股股份供其他合資格股東申請，任何因縮減供股股份配額或額外供股股份的申請而未使用的認購款項將退還予受影響申請者。

分配額外供股股份之基準

受認購之任何規模縮減所規限，本公司將以公平公正基準盡可能在實際可行情況下根據下列原則酌情分配額外供股股份：

- (i) 倘並無充足額外供股股份滿足所有額外申請表格，額外供股股份將參照相關合資格股東在相關額外申請表格中所申請額外供股股份數目按比例予以分配；
- (ii) 否則（即倘合資格股東及／或未繳股款供股股份之承讓人未能根據暫定配額通知書承購之供股股份總數大於透過額外申請表格申請之額外供股股份總數），額外供股股份將根據額外申請表格悉數分配予申請認購額外供股股份之每位合資格股東。

為免生疑慮，於應用上述原則時，僅參考相關額外申請表格中所申請之額外供股股份數目，並不會參考透過暫定配額通知書申請認購之供股股份或相關合資格股東所持現有股份數目；且不會優先處理補足零碎股份之申請。

由代名人持有（或透過中央結算系統持有）股份的股東應注意，董事會將根據本公司股東名冊將該代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）視為一名單一股東。因此，本公司配發額外供股股份之上述安排不可個別地擴大至實益擁有人。由代名人持有（或透過中央結算系統持有）股份之實益擁有人務請考慮是否有意安排於二零二六年一月二十一日（星期三）或之前以彼等本身名義登記彼等之股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司並無任何部分股本於任何其他證券交易所上市或買賣，亦未尋求或擬尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣。

將供股股份納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有中央結算系統之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應諮詢彼等之持牌證券交易商或其他專業顧問之意見，以了解有關結算安排詳情以及有關安排會如何影響其權利及權益。

供股股份之股票及供股之退款支票

待供股之條件獲達成後，繳足股款供股股份之股票預期將於二零二六年二月二十五日(星期三)以平郵方式寄發至有權接收者之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。每名承配人將就所有獲配發之供股股份獲發一張股票。

有關全部或部分不獲接納之供股股份及額外供股股份申請或倘供股並無進行之退款支票預期將於二零二六年二月二十五日(星期三)或之前以平郵方式不計利息寄發至彼等之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

印花稅及其他適用費用

買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他於香港適用的費用及收費。

稅項

股東對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份以及(就海外股東而言)對根據彼等繳納稅項所在司法權區的法律收取出售彼等根據供股須獲發行的未繳股款供股股份的所得款項淨額(如有)的稅務影響如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與供股的任何其他各方概不會就任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或供股股份或行使任何有關權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

進行供股之理由及裨益以及所得款項用途

本集團於中國主要從事物業投資、物業發展、酒店營運、金融顧問服務、提供大健康策劃管理服務及優質白酒貿易及發展業務。

假設供股獲悉數認購，供股所得款項總額將約為620.0百萬港元，而經扣除開支後供股估計所得款項淨額將約為618.0百萬港元。預期每股供股股份之認購價淨額約為0.648港元。

本公司擬將供股所得款項淨額悉數用於發展該土地。

該土地位於中國廣東省深圳市前海新區港城路，總佔地面積約8,720平方米。該土地由本集團於二零二五年八月二十日向獨立第三方收購，代價為人民幣85,000,000元。本集團擬將該土地開發為兩座住宅大廈(「該項目」)，包含總建築面積約71,000平方米的住宅單位。該項目總開發成本估計約為人民幣1,600百萬元。本公司已與建築公司協商，本公司將支付不超過人民幣600百萬元的建築成本首期款項，餘款將於物業銷售後支付。本公司擬於供股完成後盡快展開該項目施工，預計該項目將於約3年內竣工。倘供股所得款項淨額不足以支付展開施工的建築成本首期款項，本公司將尋求其他方式(如股東貸款)。

集資替代方案

除供股外，董事會於決議進行供股前已考慮各種集資替代方案，包括但不限於債務融資、配售新股及公開發售。董事會注意到，銀行借款(如可獲得)將導致本公司的額外利息負擔，並對本公司的流動資金造成壓力。因此，董事會認為此種方式對本公司不利。就配售新股份而言，其將導致現有股東的股權即時被攤薄，而不會為彼等提供參與本公司擴大資本基礎的機會，且與透過供股進行集資相比，配售新股份的規模相對較小。就公開發售而言，儘管其與供股類似，可為合資格股東提供參與機會，但公開發售不允許於公開市場自由買賣供股配額。與公開發售相反，供股可讓合資格股東參與本公司的未來發展，同時為合資格股東提供更大的靈活性，可選擇是否維持彼等各自於本公司的股權比例及買賣股份。經考慮所有其他集資替代方案後，董事認為，供股為加強本公司資本基礎及支持本公司持續業務發展及增長的適當集資方法。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等已於獨立董事委員會函件發表意見)認為，供股的條款屬公平合理，且透過供股集資符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，即使供股股份未獲全數承購，本公司目前(i)並無就任何潛在集資活動訂立任何協議、安排、諒解、意向或進行任何磋商(無論達成與否)；及(ii)並無有關於未來12個月內進行任何可能損害或否定供股擬定目的之任何未來企業行動的其他計劃或意向。

董事會函件

股權架構

下文載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後(假設合資格股東概無接納供股股份及概無額外供股股份獲承購)；及(iii)緊隨供股完成後(假設供股股份獲所有合資格股東悉數接納及概無額外供股股份獲承購)之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設合資格股東 概無接納供股股份及 概無額外供股股份獲承購)		緊隨供股完成後 (假設供股股份獲 所有合資格股東 悉數接納及概無額外 供股股份獲承購)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
主要股東						
Redstone Association						
Limited	68,698,238	21.61%	68,698,238	21.61%	274,792,952	21.61%
Crown Landmark						
Corporation	60,987,500	19.18%	60,987,500	19.18%	243,950,000	19.18%
皇冠國際集團有限公司	40,000,000	12.58%	40,000,000	12.58%	160,000,000	12.58%
公眾股東	<u>148,275,262</u>	<u>46.63%</u>	<u>148,275,262</u>	<u>46.63%</u>	<u>593,101,048</u>	<u>46.63%</u>
總計	<u>317,961,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>317,961,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,271,844,000</u>	<u>100.00%</u>

董事會函件

過去十二個月涉及發行證券之集資活動

於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內，本公司所進行之集資活動載列如下：

公告及章程日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項擬定用途	直至最後實際可行日期止所得款項實際用途
二零二四年九月九日、 二零二四年九月十二日、 二零二四年九月二十五日、 二零二四年十月二十二日、 二零二四年十一月七日、 二零二四年十一月二十八日	供股	約150.8百萬港元	物業發展項目所需的資本開支，包括(i) 113.1百萬港元用於興建位於中國山東省威海市高區北環海路南及仁泰花園東金海灘花園金海灘一號物業發展項目，包括住宅單位的建築及結構發展；(ii) 37.7百萬港元用於威海市發展項目的室內裝修，涉及物業內的室內修飾及美化	按擬定用途悉數動用
二零二五年一月二十日、 二零二五年二月十二日、 二零二五年二月二十日	根據一般授權 認購新股份	約93.0百萬港元	拓展本集團之優質白酒零售網絡及用作本集團一般營運資金	按擬定用途悉數動用

上市規則涵義

由於供股將令本公司之已發行股本於緊接該公告日期前12個月期間內增加逾50%，根據上市規則第7.19A及7.27A(1)條，供股須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式

董事會函件

批准後方可作實，且任何控股股東及彼等各自之聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄投票贊成批准供股之決議案。

據董事所深知，於最後實際可行日期，本公司並無任何控股股東，而董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股之決議案。

供股不會導致出現25%或以上之理論攤薄效應，且供股符合上市規則第7.27B條的規定。

寄發章程文件

待獨立股東於股東特別大會上批准供股及其項下擬進行的交易，預期章程文件將於章程寄發日期寄發予合資格股東。本公司將向不合資格股東寄發章程(不包括暫定配額通知書)，僅供參考用途。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

股東特別大會

謹訂於二零二六年一月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁，以供股東考慮及酌情批准供股及其項下擬進行的交易。根據上市規則第13.39(4)條，建議決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決，本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會結果作出公告。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成供股的決議案。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備指示填妥表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處辦公室寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二六年一月十三日(星期二)上午十一時正)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，及於該情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

推薦建議

由全體獨立非執行董事盧麗麗女士、胡芮璇女士及黃偉傑先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就供股的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就供股條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

另請閣下垂注本通函第26至27頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有該委員會就供股向獨立股東提供的推薦建議，以及本通函第28至51頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有該顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已於獨立董事委員會函件發表意見)認為，供股及其項下擬進行交易的條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已於獨立董事委員會函件發表意見)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股的決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險

供股須待本通函「供股之條件」一段所載條件獲達成後，方可作實。股東及本公司潛在投資者務請注意，倘任何適用條件未獲達成，則供股將不會進行。

不論暫定配發供股股份的接納水平如何，供股將以非包銷基準進行。因此，倘供股認購不足，供股規模將縮減。

任何股東或其他人士自最後實際可行日期起直至供股的所有條件獲達成之日前買賣現有股份及／或未繳股款供股股份，將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。

董事會函件

股東及本公司潛在投資者在買賣股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事。任何人士如對自身狀況或將予採取之任何行動有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

二零二五年十二月十九日



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

敬啟者：

**建議按於記錄日期
每持有一(1)股股份獲發三(3)股
供股股份的基準以非包銷基準進行供股**

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部份。除文義另有界定外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就供股之條款是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就供股之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其推薦建議之詳情連同達致該等推薦建議時曾考慮之主要因素及理由，載於通函第28至51頁。

敬請 閣下垂注通函第8至25頁所載之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經計及獨立財務顧問致獨立股東及獨立董事委員會之意見函件所載獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其意見，吾等認為供股之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准供股之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
皇冠環球集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
盧麗麗女士

獨立非執行董事
胡芮璇女士
謹啟

獨立非執行董事
黃偉傑先生

二零二五年十二月十九日

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

建議按於記錄日期
每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份的基準
以非包銷基準
進行供股

緒言

吾等(大有融資有限公司)謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就建議供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十二月十九日向股東發出的通函(「**通函**」)內所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。除本函件的文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如「董事會函件」所披露，董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份的基準進行供股，以認購價每股供股股份0.65港元發行最多953,883,000股供股股份，藉以籌集最多約620.0百萬港元(扣除開支前)。

由於供股將令 貴公司之已發行股份總數於緊接相關公告日期前12個月期間內增加逾50%，供股須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，且 貴公司任何控股股東及彼等之聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及 貴公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成就有關供股而提呈之決議案。

於本通函日期， 貴公司並無任何控股股東(定義見上市規則)，而董事及 貴公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人並無持有任何股份。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)供股是否按正常商業條款

進行、是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(ii)如何投票，向獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

截至最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他人士之間並無任何可合理視作與吾等獨立性相關的關係或權益。於獨立財務顧問義務開始時間前兩年內(定義見上市規則)，吾等並無獲委任為 貴公司之獨立財務顧問。除就是次委任為獨立財務顧問應付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排致令吾等將向 貴公司或任何其他可合理被視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益，且根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)(i) 貴公司截至二零二五年三月三十一日止財政年度(「二零二五財年」)之年報；(ii) 貴公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度(「二零二四財年」)之年報；(iii)截至二零二五年九月三十日止六個月(「二零二五年首六個月」)之中期財務報告；及(iv)通函內所載之相關資料。吾等亦已依賴 貴公司及 貴公司管理層所提供及陳述的所有相關資料、意見及事實。吾等已假設通函所載或提述之所有該等資料、意見、事實及聲明(貴公司對此負全責)於截至本函件日期在所有重大方面均為真實及準確，且可予信賴。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實而致使其中任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱目前可得之充分資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載的資料提供理據，從而為吾等之推薦建議提供合理的依據。然而，吾等並無獨立核實 貴公司管理層提供之資料及聲明，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何深入調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮供股而發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於考慮供股之條款對獨立股東而言是否公平合理的過程中，吾等已考慮以下所載主要因素及理由：

1. 背景資料

貴集團於中國主要從事物業投資、物業發展、酒店營運及大健康業務以及優質白酒貿易及發展業務。

千港元	財年 二零二四年 (經審核)	二零二五年 (經審核)	首六個月 二零二五年 (未經審核)
收益	183,461	111,407	8,342
出售附屬公司之虧損	(100,852)	—	—
財務成本淨額	(47,389)	(60)	(2)
年內／期內溢利／(虧損)	(127,200)	16,136	(33,751)
資產總值	1,438,155	1,510,839	1,460,938
負債總額	1,316,957	1,136,138	1,140,387
資產淨值	121,198	374,701	320,551

收益由上一期間的約17.5百萬港元減少至二零二五年首六個月的約8.3百萬港元。收益由二零二四財年的約183.5百萬港元減少約39.3%至二零二五財年的約111.4百萬港元。收益變化主要受中國經濟下行影響。貴集團自二零二三年開始從事優質白酒貿易及發展，且該業務貢獻二零二四財年、二零二五財年及二零二五年首六個月的全部收益。

於二零二三年七月五日，貴公司與獨立第三方訂立一份協議，以出售一間於薩摩亞註冊成立之附屬公司Grandlife Healthcare Holdings Ltd之60%股權。Grandlife Healthcare Holdings Ltd主要從事就成立大健康業務提供諮詢服務。於二零二三年十一月三十日，貴公司與獨立第三方訂立一份協議，以出售一間於香港註冊成立之附屬公司宏大健康集團有限公司之100%股權。宏大健康集團有限公司主要從事在香港提供行政服務。於二零二三年十一月三十日，貴公司與獨立第三方訂立一份協議，以出售一間於香港註冊成立之附屬公

司宏大健康控股有限公司之100%股權。宏大健康控股有限公司主要於中國從事投資控股。因此，二零二四財年錄得出售附屬公司之虧損約100.9百萬港元。

財務成本由二零二四財年的47.3百萬港元減少至二零二五財年的60,000港元，乃由於同意終止借款利息支付。

貴公司於二零二五年首六個月錄得期內虧損約33.8百萬港元、於二零二五財年錄得約16.1百萬港元溢利以及於二零二四財年錄得約127.2百萬港元虧損。於二零二五年首六個月錄得虧損乃主要由於確認優質白酒貿易的營運及營銷開支，以及確認物業、廠房及設備以及待售發展中物業的減值虧損所致。

貴公司於截至二零二五年首六個月錄得流動資產淨值約898.2百萬港元、於截至二零二五財年錄得流動資產淨值約1,007.1百萬港元以及於截至二零二四財年錄得流動負債淨值約31.0百萬港元。值得注意的是，由於建築材料及建築成本預付款項增加，其他應收款項、預付款項及按金由截至二零二四財年的約274.0百萬港元增加至截至二零二五財年的約449.0百萬港元；而短期借貸則由截至二零二四財年的約808.7百萬港元減少至截至二零二五財年的零元。

截至二零二四年三月三十一日，貴集團並無支付哈爾濱銀行約806.7百萬港元之銀行貸款。哈爾濱銀行已向貴集團提起法律訴訟，以收回尚未償還的貸款金額。根據法院於二零二四年一月五日頒佈的最終法院命令，貴集團須承擔違約本金及年利率9.9%的利息。根據貸款協議，哈爾濱銀行有權要求立即還款，即本金及利息約806.7百萬港元。截至二零二五年三月二十八日，哈爾濱銀行同意允許貴集團於二零二八年三月二十七日償還尚未償還款項，且不收取利息。因此，於截至二零二五年三月三十一日，銀行貸款已重新分類為非流動負債。

貴集團的物業、廠房及設備由截至二零二四財年的約152.2百萬港元增加至截至二零二五財年的約195.3百萬港元，主要是由於收購一間附屬公司。於二零二五年三月二十一日，貴集團以代價32,110,000港元收購四川天府金盆地酒業集團有限公司（「四川天府」）的100%已發行股本，並透過貴集團於完成日期向賣方發行承兌票據之方式支付。四川天府於中國從事優質白酒之生產。貴集團收購四川天府旨在為其優質白酒業務提供生產支持。有關承兌票據為免息，且自有關票據發行日期起計三年後償還。

貴集團於截至二零二四財年的資產淨值約為121.2百萬港元，於截至二零二五財年則約為374.7百萬港元，以及於截至二零二五年首六個月約為320.6百萬港元。

於截至二零二五財年，貴集團之銀行結餘及現金約為110.7百萬港元及受限制使用銀行結餘約為1.3百萬港元。扣除現金結餘後，貴集團之淨債務約為685.5百萬港元，資產負債比率為183.0%。於截至二零二五年首六個月，銀行結餘及現金減少至約13.7百萬港元，受限制使用銀行結餘減少至約1.3百萬港元，淨債務增加至約798.3百萬港元，而資產負債比率則增加至249.0%。

考慮到上述情況，尤其是銀行結餘及現金、銀行貸款以及預定將須於二零二八年支付的承兌票據以及該土地之開發成本，吾等認同貴公司需取得資源以開發該土地。

2. 進行供股之理由及所得款項用途

誠如「董事會函件」所披露，貴集團擬將建議供股所得款項淨額用於發展該土地。

該土地位於中國廣東省深圳市前海新區港城路T102-0178，總佔地面積約8,720平方米。貴集團擬將該土地開發為兩座住宅大廈，包含總建築面積約71,000平方米的住宅單位。該項目總開發成本估計約為人民幣1,600百萬元。貴公司已與建築公司協商，貴公司將支付不超過人民幣600百萬元的建築成本首期款項，餘款將於物業銷售後支付。貴公司擬於供股完成後盡快展開該項目施工，預計該項目將於約3年內竣工。倘供股所得款項淨額不足以支付展開施工的建築成本首期款項，貴公司將尋求其他方式(如股東貸款)。

吾等注意到，用於發展該土地之所得款項用途與貴集團之主要業務(即於中國從事物業發展及投資)符合一致，因此，是次集資活動乃為了支持其日常業務營運。

吾等注意到貴公司於決議進行供股前已考慮其他集資替代方案，包括但不限於債務融資、配售新股份及公開發售。債務融資或銀行貸款將導致貴集團額外之利息負擔，並且增加資產負債比率。配售新股份僅向並非一定為現有股東之若干承配人作出，並將導致現有股東的股權被攤薄。就公開發售而言，儘管其與供股類似，可為合資格股東提供參與機會，但公開發售不允許於公開市場自由買賣供股配額，故股東必須參與發售，否則將無法享有向彼等提供之發售新股份折讓優惠。

供股將可讓合資格股東參與 貴公司的未來發展，同時為合資格股東提供更大的靈活性，可選擇是否維持彼等各自於 貴公司的股權比例或於市場上買賣相關未繳股款供股股份，從而減低彼等的股權被攤薄的影響。經考慮上文所述後，吾等認同董事會意見，認為透過供股形式集資將為合資格股東提供機會以維持彼等各自於 貴公司持有的股權比例，為一個合適的集資方法，對 貴公司及獨立股東整體而言公平及有利。

3. 供股的主要條款

發行統計數據

供股之基準：	合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發三(3)股供股股份
認購價：	每股供股股份0.65港元
截至最後實際可行日期之 已發行股份數目：	317,961,000股股份
將予發行之供股股份數目：	最多953,883,000股供股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)
於供股完成後已發行股份 總數：	最多1,271,844,000股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，且於供股完成或之前概不會配發及發行新股份(供股股份除外))
供股之所得款項總額：	最多約620.0百萬港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)
額外申請權利：	合資格股東可申請超出彼等暫定配額之供股股份

合資格股東於接納供股項下供股股份之相關暫定配額時，或於未繳股款供股股份之承讓人申請認購供股股份時，須悉數支付認購價。

誠如「董事會函件」所披露，認購價乃經參考(其中包括)(i)現行市況下的股份市價；(ii) 貴集團當前的業務表現及財務狀況；及(iii)進行建議供股的理由及裨益以及 貴公司擬根據供股籌集的資金金額而釐定。

認購價之比較

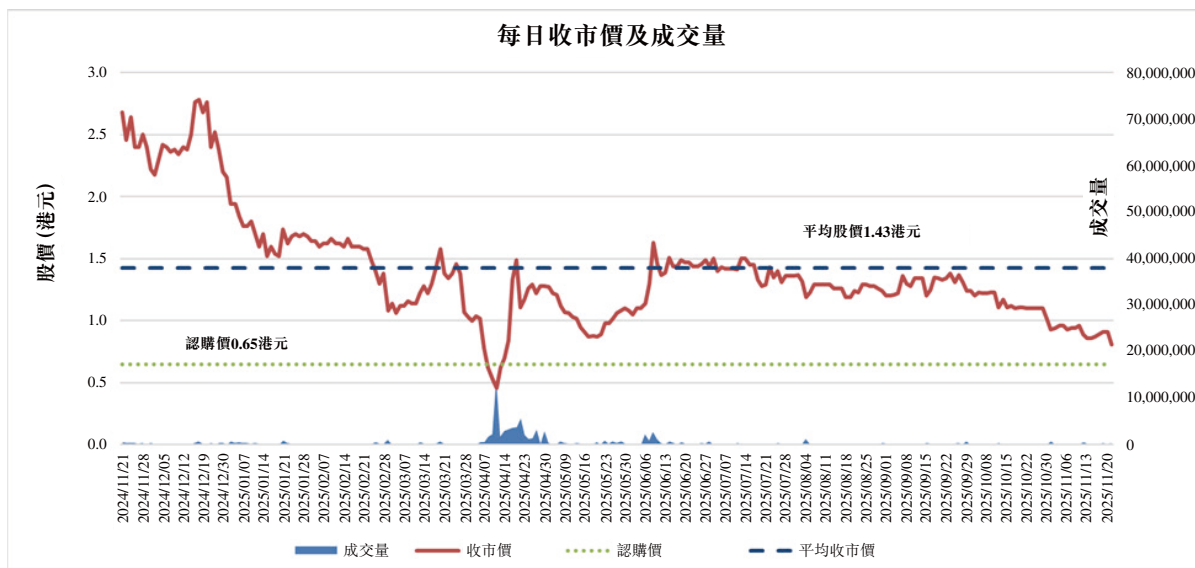
認購價：

- (i) 較按於最後交易日於聯交所所報之每股股份收市價0.81港元折讓約19.75%；
- (ii) 較按直至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日於聯交所所報之每股股份平均收市價0.88港元折讓約26.14%；
- (iii) 較按直至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日於聯交所所報之每股股份平均收市價0.89港元折讓約27.00%；
- (iv) 較 貴公司二零二五財年年報所披露根據 貴公司截至二零二五年三月三十一日之經審核資產淨值約為374,701,000港元以及317,961,000股已發行股份計算 貴公司每股股份之資產淨值約1.18港元折讓約44.85%；及
- (v) 代表累計理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)約20.97%，即每股股份之累計理論攤薄價格約1.391港元相對每股股份之基準價格1.76港元，當中計及 貴公司分別於二零二四年十一月二十八日及二零二五年二月二十日完成之供股及認購新股份，以及 貴公司於二零二五年三月二十八日生效的股份合併的影響。

股份的歷史價格表現

為評估認購價是否公平合理，吾等已就股份直至最後交易日(包括該日)為止約12個月期間(「股價回顧期間」)的每日收市價及成交量進行回顧。吾等認為股價回顧

期間為合理足夠的時間，足以說明股份的歷史價格走勢及成交量水平，並能反映於發佈二零二五財年全年業績前後，市場對 貴集團財務表現及前景的整體評估。



資料來源：www.hkex.com.hk

收市價波動及成交量稀薄

誠如上表所示，於股價回顧期間，平均每日收市價約為每股股份1.43港元（「平均股價」）。每日收市價介乎每股股份0.46港元（「最低股價」）至每股股份2.78港元（「最高股價」）。於股價回顧期間，認購價較(i)最低股價溢價約41.30%；(ii)最高股價折讓約76.62%；及(iii)平均股價折讓約54.42%。

吾等注意到，最高股價乃於股價回顧期間在二零二四年十二月某一天錄得，自此每日收市價下跌至低於平均股價，並有數次反彈。具體而言，於二零二五年四月初，股份每日收市價及成交量大幅下跌至低於認購價。董事會並不知悉任何導致股份每日收市價下跌的原因。值得注意的是，貴公司於二零二五年四月刊發有關更換接管人的公告，而新接管人並無積極尋找 貴公司控股權的買家，因此暫時不會啟動可能強制性全面收購要約。

於股價回顧期間共有247個交易日，而於其中161個交易日（佔股價回顧期間約65.18%的時間），股份均以低於平均股價的價格買賣。

每日收市價繼續呈現下行趨勢

在上述經歷四月份顯著下跌後，於二零二五年六月至七月期間，每股股份收市價短暫高於平均股價買賣。值得注意的是，貴公司於二零二五年六月刊發二零二五財年正面盈利預告的公告。股份每日收市價大部分時間均低於平均股價，成交量稀薄（於下文闡釋），且整體持續以低於平均股價的價格走低。每股股份每日收市價由二零二五年九月的每股股份1.38港元持續向下走低至二零二五年十一月二十一日的每股股份0.81港元，並進一步下跌至二零二五年十一月二十八日的0.76港元，遠低於平均股價，並接近認購價。值得注意的是，貴公司於二零二五年十一月刊發二零二五年首六個月的盈利預告公告及二零二五年首六個月中期報告。每日收市價的下跌趨勢反映市場目前對貴公司財務表現及前景的悲觀情緒。股份的每日成交量稀薄，顯示市場對股份買賣缺乏興趣。

認購價為考慮供股吸引力之重要因素，在當前情況下，認購價需低於平均股價及近期每股股份每日收市價。自二零二五年七月以來，每股股份每日收市價一直低於平均股價，且於二零二五年十一月二十八日已低於平均股價46.9%。

鑒於在股價回顧期間每股股份的每日收市價大部分時間均低於平均股價，於二零二五年十一月二十八日每股股份每日收市價已低於平均股價46.9%，且每股股份每日收市價持續呈現下行趨勢，因此，為提升是次融資活動的吸引力，將認購價設定為低於平均股價及近期每股股份每日收市價屬公平合理。此外，發行人通常會將認購價設定為其股份現行收市價的折讓水平，以提高其供股吸引力，此舉亦為一種常見的市場做法（於下文闡釋）。

股份的歷史成交量

下表載列於股價回顧期間股份的成交量：

月份	股份數目	交易日數	股份的平均每日成交量	平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比 (附註2)	平均每日成交量佔公眾股東所持股份總數的百分比 (附註3)
二零二四年					
十一月	2,308,000	7	329,714	0.10%	0.22%
十二月	4,454,677	20	222,734	0.07%	0.15%
二零二五年					
一月	5,753,000	19	302,789	0.10%	0.20%
二月	2,715,545	20	135,777	0.04%	0.09%
三月	4,461,000	21	212,429	0.07%	0.14%
四月	51,605,250	19	2,716,066	0.85%	1.83%
五月	6,897,800	20	344,890	0.11%	0.23%
六月	11,849,196	21	564,247	0.18%	0.38%
七月	2,017,700	22	91,714	0.03%	0.06%
八月	2,639,195	21	125,676	0.04%	0.08%
九月	3,112,100	22	141,459	0.04%	0.10%
十月	2,085,000	20	104,250	0.03%	0.07%
十一月(直至最後交易日 (包括該日))	3,074,200	15	204,947	0.06%	0.14%

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

- 截至本通函日期已發行股份為317,961,000股股份。
- 根據股份的平均每日成交量，除以截至最後交易日 貴公司已發行合共317,961,000股股份計算。
- 根據股份的平均每日成交量，除以截至最後交易日公眾股東持有合共148,275,262股股份計算。

於股價回顧期間，股份成交量整體而言仍然稀薄，平均每日成交量介乎已發行股份總數的約0.03%至0.85%，以及介乎公眾股東持有的股份總數約0.06%至1.83%。

與近期供股活動之比較

為評估供股條款是否公平合理，吾等已對近期供股活動進行分析。根據(i)股份於聯交所上市及買賣的公司進行的供股；及(ii)於最後交易日前三個月（「回顧期」）內有刊發相關供股章程的供股兩項準則，吾等已確定一份載有19項供股的詳盡公司名單（「可資比較公司」）。吾等認為比較回顧期已經足夠，因為其已捕捉在市況及氣氛與供股公告相當接近的情況下進行的最近期供股活動，從而讓吾等能夠合理地比較其商業條款。

貴公司的主要業務及前景以及其市值及供股所得款項總額與可資比較公司發行人未必相同。吾等已從可資比較公司中剔除若干異常值，以使其更適合於吾等的分析。儘管如此，貴公司於最後交易日的市值及供股所得款項總額均處於可資比較公司的市值及供股所得款項總額範圍以內。可資比較公司發行人有意將其各自供股所得款項用於業務發展、償還債務及營運資金等綜合用途，而貴公司則有意將供股所得款項用於業務發展。因此，吾等認為可資比較公司於評估供股條款的公平合理性時相關。

下表載列可資比較公司的主要條款：

	供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 的市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較 最後交易日 每股收市價 之溢價/ (折讓)	認購價較 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價/ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價/ (折讓)	攤薄影響 理論	悉數包銷 是 = Y 否 = N	額外申請 是 = Y 否 = N
1	二零二五年 十一月二十一日	艾碩控股有限公司 (8341)	房屋改善解決方案服 務	9.76	17.60	業務發展、營運 資金	2供2	-25.70%	-23.10%	-83.00%	17.12%	N	N
2	二零二五年 十一月二十日	火岩控股有限公司 (1909)	瀏覽器、移動設備遊 戲及與遊戲營運相 關計算機軟件	364.61	151.68	業務發展、營運 資金	2供1	-20.20%	-27.85%	195.74%	9.13%	N	N
3	二零二五年 十一月十七日	信能低碱有限公司 (145)	節能解決方案、借款 融資服務及財務投 資	42.97	18.68	業務發展、償還 債務	2供1	-18.62%	-19.05%	-6.13%	6.63%	N	N
4	二零二五年 十一月十七日	嘉鼎國際集團控股 有限公司(8153)	廣告、銷售新能源電 池、非道路汽車及 保健品	20.13	6.93	業務發展、營運 資金	2供1	-38.78%	-37.11%	-78.26%	12.93%	N	N

獨立財務顧問函件

	供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日的市 值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較於 最後交易日的 每股收市價 之溢價／ (折讓)	認購價較於 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價／ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓)	理論 攤薄影響	悉數包銷 是=Y 否=N	額外申請 是=Y 否=N
5	二零二五年 十一月十四日	威發國際集團有限公司(765)	奇趣精品、裝飾品及玩具產品	111.48	48.22	業務發展、營運資金	2供1	-18.06%	-20.70%	152.14%	6.99%	N	Y
6	二零二五年 十月二十四日	智傲控股有限公司(8282)	網絡及手機遊戲、軟件服務、互聯網安全技術服務及大數據相關分析服務	21.85	11.40	業務發展、營運資金	2供1	1.69%	-0.99%	-13.04%	0.55%	N	Y
7	二零二五年 十月二十日	中國新經濟投資有限公司(80)	第21章項下之投資公司	549.00	231.65	業務發展、營運資金	2供1	-29.29%	-27.23%	775.00%	9.70%	N	Y
8	二零二五年 十月十三日	ALCO HOLDINGS LTD (328)	消費電子產品，包括筆記型電腦	216.63	148.47	業務發展、償還債務、營運資金	1供4	-19.00%	-19.00%	-15.52%	15.52%	N	N

獨立財務顧問函件

供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日的 市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較				攤薄影響 理論	悉數包銷 是=Y 否=N	額外申請 是=Y 否=N
							認購價較於 最後交易日的 每股收市價 之溢價/ (折讓)	認購價較於 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價/ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價/ (折讓)				
9 二零二五年 十月十四日	永泰生物製藥有限公司(6978)	T細胞免疫治療	2,261.60	296.11	業務發展、營運 資金	5供1	-47.70%	-47.79%	不適用	8.05%	N	N	Y
10 二零二五年 十月二日	神話世界有限公司(582)	綜合休閒及娛樂度假區、博彩及娛樂設施及物業發展	242.82	182.57	業務發展、償還 債務、營運資金	1供1	-34.21%	-33.07%	-97.25%	17.11%	N	N	Y
11 二零二五年 九月二十五日	中國華泰瑞銀控股有限公司(8006)	廣告宣傳服務、證券投資、放債業務及虛擬現實業務	9.59	17.70	業務發展、營運 資金	2供3	-11.10%	-12.10%	-52.40%	6.70%	N	N	N

獨立財務顧問函件

	供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日的 市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較 直至最後 交易日 (包括該日)				理論 攤薄影響	悉數包銷 是 = Y 否 = N	額外申請 是 = Y 否 = N
								認購價較於 最後交易日的 每股收市價 之溢價／ (折讓)	認購價較 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價／ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓)				
12	二零二五年 九月二十四日	滙盈控股有限公司 (821)	證券經紀及買賣、融 資服務、企業融資 及其他顧問服務、 資產管理及保險經 紀	102.16	222.60	業務發展、償還 債務、營運資 金	1供2	-4.26%	-5.86%	-67.06%	3.11%	N	Y	
13	二零二五年 九月十二日	未來機器有限公司 (1401)	手機及相關產品	765.00	140.00	業務發展、營運 資金	2供1	-72.28%	-72.28%	-32.20%	24.09%	N	N	
14	二零二五年 九月十一日	中國信息科技發展 有限公司(8178)	系統集成、資訊科技 基礎設施解決方案 及維護服務、物業 租賃以及證券買賣	178.11	35.44	業務發展、營運 資金	8供3	-55.05%	-55.43%	-52.97%	15.12%	Y	Y	

獨立財務顧問函件

	供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 的市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較於 最後交易日 每股收市價 之溢價／ (折讓)	認購價較於 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價／ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓)	理論 攤薄影響	悉數包銷 是=Y 否=N	額外申請 是=Y 否=N
15	二零二五年 九月三日	中國衛生集團有限公司(673)	醫療器械及耗材、醫院經營	55.06	14.98	償還債務、營運資金	10供3	-28.60%	-37.10%	不適用	23.60%	Y	N
16	二零二五年 九月二日	鼎石資本有限公司(804)	證券經紀服務、證券抵押借貸服務、其他借貸服務	815.22	60.70	業務發展、營運資金	2供3	-40.71%	-41.63%	-75.64%	24.98%	N	N
17	二零二五年 九月一日	萬馬控股有限公司(6928)	汽車配件及車輛、乘用車皮革內飾及電子配件	175.50	40.50	業務發展、營運資金	2供1	-62.10%	-63.20%	25.00%	21.30%	N	N

獨立財務顧問函件

供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 的市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較於 最後交易日 每股收市價 之溢價／ (折讓)	認購價較於 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價／ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價／ (折讓)	理論 攤薄影響	悉數包銷 是=Y 否=N	額外申請 是=Y 否=N
18 二零二五年 八月二十九日	瑞斯康集團控股有 限公司(1679)	寬帶雙模技術、智慧 製造及工業自動 化、風電場運維	77.74	127.86	業務發展、償還 債務、營運資 金	1供5	-22.48%	-20.63%	不適用	18.73%	N	N
19 二零二五年 八月二十五日	卓悅控股有限公司 (653)	美容、健康及生活時 尚產品	38.50	107.45	業務發展、償還 債務、營運資 金	1供3	-25.93%	-27.93%	-75.91%	20.95%	N	Y
	皇冠環球集團有限 公司(727)	物業投資及發展、酒 店營運、金融顧問 服務及大健康策劃 管理及優質白酒	273.45	620.00	業務發展	1供3	-19.75%	-26.14%	-44.85%	20.97%	N	Y

供股章程日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 的市值 百萬港元	所得 款項總額 百萬港元	所得款項用途	配額基準	認購價較於 最後交易日 每股收市價 之溢價/ (折讓)	認購價較 前五個連續 交易日的 平均收市價 之溢價/ (折讓)	認購價 較綜合 資產淨值 之溢價/ (折讓)	攤薄影響 理論	悉數包銷 是=Y 否=N	額外申請 是=Y 否=N
最高			2,261.60	296.11		最高	1.69%	-0.99%	775.00%	24.98%		
平均			318.83	98.98		平均	-30.13%	-31.16%	31.16%	13.81%		
中位			111.48	60.70		中位	-25.93%	-27.85%	42.30%	15.12%		
最低			9.59	6.93		最低	-72.28%	-72.28%	-97.25%	0.55%		
排除異常值												
最高			815.22	222.60		最高	1.69%	-0.99%	152.14%	24.98%		
平均			201.57	75.63		平均	-31.09%	-32.38%	-21.78%	14.96%		
中位			102.16	48.22		中位	-25.93%	-27.93%	-32.20%	15.52%		
最低			20.13	6.93		最低	-72.28%	-72.28%	-78.26%	0.55%		

資料來源：www.hkex.com.hk

認購價

最後交易日

可資比較公司的認購價較其各自於最後交易日的每股股份收市價介乎溢價約1.69%至折讓約72.28%之間，平均折讓約30.13%，而折讓中位數約為25.93%。認購價較最後交易日每股股份收市價折讓約19.75%，處於可資比較公司的平均折讓及折讓中位數範圍內，惟較可資比較公司的平均折讓及折讓中位數幅度為淺。

五個連續交易日

可資比較公司的認購價較其各自於直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日的每股股份平均收市價介乎折讓約0.99%至折讓約72.28%之間，平均折讓約31.16%，而折讓中位數約為27.85%。認購價較直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日每股股份平均收市價折讓約26.14%，處於可資比較公司的平均折讓及折讓中位數範圍內，惟較可資比較公司的平均折讓及折讓中位數幅度為淺。

資產淨值

可資比較公司的認購價較其各自每股股份資產淨值介乎溢價約775.00%至折讓約97.25%之間，平均溢價約31.16%，而折讓中位數約為42.30%。認購價較每股股份資產淨值折讓約44.85%，處於及低於可資比較公司的平均溢價範圍內，惟較可資比較公司的折讓中位數幅度為深。

排除異常值後

萬馬控股有限公司的市值最高，約為2,261.60百萬港元，而艾碩控股有限公司及中國華泰瑞銀控股有限公司的市值則最低，分別約為9.76百萬港元及9.59百萬港元，與可資比較公司的平均市值相比，該等公司被視為屬異常值。

中國新經濟投資有限公司及火岩控股有限公司的認購價最高，分別較每股股份

資產淨值溢價約775.00%及195.74%，而神話世界有限公司的折讓最低，較每股股份資產淨值折讓約97.25%，與可資比較公司的平均值相比，該等公司被視為屬異常值。

排除異常值後，餘下可資比較公司之間最高及最低市值差距由約235.82倍大幅縮減至約40.50倍。餘下可資比較公司之間資產淨值溢價及折讓之差距亦由約872.25%大幅縮減至約230.40%。因此，餘下可資比較公司現時與吾等的評估更為相關。

最後交易日

可資比較公司之間的最高及最低市值差距幅度超過200倍，以及最高及最低資產淨值差距幅度超過800%均被視為受到異常值過度影響。排除異常值後，餘下可資比較公司的認購價較其各自於最後交易日的每股股份收市價範圍縮窄，介乎溢價約1.69%至折讓約72.28%之間，平均折讓最低約31.09%，而折讓中位數同樣約為25.93%。儘管範圍收窄，惟認購價較最後交易日每股股份收市價折讓約19.75%，仍處於餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數範圍內，惟較餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數幅度為淺。

五個連續交易日

排除異常值後，餘下可資比較公司的認購價較其各自於直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日的每股股份平均收市價範圍縮窄，介乎折讓約0.99%至折讓約72.28%之間，平均折讓最低約32.38%，而折讓中位數最低約為27.93%。儘管範圍收窄，認購價較直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日每股股份平均收市價折讓約26.14%，仍處於餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數範圍，惟較餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數幅度為淺。

資產淨值

排除異常值後，餘下可資比較公司的認購價較其各自每股股份資產淨值的範圍縮窄，介乎溢價約152.14%至折讓約78.26%之間，平均溢價最低約為21.78%，而折讓中位數最淺約為32.20%。儘管範圍收窄，認購價較每股股份資產淨值折讓約

44.85%，仍處於餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數範圍內，惟較餘下可資比較公司的平均折讓及折讓中位數幅度為深。

吾等注意到將認購價設定為較發行人股份現行市價折讓屬市場常見做法，以提高供股交易的吸引力及鼓勵各自的股東參與。在19間可資比較公司中，有18間將認購價設定為較其各自於最後交易日的收市價及全部19間將其認購價設定為較其各自於五個連續交易日的平均收市價有不同程度的折讓。與上文一致，貴公司將認購價定於較最後交易日之收市價及直至最後交易日（包括該日）止五個連續交易日之平均收市價折讓。儘管如此，不參與供股的股東如因股份收市價折讓幅度等原因不欲進行供股，可於市場買賣其配額，從而減輕其股權被攤薄的影響。

攤薄影響

供股讓合資格股東維持彼等於貴公司的權益比例，並可按其意願參與貴公司的未來發展。然而，該等並無承購彼等應得之供股股份之合資格股東應注意，彼等於貴公司的股權將於供股完成後被攤薄，而彼等於貴公司的股權總額可能會累計減少20.97%。

誠如上表所示，可資比較公司的理論攤薄影響介乎約0.55%至24.98%，平均為13.81%，中位數為15.12%。供股的理論攤薄影響約20.97%，處於可資比較公司的理論攤薄影響範圍內，並高於可資比較公司的平均理論攤薄影響及理論攤薄影響中位數。整體而言，供股的理論攤薄影響符合上市規則定義下的理論攤薄限額，鑒於預期每股股份的每日收市價折讓可鼓勵股東參與供股。此外，成交量稀薄以及每股股份每日收市價持續呈現下行走勢，進一步加深理論攤薄影響幅度。考慮到上述因素，加上供股所得款項將用於開發該土地，以及供股對貴公司產生正面財務影響（於下文闡釋），吾等認為其屬公平合理。

配額比例

按於記錄日期每持有一股股份可獲發三股供股股份之配額比例乃介乎可資比較公司的範圍內，在吾等的評估中並不視為極端情況。鑒於自二零二五年七月以來每股股份每日收市價整體呈現下行趨勢，為鼓勵股東參與供股，尤其考慮到所得款項總額規模，將認購價設為低於平均股價及每股股份近期每日收市價乃屬適當。配額比例較低及認購價較高或許可以透過計算得出類似的所得款項總額規模，惟在當前情況下認購價較高對股東的吸引力可能不足。

非包銷基準

供股將以非包銷基準進行。倘供股認購不足，供股規模將縮減。就供股而言，並無有關最低認購水平之法定規定。值得注意的是，19間可較比較公司中有17間按非包銷基準進行供股。因此，吾等認為以非包銷基準進行供股乃常見的供股方式。貴公司將為合資格股東提供申請認購額外供股股份的選擇權(如有)。

儘管無法保證供股將可籌集的最低資金金額，惟供股可為貴集團提供機會籌集營運資金並讓股東參與，吾等認為有關安排符合貴公司及股東的整體利益。

考慮到(i)每股股份每日收市價整體呈現下行趨勢，(ii)於股價回顧期間股份的成交量稀薄；(iii)認購價設於較每股股份收市價折讓乃市場普遍做法，且有關折讓介乎可資比較公司的折讓範圍內；(iv)認購價設於較每股股份收市價折讓可提升供股吸引力，並鼓勵合資格股東參與；(v)供股的理論攤薄影響處於可資比較公司的理論攤薄影響範圍內，並符合上市規則定義下的理論攤薄限額；(vi)供股可加強貴集團財務狀況；(vii)如現有股東不悉數承購彼等在供股項下應得之供股股份，則供股一般具有固有攤薄性質，及(viii)合資格股東如不承購彼等應得之供股股份，可選擇於公開市場上出售未繳股款供股股份，吾等認為認購價及供股的攤薄影響乃按正常商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

4. 供股之財務影響

資產淨值

基於本通函附錄二所載 貴集團的未經審核備考財務資料，截至二零二五財年 貴公司股權持有人應佔 貴集團經審核綜合有形負債淨值約為374.7百萬港元。於完成供股後， 貴集團將收取所得款項淨額約618.0百萬港元及緊隨完成供股後 貴公司股權持有人應佔 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為992.0百萬港元。基於截至二零二五年首六個月 貴公司股權持有人應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約320.6百萬港元，緊隨供股完成後 貴公司股權持有人應佔 貴集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值將約為938.6百萬港元。

資產負債比率

於截至二零二五年首六個月及截至二零二五財年， 貴公司的債務總額分別約為813.2百萬港元及約797.5百萬港元，而於截至二零二五年首六個月及截至二零二五財年， 貴公司的資產負債比率分別約為249.0%及約182.9%。於供股完成後，於截至二零二五年首六個月及截至二零二五財年的資產負債比率將分別減少至約85.1%及約69.1%。

經計及上文所述者(尤其是資產淨值狀況及資產負債比率改善)後，吾等認為供股符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由後，包括(i) 貴集團需要資金以支持業務發展；(ii) 認購價設為較每股股份收市價折讓可鼓勵合資格股東參與供股，從而維持彼等於 貴公司的股權；(iii)倘股東選擇在供股項下承購彼等應得之全部供股股份，股東可避免彼等於 貴公司的股權被攤薄；(iv)無意接納暫定配發予彼等的供股股份的股東可於公開市場上出售其未繳股款供股股份；及(v)完成供股後對 貴集團財務狀況產生的潛在正面影響，吾等認同董事會的看法，認為供股乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案以批准供股。

為及代表

大有融資有限公司

董事總經理

歐陽為錯

謹啟

二零二五年十二月十九日

歐陽為錯為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，可進行《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾20年的經驗。

1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料的詳情，已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crown727.com)刊發的下列文件中披露：

- (i) 本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二四年五月十四日發佈之截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第111至211頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0514/2024051400872_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二四年七月二日發佈之截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第109至207頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0702/2024070201967_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本公司二零二五年六月二十七日發佈之截至二零二五年三月三十一日止年度的年報第103至195頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0627/2025062703119_c.pdf)；
- (iv) 本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核財務資料於本公司二零二五年十一月二十八日發佈之截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告第4至33頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1128/2025112800992_c.pdf)。

2. 債項聲明

借款及承兌票據

於二零二五年十月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前釐定本集團債務狀況之最後實際可行日期)，本集團之有抵押銀行借款總額約為813百萬港元，而無抵押及無擔保之承兌票據則約為22.6百萬港元。

本集團之銀行借款由在建酒店發展項目、本集團擁有之待售發展物業及本公司一間附屬公司之全部股本作抵押。此外，銀行借款由本公司一間附屬公司之法定代表人提供擔保。

租賃負債

於二零二五年十月三十一日，本集團所有租賃負債約為6.7百萬港元，源自已承諾租賃協議，並以可退回按金作抵押。

除上述或本通函另有披露者外，且不計入集團間負債及日常業務過程中之正常應付貿易賬款，於二零二五年十月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券、已授權或設定但尚未發行之債務證券、任何定期貸款、其他借款或具借款性質之債務(包括銀行透支、貸款、承兌責任(正常貿易票據除外)、承兌信貸、其他已確認租賃負債、租賃承諾、租購承諾、按揭或押記、或有負債或尚未償還之擔保)。

3. 營運資金充足性

董事認為，經考慮到本集團現有財務資源及根據本通函所載條件及批准而進行的供股預計所得款項淨額後，倘無任何不可預見情況發生，本集團將擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少未來十二(12)個月的現有需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)為止，本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

5. 業務趨勢以及財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業投資、物業發展、酒店營運、金融顧問服務、提供大健康規劃及管理服務，以及優質白酒貿易及發展業務。

A. 本集團之物業發展投資

威海物業

威海物業包括三幢高層酒店大樓，總建築面積約195,000平方米，原計劃全作酒店用途。

本集團管理層發現，威海市近年來逐漸成為退休人士熱選之地，加上旅遊業發展蓬勃，令移居人士接踵而至，物業需求上升。本集團管理層認為，威海的有關發展將繼續令當地酒店業及房地產市場受惠。有鑒於此，本集團管理層於二零一七／一八財政年度已決定將威海物業總建築面積中約130,000平方米翻新並用作服務式公寓。

本公司間接全資附屬公司威海國盛潤禾置業有限公司（「威海潤禾」）已於二零一八年第三季度取得《商品房預售許可證》，相關預售威海物業服務式公寓亦隨即展開。

於本公司於二零二五年六月二十七日刊發截至二零二五年三月三十一日止年度的年報日期，威海潤禾已預售之累計總金額約為人民幣207百萬元，已預售之總銷售面積約為17,000平方米。由於服務式公寓單位之建築及裝修工程目前預計於二零二六／二零二七年完成，相關之預售金額預期於二零二六／二零二七財政年度內確認為收益。

威海物業發展之融資

威海物業發展之前期初步成本（不包括土地成本，該成本已由本集團透過為發展威海物業而收購中國公司之境外控股公司支付）預計將超過人民幣10億元。本集團威海物業發展之融資計劃其中一環為如上文所披露之預售服務式公寓。

於二零一八年十一月，威海潤禾透過哈爾濱銀行天津分行與亞聯盟資產管理有限公司訂立委託債權投資協議（「亞聯盟資產貸款」），據此，威海潤禾獲得為數人民幣660百萬元的貸款融資，貸款年期為三年，按年利率6.6厘計息。最終提取之金額為人民幣500百萬元，而剩餘之未提取貸款融資金額已失效。

管理層認為，威海物業將透過以下方式獲得充足融資：(i)預售服務式公寓產生之現金流；(ii)如上所述之貸款融資；(iii)承建商為發展成本融資以換取從本集團獲得的利息回報；及(iv)本集團可能不時予以訂立的其他資金安排。

前海項目

前海項目將於二零二五年年底啟動，包括兩棟住宅大樓的建造工程，總建築面積約為71,000平方米。

項目由本集團100%擁有。項目總開發成本預計約為人民幣1,600百萬元。本公司已與工程公司協商，本公司將預付不超過人民幣600百萬元的建築成本作為首期款項，剩餘部分將於物業售出後支付。

B. 本集團之酒店營運**威海物業**

威海物業三幢大樓中，其中最高一幢中的一部分將建為酒店。受到新冠肺炎疫情影響，工程進度嚴重受阻，物業預期落成時間將由二零二一年延遲至二零二六／二七年。威海物業主樓預計高約149.8米，將成為威海金海灘之地標，並預期為威海最高之建築物。

本集團在二零一七年九月完成收購威海物業，其中包括與一間國際知名酒店集團(作為酒店經理)訂立之管理協議。根據管理協議，於酒店樓層發展的過程中，酒店經理將為酒店物業提供諮詢、設計及監察服務，並於落成後管理酒店範圍的營運。該酒店預期將為國際五星級標準，其目標客戶為高端商旅及休閒遊客。

該酒店綜合大樓目前處於在建當中。於建築及裝修工程完成(預期為二零二六／二七年)後，該酒店預期將提供約200間豪華套房及客房。

C. 本集團之大健康業務

大健康策劃管理服務業務分部已於近年成立。本集團已成功羅致了在此方面擁有豐富經驗並有廣泛項目資源及客戶脈絡的專業團隊。該業務以打造「宏健園康養集團」品牌為目標進行營運。目前，該分部服務主要聚焦於為醫療保健業務經營者提供全面的醫療保健規劃與管理服務，涵蓋前期規劃、調研、成立、員工培訓及成立後的營運管理等環節。

D. 優質白酒貿易及發展

白酒業務在中國擁有一個龐大的市場。本集團於二零二三年開始貿易及發展優質白酒業務，本集團相信新業務將能為本集團提供可持續發展之業務機會。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文載列根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)第4.29條編製之本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明供股對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於二零二五年三月三十一日進行。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於供股後之綜合財務狀況。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據於二零二五年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值而編製，並已納入以下調整：

	於二零二五年 三月三十一日 本公司 權益持有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	供股預計 所得款項 淨額 千港元 (附註2)	供股完成後 本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元	於二零二五年 三月三十一日 本公司 權益持有人 應佔每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註3)	供股完成後 本公司 權益持有人 應佔每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註4)
按認購價每股供股 股份0.65港元發行 953,883,000股供股 股份之供股	374,701	618,024	992,725	1.18	0.78

附註：

1. 於二零二五年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據於二零二五年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值374,701,000港元計算。

2. 供股預計所得款項淨額乃基於按認購價每股供股股份0.65港元發行953,883,000股供股股份（按於記錄日期每持有一股現有股份獲發三股供股股份的比例）及扣除包銷費用及相關開支約2,000,000港元後計算。

千港元

預計所得款項淨額953,883,000股供股股份 × 每股供股股份0.65港元	620,024
預計包銷費用及相關開支	(2,000)

618,024

3. 於二零二五年三月三十一日本公司權益持有人應佔每股股份未經審核綜合有形資產淨值為1.18港元，乃根據於二零二五年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值374,701,000港元以及於二零二五年三月三十一日已發行股份317,961,000股計算。

千港元

本公司權益持有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值	374,701
---------------------------	---------

股份數目	<u>317,961,000股</u>
------	---------------------

港元

按每股股份計算之本公司權益持有人應佔本集團未經審核 綜合有形資產淨值	<u>1.18</u>
---------------------------------------	-------------

4. 每股股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，乃將於二零二五年三月三十一日本集團經審核綜合有形資產淨值374,701,000港元（附註1）與供股預計所得款項淨額618,024,000港元（附註2）加總後計算得出，並基於二零二五年三月三十一日已發行317,961,000股股份及根據供股已發行953,883,000股供股股份（假設供股已於二零二五年三月三十一日完成），但不計及因行使根據購股權計劃授予之購股權而可能發行之任何股份，或本公司根據一般授權及股份購回授權而可能授予及發行或購回之股份。

千港元

應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值
供股

992,725

股份數目

1,271,844,000股

港元

按每股股份計算之本公司權益持有人應佔本集團未經審核
綜合有形資產淨值

0.78

5. 概無對本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零二五年三月三十一日之後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為獨立申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)核證報告全文，僅供載入本通函。

**致皇冠環球集團有限公司列位董事**

吾等已對皇冠環球集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二五年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以及 貴公司就建議供股而刊發日期為二零二五年十二月十九日之 貴公司通函(「該通函」)第II-1至II-3頁所載之相關附註(「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之適用標準於第II-1及II-3頁闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議供股對 貴集團於二零二五年三月三十一日之財務狀況之影響，猶如建議供股已於二零二五年三月三十一日進行。作為有關過程之一部分，董事已自 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表摘錄有關 貴集團於二零二五年三月三十一日之財務狀況資料，就有關財務報表之無保留意見審核報告已獲刊發。

董事對未經審核備考財務資料之責任

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

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，該等規定建基於正直、客觀、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港質量管理準則第1號，其中要求事務所設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及法規要求之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告而言，除於該等報告出具日期對報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發表就編製未經審核備考財務資料時所用任何過往財務資料而發表之任何報告或意見，且在是次委聘過程當中，吾等並無對編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入投資通函，乃僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於所選之較早日期已發生該事項或已進行該交易，以供說明用途。因此，吾等概不就建議供股發行於二零二五年三月三十一日發生之實際結果是否會與所呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告之合理核證委聘涉及實施

程序以評估董事用作編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否妥為符合該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關業務狀況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分而適當之憑證，作為吾等意見之基礎。

吾等概不就供股所得款項淨額之合理性、該等所得款項淨額之應用，或其應用是否將如該通函第19至20頁「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述般實際作出，發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所載基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二五年十二月十九日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及供股完成後之已發行股本將如下：

於最後實際可行日期

已發行及繳足股份： 317,961,000股股份

緊隨供股完成後(假設直至供股完成並無其他發行或購回股份)

已發行及繳足股份： 1,271,844,000股股份(假設供股項下之供股股份已獲悉數認購，且於供股完成時或之前將不會發行新股份(供股股份除外))

所有股份彼此之間在各方面(包括股息權、投票權及資本返還權)享有同等地位。供股股份一經配發、發行及繳足股款，彼此之間及與配發及發行供股股份當日之已發行股份將在各方面(包括股息權、投票權及資本返還權)享有同等地位。

繳足股款供股股份之持有人將有權收取於繳足股款供股股份發行日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。由於本公司於香港註冊成立，供股股份並無面值。

本公司將向聯交所申請批准根據供股將予配發及發行之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司股本任何部分或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，現時亦無申請或計劃申請或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，並無任何有關放棄或同意放棄未來股息之安排。

於最後實際可行日期，本公司並無庫存股份。

於最後實際可行日期，本集團並無任何成員公司受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後實際可行日期，本公司並無已發行之未行使認股權證、購股權或可兌換證券賦予任何認購、轉換或交換為股份之權利。

3. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司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、相關股份或債權證中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知悉，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份的好倉

股東名稱	身份	股份／ 相關股份 ⁷	估本公司 已發行股本總額 的概約百分比
皇冠置地集團有限公司 （「 皇冠置地 」）	實益擁有人 ¹	60,987,500 (L)	19.18%
Crown Landmark Fund L.P. （「 CLF 」）	受控法團之權益 ¹	60,987,500 (L)	19.18%
Crown International Fund Corporation（「 CIF 」）	受控法團之權益 ¹	60,987,500 (L)	19.18%
Redstone Capital Corporation （「 Redstone Capital 」）	受控法團之權益 ¹	60,987,500 (L)	19.18%
皇冠國際集團有限公司 （「 皇冠國際 」）	實益擁有人 ²	40,000,000 (L)	12.58%
Topper Alliance Limited （「 Topper Alliance 」）	受控法團之權益 ²	40,000,000 (L)	12.58%
董峰先生（「 董先生 」）	受控法團之權益 ²	40,000,000 (L)	12.58%
Redstone Association Limited （「 Redstone Association 」）	實益擁有人 ³	68,698,238 (L)	21.61%
Great Capital Limited （「 Great Capital 」）	受控法團之權益 ³	68,698,238 (L)	21.61%
Lan Tian Feng女士（「 Lan女士 」）	受控法團之權益 ³	68,698,238 (L)	21.61%
中國華融資產管理股份有限公司 （「 中國華融資產管理 」）	受控法團之權益 ⁴	100,696,600 (L)	31.67%
戴紹宏先生（「 戴先生 」）	其他 ⁴	100,696,600 (L)	31.67%
李健朗先生（「 李健朗先生 」）	其他 ⁴	100,696,600 (L)	31.67%
Rising Century Limited （「 Rising Century 」）	實益擁有人 ⁵	5,500,000 (L)	1.70%

股東名稱	身份	佔本公司 股份／已發行股本總額 相關股份 ⁷ 的概約百分比	
永新華集團有限公司(「永新華」)	實益擁有人 ⁵	5,116,800 (L)	1.60%
	受控法團之權益 ⁵	5,500,000 (L)	1.70%
李永軍先生(「李先生」)	受控法團之權益 ⁵	10,616,800 (L)	3.30%
劉新軍女士(「劉女士」)	配偶權益 ⁵	10,616,800 (L)	3.30%
Sogood Limited Partnership Fund (「SLP」)	實益擁有人 ⁶	25,500,000 (L)	8.02%
Sogood Capital Corporation Limited (「SCC」)	受控法團之權益 ⁶	25,500,000 (L)	8.02%
Wang Yaman女士(「Wang女士」)	受控法團之權益 ⁶	25,500,000 (L)	8.02%
Zhang Siyao女士(「Zhang女士」)	受控法團之權益 ⁶	25,500,000 (L)	8.02%

附註：

1. 皇冠置地實益擁有60,987,500股股份，並為CLF之全資附屬公司，而CLF由Redstone Capital之全資附屬公司CIF全資擁有。因此，CLF、CIF及Redstone Capital被視為於皇冠置地擁有的股份中擁有權益。
2. 皇冠國際實益擁有40,000,000股股份，並由Topper Alliance全資擁有，而Topper Alliance則由董先生單獨擁有。因此，Topper Alliance及董先生均被視為於皇冠國際擁有的股份中擁有權益。
3. Redstone Association實益擁有68,698,239股股份，並由Great Capital全資擁有，而Great Capital則由Lan女士全資擁有。因此，Great Capital及Lan女士各自被視為於Redstone Association擁有的股份中擁有權益。
4. 根據中國華融資產管理股份有限公司於二零二零年六月二十九日存檔的權益披露通知，Fresh Idea Ventures Limited(「FIV」)於100,949,100股相關股份中持有抵押權益，且FIV為Linewear Assets Limited(「Linewear Assets」)的全資附屬公司。Linewear Assets為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金控」)的全資附屬公司，而華融國際金控由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「CPIH」)擁有51%權益。CPIH為中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」)的全資附屬公司。中國華融國際控股由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠投資管理」)、華融實業投資管理有限公司(「華融實業投資管理」)及中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理」)分別持有1.80%、13.36%及84.84%權益。因此，華融致遠投資管理及華融實業投資管理各自為中國華融資產管理的全資附屬公司。因此，Linewear Assets、華融國際金控、CPIH、中國華融國際控股、華融致遠投資管理、華融實業投資管理及中國華融資產管理被視為於FIV持有的股份中擁有權益。根據李健朗先生及戴先生於二零二五年四月十四日存檔的權益披露通知，李健朗先生及戴先生已根據FIV(作為押記權人)於二零二五年四月十四日簽署的委任契據，於二零二五年四月十四日獲委任為本公司股份的共同及個別接管人及管理人。因此，李健朗先生及戴先生被視為於FIV持有的股份中擁有權益。

5. 永新華實益擁有5,116,800股股份。Rising Century實益擁有5,500,000股股份並為永新華的全資附屬公司，而永新華由李先生單獨擁有。劉女士為李先生之配偶。因此，永新華被視為於Rising Century持有之股份中擁有權益，而李先生及劉女士被視為於Rising Century及永新華各自持有之股份中擁有權益。
6. SLP實益擁有25,500,000股股份，其一般合夥人為SCC，而SCC則由Wang女士及Zhang女士各持有50%權益。因此，SCC、Wang女士及Zhang女士各自被視為在SLP擁有的股份中擁有權益。
7. 「L」代表在本公司股份或相關股份中的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知悉，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事及彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

6. 董事於資產、合約及其他權益的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）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。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚待解決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於緊接本通函前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團並無訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)，除下列各項外：

- (a) (i)宏大控股有限公司(「宏大」)(一家於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與章成龍先生(「章先生」)(作為賣方)訂立日期為二零二三年八月十日的買賣協議，內容有關由章先生向中科買賣中投浩天(北京)股權投資基金管理有限公司(一家於中國北京成立的有限責任公司)的20%股權，代價為人民幣20,000,000元；及(ii)章先生與中科潤銀控股(深圳)有限公司(一家於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司)訂立日期為二零二四年三月五日的終止協議，據此雙方同意終止上述買賣協議，上述事項的詳情已於本公司日期為二零二三年八月十日、二零二三年十月二十四日及二零二四年三月五日的公告中披露；
- (b) (i)多彩中國集團有限公司(「多彩中國」)(一家根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司)(作為買方)與新程潤銀(深圳)投資合夥企業(「新程」)(於中國成立的合夥企業)(作為賣方)於二零二四年七月三十一日(交易時段後)及二零二四年八月八日訂立的股權轉讓協議及補充協議(統稱「股權轉讓協議」)，據此多彩中國有條件同意購買而新程有條件同意出售珠海市名實陶瓷閥有限公司(一家根據中國法律註冊成立的有限公司)的75%股權，代價為人民幣600,000,000元；及(ii)訂立日期為二零二四年九月四日的終止協議，據此雙方同意終止股權轉讓協議，上述事項的詳情已於本公司日期為二零二四年八月二十日及二零二四年九月四日的公告中披露；

- (c) (i) 皇冠金融控股有限公司(「**皇冠金融控股**」)(本公司之全資附屬公司)(作為買方)與中國白酒集團控股有限公司(「**中國白酒**」)(作為賣方)於二零二四年十二月二十七日(交易時段後)訂立的諒解備忘錄，據此訂約方同意就皇冠金融控股可能有條件收購而中國白酒可能有條件出售四川天府金盆地酒業集團有限公司(「**四川天府**」)(一家於中國成立之有限責任公司)的100%股權進行協商；及(ii)中國壹品江山酒業集團有限公司(「**中國壹品**」)(本公司之全資附屬公司)(作為買方)與中國白酒(作為賣方)訂立日期為二零二五年三月二十七日(交易時段後)的買賣協議，據此中國壹品有條件同意購買而中國白酒有條件同意出售四川天府的100%股權，代價為人民幣30,000,000元，上述事項的詳情已於本公司日期為二零二四年十二月二十七日、二零二五年三月二十七日及二零二五年八月二十一日之公告中披露；及
- (d) 本公司於二零二五年一月二十日(交易時段後)與以下各方訂立認購協議(i)億安環球有限公司(一家於薩摩亞註冊成立的有限公司)；(ii)史軍；(iii)熊建蓉；(iv)胡貴勇；(v)唐嬌鳳；(vi)熊啟棟；及(vii)陳小英(統稱「**認購人**」)，據此本公司有條件同意配發及發行而認購人有條件同意認購合共1,059,870,000股股份，認購價為每股0.088港元，股份乃根據本公司股東於二零二五年一月十日舉行之股東特別大會授予之一般授權(以配發、發行及以其他方式處理不超過1,059,870,000股股份)下發行，上述事項的詳情已於本公司日期為二零二五年一月二十日、二零二五年二月十二日及二零二五年二月二十日之公告中披露。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問(統稱「**專家**」)的資格：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師，香港
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

於最後實際可行日期，上述專家已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函分別所示形式及涵義載入其函件或報告並提述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

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自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來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。

10. 董事資料

現任董事簡歷如下：

執行董事

魏振銘先生

魏先生，62歲，於中國大陸擁有超過40年的營商經驗。自二零二零年起，魏先生出任北京攝養堂健康管理有限公司（該公司一直經營綜合醫療保健業務）之總裁。

鄧建國先生

鄧先生，57歲，於技術工作和企業管理方面擁有超過30年經驗。鄧先生主要經營房地產的開發業務，是一位成功的企業家。鄧先生於一九九零年在黑龍江大學取得機械設計、製造及自動化學士學位。於畢業後，鄧先生在不同的公司擔任機械方面的技術工作。於一九九八年，鄧先生創立及出任威海好樂功能水設備有限公司董事長。自二零二四年起，鄧先生擔任威海國盛房地產開發責任有限公司的總經理。

獨立非執行董事**盧麗麗女士**

盧女士，45歲，於二零零二年取得嶺南大學工商管理學士學位，並為香港會計師公會的註冊會計師。盧女士在財務管理、會計和企業融資領域積累豐富經驗，並在貿易、製造和房地產開發等多個行業擁有超過20年的專業背景。盧女士尤其擅長財務分析和規劃，能夠充分運用在不同行業積累的深厚金融洞見。

胡芮璇女士

胡女士，31歲，於企業管理、市場行銷和公關工作擁有豐富經驗。胡女士於二零一一年在四川師範大學導演系取得學士學位，主修專業為廣告策劃以及新媒體制作。及後，彼在英國萊斯特大學獲得管理碩士學位，主修專業為國際市場行銷。胡女士於二零二零加入中國傳媒集團擔任運營專員，負責集團的國際傳播建設。

黃偉傑先生

黃先生，43歲，於銷售和採購工作擁有20年經驗及於二零一四年加入新聯國際通訊有限公司擔任採購經理。黃先生於一九九四年在奧克蘭大學取得商業管理學士學位。

11. 公司資料及供股各方

註冊辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
27樓2707室

股份過戶登記處：

寶德隆證券登記有限公司
香港
北角
電氣道148號
21樓2103B室

獨立核數師：	中正天恆會計師有限公司 香港 新界 葵涌 葵昌道51號 九龍商業中心第2座 15樓1510–1517室
主要往來銀行：	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 星展銀行(香港)有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心11樓 中國銀行(香港)有限公司 香港 中西區 花園道1號
授權代表：	魏振銘先生 李志成先生
全體董事及授權代表的營業地址：	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 27樓2707室
公司秘書：	李志成先生 執業會計師
本公司有關供股的法律顧問：	希仕廷律師行 香港 中環皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈 11樓

獨立董事委員會及獨立股東的獨立
財務顧問：

大有融資有限公司
香港
上環
蘇杭街99號
嘉發商業中心
15樓B室

12. 開支

本公司就供股應付之開支(包括印刷、登記、翻譯、法律顧問、財務顧問、會計及其他專業費用)估計約為2.0百萬港元。

13. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crown727.com)刊載：

- (a) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本通函第26至27頁；
- (b) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函第28至51頁；
- (c) 中正天恆會計師有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (e) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意書。

14. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所深知，並無影響本公司從香港以外地區將盈利匯回或將資金調回香港的限制。
- (b) 除另行指明者外，本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

股東特別大會通告



Crown International Corporation Limited 皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

股東特別大會通告

茲通告皇冠環球集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月十五日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔告士打道108號光大中心6樓M1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議待香港聯合交易所有限公司批准或同意批准(受限於配發情況)且並無撤回或撤銷根據供股(成為無條件)的條款及條件將配發及發行予本公司股東(「股東」)的供股股份(定義見下文，以未繳股款及繳足股款形式)上市及買賣後：

- (1) (a) 謹此批准透過供股(「供股」)按認購價每股供股股份0.65港元向釐定供股配額參考日期當日(「記錄日期」)的本公司合資格股東(「合資格股東」)(不包括登記地址在香港境外而董事經作出相關查詢後基於相關地區法律項下的法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所的規定認為，不讓彼等參與供股實屬必要或權宜的股東(「不合資格股東」))發行最多953,883,000股普通股(「供股股份」)，比例為於記錄日期每持有一(1)股本公司現有股份按認購價每股供股股份0.65港元獲發三(3)股供股股份，並按本公司日期為二零二五年十二月十九日的通函(「通函」)所載的條款及條件進行；

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權董事根據供股配發及發行供股股份，儘管供股股份可能並非按比例向合資格股東發售、配發或發行，特別是董事可能經考慮本公司的組織章程細則或香港以外任何地區的法律、任何認可監管機關或任何證券交易所的規則及規例之任何限制或責任後，可在彼等視為必要、適宜或權宜的情況下，將不合資格股東排除或就其作出其他安排；及
- (c) 謹此授權董事批准、簽立及執行有關文件，並作出其認為必要、適宜或權宜的一切步驟，進行及／或採取任何及一切行動及事宜，貫徹落實以使本決議案生效。」

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
執行董事
魏振銘

香港，二零二五年十二月十九日

附註：

1. 除另有界定者外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 根據上市規則，股東特別大會上的表決將以投票方式進行。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任他人作為其代表出席及代為投票，獲委任者於股東特別大會上享有與該股東相同之發言權。持有兩股或以上股份之股東，可委任一名或多名代表出席及代為投票。受委代表無須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會指定舉行時間(或其任何續會或延期舉行之會議)四十八(48)小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將視為已撤銷。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等持有人均可就有關股份親身或委任受委代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；然而，倘有一名以上聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會上，則就有關股份而言，於股東名冊上排名較先之持有人方有權投票。
7. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。

股東特別大會通告

8. 本公司將於二零二六年一月九日(星期五)至二零二六年一月十五日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為確定合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零二六年一月八日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，以辦理登記手續。

於本通告日期，執行董事為魏振銘先生及鄧建國先生；及獨立非執行董事為盧麗麗女士、胡芮璇女士及黃偉傑先生。