

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對該建議、本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將全部名下的晉安實業有限公司股份出售或轉讓，應立即將本計劃文件連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構、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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購晉安實業有限公司或晉安(集團)有限公司任何證券的邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何表決權或批准。

Thing On Group Limited

晉安(集團)有限公司

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2292)

(1) 建議由要約人
根據開曼群島公司法第86條
以計劃安排方式私有化晉安實業有限公司
及
(2) 建議撤銷晉安實業有限公司之上市地位

要約人之財務顧問



軟庫中華

SBI China Capital

軟庫中華香港證券有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面)所用詞彙的定義載於本計劃文件第一部分「釋義」一節。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會就該建議及該計劃向無利害關係計劃股東提供意見的函件載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問智略資本有限公司就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供的意見的函件載於本計劃文件第六部分。

股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

召開將於二零二五年八月二十五日(星期一)上午十時正舉行的法院會議及將於二零二五年八月二十五日(星期一)上午十一時正(或緊隨法院會議結束或休會後(以較後者為準))舉行的股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄八及九。無論閣下是否能親身出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請閣下務必按照代表委任表格所載指示填妥及簽署隨附有關法院會議的粉色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並儘快送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，但無論如何不得遲於本計劃文件第三部分所述的相關時間及日期。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。倘閣下於遞交代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則先前提交的代表委任表格將被視為已撤銷。

本計劃文件並非在美國出售證券的要約。與該建議相關的將予發行的新股份及/或控股公司股份將不會也不需要根據證券法或美國任何州的證券法進行登記，並將根據證券法第3(a)(10)條規定的證券法登記要求的豁免以及此類州法律登記要求的可用豁免進行發行。

本計劃文件由要約人及本公司聯合發出。

就詮釋而言，本計劃文件、隨附的代表委任表格、選擇表格及戶口持有人表格的中英文本如有歧義，均以英文本為準。

二零二五年七月十八日

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	9
第三部分 — 預期時間表	15
第四部分 — 董事會函件	19
第五部分 — 獨立董事委員會函件	31
第六部分 — 獨立財務顧問函件	34
第七部分 — 說明備忘錄	68
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 控股公司的財務資料及債務聲明	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
附錄五 — 備查文件	V-1
附錄六 — 控股公司股份價值的估計	VI-1
附錄七 — 安排計劃	VII-1
附錄八 — 法院會議通告	VIII-1
附錄九 — 股東特別大會通告	IX-1

在本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「戶口持有人」	指	(a)於全部或部分計劃股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記的計劃股份中擁有權益及(b)已於中央結算系統參與者開立持有該等計劃股份的戶口或以中央結算系統投資者戶口持有人身份於該等計劃股份中擁有權益的人士
「戶口持有人表格」	指	戶口持有人為選擇股份選擇而填妥的戶口持有人表格，連同本計劃文件寄發予股東，並可於本公司網站 http://www.toenterprise.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 下載
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「該公告」	指	本公司與要約人聯合刊發日期為二零二五年五月九日的公告，內容有關(其中包括)該建議
「公告日期」	指	二零二五年五月九日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記的股份的實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的任何日子
「現金選擇」	指	該建議項下的現金代價選擇，即每股計劃股份現金0.78港元

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二五年修訂)(經不時修訂)
「本公司」	指	晉安實業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2292)
「條件」	指	本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議及該計劃之條件」一節所述實施該建議及該計劃之條件
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「法院會議」	指	按大法院指示而將召開的計劃股東會議(會上將就該計劃(不論有否修訂)進行表決)或其任何續會
「法院命令」	指	大法院批准該計劃及確認按公司法規定削減本公司已發行股本的命令
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	除王先生、要約人及與任何一方一致行動方外的計劃股東

「生效日期」	指	該計劃(如獲大法院通過及批准)根據其條款及公司法生效之日，即根據公司法第86(3)條向公司註冊處處長遞交法院命令副本以供登記之日，預期為二零二五年九月十六日(星期二)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	緊隨法院會議結束或休會後將舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)削減本公司股本、發行新股份、使用本公司賬目內註銷計劃股份所產生之儲備以及實施該計劃
「選擇表格」	指	由計劃股東填寫的藍色選擇表格，以選擇現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者，該表格連同本計劃文件一併寄發予股東
「選擇時間」	指	二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分，即登記擁有人可向股份登記處遞交選擇表格及戶口持有人可向股份登記處遞交戶口持有人表格的最後期限，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院

「大法院規則」	指	大法院規則(二零二三年修訂)(經不時綜合及修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資附屬公司
「控股公司」	指	Thing On Investment Management Limited(前稱Thing On Investment Management Ltd)，一間於二零一八年九月七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，其由要約人全資擁有
「控股公司股份」	指	控股公司中每股面值為1.00美元的股份，或本計劃文件所述於生效日期之前進行股份拆細後每股面值為0.00001美元的股份
「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	本公司的獨立董事委員會，由獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生組成，其已告成立以就該建議向計劃股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，獨立董事委員會就該建議的獨立財務顧問。智略資本有限公司為根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

「KYC文件」	指	本計劃文件第七部分一說明備忘錄中「該建議之條款—登記擁有人作出的選擇」一段所列的KYC文件
「最後交易日」	指	二零二五年四月二十八日，即在刊發該公告前股份在聯交所買賣的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月十五日(星期二)，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日，或要約人與本公司可能協定或(倘適用)大法院可能指示及(在所有情況下)執行人員許可的有關較後日期
「會議記錄日期」	指	二零二五年八月二十五日(星期一)，或將向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利及股東出席股東特別大會及於會上投票的權利的記錄日期
「王先生」	指	本公司控股股東、主席兼非執行董事王聰德先生
「要約代價」	指	要約人就該建議應付的代價，即現金選擇或股份選擇或同時選取兩者
「要約期」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義，自公告日期(即二零二五年五月九日)起生效

「要約人」	指	Thing On Group Limited(晉安(集團)有限公司)，一間於二零零三年九月八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王先生全資擁有
「要約人一致行動方」	指	就本公司而言，與王先生或要約人一致行動之所有人士或假使一致行動人士(定義見收購守則)，包括王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生
「要約人股份」	指	要約人股本中的股份
「該建議」	指	要約人以該計劃方式將本公司私有化及自聯交所撤銷股份上市地位的建議，按照載於本聯合公告及將載於本計劃文件內的條款進行並須受其中條件所規限
「登記冊」	指	本公司的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)，根據股份而定
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊為股份持有人的股份持有人(包括但不限於代理人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方)
「有關期間」	指	自公告日期(即自二零二四年十一月九日起)前六(6)個月當日起至最後實際可行日期止的期間(包括首尾兩日)
「軟庫中華」	指	軟庫中華香港證券有限公司，一間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，為要約人就該建議的財務顧問

「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條訂立的安排計劃，涉及註銷所有計劃股份作為要約代價，並同時將本公司股本中已發行股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前的數目，惟須遵守大法院批准或施加或經本公司與要約人協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	向計劃股東等人士發行的本公司及要約人的本綜合計劃文件，包括其中的函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零二五年九月一日(星期一)，即釐定計劃股東於該計劃項下所享有權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之已發行股份，為免生疑問，不包括要約人直接或間接持有之股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期為計劃股份之登記持有人
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)，以及根據該法頒佈的規則和條例
「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	本公司股本中每股面值0.00005港元的普通股
「股份選擇」	指	該建議項下的股份選擇，即每持有一股計劃股份可獲一股控股公司股份
「購股權計劃」	指	根據股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案的本公司購股權計劃
「股份登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除另有指明外，本計劃文件所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

股東應採取的行動

法院會議及股東特別大會

為釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利及股東出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月十八日(星期一)至二零二五年八月二十五日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時三十分前送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本計劃文件隨附適用於法院會議的**粉色**代表委任表格及適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。股份的後續購買者如欲出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，可向轉讓人或於聯交所網站索取相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，我們強烈建議閣下按照代表委任表格所載指示填妥及簽署隨附的有關法院會議的**粉色**代表委任表格，而倘閣下為股東，我們強烈建議閣下按照代表委任表格所載指示填妥及簽署隨附的有關股東特別大會的**白色**代表委任表格，並將其送交股份登記處辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。儘管可在法院會議上將代表委任表格交給法院會議主席，惟大會主席可全權酌情決定是否接納該表格，適用於法院會議的**粉色**代表委任表格應在不遲於法院會議或其任何續會的指定舉行時間48小時前遞交。適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格必須不遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前遞交，方可獲接納。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，所交回的代表委任表格將被視為已被撤銷。

倘閣下並無委任受委代表，亦無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上以所需大多數票通過，則閣下仍將受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，我們強烈建議閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

本公司及要約人將不遲於二零二五年八月二十五日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，則將根據收購守則及上市規則的規定，就(其中包括)大法院批准該計劃的呈請聆訊結果、計劃記錄日期、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日期作出進一步公告。

登記擁有人作出的選擇

登記擁有人應不遲於二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分或透過公告可能通知的稍後日期及時間就彼等所持於計劃記錄日期以彼等名義登記的全部計劃股份填妥及簽署選擇表格，並將填妥及簽署的選擇表格交回股份登記處，以作出現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者。如登記擁有人希望選擇股份選擇，則必須在遞交填妥並簽署的選擇表格的同時，遞交KYC文件。詳情請參閱本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議之條款—登記擁有人作出的選擇」一段。

閣下如已將全部或部分名下股份出售或轉讓，應立即將本計劃文件、隨附的代表委任表格、選擇表格及戶口持有人表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構、或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。選擇表格可(i)向股份登記處索取，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(ii)於本公司網站(<http://www.toenterprise.com>)獲取；或(iii)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲取。

任何以代理人、受託人或以任何其他身份的登記擁有人持有計劃股份的股東將與任何其他登記擁有人一視同仁。任何實益擁有人應與其代理人、受託人或登記擁有人就該計劃及選擇現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者訂立安排，並可考慮其是否有意於計劃記錄日期前安排以實益擁有人的名義登記有關計劃股份。

股份以信託方式持有或存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

法院會議及股東特別大會

本公司不會承認任何人通過任何信託持有任何股份。倘閣下為實益擁有人，股份由登記擁有人(香港結算代理人除外)以信託方式持有並以其名義登記，閣下應聯絡登記擁有人，並就閣下實益擁有的股份應於法院會議及／或股東特別大會上投票的方式向登記擁有人提供指示及／或與登記擁有人作出安排。

該等指示及／或安排應於登記擁有人設定的法院會議及股東特別大會截止日期前發出或作出，以便登記擁有人有足夠時間準確填寫其委任表格，並於本計劃文件第三部分一預期時間表所述截止日期前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述提交有關法院會議及股東特別大會的代表委任表格的最後時間前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則任何該等實益擁有人應遵守登記擁有人的規定。

倘閣下為實益擁有人並有意親自出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人作出適當安排，使閣下能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將登記在登記擁有人名下的部分或全部股份轉移及登記到閣下名下。

登記擁有人於法院會議及／或股東特別大會上委任代表須符合本公司組織章程細則的所有相關條文。

如登記擁有人委任代表，有關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須於遞交有關代表委任表格的最後時間遞交，更多詳情載於本計劃文件第三部分—預期時間表。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人在遞交其代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則所交回的代表委任表格將被視為已撤銷。

倘閣下為實益擁有人，股份存放於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記，除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則閣下必須聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或現正或已將該等股份存放於其他中央結算系統參與者的其他有關人士，就閣下擬於法院會議及／或股東特別大會上就該計劃投票而向該等人士發出投票指示。閣下應於有關法院會議及股東特別大會的截止日期前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他有關人士，以便該等人士有足夠時間就實益擁有人的股份應於法院會議及／或股東特別大會上投票的方式向香港結算代理人提供指示或與香港結算代理人作出安排。香港結算代理人就該計劃就以香港結算代理人名義登記的股份進行投票的程序，須根據不時生效的《香港結算一般規則》及《香港結算運作程序規則》進行。

倘閣下為實益擁有人，股份已存入中央結算系統，閣下亦可選擇成為登記擁有人，從而有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東特別大會(以股東身份)並於會上投票。閣下可透過自中央結算系統提取閣下的全部或任何股份，並以閣下的名義轉讓及登記該等股份，方可成為登記擁有人。就提取中央結算系統的股份及撤銷相關登記而言，閣下須向中央結算系統繳付每手買賣單位的提取費、每份已發行股票的註冊費、每份過戶文件的印花稅，以及(倘閣下的股份透過財務中介持有)閣下的財務中介收取的任何其他相關費用。閣下應於將股份過戶登記至閣下名下的最後時間前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他有關人士，以符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，使該等經紀、託管人、代理人或其他有關人士有足夠時間從中央結算系統提取股份並以閣下的名義登記。

於法院會議投票的計劃股東(包括向隨後在法院會議上投票的託管人或結算所發出投票指示的計劃股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席或代表出席大法院預計於二零二五年九月九日(星期二)(開曼群島時間)舉行的呈請聆訊會，本公司將在會上尋求(其中包括)批准該計劃。

實益擁有人作出的選擇

透過中央結算系統持有股份的實益擁有人應不遲於選擇時間(即二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分)就透過中央結算系統持有的計劃股份填妥及簽署戶口持有人表格，並將填妥及簽署的戶口持有人表格交回股份過戶登記處，以作出現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者，詳情請參閱本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議之條款—透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇」一段。

行使投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，要約人及本公司強烈鼓勵閣下行使投票權或指示有關登記擁有人於法院會議及／或股東特別大會上親身或委任代表投票。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，要約人及本公司鼓勵閣下及時向香港結算代理人提供指示或向香港結算代理人作出有關該等股份應於法院會議(如閣下為計劃股份的實益擁有人)及／或股東特別大會(作為股份的實益擁有人)上投票的方式或從中央結算系統提取所有或任何閣下股份並將該等股份轉讓及登記在閣下自身名下的投票方式之安排(詳情載於本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議之條款—透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇」一段)。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，謹希望閣下告知相關實益擁有人行使其投票權的重要性，要約人及本公司將不勝感激。

倘閣下在股份借出計劃中保留任何股份，要約人和本公司建議閣下收回任何借出的已發行股份，以免使用借出股票的市場參與者投票。

閣下如對應採取的行動有任何疑問，建議閣下諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

以下時間表考慮大法院對該計劃的程序。預期時間表僅為指示性質，可能會有所變動。以下預期時間表如有任何變動，本公司將另行公佈。

香港時間(除另有指明外)

本計劃文件的寄發日期 二零二五年七月十八日(星期五)

為成為合資格股東出席法院會議及／
或股東特別大會並於會上投票，
辦理股份過戶手續的最後時限..... 二零二五年八月十五日(星期五)
下午四時三十分

為釐定計劃股東出席法院會議及
於會上投票的權利及股東出席
股東特別大會及於會上投票的權利，
關閉本公司股東名冊(附註1)..... 二零二五年八月十八日(星期一)
至二零二五年八月二十五日(星期一)
(包括首尾兩天)

遞交關於以下會議的代表委任表格的最後時限(附註2)
• 法院會議 二零二五年八月二十三日(星期六)
上午十時正
• 股東特別大會 二零二五年八月二十三日(星期六)
上午十一時正

會議記錄日期 二零二五年八月二十五日(星期一)

法院會議(附註3) 二零二五年八月二十五日(星期一)上午十時正

股東特別大會(附註3) 二零二五年八月二十五日(星期一)
上午十一時正(或緊隨法院會議結束或
休會後(以較後者為準))

公佈法院會議及股東特別大會結果，
並登載於聯交所及本公司網站.....不遲於
二零二五年八月二十五日(星期一)
下午七時正

股份於聯交所買賣的預期截止日期 二零二五年八月二十六日(星期二)

為符合資格享有該計劃項下的權利，
辦理股份過戶手續的最後時限(附註4) 二零二五年八月二十九日(星期五)
下午四時三十分

為釐定合資格享有該計劃項下 權利的計劃股東，關閉本公司 股東名冊(附註5).....	自二零二五年九月一日(星期一)起
計劃記錄日期.....	二零二五年九月一日(星期一)
法院聆訊有關批准該計劃的呈請及確認 削減該計劃相關的本公司股本.....	二零二五年九月九日(星期二) (開曼群島時間)
公佈批准該計劃的呈請的法院 聆訊結果，並確認削減該計劃相關的 本公司股本、預期生效日期及撤銷 股份於聯交所上市地位的預期日期.....	二零二五年九月十日(星期三) 上午八時三十分或之前
選擇時間(即提交選擇表格的 最後時限，以選擇現金選擇或 股份選擇或兩者組合)及遞交戶口 持有人表格的最後時限(附註6).....	二零二五年九月十五日(星期一) 下午四時三十分
生效日期(附註7).....	二零二五年九月十六日(星期二) (開曼群島時間)
公佈生效日期，撤回股份於聯交所的 上市地位.....	二零二五年九月十七日(星期三) 上午八時三十分或之前
預期撤回股份於聯交所上市地位的 生效日期.....	二零二五年九月十八日(星期四) 下午四時正
根據該計劃寄發現金權利支票及股份 權利的股票的最後時限(附註8).....	二零二五年九月二十五日(星期四)

附註：

1. 本公司將於該期間關閉股東名冊，以釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利，以及股東出席股東特別大會及於會上投票的權利。為免生疑問，此段閉冊期間並非用於確定該計劃項下的權利。
2. 有關法院會議的**粉色**代表委任表格及有關股東特別大會的**白色**代表委任表格應按照其上分別印列的指示填妥及簽署，並應於上述時間及日期送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。儘管可在法院會議上將代表委任表格交給法院會議主席，惟大會主席可全權酌情決定是否接納該表格，適用於法院會議的**粉色**代表委任表格應在不遲於法院會議或其任何續會的指定舉行時間48小時前遞交。適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格必須不遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前遞交，方可獲接納。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，計劃股東或股東（視情況而定）仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。倘計劃股東或股東（視情況而定）在遞交其代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則所交回的代表委任表格將被視為已撤銷。
3. 有關法院會議及股東特別大會的進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄八所載的法院會議通告及本計劃文件附錄九所載的股東特別大會通告。倘於法院會議及股東特別大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或因超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則法院會議及股東特別大會將根據本公司組織章程細則押後或延期舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.toenterprise.com>)刊發公告，以通知股東會議改期的日期、時間及地點。
4. 二零二五年八月二十九日(星期五)下午四時三十分後不再受理股份過戶手續。計劃股東（無論彼等選擇現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者）應保持其於計劃股份的全部股權，直至生效日期(即二零二五年九月十六日(星期二))。
5. 本公司將於該期間關閉股東名冊，以釐定合資格享有該計劃項下權利的計劃股東。

6. 根據有關指示正式填妥的選擇表格須不遲於上文所述時間及日期(或透過公告通知的稍後時間及/或日期)送交股份登記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，否則，選擇表格將被視為無效，而倘該計劃生效，聲稱作出選擇的該等計劃股東無論就任何目的而言均無權收取股份選擇，而應收取現金選擇。透過中央結算系統持有全部或部分計劃股份之戶口持有人，如欲就其於計劃記錄日期(即二零二五年九月一日(星期一))持有或(或倘戶口持有人為代名人或託管人，則為實益擁有人)擁有權益之任何或全部計劃股份選擇股份選擇，則必須於不遲於選擇時間(即二零二五年九月十五日(星期一))下午四時三十分)簽署及將(i)戶口持有人表格副本交回本公司之股份登記處is-enquiries@vistra.com，並同時以電郵方式交回有關中央結算系統參與者(定義見本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議的條款—透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇」一段)；及(ii)戶口持有人表格正本交回本公司之股份登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。計劃股東或戶口持有人對股份選擇的任何選擇還應附有本計劃文件中規定的KYC文件或要約人、控股公司或本公司可能要求的其他證據或文件，否則此類選擇無效，且倘該計劃生效，取而代之，計劃股東或戶口持有人將收到現金選擇。
7. 當本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議及該計劃之條件」一段所載全部條件獲達成或(在許可範圍內)獲豁免(視情況而定)時，法院命令可送交開曼群島公司註冊處處長登記，屆時計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具約束力。
8. 有關現金選擇的現金權利支票或有關股份選擇的控股公司股份實物股票將不遲於生效日期後七(7)個營業日，以平郵預付郵資的方式，寄往有權獲得支票或股票的人士各自的登記地址，或(倘為聯名持有人)就登記擁有人而言寄往本公司股東名冊中名列首位的聯名持有人的登記地址；或就戶口持有人或實益擁有人於戶口持有人表格所載地址。所有該等支票或股票將由有權獲寄發的人士承擔風險，而控股公司、要約人、本公司、軟庫中華、獨立財務顧問、股份登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與該建議的任何其他人士概不對任何遺失或延遲寄發負責。

除另有說明外，本文件所提述的時間及日期均指香港時間及日期。



Thing On Enterprise Limited
晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2292)

執行董事：

王家揚先生

陳彩雲女士

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

非執行董事：

王聰德先生(董事會主席)

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

17樓

獨立非執行董事：

陳錦萍女士

王經緯先生

熊梓仁先生

敬啟者：

(1) 建議由要約人

根據開曼群島公司法第86條

以計劃安排方式

私有化晉安實業有限公司

及

(2) 建議撤銷晉安實業有限公司之上市地位

緒言

茲提述該公告。於二零二五年五月九日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以建議根據公司法第86條通過計劃安排方式私有化本公司，當中涉及(i)

註銷及剔除計劃股份並以此為交換，按每股已註銷及剔除計劃股份向計劃股東支付現金及／或股份代價；及(ii)透過向控股公司配發及發行數目與按面值入賬列作繳足之計劃股份(已註銷及剔除)數目相同之新股份，以本公司賬目中因上文(i)所述已發行股本削減而產生的進賬額，將本公司之已發行股本恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前之數額；及(iii)撤銷股份於聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議、該計劃及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告(連同相關的代表委任表格)。閣下亦謹請注意(a)本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會的函件；(b)本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問的函件；(c)本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄；及(d)本計劃文件附錄七所載的該計劃條款。

該建議之條款

該計劃生效後，計劃股份將予以註銷及剔除，作為交換條件：

- (a) 現金選擇：每持有一股計劃股份可獲現金0.78港元；
- (b) 股份選擇：每持有一股計劃股份獲發一股控股公司股份；或
- (c) 現金選擇與股份選擇的組合。

計劃股東可選取現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者，作為其全部計劃股份持股的要約代價形式。未作出任何選擇的計劃股東將被視為已選擇收取現金選擇項下的權利，惟須待該建議在各方面成為無條件後方可作實。有關要約代價選擇的詳情，請參閱本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議之條款—登記擁有人作出的選擇」及「該建議之條款—透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇」等段。

現金選擇

現金選擇項下每股計劃股份的現金代價0.78港元較：

- (a) 按聯交所所報股份於最後實際可行日期的收市價每股0.71港元溢價約9.9%；
- (b) 按聯交所所報股份於最後交易日的收市價每股0.6港元溢價約30.0%；
- (c) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (d) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (e) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.573港元溢價約36.1%；
- (f) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.590港元溢價約32.2%；
- (g) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.647港元溢價約20.6%；
- (h) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.727港元溢價約7.3%；

- (i) 於二零二四年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約1.572港元(按(i)本公司截至二零二四年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約1,131,696,000港元及(ii)於最後實際可行日期720,000,000股已發行股份計算)折讓約50.4%；及
- (j) 於二零二四年十二月三十一日每股經調整經審核綜合資產淨值約1.538港元，乃根據本公司於二零二四年十二月三十一日之經調整經審核綜合資產淨值約1,107,202,000港元(經計及本集團之物業權益合共約1,069,750,000港元(估值日期為二零二五年五月三十一日)及於最後實際可行日期已發行之720,000,000股股份)計算，折讓約49.3%。

現金選擇項下的現金代價乃按商業基準，並經考慮股份的近期及歷史交易價格及本集團的財務表現後釐定。

最高及最低價格

於有關期間內，聯交所所報股份於二零二四年十一月十一日至二零二四年十一月二十八日及於二零二五年五月十二日之交易日的最高收市價為0.85港元，而聯交所所報股份於二零二五年二月十一日至二零二五年二月十八日之交易日的最低收市價為0.405港元。

股份選擇

要約人為一間於二零零三年九月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。控股公司為一間於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司。於最後實際可行日期，控股公司由要約人直接全資擁有，而要約人則由本公司控股股東、主席兼非執行董事王先生直接實益擁有。王先生、王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生為要約人之董事。王先生為王逢源先生的兄弟，以及王家揚先生及王文揚先生的父親。控股公司股份為英屬處女群島一間非上市公司(一間特殊目的公司)的股份。控股公司目前獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。王家揚先生及王文揚先生為控股公司的董事。於最後實際可行日期，要約人持有一股控股公司股份，佔控股公司100%股權。

於生效日期或之前，控股公司將按1比100,000之比例拆細其股份(包括要約人所持有一股已發行股份)，致使要約人所持有每股面值1.00美元的一股股份拆細為每股面值0.00001美元的100,000股股份，而控股公司將進一步向要約人按面值0.00001美元發行及配發179,900,000股新股份，據此要約人將持有控股公司180,000,000股股份，反映計劃股份總額。根據該計劃，控股公司將不遲於生效日期起計七個營業日，向每名有效選擇股份選擇的計劃股東配發數目相等於其根據該計劃提交選擇股份選擇的計劃股份數目的控股公司股份。遞交選擇現金選擇或股份選擇或兩者兼備之選擇表格之截止時間及遞交戶口持有人表格(倘戶口持有人透過中央結算系統持有全部或部分計劃股份並欲選擇股份選擇)之截止時間為二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分。控股公司將於生效日期按面值購回要約人持有的控股公司股份(如有)，數目相當於計劃股東有效選擇股份選擇後所提交的計劃股份數量。於有關購回後，控股公司將由(i)要約人持有與有效選擇現金選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相若的控股公司股份數目；及(ii)計劃股東持有與有效選擇股份選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相若的控股公司股份數目。

假設所有計劃股東僅選擇股份選擇，於該建議完成後，本公司將由要約人及控股公司分別持有75%及25%，而控股公司將由所有計劃股東持有100%。

假設所有計劃股東僅選擇現金選擇，於該建議完成後，本公司將由要約人及控股公司分別持有75%及25%，而控股公司將由要約人持有100%。

於生效日期及撤銷股份上市地位後，要約人將向控股公司轉讓540,000,000股股份(佔已發行及流通股份的75%)，而作為代價，控股公司將向要約人配發540,000,000股控股公司股份。因此，撤銷股份上市地位後，假設所有計劃股東選擇現金選擇，控股公司將為本公司唯一股東，而要約人將全資擁有控股公司。倘全體計劃股東選擇股份選擇，則控股公司仍將為本公司的唯一股東，而控股公司將分別由要約人及計劃股東分別持有75%及25%的權益。

股份選擇(受下述條件規限)為現有股東提供機會，使其可於股份於聯交所撤銷上市地位後保留於本公司的間接權益。任何選擇僅收取股份選擇的計劃股東將透過其於控股公司的股權間接保留該股東於緊接該計劃實施前所持有的本公司相同比例權益。根據股份選擇將予發行的控股公司股份將以不附帶任何產權負擔方式發行，並入賬列作繳足。

股東務請注意，控股公司為於二零一八年九月七日於英屬處女群島註冊成立的公司，自註冊成立以來並無任何業務營運。控股公司股份持有人(包括根據股份選擇將獲配發及發行控股公司股份的計劃股東)將享有根據英屬處女群島相關法律及控股公司組織章程大綱及細則所賦予的控股公司股份(即與要約人持有或將持有的控股公司股份享有同等地位的控股公司普通股)附帶的該等投票、股息及清算權利及利益(包括出席股東大會並於會上投票、按比例收取任何已派發股息，以及按比例收取控股公司在清盤下的任何剩餘資產分派)。

於生效日期及股份撤銷上市地位後，本公司將成為控股公司的全資附屬公司，而控股公司將不會擁有任何其他資產或結欠任何負債或從事任何業務，惟股份、銀行賬戶中的少量現金及要約人自控股公司註冊成立日期起應付的成立成本及維護成本款項除外。由於目前無意尋求控股公司股份於任何證券交易所上市，控股公司股份將相對缺乏流動性，而控股公司股份持有人將不會受到任何證券交易所或證券監管機構任何規則及法規的保障。此外，公司收購、合併及股份回購守則的引言第4.1條規定，公司收購、合併及股份回購守則適用於影響(其中包括)香港公眾公司的收購、合併及股份回購，而公司收購、合併及股份回購守則的引言第4.2條規定，於決定一間公司是否為香港公眾公司時，執行人員會考慮香港股東的數目、股份於香港買賣的程度及其他因素。倘於實施該計劃後，控股公司被執行人員確定為「香港公眾公司」，則控股公司將須遵守公司收購、合併及股份回購守則。

本計劃文件附錄六載列軟庫中華就控股公司股份估計價值發出的函件，該函件僅根據收購守則附表一第30段向董事提供，不得用作其他目的或出於其他目的而加以依賴。

投資者應注意持有控股公司股份的以下風險因素：

- 控股公司股份未在任何證券交易所上市，也不享有上市規則提供的保護；
- 控股公司股份缺乏流動性，因此，倘控股公司的股東打算出售其控股公司股份，股東可能會發現更難找到控股公司股份的買家，因為控股公司股份不太可能有現成的市場；
- 概不保證將就控股公司股份派付任何股息；
- 商業和經濟環境的變化可能會對控股公司資產的價值(如有)產生不利影響；
- 控股公司須遵守英屬處女群島法律，而該法律有別於本公司須遵守的開曼群島法律；及
- 關於控股公司組織章程大綱及細則及／或英屬處女群島法律能否為控股公司股東提供足夠的股東保障，並無進行分析或研究。

該建議及該計劃之條件

該建議及該計劃之條件載於本計劃文件第七部分—說明備忘錄「該建議及該計劃之條件」一節。

警告：本公司股東及潛在投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實，因此該建議可能會，亦可能不會落實。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

削減及恢復已發行股本

於生效日期，本公司已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份削減。於有關削減後，本公司之已發行股本將透過註銷及剔除所有計劃股份而削減。緊隨該股本削減後，本公司將向控股公司發行數目相等於註銷及剔除計劃股份數目之新股份，以使本公司之已發行股本恢復至緊接該削減前之已發行數目。本公司賬目因該削減而產生之儲備將用於按面值悉數繳足所發行入賬列為悉數繳足之新股份。

本公司之股權架構

於最後實際可行日期，(a)有720,000,000股已發行股份；(b)要約人擁有540,000,000股股份，佔本公司已發行股本75%。除該等股份外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動方概無於股份中擁有權益。除股份外，於最後實際可行日期，本公司並無其他發行在外的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

本公司於最後實際可行日期及緊隨該計劃完成後(假設本公司於最後實際可行日期與計劃記錄日期之間的股權並無其他變動)的股權架構載於本計劃文件第七部分—說明備忘錄「本公司股權架構」一節項下表格內。

財務資源

要約人已委任軟庫中華為有關該建議的獨家財務顧問。

謹請閣下留意本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「財務資源」一節。

該建議之理由及裨益

謹請閣下細閱本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「該建議之理由及裨益」一節。

要約人及本公司的意向

董事會知悉並歡迎本計劃文件第七部分—說明備忘錄「要約人對本集團的意向」一節所載要約人的意向，即(其中包括)本集團將繼續經營其現有業務且要約人不擬令股份繼續上市。要約人不擬對本集團僱員之持續聘用作出任何重大改變，惟要約人於檢討與本集團業務、架構及／或方向有關的策略後可能不時實施的變動除外。

有關本集團、要約人及控股公司之資料

謹請閣下留意本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「有關本集團、要約人及控股公司的資料」一節。

撤銷股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除(並向控股公司發行同等數目入賬列作繳足的新股份)，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份上市地位，自生效日期起生效。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份最後買賣日期的確實日期，以及該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。實施該建議的詳細時間表載於本計劃文件第三部分—預期時間表。

倘該計劃未獲批准或該建議失效

根據收購守則規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。

倘該計劃未獲批准或該建議以其他方式失效，則該建議及該計劃不會導致本公司的股權架構發生變動，而計劃文件第七部分—說明備忘錄中「本公司股權架構」一節所載本公司於最後實際可行日期的股權架構將維持不變(假設自最後實際可行日期起本公司的股權架構並無其他變動)。因此，根據上市規則第8.08條，倘該計劃不獲批准或該建議失效，本公司將繼續能夠維持其股份的足夠公眾持股量。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，收購守則規則31.1對其後提出要約有限制，即王先生、要約人或於該建議過程中與其任何一方一致行動的任何人士(或其後與彼等任何人士一致行動的任何人士)於該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效當日起計12個月內不得宣佈對本公司的要約或潛在要約，惟獲執行人員同意除外。

計劃開支

謹請閣下留意本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「計劃開支」一節。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由董事會成立，包括陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生，其均為獨立非執行董事，以就該建議及該計劃的條款是否公平合理及於法院會議及股東特別大會上投票向計劃股東作出推薦建議。根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應包含所有非執行董事，彼等於該建議內並無直接或間接利益。鑑於王先生為要約人的唯一股東及董事，王先生就向計劃股東提供建議或作出推薦建議而言並不屬獨立。因此，王先生並非獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第五部分。

本公司已委任智略資本有限公司為獨立財務顧問，就該建議向獨立董事委員會提供建議。有關委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

應採取的行動

謹請閣下留意本計劃文件第二部分—應採取的行動。

法院會議及股東特別大會

根據大法院的指示，法院會議將於二零二五年八月二十五日(星期一)上午十時正(香港時間)在香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行。股東特別大會將於同日上午十一時正(香港時間)在同一地點(或緊隨法院會議結束後，以較晚者為準)舉行。

為行使於法院會議及／或股東特別大會上的投票權，務請閣下細閱本計劃文件第七部分—說明備忘錄「計劃股份、法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第二部分—應採取的行動、本計劃文件附錄八的法院會議通告及本計劃文件附錄九的股東特別大會通告。

海外股東

謹請閣下留意本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「海外股東」一節。

稅項

謹請閣下留意本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「稅項」一節。

推薦意見

謹請閣下留意獨立董事委員會就該建議提出的推薦意見，意見載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會致無利害關係計劃股東的函件。

亦請閣下留意獨立財務顧問就該建議提出的推薦意見，意見載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件。謹此建議 閣下在採取任何行動之前細閱本函件。

額外資料

謹請閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的獨立董事委員會及獨立財務顧問的函件、本計劃文件第七部分的說明備忘錄、本計劃文件附錄、本計劃文件附錄七所載的該計劃、本計劃文件附錄八所載的法院會議通告及本計劃文件附錄九所載的股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附**粉色**法院會議代表委任表格、**白色**股東特別大會代表委任表格、選擇表格及戶口持有人表格。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
晉安實業有限公司
主席
王聰德
謹啟

二零二五年七月十八日

Thing On Enterprise Limited
晉安實業有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2292)

敬啟者：

**(1) 建議由要約人
根據開曼群島公司法第86條
以計劃安排方式
私有化晉安實業有限公司
及
(2) 建議撤銷晉安實業有限公司之上市地位**

茲提述(1)該公告；及(2)由本公司及要約人聯合刊發日期為二零二五年七月十八日的計劃文件(「計劃文件」)，內容有關(其中包括)該建議。本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會，以向無利害關係計劃股東提出以下推薦意見：

- (1) 該建議及該計劃的條款是否公平合理；
- (2) 是否於法院會議上投票贊成該計劃；
- (3) 是否投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，決議案載於計劃文件附錄九所載股東特別大會通告；及
- (4) 是否選擇現金選擇或股份選擇或兩者的組合。

獨立財務顧問智略資本有限公司已獲本公司根據收購守則規則2.1批准委任，就該建議及該計劃向本公司提供意見。其意見的詳情及在達致其意見時所考慮的主要因素載於計劃文件第六部分—獨立財務顧問函件（「函件」）。

於函件中，獨立財務顧問表示，其認為該建議及該計劃的條款屬公平合理，並建議獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東(i)投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃；及(ii)選擇現金選擇，以及不選擇股份選擇或兩者的組合。

獨立董事委員會經考慮該建議及該計劃的條款，並考慮獨立財務顧問的意見，尤其是函件所載的理由及建議後，認為該建議及該計劃的條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議：

- (1) 在法院會議上，無利害關係計劃股東投票贊成批准該計劃的決議案；
- (2) 於股東特別大會上，無利害關係計劃股東投票贊成(i)特別決議案，以批准透過註銷及剔除計劃股份削減本公司股本；及(ii)普通決議案，以批准動用註銷及剔除計劃股份所產生的進賬，將本公司的已發行股本同時恢復至註銷及剔除計劃股份前的數額，方法為向控股公司配發及發行與已註銷及剔除計劃股份數目相同之入賬列作繳足之新股份；及
- (3) 無利害關係計劃股東選擇現金選擇，而非選擇股份選擇或兩者的組合。

獨立董事委員會提請無利害關係計劃股東垂注(i)計劃文件第四部分所載董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問向獨立董事委員會提供意見時所考慮的主要因素(載於計劃文件第六部分)；及(iii)計劃文件第七部分所載的說明備忘錄。

此 致

列位無利害關係計劃股東 台照

獨立非執行董事
陳錦萍女士

獨立董事委員會
獨立非執行董事
王經緯先生
謹 啟

獨立非執行董事
熊梓仁先生

二零二五年七月十八日

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問智略資本有限公司就該建議及該計劃發出之意見函件全文，乃供載入計劃文件而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

敬啟者：

**(1)建議由要約人
根據開曼群島公司法第86條
以計劃安排方式
私有化晉安實業有限公司
及
(2)建議撤銷晉安實業有限公司的上市地位**

緒言

謹此提述我們獲委聘為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。有關該建議及該計劃之詳情載於日期為二零二五年七月十八日之計劃文件「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件構成計劃文件之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二五年五月九日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以建議根據公司法第86條通過計劃安排方式私有化 貴公司。該計劃生效後，計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股東可選取下列其中一個選項(「**要約代價**」)，作為其全部計劃股份持股的要約代價形式。

1. 現金選擇：每持有一股計劃股份可獲現金0.78港元；
2. 股份選擇：每持有一股計劃股份獲發一股控股公司股份；或
3. 現金選擇與股份選擇的組合。

計劃股東若未作出選擇將被視為已選擇根據現金選擇接受其權利，惟該建議須於所有方面均為無條件。

該建議及該計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實。所有條件須於最後限期或之前達成或豁免(如適用)，否則該計劃將不會生效，而該建議亦會失效。

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除(並向控股公司發行同等數目入賬列作繳足的新股份)，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。貴公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份上市地位，自生效日期起生效。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，包括陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生，其均為獨立非執行董事，以於法院會議及股東特別大會上投票向計劃股東作出推薦建議。根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應包含所有非執行董事，彼等於該建議內並無直接或間接利益。鑑於王先生為要約人的唯一股東及董事，王先生就向計劃股東提供建議或作出推薦建議而言並不屬獨立。因此，王先生並非獨立董事委員會成員。

獨立財務顧問

作為該建議及該計劃之獨立財務顧問，我們的角色乃向獨立董事委員會就(i)該建議及該計劃的條款是否屬公平合理；及(ii)計劃股東應否於法院會議及股東特別大會投票贊成該計劃以及選擇要約代價提供意見。我們作為獨立財務顧問之委聘已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，我們與要約人及 貴公司或其各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之間並無聯繫或關連，因此，我們被認為有資格就該建議及該計劃提供獨立意見。

於緊接我們獲委聘為獨立財務顧問前過去兩年直至獲委聘當日，除了是次獲委聘為獨立財務顧問外，我們與要約人或 貴公司或彼等各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之間並無其他委聘。除有關是次獨立財務顧問之委聘而應付我們之一般專業費用外，概無其他安排使我們可自要約人或 貴公司或彼等各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。因此，我們認為我們根據收購守則規則2屬獨立，足以作為獨立財務顧問就該建議及該計劃提供獨立意見。

我們意見之基礎

於達致我們之意見時，我們倚賴計劃文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及／或 貴公司代表(統稱「**管理層**」)向我們作出之聲明。

我們假定管理層所提供之所有聲明、資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實準確，且直至最後實際可行日期仍繼續如是，而 貴公司將根據收購守則規則9.1儘快知會股東有關該等聲明、資料、意見及／或陳述之任何重大變動，在此情況下，我們將考慮是否需要相應修訂我們之意見。

我們亦已假定管理層(視情況而定)於計劃文件中作出之所有信念、意見、期望及意向陳述乃經充分查詢及審慎考慮後合理作出。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑計劃文件內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，致使其中任何聲明產生誤導。達致我們於計劃文件中之意見時，我們已搜尋、分析及倚賴(i)有關 貴集團之資料，包括但不限於由 貴公司刊發之財務報告；(ii)計劃文件及由 貴公司提供之其他資料；及(iii)於聯交所網站取得之市場資料以及由香港特別行政區政府統計處及差餉物業估價署刊發之報告。

我們作為獨立財務顧問，除本函件外，概不就計劃文件任何部分內容承擔責任。我們認為，我們已獲提供足夠資料，並已採取足夠及必需之步驟，從而令我們之意見據此構成合理基礎及達致知情見解。然而，我們並無就要約人、 貴集團、所涉及之公司或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之業務及事務進行任何獨立調查。

我們亦並無考慮該建議及該計劃之稅務及監管影響，因該等影響取決於個別情況。尤其是居住海外或須繳納海外稅項或香港證券交易稅項的計劃股東及無利害關係計劃股東，應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會考慮該建議及該計劃時參考，除納入計劃文件外，未經我們事先書面同意，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。

考慮之主要因素及理由

於達致我們之意見及推薦建議時，我們已考慮下列主要因素及理由。我們之結論乃基於所有分析之整體結果而得出。

1. 貴集團之背景及財務資料

1.1 貴集團之背景

貴集團於香港從事房地產投資業務，主要集中於辦公室及零售物業租賃及物業管理業務。其投資物業組合包括位於香港的辦公室及零售商舖。

1.2 貴集團過往財務表現

以下為 貴集團分別截至二零二二年十二月三十一日(「二零二二財年」)、二零二三年十二月三十一日(「二零二三財年」)及二零二四年十二月三十一日(「二零二四財年」)各財政年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司相關年度之年報。

表1

	二零二二 財年 千港元	二零二三 財年 千港元	二零二四 財年 千港元
收入	37,517	35,374	37,326
—辦公室物業產生之租金收入	20,450	17,928	19,062
—零售物業產生之租金收入	13,002	13,136	13,322
—物業管理	4,065	4,310	4,942
毛利	32,045	29,990	31,422
其他收入及收益	802	1,134	2,300
投資物業公允價值變動	(57,177)	(79,233)	(116,500)
一般及行政開支	(11,321)	(11,648)	(10,679)
所得稅開支	(3,278)	(2,874)	(3,286)
貴公司擁有人應佔(虧損淨額)	(38,966)	(62,631)	(96,743)

二零二四財年與二零二三財年之收入及溢利／虧損比較

貴集團於二零二四財年錄得收益約37.3百萬港元，相較於二零二三財年的約35.4百萬港元增加約5.5%。此外，貴集團於有關年度的所有收入均來自物業行業，且大部分來自辦公室及零售物業的租金收入。誠如管理層所述，二零二四財年的收入輕微增長乃主要由於二零二四財年租出此前空置之若干辦公室物業。

貴集團於二零二四財年錄得其擁有人應佔虧損約96.7百萬港元，相較於二零二三財年約62.6百萬港元虧損增加約54.5%。我們獲管理層知會，虧損增加乃主要由於二零二四財年的投資物業公平值虧損相較二零二三財年增加約37.3百萬港元。

二零二三財年與二零二二財年之收入及溢利／虧損比較

貴集團於二零二三財年錄得收入約35.4百萬港元，相較於二零二二財年約37.5百萬港元減少約5.7%。此外，貴集團於有關年度的所有收入均來自物業行業，且大部分來自辦公室及零售物業的租金收入。誠如管理層所述，二零二三財年的收入輕微減少乃主要由於香港物業行業整體恢復緩慢，市場仍在繼續克服新冠疫情的餘下影響。

貴集團於二零二三財年錄得其擁有人應佔虧損約62.6百萬港元，相較於二零二二財年約39.0百萬港元虧損增加約60.7%。我們獲管理層知會，虧損增加乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度的投資物業公平值虧損相較於上一年度增加約22.0百萬港元。

表2

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
資產總值	1,309,860	1,248,126	1,152,038
流動資產	19,229	36,854	57,794
—貿易應收款項、預付款項、 按金及其他應收款項	1,706	3,511	4,562
—預付稅款	114	37	61
—現金及銀行結餘	17,409	33,306	53,171
非流動資產	1,290,631	1,211,272	1,094,244
—投資物業	1,279,793	1,200,560	1,084,060
—物業、廠房及設備	10,720	10,452	10,184
—遞延所得稅資產	118	260	—
負債總額	18,790	19,687	20,342
流動負債	11,489	11,412	12,007
—其他應付款項及應計費用	10,913	11,017	10,751
—應付稅項	576	395	1,256
非流動負債	7,301	8,275	8,335
—遞延所得稅負債	7,301	8,275	8,335
淨資產	1,291,070	1,228,439	1,131,696

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日之財務狀況

誠如上述表格所載，貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產總值為約1,152.0百萬港元、於二零二三年十二月三十一日的為約1,248.1百萬港元以及於二零二二年十二月三十一日的為約1,309.9百萬港元，主要屬其投資物業。下表載列貴集團的物業組合概要。

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
物業數目	38	38	38
實用面積(平方呎)	59,887	59,887	59,887
—辦公室物業(%)	62.8%	62.8%	62.8%
—零售物業(%)	37.2%	37.2%	37.2%
價值(百萬港元)	1,280.0	1,200.6	1,084.1
—辦公室物業(%)	64.7%	62.1%	59.1%
—零售物業(%)	35.3%	37.9%	40.9%

誠如管理層所述，貴集團投資物業的總價值減少可能受若干因素影響，包括房地產市場復甦速度較預期緩慢、地緣政治局勢持續緊張導致香港需求低迷，以及近年利率持續高於預期。

貴集團的現金及銀行結餘主要為原到期日超過三個月的銀行存款，自二零二二年十二月三十一日的約17.4百萬港元增加至二零二四年十二月三十一日的約53.2百萬港元。現金及銀行結餘增長乃主要由於自貴集團的辦公室及零售物業所得之租金收入。貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日均無任何借貸。

貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日的負債總額並無顯著變化，而貴集團的其他應付款項及應計費用主要為租金押金。

伴隨著上述資產總值的縮減模式，貴集團的淨資產亦由二零二二年十二月三十一日的約1,291.1百萬港元逐步減少至二零二四年十二月三十一日的約1,131.7百萬港元。

誠如計劃文件附錄一「物業利益及經調整資產淨值」一節及附錄三物業估值報告所述，經考慮 貴集團物業權益(估值日期為二零二五年五月三十一日)估值產生的重估虧損的影響， 貴集團於二零二四年十二月三十一日的淨資產亦向下修訂約24.5百萬港元至約1,107.2百萬港元(「經調整資產淨值」)。

1.3 股息

自上市以來並未派付任何股息。

1.4 前景

貴集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室及零售物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區(如中環及灣仔)的寫字樓及市區優越地點(如尖沙咀及旺角)的零售商舖。

根據我們的獨立研究，我們留意到香港物業市場的住宅及商業價格下跌受多項因素共同影響，包括但不限於全球金融波動、經濟放緩及人口外流。該等市場因素帶來營運的不確定性，導致市場及香港各行各業的企業營運環境變得複雜，進而導致(i)企業規模縮減，令黃金地段寫字樓空置率上升；及(ii)銷售活動低迷，與疫情前水平相比交易量減少。

根據香港特別行政區差餉物業估價署於二零二五年四月刊發的報告「香港物業報告2025」(「差餉物業估價署物業報告」)，由於外圍經濟前景不明朗、地緣政治緊張加劇以及金融流動資金緊絀，香港物業市場面臨挑戰，資產價格在審慎情緒下承壓。儘管人才湧入、學生住房需求增加，以及購屋的趨勢轉為租屋，截至二零二四年底，住宅用途外的物業租金錄得按年跌幅。

差餉物業估價署物業報告亦指出，由於工作模式的改變以及過去幾年辦公室供應充足等原因，導致辦公室市場持續受壓。根據差餉物業估價署物業報告，二零二三年第四季至二零二四年第四季期間，整體寫字樓價格下跌約22.6%，其中甲級、乙級及丙級寫字樓價格跌幅介乎19.5%至24.5%；同期整體寫字樓租金下跌5.0%，其中甲級、乙級及丙級寫字樓租金錄得跌幅介乎4.8%至5.3%。私人寫字樓的空置率(即年底空置率佔存量的百分比)由二零二零年的11.5%上升至二零二四年的16.3%。

此外，就零售行業而言，隨著中國恢復及擴大一簽多行政策，以及當地政府支持的本地活動，消費意欲有所改善，訪港旅遊業於二零二四年持續復甦。然而，差餉物業估價署物業報告指出，近年來旅客及居民消費模式的轉變對零售物業市場帶來負面影響，零售物業價格於二零二三年第四季至二零二四年第四季下跌18.2%，而同期零售物業租金則下跌6.5%。

在研究過程中，我們注意到香港政府近年來亦推出若干輔助政策，例如在二零二四年二月放寬印花稅以刺激物業行業的交易，以及於疫情後加大旅遊業的支持力度以促進經濟發展及零售業的銷售。然而，在經濟復甦放緩、銀行貸款政策收緊、全球緊張局勢持續、來自香港以外的對手零售商(如大灣區鄰近城市及新加坡)的競爭、科技進步導致消費者習慣及零售業至實體商店轉移至電子商務，以及企業縮減規模和混合工作模式導致空置辦公室增加的情況下，目前的優惠措施顯然不足以抵消香港物業業務市場的頹勢及促進物業交易。

根據香港特別行政區政府統計處於二零二五年四月刊發的另一份報告「香港統計數字一覽2025年版」(「香港統計數字」)，其數據顯示，非住宅物業買賣的註冊協議價值自二零一九年的1,436億港元，分別顯著下降至二零二三年及二零二四年的約887億港元(下跌約38.2%)和798億港元(下跌約44.4%)。香港統計數字亦指出，零售銷售總價值至二零一九年的4,312億港元，分別下跌至二零二三年及二零二四年的4,066億港元和3,768億港元。

除了香港政府積極維持經濟增長外，我們認為香港房地產市場的復蘇幅度將受到香港利率變動等因素的重大影響，由於港元目前與美元掛鈎，香港利率會跟隨美國利率的走勢，以防止資金流動導致貨幣匯率不穩定。較低的利率可能導致物業市場有更多交易，而中國經濟復甦亦會鼓勵更多投資者及消費者在香港置業及／或經營業務。然而，美國與中國之間的緊張地緣政治局勢仍未公佈任何可恢復投資者信心的明確解決方案，或使我們相信市場情緒(包括香港房地產市場)將於短期內強勁復甦。

鑑於以上所述，我們認為香港物業市場目前面對複雜的挑戰及機遇，並仍處於調整期，短期內香港房地產行業的交投可能保持低迷。綜合各方面因素，我們對香港物業投資業務的發展及 貴集團的前景保持審慎樂觀。

2. 有關要約人的背景資料

2.1 要約人及其控股股東

要約人為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司。自 貴公司於二零一八年一月十六日上市後一直為 貴公司的控股股東。

於最後實際可行日期，要約人由王先生直接全資擁有，王先生為要約人的董事，亦為 貴公司控股股東、主席及一名非執行董事。要約人的其他董事為王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生。

王先生為王逢源先生的兄弟， 貴公司執行董事王家揚先生以及行政總裁王文揚先生的父親。

2.2 控股公司的資料

控股公司為一間於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司。控股公司自其註冊成立以來並無開展任何業務，且並無持有任何重大價值的資產。

於最後實際可行日期，控股公司由要約人直接全資擁有，而要約人由王先生直接實益擁有。控股公司的董事為王家揚先生及王文揚先生。

2.3 要約人對 貴集團之意向

實施該建議後，要約人希望 貴集團繼續從事其現有業務。要約人無意在短期內將股份或控股公司股份於其他證券市場上市，或對 貴集團業務作出任何重大變動，例如重新調配固定資產或繼續僱用 貴集團僱員，惟要約人於檢討與 貴集團業務、架構及／或方向有關的策略後可能不時實施的變動除外。

要約人無意對 貴集團僱員之持續聘用作出任何重大改變，惟屬正常業務運作部分之員工調動除外。

2.4 撤銷股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除(並向控股公司發行同等數目入賬列作繳足的新股份)，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

然而，倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，收購守則規則31.1對其後提出要約有限制，即王先生、要約人或於該建議過程中與任何一方一致行動的任何人士(或其後與任何一方一致行動的任何人士)於該

計劃不獲批准或該建議因其他原因失效當日起計12個月內不得宣佈對 貴公司的要約或潛在要約，惟獲執行人員同意除外。

3. 該建議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事會認為該建議可為 貴集團提供更大靈活性，使其可專注於制定及實施長期策略或尋求其他商機，並使 貴公司可作出專注於長期增長及利益的策略決定，理由如下：

- 香港房地產行業受當前市場狀況的不利影響。 貴公司預測二零二五年的全球經濟形勢仍然複雜。地緣政治局勢緊張及各主要經濟體復蘇不均，帶來市場不確定性。本地房地產市場仍然承壓，住宅及商業市場的交易量低迷，價格調整幅度微細。隨著企業適應經濟環境的變化，辦公室及零售租賃亦面臨阻力。本地物業的市場價值下跌及流動性減少，為 貴集團變現其相關資產價值造成困難。
- 貴集團的財務表現於過去三個財政年度呈現下降趨勢。其於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度分別錄得虧損約39.0百萬港元、約62.6百萬港元及約96.7百萬港元。
- 於最後交易日之市值約為432.0百萬港元(按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.6港元計算)，遠低於其於二零二四年十二月三十一日之資產淨值約1,131.7百萬港元。由於最低公眾持股量的要求， 貴公司在透過股票回購提升股票價值方面亦面臨限制。

- 該建議下每股計劃股份的現金代價為0.78港元，即相較於在最後交易日聯交所所報收市價0.6港元溢價約30.0%，而相較於直至並包括最後交易日止的5、30、60、90、120及180個交易日每股分別溢價約30.0%、30.0%、36.1%、32.2%、20.6%及7.3%。
- 股份交易近年長期處於較低水平。其反映投資者對股份交易缺乏興趣。此外，股份交易的低流動性可能導致計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下進行大量場內出售。
- 有鑑於 貴集團已連年虧損而香港房地產市場並無任何復蘇跡象， 貴公司的交易量及股價不太可能出現任何重大改善，而 貴公司亦無法利用其上市地位自股票市場籌集資金，以供近期業務發展及未來增長之用。因此，股份持續上市在短期內不會為 貴公司帶來任何重大或有意義的利益
- 此外，該建議可讓 貴公司減少與維持其公眾上市地位有關的行政成本及管理資源，並擺脫因 貴公司作為公眾上市公司而承受的市場預期、股價波動及合規要求的壓力。

我們已從計劃股東及 貴公司的角度考慮該建議的理據，尤其是現金選擇的選擇，具體如下：

從計劃股東的角度

貴集團業務面臨的挑戰以及不確定的市場及監管環境

貴集團的主要業務為在香港進行物業投資及提供物業管理服務。值得注意的是，物業租賃所產生的收入佔 貴集團過去數年總收入超過80%。然而，誠如本函件「1.4 前景」中所述，香港物業租賃市場正承受及很可能繼續承受明顯壓力，原因包括(i)美國與中國之間的地緣政治局勢緊張，尤其是美國最近推出的關稅政策，對全球貿易及投資者信心構成巨大壓力；(ii)來自大灣區鄰近城市的更大競爭；及(iii)疫情爆發過後，消費習慣及標準的改變，以及網上購物／電子商務及遙距辦公習慣的崛起，可能影響 貴集團投資物業的租金收入。此外，隨著香港房地產市場轉差， 貴集團物業的價值亦較過往年度下跌。

變現於 貴公司投資(不論持股規模)的機會

貴公司指出，股份的交易流動性一直較低，計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上進行大量出售。

根據下文「4.3 交易流通量」一節所述吾等對股份的交易流動性的分析，吾等注意到，在回顧期(定義見下文)內，股份的交易活動普遍缺乏流動性，計劃股東在出售其股份時可能會遇到困難，於市場上出售大量股份或會對股份的市場價格造成下行壓力。

值得一提的還有，在二零二五年五月發佈該公告後，交易流動性顯著增加；但我們相信，這種較回顧期(定義見下文)內其他月份不尋常地高的交易量同樣是由於該建議的存在而引發的，在沒有該建議的情況下可能無法持續。

就此而言，鑑於我們認為香港房地產行業將面臨挑戰，我們認同該建議為計劃股東提供機會，將彼等於 貴公司之投資變現，並確保可獲得回報。

提出替代方案的可能性低

除要約人外，並無任何重大投資者擁有 貴公司75%已發行股權的權益，因此少數股東不大可能收到其他方提出將其於 貴公司的投資套現的替代建議。

從 貴公司的角度

維持 貴公司上市地位的利益有限

股份交投淡靜顯示投資者對股份買賣缺乏興趣，削弱 貴公司進行股本融資的能力。加上目前股價相對低迷，而於二零二三年前的股份收市價往往高於每股0.90港元， 貴公司無法充分利用目前的上市平台作為長期發展的資金來源。預期股份繼續上市可能不會在短期內為 貴公司帶來任何有意義的利益。

減低維持 貴公司上市地位的成本及開支

預期 貴公司私有化將容許要約人作出專注於長期增長及利益之策略性決定，而毋須承受市場預期、股價波動及 貴公司作為公眾上市公司所產生合規要求之壓力。於該建議完成後， 貴公司預期可大幅減少用於維持其上市地位及遵守監管規定的行政成本及管理資源。

4. 該建議及該計劃

4.1 現金選擇

每股計劃股份的現金代價0.78港元較：

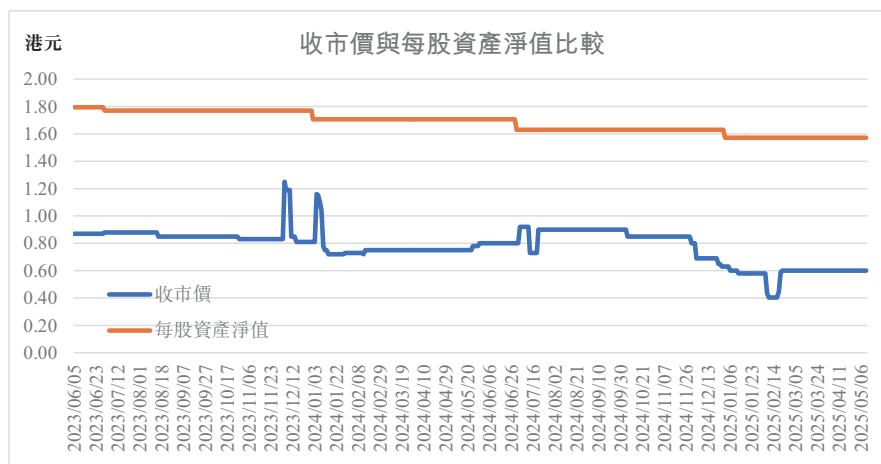
- (i) 按聯交所所報股份於最後實際可行日期的收市價每股0.71港元溢價約9.9%；
- (ii) 按聯交所所報股份於最後交易日的收市價每股0.6港元溢價約30.0%；
- (iii) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (iv) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (v) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.573港元溢價約36.1%；
- (vi) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.590港元溢價約32.2%；
- (vii) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.647港元溢價約20.6%；

- (viii) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.727港元溢價約7.3%；
- (ix) 於二零二四年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約1.572港元(按(i) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約1,131,696,000港元及(ii)於最後實際可行日期720,000,000股已發行股份計算)折讓約50.4%；及
- (x) 於二零二四年十二月三十一日每股經調整經審核綜合資產淨值約1.538港元，乃根據 貴公司於二零二四年十二月三十一日之經調整經審核綜合資產淨值約1,107,202,000港元(經計及 貴集團之物業權益合共約1,069,750,000港元(估值日期為二零二五年五月三十一日)及於最後實際可行日期已發行之720,000,000股股份)計算，折讓約49.3%。

現金選擇項下的現金代價乃按商業基準，並經考慮股份的近期及歷史交易價格及 貴集團的財務表現後釐定。

於二零二四年十二月三十一日每股資產淨值折讓

為分析現金選擇每股計劃股份0.78港元相對於二零二四年十二月三十一日經審核綜合每股股份資產淨值約1.572港元折讓約50.4%是否公平合理，我們已研究自二零二三年五月九日至該公告日期間(涵蓋兩年期間，以在較長時間內提供更為可靠的統計數據結果)股份收市價相對於其每股股份資產淨值之歷史交易模式(參考 貴公司於有關期間刊發之中期／年報)。

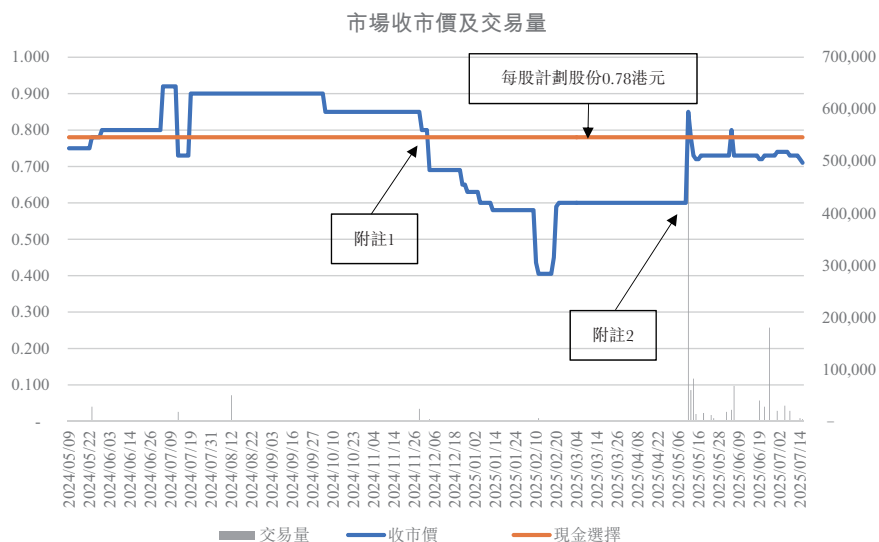


我們觀察到，股份於有關期間的收市價大多以每股股份資產淨值的類似折讓水平買賣，介乎約29.4%至約74.2%，平均折讓率約為53.6%（「每股股份資產淨值的平均折讓率」），與比較現金選擇下的現金代價與於二零二四年十二月三十一日經審核綜合每股股份資產淨值的折讓率約50.4%相近。

總括而言，每股計劃股份0.78港元的現金選擇較(i)上文所示股份於最後交易日前不同期間的(平均)收市價溢價約7.3%至約36.1%；及(ii)於二零二四年十二月三十一日每股股份資產淨值折讓約50.4%，乃低於及接近每股股份資產淨值的平均折讓率約53.6%。因此，我們認為現金選擇之現金代價對計劃股東而言屬公平合理。

4.2 歷史價格表現

下文載列按聯交所所報股份於二零二四年五月九日至該公告日期間及其後直至最後實際可行日期(包括該日) (「回顧期」) 每日收市價之變動。我們認為約一年及一年以上之期間乃合理及具代表性，可說明股份近期之價格變動，反映當時之市場情緒，以便對股份收市價及現金選擇項下之現金代價進行合理比較。



資料來源：聯交所

附註：

1. 收市價呈現下跌趨勢，但 貴公司未發佈任何特定新聞或公告。
2. 於二零二五年五月九日發佈該公告後，收市價及交易量均有所增加。

於回顧期內，股份於二零二五年二月十一日、十二日、十三日、十四日、十七日及十八日錄得的最低收市價為每股股份0.405港元，而股份於二零二四年七月四日、五日、八日、九日、十日及十一日錄得的最高收市價為每股股份0.920港元。回顧期的每日平均收市價約為每股0.742港元。現金選擇每股計劃股份0.78港元較(i)最低收市價溢價約92.59%；(ii)最高收市價折讓約15.22%；及(iii)回顧期平均每日收市價溢價約5.10%。在回顧期內290個交易日內，股份的收市價在回顧期內的126個交易日高於每股計劃股份0.78港元的現金選擇。

自二零二四年十二月初至二零二五年二月中，股份收市價呈下跌趨勢，由每股0.800港元下跌至每股0.405港元。然而，於二零二五年五月九日刊發該公告後，股份交投變得更為活躍，股價由每股0.600港元上升至每股0.850港元。董事確認，除貴公司建議私有化及建議撤回上市地位外，彼等並不知悉股份收市價於該公告刊發後上升及股份交投更為活躍之任何原因。

基於股價於該公告刊發後隨即上升，故應注意股份市價可能受該建議之條款(尤其是現金選擇)影響。倘該建議失敗，而其他事項維持不變，概不保證股份市價將維持在目前水平。

4.3 交易流通量

下表載列於回顧期內，股份按月平均每日成交量(「每日平均成交量」)，以及每日平均成交量佔已發行股份總數720,000,000股及公眾股東持有股份總數180,000,000股的相應百分比。

月份／期間	交易 日	每日平均	每日平均	每日平均
		成交量佔	成交量佔	成交量佔
		已發行股份	公眾股東所持	公眾股東所持
		總數的百分比	股份的百分比	股份的百分比
		股份	(%)	(%)
		(附註1)	(附註2)	(附註3)
二零二四年				
五月九日至三十一日	16	1,750	0.0002	0.0010
六月	19	—	—	—
七月	22	818	0.0001	0.0005
八月	22	2,273	0.0003	0.0013
九月	19	—	—	—
十月	21	—	—	—
十一月	21	1,143	0.0002	0.0006
十二月	20	200	0.0000	0.0001
二零二五年				
一月	19	—	—	—
二月	20	500	0.0001	0.0003
三月	21	—	—	—
四月	19	—	—	—
五月	20	39,500	0.0055	0.0219
六月	21	18,000	0.0025	0.0100
七月(直至最後 實際可行日期)	10	6,000	0.0008	0.0033

資料來源：聯交所

附註：

1. 根據該月份／期間總成交量除以該月份交易日數計算。
2. 根據每日平均成交量除以每月底／期末已發行股份計算。
3. 根據每日平均成交量除以每月底／期末公眾股東所持股份計算。

誠如上文所示，(i)除於二零二五年四月二十九日至二零二五年五月九日因刊發該公告外，回顧期間股份的買賣並無停止或暫停，但於二零二四年六月、九月、十月及二零二五年一月、三月及四月各月並無錄得成交量；及(ii)於二零二四年八月錄得回顧期間該公告刊發前(因業績不尋常而不包括二零二五年五月)最高的股份每日平均成交量約為2,273股股份，佔各月月底已發行股份總數約0.0003%及公眾股東所持股份總數約0.0013%；及(iii)每日平均成交量於該公告刊發當月顯著上升，惟於二零二五年六月及二零二五年七月(截至最後實際可行日期)則有所下跌。

我們認為，於回顧期間該公告刊發前的每月平均成交量稀少，介乎零至已發行股份總數約0.0003%，或公眾股東持有之已發行股份總數約0.0013%。除於二零二五年五月十二日(即緊隨該公告刊發後之交易日)的成交量為598,000股股份，以及於該公告刊發後的買賣較為活躍外，我們注意到過往股份之買賣並不活躍，因此股份缺乏流動性。因此，計劃股東可能難以在公開市場出售大量股份而不對股份價格造成下調壓力。因此，該建議為計劃股東提供一個以固定現金價格退出之機會，而該價格與刊發該公告前若干時期之股份收市價相比亦為溢價。

4.4 可資比較分析

為評估現金選擇的公平性和合理性，我們對市淨率(「市淨率」)進行了全面分析，市淨率為評估地產行業資產密集型公司的常用參數。具體而言，分析範圍包括比較 貴公司的市淨率與從事類似業務活動並具備可比規模的聯交所上市實體(「可資比較公司」)的市淨率。由於 貴公司錄得虧損，因此我們並未採用另一常用參數，即市盈率。

我們於下文載列識別可資比較公司的準則：

- (i) 公司的股份同樣在聯交所主板上市，其可資比較市值介乎約250百萬港元至850百萬港元，而現金選擇下 貴公司的價值為561.60百萬港元；及

- (ii) 公司在最近一個財政年度至少有三分之二的收入主要來自從事物業投資業務(即包括但不限於香港商業、工業及零售單位的出租、租賃及物業管理服務)。

根據上述準則，我們已確定一份擁有5個可資比較公司的詳盡無遺名單。由於概無公司擁有與貴公司完全相同之業務模式、經營規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構，且我們並無對可資比較公司之業務及營運進行上述甄選準則以外之深入調查，我們注意到可資比較公司之物業業務未必與貴集團之物業業務完全匹配。儘管如此，我們相信所選出的可資比較公司已足夠及適合作為我們進行比較分析的基準參考，反映該行業的現行市場氣氛及從事類似物業租賃業務並於同一平台上市的公司的業務模式。

於最後實際可行日期可資比較公司的詳情概述如下：

	公司(股份代號)	主要業務	市值 (百萬港元) (附註1)	資產淨值 (百萬港元)	市淨率 倍 (附註2)
1	建生國際集團 有限公司(224)	主要從事(其中包括) 物業業務，包括就 租金及酒店營運 收入進行物業及 酒店投資	715.50	7,323.51	0.10
2	博富臨置業 有限公司(225)	主要從事(其中包括) 物業業務，包括 商業、工業及住宅 物業租賃及管理	589.46	4,454.10	0.13

	公司(股份代號)	主要業務	市 值 (百萬港元) (附註1)	資 產 淨 值 (百萬港元)	市 淨 率 倍 (附註2)
3	大生地產發展 有限公司(89)	主要從事(其中包括) 物業業務，包括物業 租賃及投資業務	555.20	8,261.89	0.07
4	太興置業 有限公司(277)	主要從事(其中包括) 物業業務，包括物業 投資及物業租賃 業務	499.02	2,522.97	0.20
5	長城環亞控股 有限公司(583)	主要從事(其中包括) 物業投資，包括 於香港出租商業 物業及工廈	363.72	3,917.41	0.09
				最低	0.07
				最高	0.20
				平均	0.12
	貴公司(根據 現金選擇)	主要從事(其中包括) 物業投資及管理， 包括提供辦公室、 零售及工業物業 租賃以及物業管理 業務	561.60	1,107.20	0.51

資料來源：聯交所

附註：

1. 市值乃根據最後實際可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算。
2. 市淨率乃按可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以可資比較公司最近期刊發的年度／中期財務報表所示的可資比較公司擁有人應佔權益計算。而 貴公司之市淨率(根據現金選擇)乃按 貴公司於最後實際可行日期之市值(每股計劃股份0.78港元)除以 貴公司經調整資產淨值約1,107.2百萬港元計算。

誠如上表所示，可資比較公司的市淨率介乎約0.07倍至約0.20倍(「**市淨率範圍**」)，平均值約為0.12倍。 貴公司在現金選擇下的隱含市淨率為0.51倍，高於可資比較公司的平均值及範圍。

此外，從上表中亦可發現，可資比較公司的股份均以其股東應佔資產淨值的折讓價買賣，於最後實際可行日期的市淨率低於一倍。市場對地產行業公司(如 貴公司及可資比較公司)的估值出現固有趨勢，折讓水平與我們於本函件「於二零二四年十二月三十一日的每股資產淨值折讓」分節所討論的一致，自該公告日期起兩年期間，股份收市價大多按每股資產淨值的相近折讓水平(介乎約29.4%至約74.2%)買賣。

我們相信，一般而言，地產公司的交易價格可能較其資產淨值出現折讓，原因為(其中包括)(a)地產公司對利率變動自然較為敏感；(b)地產公司的資產組合主要包括在交易中被視為缺乏流動性的物業，可能影響價值；及(c)地產公司的資產淨值通常以評估為基礎，而評估會受到持續市況及行業前景的主觀影響。我們注意到，如本函件「1.4 前景」一節所載，香港物業市場的住宅及商業價格已下跌，因此可能為導致 貴公司及可資比較公司傾向以低於其各自股東應佔資產淨值的折讓價進行交易的原因。此外，我們認為香港物業市場目前面對複雜的挑戰及機遇，仍正在調整，而香港地產行業的交易於短期內可能持續低迷。

因此，我們認為現金選擇對計劃股東而言屬公平合理。

4.5 股份選擇及控股公司

根據該建議，除現金選擇外，計劃股東亦可選擇股份選擇。根據股份選擇，計劃股東每持有一股計劃股份將獲提供一股控股公司股份。

控股公司為一間於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司。控股公司於香港並無主要營業地點，除與該建議及計劃有關的事宜外，將不會經營任何業務。

控股公司股份為英屬處女群島一間非上市公司的股份。於最後實際可行日期，控股公司獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於生效日期或之前，控股公司將要約人所持有每股面值1.00美元的一股股份拆細為每股面值0.00001美元的100,000股股份，並向要約人按面值配發179,900,000股新股份，據此要約人將持有180,000,000股控股公司股份。

控股公司股份的限制及權利

控股公司股份為英屬處女群島一間非上市公司的股份，缺乏流動性且並無現成市場。儘管控股公司股東將不會受惠於上市規則及收購守則所提供的保障，其與控股公司有關的權利及義務將受控股公司的組織章程細則條文規管。

計劃股東於評估股份選擇時應考慮的風險

計劃股東應注意以下選擇股份選擇及持有控股公司股份的風險因素：

- 控股公司股份未在任何證券交易所上市，亦不享有上市規則提供的保護；
- 控股公司股份缺乏流動性，因此，倘控股公司的股東打算出售其控股公司股份，股東可能會發現更難找到控股公司股份的買家，因為控股公司股份不太可能有現成的市場；

- 概不保證將就控股公司股份派付任何股息及商業和經濟環境的變化可能會對控股公司資產的價值(如有)產生不利影響；
- 商業及經濟環境的變化可能對控股公司的資產價值(如有)造成不利影響；
- 控股公司須遵守英屬處女群島法律，而該法律有別於 貴公司須遵守的開曼群島法律；及
- 關於控股公司組織章程大綱及細則及／或英屬處女群島法律能否為控股公司股東提供足夠的股東保障，並無進行分析或研究。

控股公司股份的估值

吾等已審閱控股公司股份估值(「估值」)所使用的方法以及所採納的基準及假設，並與軟庫中華進行討論。吾等注意到，軟庫中華已作出若干假設，包括但不限於：(i)存在自願買方及賣方，雙方均不受任何強制買賣的約束，並按公平基準進行交易，雙方均知悉所有相關事實；(ii)該建議已生效，且要約人已向控股公司轉讓540,000,000股股份(相當於發行在外股份的75%)，致使 貴公司由控股公司100%擁有；(iii)於上文(ii)所述向控股公司轉讓540,000,000股股份後，向要約人配發540,000,000股控股公司股份；及或於生效日期前，將要約人持有的一股已發行股份拆細為100,000股控股公司股份；及控股公司向要約人發行及配發179,900,000股新股份包括控股公司的全部已發行股本，除就該建議發行的控股公司股份外，任何人士概無權收購或認購控股公司的任何股份或借貸資本；(iv)要約人、控股公司及 貴公司持續存續；(v)在該建議生效時，要約人已將540,000,000股股份(相當於發行在外股份的75%)轉讓予控股公司，致使 貴公司由控股公司100%擁有，控股公司的綜合營業額、利潤、資產和負債將與 貴公司相同，除了與該建議相關的所產生的任何成本和開

支以及控股公司可能剩餘的任何現金餘額外，這些餘額不需要為該建議項下應付計劃股東的現金金額及控股公司結欠要約人的負債撥款；(vi)控股公司並無派付或應付任何股息或其他分派；及(vii)控股公司股份是非上市股份。

於該建議實施後，除股份及控股公司結欠要約人的負債外，控股公司將不會擁有任何其他資產或任何其他負債。因此，控股公司股份的價值上限計算如下：

- (a) 將緊隨實施該建議後發行的720,000,000股股份乘以每股股份的價值0.78港元；
- (b) 扣除控股公司應付要約人的負債157,402.20港元；及
- (c) 加上控股公司於二零二五年四月三十日的現金金額74,650.07港元。

基於上文所述，按(a)-(b)+(c)除以720,000,000股控股公司股份計算，每股控股公司股份的價值上限為0.78港元。

另一方面，在釐定估值範圍的下限時，軟庫中華對上述計算的價值採用30%之折現(「**LOM折現**」)，以反映控股公司股份由於是非上市股份而缺乏市場流動性及股東權利。**LOM折現**乃經比較香港自二零一三年以來涉及非上市股份估值的市場私有化先例後釐定並採納，詳情載於計劃文件「附錄六-控股公司股份的估值」。考慮到**LOM折現**，估值範圍的下限為0.546港元。鑑於控股公司股份為非上市股份，並無公開交易價格，因此，倘任何控股公司股東有意出售控股公司股份，則可能更難出售，吾等認為軟庫中華於計算估值時採用缺乏市場流動性之折現(在此情況下高達30%)乃屬合理。

因此，根據上述方法，並考慮到軟庫中華所載的相關假設及限制，得出每股控股公司股份的估值介乎0.546港元至0.78港元之間。

鑑於(i)估值的價值上限為0.78港元，與現金選擇大致相同；(ii)控股公司股份的限制及權利；及(iii)評估控股公司股份缺乏市場流動性之折現乃屬合理，而倘該建議及該計劃獲批准(吾等亦建議於法院會議及股東特別大會上投票贊成，詳情載於下文「推薦建議」一節)，任何折現將導致估值低於現金選擇，吾等建議計劃股東根據該建議選擇現金選擇。

4.6 私有化先例

為進一步評估現金選擇的公平性及合理性，吾等已審閱於該公告日期前六個月(即自二零二四年十一月九日起直至最後實際可行日期止)(i)已公佈及完成的(即自聯交所除牌)；及(ii)不涉及上市公司股份交換的，並已發佈其各自之計劃文件的聯交所主板上市公司之私有化先例(「私有化先例」)，以在經濟、行業及金融市場週期更為相似的期間進行比較。吾等已識別出9項可資比較私有化先例之詳盡清單，其詳情概述如下：

計劃 文件日期	公司(股份代號)	註銷價較收市價溢價/(折讓)				註銷價較 (經調整)每股 資產淨值的 溢價/(折讓)
		最後 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	
1 二零二五年 五月二十二日	ESR Group Limited (1821)	13.6%	17.8%	11.1%	11.5%	(1.20)%
2 二零二五年 四月十七日	粵豐環保電力有限公司(1381)	11.6%	16.9%	19.8%	21.0%	21.59%
3 二零二五年 三月三十一日	Versync Co., Ltd (2148)	33.3%	44.4%	36.1%	36.4%	122.3%
4 二零二五年 二月十日	复星旅游文化集團(1992)	95.0%	111.2%	110.3%	112.5%	(27.4)%
5 二零二五年 二月五日	Pentamaster Corporation Berhad (1665)	25.0%	52.7%	50.2%	51.0%	32.6%
6 二零二五年 一月二十三日	融信服務集團股份有限公司 (2207)	15.4%	(6.3)%	1.7%	(6.5)%	(53.5)%
7 二零二四年 十二月二十日	東銀國際控股有限公司(668)	78.6%	81.4%	86.2%	112.9%	(39.3)%
8 二零二四年 十二月二十日	首創鉅大有限公司(1329)	46.6%	41.8%	47.9%	65.4%	(53.8)%

計劃 文件日期	公司(股份代號)	註銷價較收市價溢價／(折讓)				註銷價較 (經調整)每股 資產淨值的 溢價／(折讓)	
		最後 交易 日	最後30個 交易 日	最後60個 交易 日	最後90個 交易 日		
9	二零二四年 十一月十九日	捷芯隆高科潔淨系統有限 公司(2115)	25.0%	30.2%	39.7%	41.7%	(3.2)%
		溢價／(折讓)範圍	11.6%至 95.0%	(6.3)%至 111.2%	1.7%至 110.3%	(6.5)%至 112.9%	(53.8)%至 122.3%
		平均溢價／(折讓)	38.2%	43.3%	44.8%	49.5%	(0.2)%
		溢價／(折讓)中位數	25.0%	41.8%	39.7%	41.7%	(3.2)%
		現金選擇	30.0%	30.0%	36.1%	32.2%	(48.1)%

資料來源：聯交所

附註：

上表提及較私有化先例的資產淨值之溢價／(折讓)時，採用了摘錄自其各自要約／計劃文件之經調整資產淨值(如有)。

現金選擇相對於股份在最後交易日以及直至最後交易日(包括該日)的第30、60及90個交易日的收市價之溢價低於私有化先例所代表的相應平均值，並接近或低於中位數，但仍在私有化先例的溢價／折讓範圍內。就此而言，吾等認為現金選擇的溢價乃根據市場慣例釐定。

現金選擇對經調整資產淨值的折讓(「資產淨值折讓」)高於私有化先例所代表的相應平均值及中位數，但亦在私有化先例的溢價／折讓範圍內。加上(i)誠如本函件「4.2過往股價表現」一節所載，由二零二四年十二月初至該公告刊發期間，股份收市價呈下跌趨勢，且較每股資產淨值有較大折讓(即介乎每股股份0.405港元至0.69港元)；(ii)誠如本函件「1.4前景」一節所載香港物業投資的前景所示，香港商業及零售物業的價格及所得租金收入已下跌，乃

由於(其中包括)更多經營不明朗因素令市場及香港各行業的企業經營環境變得複雜,從而導致(包括但不限於)黃金地段寫字樓的空置率上升及銷售活動疲弱;及(iii)本函件「於二零二四年十二月三十一日的每股資產淨值折讓」分節所述的資產淨值平均折讓,以及本函件「4.4可資比較公司分析」一節所述的地產公司以較大資產淨值折讓進行交易的趨勢,總而言之,吾等認為資產淨值折讓乃屬合理及公平。

上述例子僅供計劃股東參考,儘管該等交易最近才完成,可能更能代表近期的市場模式,吾等認為聯交所上市公司過往的私有化交易對評估公平合理程度的參考價值較低,因為該等公司來自不同行業,因此其市場基本因素及前景與 貴集團目前所面對的有所不同。該等公司的經營規模、財務表現及狀況,以及貿易前景亦各有不同,因此市場提供的風險溢價亦有差異。故此,吾等認為本函件其他各節之分析與計劃股東就該建議及該計劃之公平性及合理性作出知情評估更為直接相關。

推薦建議

總括而言,經考慮以下主要因素及理由後:

- (i) 貴集團主要從事房地產投資業務,但香港房地產市場目前面對複雜的挑戰與機遇,仍處於調整期,短期內香港房地產行業的成交量可能持續低迷,將影響 貴集團的發展;
- (ii) 貴集團於二零二三財年及二零二四財年各年錄得淨虧損,主要是由於行業持續受壓,導致其物業價值下降所致;
- (iii) 本函件「3.進行該建議之理由及裨益」一節所載計劃股東之理由及裨益,包括但不限於,儘管(其中包括)經濟放緩及 貴公司之交易流動性低,該建議為計劃股東提供變現於 貴公司投資之機會;

- (iv) 誠如本函件「4.1 現金選擇」一節所示，每股計劃股份0.78港元之現金選擇較股份於最後交易日前不同期間之收市價(平均)溢價介乎約7.3%至約36.1%，而倘該建議失敗，股份市價回復至該公告前之水平，則0.78港元之現金選擇可能代表更大溢價；
- (v) 吾等於本函件「4.3 股份之交易流動性」一節所載之分析顯示，於回顧期，股份之交易流動性不足，計劃股東可能更難於公開市場出售大量股份而不對股價造成下行壓力，而該建議為彼等提供以固定現金價格退出之機會；
- (vi) 吾等於本函件「4.4 可資比較公司分析」一節所載之分析顯示，貴公司於現金選擇項下之隱含市淨率0.51倍高於可資比較公司之平均值及範圍；及
- (vii) 本函件「4.5 股份選擇及控股公司」一節所載與股份選擇(部分或全部)相關的限制及風險，尤其是控股公司股份未在任何證券交易所上市，被視為缺乏流動性，並無現成市場，亦不享有上市規則提供的保護。

基於上文所述，吾等認為該建議及該計劃之條款對計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議計劃股東(i)於法院會議及股東特別大會上投票贊成批准該建議及該計劃之決議案；及(ii)選擇現金選擇而非股份選擇或兩者的結合。

吾等亦建議計劃股東選擇現金選擇0.78港元，而不選擇股份選擇，因為吾等認為股份選擇主要乃專為成熟的大型股東而設，並不適合其他計劃股東。吾等提醒計劃股東在考慮選擇股份選擇或兩者的結合時，應仔細研究股份選擇的具體特點及持有控股公司股份的相關風險(於「計劃股東在評估股份選擇時應考慮的風險」分節中討論)。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零二五年七月十八日

方敏女士為證券及期貨條例下之持牌人士及智略資本有限公司之負責人員，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，並於企業融資方面擁有逾28年經驗。

本說明備忘錄構成一九九五年《開曼群島大法院規則》(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的聲明。

緒言

於二零二五年五月九日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以建議根據公司法第86條通過計劃安排方式私有化本公司，當中涉及(i)註銷及剔除計劃股份並以此為交換，按每股已註銷計劃股份向計劃股東支付現金及／或股份代價；及(ii)透過向控股公司配發及發行數目與按面值入賬列作繳足之計劃股份(已註銷及剔除)數目相同之新股份，以本公司賬目中因上文(i)所述已發行股本削減而產生的進賬額，將本公司之已發行股本恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前之數額；及(iii)撤銷股份於聯交所的上市地位。

本說明備忘錄旨在解釋該建議的條款和效力，並向計劃股東提供有關該建議的額外資料。

計劃股東務請特別留意本計劃文件以下各節：(a)本計劃文件第四部份之「董事會函件」；(b)本計劃文件第五部份之「獨立董事委員會函件」；(c)本計劃文件第六部份之「獨立財務顧問函件」；及(d)本計劃文件附錄七所載之該計劃條款。

該建議之條款

該計劃生效後，計劃股份將予以註銷及剔除，作為交換條件：

- (a) 現金選擇：每持有一股計劃股份可獲現金0.78港元；
- (b) 股份選擇：每持有一股計劃股份獲發一股控股公司股份；或
- (c) 現金選擇與股份選擇的組合。

計劃股東可選取現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者，作為其全部計劃股份持股的要約代價形式。未作出任何選擇的計劃股東將被視為已選擇收取現金選擇項下的權利，惟須待該建議在各方面成為無條件後方可作實。

登記擁有人作出的選擇

登記擁有人須根據選擇表格所載指示(如其中進一步詳述,如屬聯名持有人,則須由所有聯名持有人簽署;如持有人或聯名持有人為法人團體,則須由其中一名董事或正式授權簽署人代表其簽署)就彼等於計劃記錄日期登記在彼等名下的全部計劃股份妥為填妥及簽署選擇表格,並於二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分或可能會通過公告通知的稍後日期和時間前將正式填妥及簽署的選擇表格送交股份過戶登記處,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,以作出有關選擇。

為確保控股公司股份的登記擁有權的準確性及符合適用於在英屬處女群島註冊成立的公司股東的合規要求,在遞交填妥及簽立的選擇表格的同時,倘登記擁有人有意選擇股份選擇,則登記擁有人亦必須遞交以下文件,以符合英屬處女群島(即控股公司註冊成立地點)的相關反洗錢規定(該等文件須為英文或附有英文譯本,須由合資格譯者將相關外語譯為英文,並作出核證以作為真實譯本)即KYC文件的規定:(a)倘登記擁有人為個人,則該登記擁有人必須提供以下各項的副本:(i)其有效香港身份證或護照;及(ii)其居住證明(須於生效日期後三個月內出具)。倘若該登記擁有人擬就其持股選擇股份選擇,以致其將擁有控股公司已發行股本總額的10%或以上,則其必須提供(a)項所述(i)及(ii)項的經核證真實副本(經律師、執業會計師或特許秘書核證為真實副本);或(b)倘登記擁有人為法團,則須提供下列各項的副本:(i)其公司註冊成立證書;(ii)其登記證書(如適用);(iii)其憲章文件;(iv)其股東名冊(或同等文件);(v)其董事登記冊(或同等登記冊);(vi)其地址證明;(vii)其組織架構圖(顯示至持有10%或以上股份的最終實益擁有人及任何中間控股公司);(viii)就上文(b)(vii)項所述的任何中間控股公司而言,該中間控股公司的上述(b)(i)至(b)(vi)項;及(ix)各最終實益擁有人上述第(a)(i)至(a)(ii)項。若該登記擁有人擬就其持股選擇股份選擇,以致其將擁有控股公司已發行股本總額的10%或以上,則其必須提供(b)項所述(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)及(ix)各項的經核證真實副本(經律師、執業會計師或特許秘書核證為真實副本)。

為免生疑問，於生效日期及撤銷股份上市後，控股公司將擁有720,000,000股已發行股份，佔本公司已發行股本總額。倘計劃股東(登記擁有人或戶口持有人)於計劃記錄日期持有72,000,000股或以上計劃股份，佔本公司已發行股本10%或以上，並有意就其持有的不少於72,000,000股計劃股份選擇股份選擇，則將擁有控股公司已發行股本總額10%或以上。

要約人、控股公司及本公司保留酌情權要求提供可能所需的額外憑證或文件，以符合KYC文件的相關規定。

為免生疑問，選擇表格不可於分別為考慮及酌情批准(其中包括)該計劃及該建議的法院會議及股東特別大會上使用(作為代表委任表格或其他表格)。計劃股東獲提供選擇表格，依願選擇現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者。計劃股東可在選擇時間(或通過公告通知的稍後日期和時間)之前的任何時間選擇。選擇待該計劃獲批准並生效後，方可作實。

本公司將不會就收取的任何選擇表格出具確認書。如此填妥及送交的選擇表格不得修改。除非要約人以書面形式明確同意撤回或撤銷，否則選擇表格不可撤銷且不可撤回。要約人可全權酌情拒絕其確定為無效或形式不當的任何或所有選擇表格(在這種情況下，相關計劃股東將收取現金選擇)。此外，要約人亦有權將任何未按照有關指示填妥或填妥錯誤的選擇表格視為有效，惟要約人須全權酌情認為該等遺漏或錯誤並不重大。要約人沒有義務就任何此類缺陷或違規行為發出通知，也不會因未能發出任何此類通知而承擔任何責任。

除非選擇表格於所有方面均已填妥，否則有關選擇應告無效(而在此情況下，登記擁有人將收取現金選擇)。(a)未於選擇時間(或通過公告通知的稍後日期和時間)之前交回上述選擇表格；或(b)已交回選擇表格的登記擁有人(i)同時選擇收取現金選擇及股份選擇但未表明其計劃股份於現金選擇與股份選擇之間的分配(數目等於其計劃股份總數)；或(ii)並無就其全部計劃股份選擇現金選擇及／或股份

選擇；或(iii)選擇股份選擇(無論全部或部分)，但未能提交所有適用的KYC文件或要約人或控股公司可能要求的額外憑證或文件，或因任何適用的法律或監管原因而無法成為控股公司股份的登記持有人，就有關選擇而言，股東將被視為選擇就以其名義登記的所有計劃股份收取現金選擇，惟待計劃獲批准及生效後，方可作實。

就中央結算系統參與者、代理人及受託人公司(包括香港中央結算(代理人))而言，向股份登記處遞交選擇表格時，必須連同向閣下發出選擇指示的戶口持有人或實益擁有人的姓名及地址一覽表，連同彼等各自擁有權益的股份數目及彼等根據股份選擇有權獲得的相應控股公司股份數目。未能提供該等資料可能導致閣下及閣下所代表的實益擁有人的選擇被拒絕。

透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇

戶口持有人透過中央結算系統持有全部或部分計劃股份，並有意就(或倘戶口持有人為代名人或託管人，則為實益擁有人)於計劃記錄日期(即二零二五年九月一日(星期一))所持或擁有權益的任何或全部計劃股份選擇股份選擇的，須辦妥以下事宜：

- 於其中央結算系統參與者(「有關中央結算系統參與者」)通知的時間或之前，向其持有計劃股份的中央結算系統參與者提交其選擇指示，以選擇股份選擇；及
- 於選擇時間(即二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分)前(i)將戶口持有人表格副本填妥、簽署及交回本公司股份過戶登記處is-enquiries@vistra.com，並以同一電郵方式抄送有關中央結算系統參與者；及(ii)將戶口持有人表格正本填妥、簽署及交回本公司股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

擬選取股份選擇的戶口持有人可參考其擬選取的計劃股份數目釐定其於控股公司的持股。控股公司將由(i)要約人持有與有效現金選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相同的控股公司股份數目；及(ii)計劃股東持有與有效股份選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相同的控股公司股份數目。若戶口持有人(或若戶口

持有人為代名人或託管人，則為實益擁有人)就其任何或全部計劃股份有效提交股份選擇的選擇指示，則控股公司股份將以其名義發行予其本人。為免生疑問，根據股份選擇，將不會以香港中央結算(代理人)的名義發行任何控股公司股份。香港中央結算(代理人)可豁免遵守KYC文件的規定。各戶口持有人須於上述選擇時間(即二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分)前將KYC文件連同正式填妥及簽署的戶口持有人表格提交股份登記處。戶口持有人的KYC文件規定與登記擁有人相同。詳情請參閱上文「登記擁有人作出的選擇」等段。

閣下務請於選擇時間前與閣下之經紀、託管人、代理人或其他有關人士溝通，以確保閣下之選擇指示能及時由有關中央結算系統參與者轉交香港結算(代理人)。倘任何計劃股東或戶口持有人基於任何原因未能於選擇時間前有效選擇股份選擇，要約人有絕對酌情權拒絕股份選擇之選擇，在此情況下，計劃股東、戶口持有人或實益擁有人(視情況而定)將被視為已就其持有之所有計劃股份選擇現金選擇。

與股份存放於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記的實益擁有人類似，中央結算系統投資者戶口持有人如欲就其於計劃記錄日期(即二零二五年九月一日(星期一))持有或擁有權益的任何或全部計劃股份選擇股份選擇，則必須就所涉計劃股份，在不遲於選擇時間(即二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分)填妥、簽署及交回(i)戶口持有人表格副本至本公司股份登記處 is-enquiries@vistra.com，並以同一電郵方式抄送有關中央結算系統參與者；及(ii)將戶口持有人表格正本至本公司股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。各中央結算系統投資者戶口持有人應提交戶口持有人表格連同KYC文件。戶口持有人的KYC文件規定與登記擁有人相同。詳情請參閱上文「登記擁有人作出的選擇」等段。與股份存放於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記的實益擁有人相同，擬選取股份選擇的中央結算系統投資者戶口持有人可參考其擬選取的計劃股份數目釐定其於控股公司的持股。

戶口持有人表格連同本計劃文件一併寄發予股東，同時閣下亦可於本公司網站<http://www.toenterprise.com>或聯交所網站www.hkexnews.hk下載戶口持有人表格，並填妥戶口持有人表格的打印本(或任何續頁)，方可遞交至本公司的股份登記處。

股份登記處將不會就收取的任何戶口持有人表格向戶口持有人出具確認書。

由戶口持有人填妥並遞交的戶口持有人表格不可撤銷，且不得修改、撤回或撤銷，除非(i)要約人明確同意此類修改、撤回或撤銷，以及(ii)戶口持有人隨後在選擇時間前填妥並向要約人提交新的戶口持有人表格，在這種情況下，新的戶口持有人表格將取代戶口持有人之前提交的任何戶口持有人表格。

倘股東對填妥戶口持有人表格有任何疑問，請按以下方式聯絡股份登記處：

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@vistra.com

倘股東對提供適當的KYC文件有任何疑問，請按以下方式聯絡控股公司的過戶代理：

CCS Trustees Limited
由開曼—香港公司服務有限公司轉交
香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈2802-03A室
電話：(852) 2544 3249
傳真：(852) 2815 0135
電郵：info@cayman-hk.com

身為戶口持有人的人士

如戶口持有人欲就上述其(或如戶口持有人為代理人或託管人，則為該戶口持有人所代表的實益擁有人)擁有權益的任何或所有計劃股份選擇接受股份選擇，則須簽署戶口持有人表格，而該戶口持有人則指：

- (a) 直接於中央結算系統參與者開立一個(或多個)戶口以持有該人士(或倘該人士為代理人或託管人，則為實益擁有人)擁有權益的計劃股份的人士；及／或
- (b) 以中央結算系統投資者戶口持有人身份於該等計劃股份中擁有權益的人士。

倘閣下為實益擁有人，而閣下擁有權益的全部或部分計劃股份已存入中央結算系統，但戶口持有人代表閣下作為計劃股份的代理人或託管人，則閣下應聯絡戶口持有人，為閣下的利益填妥戶口持有人表格，惟閣下並無資格填妥戶口持有人表格。

合資格收取股份選擇的人士

假設該計劃根據其條款生效，計劃股東或戶口持有人(各自為「投資者」)僅在下列情況下才可獲得該投資者(或如該戶口持有人以代理人或託管人身份行事，則為實益擁有人)所持計劃股份的股份選擇：

(a) 倘任何計劃股份於中央結算系統持有：

- 戶口持有人已根據本計劃文件及戶口持有人表格的指示有效填寫並交回戶口持有人表格，而倘戶口持有人選擇股份選擇，戶口持有人已呈交KYC文件(詳情請參閱上文「透過中央結算系統持有股份的實益擁有人作出的選擇」一段)；
- 有關中央結算系統參與者已向香港結算代理人傳遞選擇指示，而香港結算代理人已根據本計劃文件所載該建議條款提交包括上述選擇指示的有效選擇表格；

(b) 倘任何計劃股份由中央結算系統以外的計劃股東持有，則該計劃股東已有效填妥及交回選擇表格，而倘該計劃股東選擇股份選擇，則已提供該計劃股東的KYC文件；及

(c) (i)倘投資者並非就透過中央結算系統持有的該等計劃股份以代理人或託管人身份行事，則投資者已就該投資者持有的部分或所有計劃股份選擇股份選擇，及(ii)倘投資者就透過中央結算系統持有的該等計劃股份以代理人或託管人身份行事，則該投資者代其行事的實益擁有人已就實益擁有人擁有權益的計劃股份選擇股份選擇。

倘經考慮相關戶口持有人表格及其他相關資料(如本公司股東名冊)後，要約人認為(i)任何計劃股東或戶口持有人(或透過戶口持有人持有計劃股份的實益擁有人)選擇同時收取股份選擇及現金選擇，但未表明相關計劃股份於現金選擇與股份選擇之間的分配(數目等於其所持計劃股份總數)，(ii)戶口持有人表格指示所載的程序並無獲遵守，或(iii)戶口持有人表格所載的任何資料(包括戶口持有人於戶口持有人表格第6段所作的任何陳述)不準確，則要約人有絕對酌情權拒絕受理選擇的股份選擇，在此情況下，計劃股東、戶口持有人或實益擁有人(視情況而定)將被視為就其所持所有計劃股份選擇現金選擇。要約人就此作出的任何決定須為最終決定並具有約束力。

要約人可要求計劃股東或戶口持有人提供額外資料或文件證據，以確認選擇股份選擇的該計劃股東、戶口持有人或任何實益擁有人透過中央結算系統持有的計劃股份數目。

戶口持有人務請注意，閣下應就閣下於計劃記錄日期持有或擁有(或由閣下代其行事的實益擁有人擁有)的權益提交選擇指示，表明計劃股份於現金選擇與股份選擇之間的分配(數目等於計劃股份總數)。如閣下於計劃記錄日期的實際持股量與閣下提交的戶口持有人表格所載的持股量不同，閣下須於選擇時間前向股份登記處提交新的戶口持有人表格。否則，可能會使閣下選擇的股份選擇失效。

要約人及股份登記處如知悉已呈交股份登記處的戶口持有人表格有任何文書錯誤，將盡合理努力聯絡有關戶口持有人，以期戶口持有人於選擇時間前予以更正。戶口持有人務請注意，其自身有責任確保在選擇時間前根據本計劃文件及戶口持有人表格的指示有效填寫及交回戶口持有人表格至股份登記處，且控股公司、要約人、本公司、軟庫中華、獨立財務顧問及股份登記處或其任何顧問或代理概不對戶口持有人未能就股份選擇作出有效選擇負責。

要約人保留權利並擁有全權最終酌情決定權，以確定任何計劃股份是否已滿足上述有關任何戶口持有人之戶口持有人表格項下就股份選擇或同時選擇股份選擇及現金選擇作出有效選擇的要求，或豁免與選擇相關的任何程序或文件要求(根據其可能擁有、接獲或收集的資料而定)。

如閣下對上述所規定的程序有任何疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分致電股份過戶處卓佳證券登記有限公司，熱線：(852) 2980 1333。該建議之實施須待下文「該建議及該計劃之條件」一節所述之條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。

倘於最後實際可行日期後，就股份宣布、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，(i)現金選擇下的現金代價將減少一筆金額相等於該股息或其他分派金額的款項；及(ii)股份選擇下的控股公司股份數目將不會改變。

本公司已確認其不擬於該計劃落實或失效前宣布、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但尚未派付的股息。

不足一港仙之金額將不予支付，應付予選取現金選擇之計劃股東的現金代價將向下約整至最接近的仙位。

現金選擇

現金選擇項下每股計劃股份的現金代價0.78港元較：

- (a) 按聯交所所報股份於最後實際可行日期的收市價每股0.71港元溢價約9.9%；
- (b) 按聯交所所報股份於最後交易日的收市價每股0.6港元溢價約30.0%；
- (c) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (d) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.6港元溢價約30.0%；
- (e) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.573港元溢價約36.1%；
- (f) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.590港元溢價約32.2%；
- (g) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.647港元溢價約20.6%；

- (h) 按聯交所所報股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日的每日收市價計算的平均收市價每股約0.727港元溢價約7.3%；
- (i) 於二零二四年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約1.572港元(按(i)本公司截至二零二四年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約1,131,696,000港元及(ii)於最後實際可行日期720,000,000股已發行股份計算)折讓約50.4%；及
- (j) 於二零二四年十二月三十一日每股經調整經審核綜合資產淨值約1.538港元，乃根據本公司於二零二四年十二月三十一日之經調整經審核綜合資產淨值約1,107,202,000港元(經計及本集團之物業權益合共約1,069,750,000港元(估值日期為二零二五年五月三十一日)及於最後實際可行日期已發行之720,000,000股股份)計算。

現金選擇項下的現金代價乃按商業基準，並經考慮股份的近期及歷史交易價格及本集團的財務表現後釐定。

最高及最低價格

於有關期間內，聯交所所報股份於二零二四年十一月十一日至二零二四年十一月二十八日及於二零二五年五月十二日之交易日的最高收市價為0.85港元，而聯交所所報股份於二零二五年二月十一日至二零二五年二月十八日之交易日的最低收市價為0.405港元。

股份選擇

要約人為一間於二零零三年九月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。控股公司為一間於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司。於最後實際可行日期，控股公司由要約人直接全資擁有，而要約人則由本公司控股股東、主席兼非執行董事王先生直接實益擁有。王先生、王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生為要約人之董事。王先生為王逢源先生的兄弟，以及王家揚先生及王文揚先生的父親。控股公司股份為英屬處女群島一間非上市公司(一間特殊目的公司)的股份。控股公司目前獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。王家揚先生及王文揚先生為控股公司的董事。於最後實際可行日期，要約人持有一股控股公司股份，佔控股公司100%股權。

於生效日期或之前，控股公司將按1比100,000之比例拆細其股份(包括要約人所持有一股已發行股份)，致使要約人所持有每股面值1.00美元的一股股份拆細為每股面值0.00001美元的100,000股股份，而控股公司將進一步向要約人按面值0.00001美元發行及配發179,900,000股新股份，據此要約人將持有控股公司180,000,000股股份，反映計劃股份總額。根據該計劃，控股公司將不遲於生效日期起計七個營業日，向每名有效選擇股份選擇的計劃股東配發數目相等於其根據該計劃提交選擇股份選擇的計劃股份數目的控股公司股份。遞交選擇現金選擇或股份選擇或兩者兼備之選擇表格之截止時間及遞交戶口持有人表格(倘戶口持有人透過中央結算系統持有全部或部分計劃股份並欲選擇股份選擇)之截止時間為二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分。控股公司將於生效日期按面值購回要約人持有的控股公司股份(如有)，數目相當於計劃股東有效選擇股份選擇後所提交的計劃股份數量。於有關購回後，控股公司將由(i)要約人持有與有效選擇現金選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相若的控股公司股份數目；及(ii)計劃股東持有與有效選擇股份選擇的計劃股東所提供的計劃股份數目相若的控股公司股份數目。

假設所有計劃股東僅選擇股份選擇，於該建議完成後，本公司將由要約人及控股公司分別持有75%及25%，而控股公司將由所有計劃股東持有100%。

假設所有計劃股東僅選擇現金選擇，於該建議完成後，本公司將由要約人及控股公司分別持有75%及25%，而控股公司將由要約人持有100%。

於生效日期及撤銷股份上市地位後，要約人將向控股公司轉讓540,000,000股股份(佔已發行及流通股份的75%)，而作為代價，控股公司將向要約人配發540,000,000股控股公司股份。因此，撤銷股份上市地位後，假設所有計劃股東選擇現金選擇，控股公司將為本公司唯一股東，而要約人將全資擁有控股公司。倘全體計劃股東選擇股份選擇，則控股公司仍將為本公司的唯一股東，而控股公司將分別由要約人及計劃股東分別持有75%及25%的權益。

股份選擇(受下述條件規限)為現有股東提供機會，使其可於股份於聯交所撤銷上市地位後保留於本公司的間接權益。任何選擇僅收取股份選擇的計劃股東將透過其於控股公司的股權間接保留該股東於緊接該計劃實施前所持有的本公司相同比例權益。根據股份選擇將予發行的控股公司股份將以不附帶任何產權負擔方式發行，並入賬列作繳足。

股東務請注意，控股公司為於二零一八年九月七日於英屬處女群島註冊成立的公司，自註冊成立以來並無任何業務營運。控股公司股份持有人(包括根據股份選擇將獲配發及發行控股公司股份的計劃股東)將享有根據英屬處女群島相關法律及控股公司組織章程大綱及細則所賦予的控股公司股份(即與要約人持有或將持有的控股公司股份享有同等地位的控股公司普通股)附帶的該等投票、股息及清算權利及利益(包括出席股東大會並於會上投票、按比例收取任何已派發股息，以及按比例收取控股公司在清盤下的任何剩餘資產分派)。

於生效日期及股份撤銷上市地位後，本公司將成為控股公司的全資附屬公司，除此之外，控股公司將不會擁有任何其他資產或結欠任何負債或從事任何業務，惟股份、銀行賬戶中的少量現金及要約人自控股公司註冊成立日期起應付的成立成本及維護成本款項除外。由於目前無意尋求控股公司股份於任何證券交易所上市，控股公司股份將相對缺乏流動性，而控股公司股份持有人將不會受到任何證券交易所或證券監管機構任何規則及法規的保障。此外，公司收購、合併及股份回購守則的引言第4.1條規定，公司收購、合併及股份回購守則適用於影響(其中包括)香港公眾公司的收購、合併及股份回購，而公司收購、合併及股份回購守則的引言第4.2條規定，於決定一間公司是否為香港公眾公司時，執行人員會考慮香港股東的數目、股份於香港買賣的程度及其他因素。倘於實施該計劃後，控股公司被執行人員確定為「香港公眾公司」，則控股公司將須遵守公司收購、合併及股份回購守則。

本計劃文件附錄六載列軟庫中華就控股公司股份估計價值發出的函件，該函件僅根據收購守則附表一第30段向要約人提供，不得用作其他目的或出於其他目的而加以依賴。

現金選擇及股份選擇兩者合併

選擇現金選擇及股份選擇兩者合併的計劃股東將根據其選擇按比例收取要約代價(即現金每股計劃股份0.78港元或每股計劃股份1股控股公司股份)。因此，倘部分或全部計劃股東選擇現金選擇及股份選擇兩者合併，該等計劃股東將就其選擇現金選擇的計劃股份收取現金代價每股計劃股份0.78港元，並就其選擇股份選擇的計劃股份收取每股計劃股份1股控股公司股份。

該建議及該計劃之條件

待以下條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議方告落實，而該計劃將告生效並對本公司及所有股東具約束力：

- (a) 親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東(佔計劃股份價值不少於75%)(以投票方式)批准該計劃；
- (b) 持有親身或委派代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附至少75%票數的無利害關係計劃股東(以投票方式)批准該計劃，惟親身或委派代表出席並於法院會議上投票反對批准該計劃的決議案的無利害關係計劃股東所投的票數(以投票方式)不得超過所有無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准及落實透過註銷及剔除計劃股份之方式削減本公司已發行股本；及(ii)以親身或委派代表出席股東特別大會並在會上投票的簡單多數股東通過普通決議案，以批准動用所收取的已註銷及剔除計劃股份所產生的進賬，將本公司的已

發行股本同時恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額，方法為按面值向控股公司配發及發行與已註銷及剔除計劃股份數目相同之入賬列作繳足新股份；

- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及確認削減本公司已發行股本，並向開曼群島公司註冊處遞交大法院的法令副本及大法院批准的會議記錄以作登記；
- (e) 在必要的範圍內，遵守公司法有關上文(c)段所述削減本公司股本的程序規定及條件(如有)；
- (f) 已獲取(或(視情況而定)完成)與該建議或根據其條款實施有關的所有授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案(包括但不限於根據或基於任何適用法律或法規或本公司的任何執照、許可證或合同義務所要求或需要的任何授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案)，且其均持續具有十足效力及作用及並無修訂；
- (g) 任何司法權區的政府、官方機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾在任何情況下採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或問詢(亦未曾頒佈或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致該建議或根據其條款實施屬無效、無法強制執行、非法或並不切實可行(或會就該建議或該計劃或根據其條款實施而施加任何重大條件或責任)，惟不會對要約人進行該建議或該計劃之法律能力造成重大不利影響的行動、法律程序或訟案除外；

- (h) 所有相關司法權區的所有必要法律或監管義務均已獲遵守，且概無施加任何法律或監管要求，而該等要求並無在相關法律或法規中明確規定，或作為與該建議或根據其條款實施相關法律或法規的增補；
- (i) 自二零二四年十二月三十一日以來，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或貿易狀況、利潤或前景並無出現對本集團整體或該建議而言屬重大的不利變動；及
- (j) 自公告日期起，任何本集團成員公司(無論是原告、被告或其他身份)概無提出、書面揚言或有仍未了結之任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序，亦概無任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或就任何有關成員公司或任何有關成員公司所開展的業務書面揚言、提出或有仍未了結之調查，於各情況下，就本集團整體而言或就該建議或按其條款實施而言均屬重大。

要約人保留完全或部分豁免全部或任何條件(惟上文(a)至(e)段的條件除外)的權利。本公司概無豁免任何條件的權利。

就上文第(f)段所述條件而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司預料毋須就該建議向、通過或從(視乎情況而定)開曼群島、香港及任何其他有關司法權區的有關機構獲得任何規定必要授權、批文、批准、豁免、同意書、登記及備案，惟上文(a)至(e)段已載列為獨立條件的授權除外。

就上文第(h)段的條件而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司並不知悉有任何該等法律或監管責任或要求須予遵守或已就該建議或根據其條款的實施而施加，惟上文(a)至(e)段已載列為獨立條件的要求除外。

上述所有條件須於最後截止日期或之前達成或豁免(如適用)，否則該計劃將不會生效及該建議將告失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可援引任何或所有條件以作為不進行該計劃的依據，惟產生援引該條件的權利的情況就該建議而言對要約人乃極為重要。於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關情況。

如獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或於該等會上投票表決)。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免(如適用)。

警告：本公司股東及潛在投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實，因此該建議可能會，亦可能不會落實。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

控股公司之股權架構

於最後實際可行日期，控股公司獲授權發行最多每股面值為1.00美元的50,000股股份。控股公司的已發行股份總數包括一股控股公司股份，由要約人全資擁有。

於生效日期及撤銷股份上市地位後，要約人將向控股公司轉讓540,000,000股股份(佔已發行股份75%)，而作為交換，控股公司將向要約人配發540,000,000股控股公司股份。因此，撤銷股份上市地位後，假設所有計劃股東選擇現金選擇，控股公司將成為本公司唯一股東，而控股公司將由要約人全資擁有。倘全體計劃股東選擇股份選擇，則控股公司仍將為本公司的唯一股東，而要約人及計劃股東將分別持有控股公司75%及25%的權益。

下表載列控股公司於生效日期及撤銷股份上市地位後的股權架構：

股東	假設所有計劃股東 選擇現金選擇		假設所有計劃股東 選擇股份選擇	
	佔已發行控 股公司股份 股份數目	總數百分比	佔已發行控 股公司股份 股份數目	總數百分比
要約人(附註)	720,000,000	100	540,000,000	75
計劃股東	—	—	180,000,000	25
合計	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

王先生擁有要約人之全部已發行股本，並為要約人之董事。彼亦為本公司控股股東、主席及非執行董事。

本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的股份，而本公司有720,000,000股已發行股份。於最後實際可行日期，購股權計劃項下概無未行使的購股權。

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該計劃完成後的股權架構(假設本公司於最後實際可行日期至計劃記錄日期期間的股權並無其他變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該計劃完成後	
	佔已發行 股份總數 股份數目	的百分比	佔已發行 股份總數 股份數目	的百分比
要約人(附註1)	540,000,000	75	540,000,000	75
計劃股東	180,000,000	25	—	—
控股公司(附註2及3)	—	—	180,000,000	25
合計	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

1. 王先生擁有要約人之全部已發行股本，並為要約人之董事。彼亦為本公司控股股東、主席及非執行董事。
2. 假設所有計劃股東僅選擇股份選擇，於該建議完成後，控股公司的股份將由所有計劃股東持有100%。
3. 假設所有計劃股東僅選擇現金選擇，於該建議完成後，控股公司的股份將由要約人持有100%。
4. 於最後實際可行日期，除王先生外，概無董事持有任何股份。

財務資源

假設於計劃記錄日期前並無發行其他股份，並基於現金選擇項下的現金代價每股計劃股份0.78港元，180,000,000股計劃股份將受限於現金選擇及實施該建議所需現金金額為140,400,000港元。

要約人擬從其內部現金資源撥付該建議項下全部現金代價。

軟庫中華已就該建議獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人有足夠財務資源按其條款全面實施該建議。

根據公司法第86條實施計劃安排及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別的股東之間提出安排，大法院可應公司或公司任何股東的申請，命令以大法院指示的方式召開公司股東或任何類別的股東會議(視情況而定)。

公司法第86(2A)條規定，倘親身或委任代表出席上述由大法院指示舉行的會議並投票的代表75%價值的股東或類別股東(視情況而定)同意作出的任何安排，則該安排(如獲大法院批准)，將對所有股東或類別股東(視情況而定)及本公司具有約束力。

收購守則規則2.10所施加之額外規定

除符合上文概述之公司法之任何規定外，根據收購守則規則2.10，除獲執行人員同意外，該計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 該計劃由親身或委派代表出席法院會議並投票的持有計劃股份價值至少75%的無利害關係計劃股東(以投票方式)批准；及
- (b) 親身或委派代表出席並於法院會議上投票反對批准該計劃的決議案的無利害關係計劃股東所投的票數(以投票方式)不得超過所有無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%。

就計算上文(a)及(b)的票數而言，無利害關係計劃股東包括於會議記錄日期的所有股東，惟要約人及要約人一致行動方除外。於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東合共持有180,000,000股股份。在此基礎上，並假設在會議記錄日期或之前概無發行新股份，上文(b)中提及的無利害關係計劃股東持有的所有計劃股份所附投票權的10%將代表18,000,000股股份。

該計劃的約束力

該計劃生效後，將對本公司及所有計劃股東具有約束力，不論彼等於法院會議及股東特別大會上如何投票(或是否投票)。

該建議之理由及裨益

要約人認為，該建議的條款對計劃股東具吸引力，且該建議將有利於計劃股東。

香港房地產行業受當前市場狀況的不利影響。本集團的財務表現呈下降趨勢。其於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度分別錄得虧損約39.0百萬港元、約62.6百萬港元及約96.7百萬港元。歷史虧損乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的投資物業公平值虧損分別為約57.2百萬港元、約79.2百萬港元及約116.5百萬港元。誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所述，本公司預期二零二五年環球經濟形勢仍然複雜。地緣政治局勢緊張及各主要經濟體復蘇不均，帶來市場不確定性。當地房地產市場仍然承壓，住宅及商業市場的交易量低迷，價格調整幅度微細。隨著企業適應經濟環境的變化，辦公室及零售租賃亦面臨阻力。本地物業的市場價值下跌及流動性減少，為本集團變現其相關資產價值造成困難。有鑑於本集團已連年虧損而香港房地產市場並無任何復蘇跡象，要約人認為本公司的交易量及股價不太可能出現任何重大改善，而本公司亦無法利用其上市地位自股票市場籌集資金，以供近期業務發展及未來增長之用。由於最低公眾持股量的要求，本公司在透過股票回購提升股票價值方面亦面臨限制。於最後交易日之市值約為432.0百萬港元(按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.6港元計算)，遠低於其於二零二四年十二月三十一日之資產淨值約1,131.7百萬港元。因此，股份持續上市在短期內不會為本公司帶來任何重大或有意義的利益。此外，該建議可讓本公司減少與維持其公眾上市地位有關的行政成本及管理資源，並擺脫因本公司作為公眾上市公司而承受的市場預期、股價波動及合規要求的壓力。該建議可為本集團提供更大靈活性，使其可專注於制定及實施長期策略或尋求其他商機，並使本公司可作出專注於長期增長及利益的策略決定。

該建議已考慮到股份表現羸弱及流動性稀薄。每股計劃股份的現金代價為0.78港元，即相較於在最後交易日聯交所所報收市價0.6港元溢價約30.0%，而相較於直至並包括最後交易日止的5、30、60、90、120及180個交易日每股分別溢價約30.0%、30.0%、36.1%、32.2%、20.6%及7.3%。股份交易近年長期處於相對較低水平。直至及包括最後交易日止六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間的股份日平均交易量分別約為每交易日314股股份、549股股份及1,582股股份，分別佔公告日期已發行股份總數約0.0000%、0.0001%及0.0002%。其反映投資者對股份交易缺乏興趣。股份交易的低流動性可能導致計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下進行大量場內出售。該建議(倘獲實施)將為計劃股東提供一個寶貴機會，得以按溢價變現彼等於本公司的所有投資，並重新分配出售股份的所得款項以用於其他潛在投資機會。

要約人對本集團之意向

實施該建議後，要約人希望本集團繼續從事其現有業務。要約人無意在短期內將股份或控股公司股份於其他證券市場上市，或對本集團業務作出任何重大變動，例如重新調配固定資產或繼續僱用本集團僱員，惟要約人於檢討與本集團業務、架構及／或方向有關的策略後可能不時實施的變動除外。

有關本集團、要約人及控股公司之資料

有關本集團之資料

本公司為一間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，股份代號為2292。本集團於香港從事房地產投資業務，主要集中於辦公室及零售物業租賃及物業管理業務。其投資物業組合包括辦公室及零售商舖。

有關要約人之資料

要約人為一間於二零零三年九月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。自本公司於二零一八年一月十六日上市後一直為本公司的控股股東。要約人持有540,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本75%。

於最後實際可行日期，要約人由王先生直接全資擁有。王先生為要約人的董事，亦為本公司控股股東、主席及一名非執行董事。要約人的其他董事為王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生。

王先生為王逢源先生的兄弟，本公司執行董事王家揚先生以及行政總裁王文揚先生的父親。

有關控股公司之資料

控股公司為一間於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司，而自其註冊成立以來並無任何業務營運。於最後實際可行日期，控股公司由要約人直接全資擁有，而要約人由本公司控股股東、主席兼非執行董事王先生直接實益擁有。控股公司的董事為王家揚先生及王文揚先生。控股公司自其註冊成立以來並無開展任何業務，且並無持有任何重大價值的資產。控股公司在香港並無主要營業地點。

於最後實際可行日期，控股公司獲授權發行最多每股面值為1.00美元的50,000股股份。控股公司的已發行股份總數包括一股控股公司股份，由要約人全資擁有。

控股公司將不會開展該建議及該計劃相關事宜以外的任何業務。於生效日期及股份撤銷上市地位後，本公司將成為控股公司的全資附屬公司，而控股公司將不會擁有任何其他資產或結欠任何負債或從事任何業務，惟股份、銀行賬戶中的少量現金及要約人自控股公司註冊成立日期起應付的成立成本及維護成本款項除外。

撤銷股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除(並向控股公司發行同等數目入賬列作繳足的新股份)，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份上市地位，自生效日期起生效。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份最後買賣日期的確實日期，以及該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。實施該建議的詳細時間表將載於本計劃文件第三部分一預期時間表內。

倘該計劃未獲批准或該建議失效

根據收購守則規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。

倘該計劃未獲批准或該建議以其他方式失效，則該建議及該計劃不會導致本公司的股權架構發生變動，而本說明備忘錄上文「本公司股權架構」一節所載本公司於最後實際可行日期的股權架構將維持不變(假設自最後實際可行日期起本公司的股權架構並無其他變動)。因此，根據上市規則第8.08條，倘該計劃不獲批准或該建議失效，本公司將繼續能夠維持其股份的足夠公眾持股量。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，收購守則規則31.1對其後提出要約有限制，即王先生、要約人或於該建議過程中與任何一方一致行動的任何人士(或其後與彼等任何人士一致行動的任何人士)於該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效當日起計12個月內不得宣佈對本公司的要約或潛在要約，惟獲執行人員同意除外。

該計劃開支

根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准，且該建議未獲獨立董事委員會推薦，或未獲獨立財務顧問推薦為公平合理，則本公司及要約人就該計劃產生的所有成本及開支將由要約人承擔。

鑑於該建議獲本計劃文件第五部分—獨立董事委員會函件所述之獨立董事委員會推薦，並獲本文件第六部分—獨立財務顧問函件所述之獨立財務顧問建議為公平合理，因此收購守則第2.3條並不適用。本公司委任諮詢人及顧問(包括獨立財務顧問)的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，要約人委任諮詢人及顧問的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，而該計劃及該建議的其他成本、費用及開支將由本公司與要約人平均分攤。

計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有540,000,000股股份，佔本公司已發行股本75%。該等股份將不構成計劃股份的一部分，且由於要約人並非計劃股東，要約人將不會於法院會議上就該計劃投票。要約人將促使其擁有實益權益之任何股份不會在法院會議上被代表或投票。要約人將向大法院承諾，其將受該計劃的約束，並簽署及執行以及促使簽署及執行為實施該計劃而可能需要或可取的所有文件、行為或事宜。

計劃股東將有權親身或委派受委代表出席法院會議並於會上投票，惟僅計算無利害關係計劃股東的投票，以釐定本說明備忘錄上文「收購守則規則2.10所施加之額外規定」一節所載的規定根據收購守則是否已獲遵守。

於會議記錄日期名列登記冊的全體股東將有權出席股東特別大會就以下事項(其中包括)投票：(i)以特別決議案，批准及落實透過註銷及剔除計劃股份之方式削減本公司已發行股本；及(ii)以普通決議案，以批准動用所收取的已註銷及剔除計劃股份所產生的進賬，將本公司的已發行股本同時恢復至註銷及剔除計劃股份前的數額，方法為向控股公司配發及發行與已註銷及剔除計劃股份數目相同數目入賬列作繳足之新股份。

根據大法院的指示，法院會議將於二零二五年八月二十五日(星期一)上午十時正(香港時間)在香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行。股東特別大會將於在同日同一地點上午十一時正(香港時間)(或緊隨法院會議結束後，以較晚者為準)舉行。法院會議通告載於本計劃文件附錄八及股東特別大會通告載於本計劃文件附錄九。要約人已表示，倘該計劃於法院會議上獲批准，其所持股份將於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

要約人及本公司將聯合刊發有關法院會議及股東特別大會結果之公告。該公告將載有收購守則第19.1條規定之資料。有關投票贊成及反對該計劃之票數及按其指示投票之中央結算系統參與者數目之資料將載於該公告內。

登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二五年九月一日(星期一)，建議本公司將自二零二五年九月一日(星期一)(或股東可能獲公告通知的其他日期)起關閉股東名冊，以釐定該計劃項下的權利。為符合資格享有該計劃項下的權利，計劃股東應確保於本公司關閉股東名冊前，將股份過戶文件送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以其名義或其代理人的名義登記。

向計劃股東支付要約代價

於該計劃生效後，計劃股份的要約代價將支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東。假設該計劃於二零二五年九月十六日(星期二)(開曼群島時間)生效，(a)向有效選擇現金選擇的人士及對未能有效選擇股份選擇的人士寄發現金權利支票，及(b)向有效選擇股份選擇的登記擁有人或戶口持有人(或如該戶口持有人以代理人或託管人身份行事，則為實益擁有人)寄發以其名義登記的控股公司股份的實物股票，並將儘快寄發，但無論如何須不遲於該計劃生效起計七(7)個營業日寄發，因此，預期將於二零二五年九月二十五日(星期四)或之前寄發支票及控股公司股份的實物股票。為免生疑問，股份選擇下的控股公司股份將不會發行予香港中央結算(代理人)。

倘股份登記處並無接獲任何相反的特定書面指示(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，則支票及控股公司股份的實物股票將以預付郵資的方式，寄發予有權獲發該等支票及實物股票的人士各自的登記地址，或(倘為聯名持有人)就登記擁有人而言寄往本公司股東名冊中名列首位的聯名持有人的登記地址；或就戶口持有人或實益擁有人於戶口持有人表格所載地址。所有該等支票及股票將由有權獲寄發的人士承擔風險，而控股公司、要約人、本公司、軟庫中華、獨立財務顧問、股份登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與該建議的任何其他人士概不對任何遺失或延遲寄發負責。

股東如對上述程序有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

於該等支票寄出後六(6)個曆月當日或之後，要約人(或其代理人)有權註銷或撤銷任何尚未兌現或未兌現退回的該等支票的付款，並須將支票所代表的所有款項以要約人(或其代理人)的名義，存入要約人(或其代理人)選定的香港持牌銀行所設立的存款賬戶。

要約人(或其代理人)須持有該等款項直至生效日期起計六(6)年屆滿，並須於該日期前將該等款項支付予令要約人(或其代理人)信納彼等各自有權獲得該等款項的人士。自生效日期起六(6)年屆滿時，要約人(以及如適用，其代理人)將不再根據該計劃承擔任何支付任何款項的進一步義務。

假設該計劃生效，本公司股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，以及所有代表計劃股份的現有股票將自生效日期(預期為二零二五年九月十六日(星期二))(開曼群島時間)或前後)起不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

根據該計劃郵寄給計劃股東(包括戶口持有人及實益擁有人)的控股公司股份的任何實物股票，如已被退回或未能送達，將被註銷。控股公司的股份登記處可於其後任何時間就該等控股公司股份向該等計劃股東(包括戶口持有人及實益擁有人)發行新股票，而該等股東可確立其滿意的權利，並向該等計劃股東轉讓自原配發或轉讓日期起就該等控股公司股份的所有應計權利(視情況而定)，惟須支付所產生的任何開支。

計劃股東根據該計劃有權獲得的要約代價的結算將根據該計劃的條款全面實施，而不考慮要約人或控股公司可能對任何此類計劃股東享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

控股公司股份轉讓程序

預期控股公司股份持有人名冊將由英屬處女群島的控股公司保存。

控股公司的股東須完成一份轉讓文據，該轉讓文據採用通用格式或由控股公司董事批准的格式，由控股公司的該股東或其代表簽署後，方可轉讓控股公司股份。在控股公司發出進一步通知前，轉讓文據可向控股公司的過戶代理CCS Trustees Limited(由開曼一香港公司服務有限公司處理，其辦事處為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈2802-03A室)索取，而已簽署的轉讓文據須於香港任何營業日上午九時正至下午四時三十分送達上述控股公司的過戶代理的辦事處辦理登記手續。

控股公司確認，於生效日期或之前將修改其組織章程大綱及細則，以允許控股公司董事會可全權酌情拒絕向任何人士登記轉讓控股公司股份，而無須根據控股公司的組織章程細則提供任何拒絕理由。具體而言，控股公司董事會可拒絕確認任何轉讓文據，除非：

- (1) 已支付控股公司及／或控股公司的過戶代理及／或彼等的任何代理為處理轉讓而可能要求的有關費用(如有)；
- (2) 轉讓文據附有與其相關的控股公司股票，以及控股公司董事會可能合理要求的其他證明轉讓人有權進行轉讓的證據；
- (3) 轉讓文據僅涉及一類股份；及
- (4) 已向控股公司董事會、控股公司股份過戶登記處或過戶代理提供其合理要求的任何額外資料及／或文件證據。

每股控股公司股份過戶時將予發出一份新股票，而有權獲得新股票的持有人可於控股公司的股份過戶登記處接獲上述文件後一(1)個曆月後，於香港任何營業日的正常營業時間(上午九時正至下午四時三十分)內，前往上述控股公司的過戶代理辦事處，出示有關身份證明文件或控股公司或控股公司的過戶代理合理要求的其他文件後親自領取。

倘所發行股票所涉及的部分(而非全部)控股公司股份將予轉讓，而就有關尚未如此轉讓的剩餘控股公司股份的新股票而言，有權獲得該等新股票的持有人可於控股公司的股份過戶登記處接獲上述文件後一(1)個曆月後，於香港任何營業日的正常營業時間(上午九時正至下午四時三十分)內，前往上述控股公司的過戶代理辦事處，出示有關身份證明文件或控股公司或控股公司的過戶代理合理要求的其他文件後親自領取。

任何控股公司股份持有人欲將其持有的控股公司股份拆分為兩張或兩張以上股票的，必須向過戶代理提出請求。控股公司或控股公司的過戶代理或其任何代理人可就拆分新股票收取費用。新股票將就拆分新股票發行。

倘股東對股份登記程序有任何疑問，請按以下方式聯絡控股公司的過戶代理：

CCS Trustees Limited

由開曼—香港公司服務有限公司轉交

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈2802-03A室

電話：(852) 2544 3249

傳真：(852) 2815 0135

電郵：info@cayman-hk.com

海外股東

提出及實施該建議可能會使非香港居民的計劃股東受到相關司法權區適用法律的影響。任何非香港居民的計劃股東應自行了解並遵守其本身司法權區的任何適用法律及監管規定。

有意就該建議採取任何行動的任何海外計劃股東均有責任確保自行完全遵守相關司法權區的相關法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意、遵守必要的手續以及支付該股東在該司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東的任何選擇將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問聲明及保證已遵守該等當地法律及監管規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

稅項

由於該計劃並不涉及買賣香港股票，故根據《印花稅條例》（香港法例第117章），毋須於該計劃生效後就註銷計劃股份繳付印花稅。

計劃股東如對彼等就現金選擇及／或股份選擇的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其自身的專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、軟庫中華或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士概不就任何其他人士因彼等就現金選擇及／或股份選擇而產生的任何稅務影響或負債承擔責任（有關其本身的責任除外，如適用）。

推薦意見

謹請 閣下留意以下內容：

- (a) 本計劃文件第四部分所載董事會函件中「推薦意見」一段；
- (b) 本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件。

額外資料

額外資料載於本計劃文件的附錄和其他部分，所有內容均構成本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東僅應依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、控股公司、軟庫中華、獨立財務顧問、股份登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與該建議的任何其他人士概無授權任何人向 閣下提供與本計劃文件所載資料不同的資料。

財務概要

下文載列本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概要。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度的數字摘錄自本集團各年度的年報。

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無載有任何與持續經營有關的經修訂意見、強調事項或重大不確定性。

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務報表並無錄得因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

除下文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年，概無其他對本集團而言屬重大的收入或開支項目。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	37,326	35,374	37,517
銷售成本	(5,904)	(5,384)	(5,472)
毛利	31,422	29,990	32,045
其他收入及收益	2,300	1,134	802
投資物業公允價值變動	(116,500)	(79,233)	(57,177)
一般及行政開支	(10,679)	(11,648)	(11,321)
營業虧損	(93,457)	(59,757)	(35,651)
財務費用	—	—	(37)
除所得稅前虧損	(93,457)	(59,757)	(35,688)
所得稅開支	(3,286)	(2,874)	(3,278)
年內虧損	(96,743)	(62,631)	(38,966)
其他全面收入	—	—	—
本公司擁有人應佔虧損及 全面開支總額	(96,743)	(62,631)	(38,966)
每股虧損：			
基本及攤薄(港仙)	(13.44)	(8.70)	(5.41)
向本公司擁有人分派的股息	—	—	—
每股股息	—	—	—

本集團綜合財務業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括綜合財務報表的編製基準及重大會計政策)載於本集團於二零二三年三月二十四日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)第57至101頁。二零二二年年報載於本公司網站<http://www.toenterprise.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二二年年報的直鏈：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0324/2023032400323.pdf>

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括綜合財務報表的編製基準及重大會計政策)載於本集團於二零二四年三月二十二日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)第57至101頁。二零二三年年報載於本公司網站<http://www.toenterprise.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二三年年報的直鏈：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0322/2024032200573.pdf>

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括綜合財務報表的編製基準及重大會計政策)載於本集團於二零二五年三月二十一日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」)第58至101頁。二零二四年年報載於本公司網站<http://www.toenterprise.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二四年年報的直鏈：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0321/2025032100495.pdf>

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表以引用方式納入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

債務聲明

除於一般業務過程中之其他應付款項及應計費用外，於二零二五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

重大變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至最後可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

物業權益及經調整資產淨值

於二零二五年五月三十一日之物業權益估值已由本公司之獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司進行。於二零二五年五月三十一日，上述物業權益之市值為1,069,750,000港元。上述物業權益之進一步詳情以及泓亮諮詢及評估有限公司編製之相應物業估值報告載於本計劃文件附錄III。

考慮到上述物業權益估值所產生的重估虧損影響，本集團的經調整未經審核資產淨值(「經調整資產淨值」)的計算方法載列如下：

	附註	千港元
於二零二四年十二月三十一日本集團的 經調整資產淨值		1,131,696
調整：		
減：本集團物業權益估值產生的重估虧損	1	(24,494)
經調整資產淨值		1,107,202
每股經調整資產淨值(港元)	2	1.538

附註：

- 重估虧損乃按(i)本集團物業權益於二零二五年五月三十一日之總市值約1,069,750,000港元與(ii)本集團物業權益於二零二四年十二月三十一日之經審核賬面價值約1,094,244,000港元之間的差額計算。
- 根據於二零二四年十二月三十一日之已發行股份720,000,000股計算。

控股公司財務資料

控股公司為於二零一八年九月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。控股公司乃為該建議目的而設立的特殊目的載體。

收購守則附表一第12(a)段規定須於本計劃文件內披露控股公司的若干財務資料。控股公司自註冊成立起並無進行任何業務營運，亦無持有任何重大資產。要約人提供的控股公司管理賬目顯示，截至二零二四年十二月三十一日，控股公司的銀行賬戶維持數目不大的現金結餘77,780.44港元。控股公司的唯一負債包括應付要約人的157,402.20港元，主要為自控股公司註冊成立起由要約人提供財務支持的累計成立及維護成本。除該等款項外，控股公司截至參考日期並無持有其他資產或負債。於該計劃生效後，假設並無計劃股東有效選擇股份選擇，本公司將成為控股公司的全資附屬公司，而控股公司則由要約人全資擁有。於該建議及重組完成後，本公司預期將成為控股公司持有的唯一重大資產。鑑於控股公司並無進行業務營運，並無持有任何重大資產及負債，以及被指定為本公司於完成後的唯一股東，根據收購守則附表一第12(a)段附註4披露其財務資料不大可能對計劃股東作出適當知情決定的能力構成重大影響。基於上文所述，要約人已向執行人員申請豁免嚴格遵守收購守則附表一第12(a)段，而豁免已獲授出。

於最後實際可行日期，即計劃文件付印前確定控股公司債務情況的最後實際可行日期，除上文所披露者外，控股公司並無重大債務。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團持有的物業權益之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本計劃文件。本報告所界定之詞彙僅於本報告中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估晉安實業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二五年五月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈於二零二四年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則（二零二四年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈於二零二五年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併守則第十一條規則所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估貴集團持有之物業權益時，吾等採用市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

對貴集團持有的物業權益進行估值時，由於附近有足夠的可比較物業，吾等採用市場法而非收入法或成本法來評估市場價值。

潛在稅務責任

據貴集團告知，出售物業權益可能產生的潛在稅務責任包括：

- (i) 代價或物業價值(以較高者為準)按稅率表的從價印花稅稅率如下：

代價的金額或價值(以較高者為準)	費率
最高4,000,000港元	100港元
4,000,001港元至4,323,780港元	100港元+4,000,000港元 以上超額部分的20%
4,323,781港元至4,500,000港元	1.50%
4,500,001港元至4,935,480港元	67,500港元+4,500,000港元 以上超額部分的10%
4,935,481港元至6,000,000港元	2.25%
6,000,001港元至6,642,860港元	135,000港元+6,000,000港元 以上超額部分的10%
6,642,861港元至9,000,000港元	3.00%
9,000,001港元至10,080,000港元	270,000港元+9,000,000港元 以上超額部分的10%
10,080,001港元至20,000,000港元	3.75%
20,000,001港元至21,739,120港元	750,000港元+20,000,000港元 以上超額部分的10%
21,739,121港元或以上	4.25%

買方、賣方及使用文書的任何人士均有責任或共同及個別有責任支付從價印花稅。換而言之，不論買方、賣方及任何使用文書的任何人士之間是否有任何相反的協議，根據法律，彼等均負有相同程度的責任就可予徵稅的文書支付任何應付的從價印花稅。

- (ii) 出售物業所得利潤的利得稅稅率如下：

應評稅利潤	費率
應評稅利潤最高2,000,000港元	8.25%
應評稅利潤超過2,000,000港元的任何部分	16.5%

貴集團目前持有該等物業權益，且無意出售有關權益。因此，該等具體物業權益產生潛在稅務責任的可能性極低。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件、估值概要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等很大程度乃依賴貴集團所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜之意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

在估值過程中，吾等已進行獨立調查及研究，以確定及核實有關物業權益的相關資料。這包括在香港土地註冊處進行查冊、審閱批地文件及分區圖則、量度經批准的建築圖則及進行實地視察。如有需要，亦會就所收到的資料及文件向貴集團提出查詢。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等所作出之調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等之估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及圖則僅供參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述之所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓
晉安實業有限公司
董事會

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 MISCMI MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估價師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二五年七月十八日

附註：張翹楚為香港測量師學會會員、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國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

估值概要

第1類－貴集團持作投資香港物業

編號	物業	二零二五年	貴集團應佔權益	貴集團應佔
		五月三十一日 於現況下的市值		二零二五年 五月三十一日 於現況下的市值
1	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室A單位及洗手間	215,000,000 港元	100%	215,000,000 港元
2	香港 告士打道56號 東亞銀行港灣中心16樓	110,000,000 港元	100%	110,000,000 港元
3	香港 告士打道56號 東亞銀行港灣中心17樓及位於2樓 的18、19及20號泊車位	115,000,000 港元	100%	115,000,000 港元
4	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室A	7,300,000 港元	100%	7,300,000 港元
5	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室B	10,300,000 港元	100%	10,300,000 港元
6	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室C	7,900,000 港元	100%	7,900,000 港元
7	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室A	7,400,000 港元	100%	7,400,000 港元

編號	物業	二零二五年 五月三十一日		貴集團應佔 二零二五年 五月三十一日
		於現況下的市值	貴集團應佔權益	於現況下的市值
8	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室B	10,300,000 港元	100%	10,300,000 港元
9	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室C	7,900,000 港元	100%	7,900,000 港元
10	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室A	7,400,000 港元	100%	7,400,000 港元
11	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室B	10,400,000 港元	100%	10,400,000 港元
12	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室C	7,900,000 港元	100%	7,900,000 港元
13	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室A	7,700,000 港元	100%	7,700,000 港元
14	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室B	10,800,000 港元	100%	10,800,000 港元
15	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室C	8,200,000 港元	100%	8,200,000 港元

編號	物業	二零二五年	貴集團應佔權益	貴集團應佔
		五月三十一日 於現況下的市值		二零二五年 五月三十一日 於現況下的市值
16	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室A	7,700,000 港元	100%	7,700,000 港元
17	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室B	10,800,000 港元	100%	10,800,000 港元
18	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室C	8,300,000 港元	100%	8,300,000 港元
19	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室A	7,700,000 港元	100%	7,700,000 港元
20	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室B	10,900,000 港元	100%	10,900,000 港元
21	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室C	8,300,000 港元	100%	8,300,000 港元

編號	物業	二零二五年	貴集團應佔權益	貴集團應佔
		五月三十一日 於現況下的市值		二零二五年 五月三十一日 於現況下的市值
22	香港九龍 城南道63號、63A號、65號、67號、 69號及71號城南大樓 地下4號商舖(城南道67號)及5號 商舖(城南道69號)一樓1室(城南道 63號前座部分)、2室、3室、4室、 5室、6室、7室及8室二樓3室(城南 道67號前座部分)及4室(城南道69 號前座部分)	64,500,000 港元	100%	64,500,000 港元
23	香港 春秧街128號 港逸軒 地下A單位連後院	23,500,000 港元	100%	23,500,000 港元
24	香港 春秧街128號 港逸軒 地下B單位連後院	24,500,000 港元	100%	24,500,000 港元
25	香港 春秧街128號 港逸軒 地下C單位	7,900,000 港元	100%	7,900,000 港元
26	香港 春秧街128號 港逸軒 地下D單位	8,300,000 港元	100%	8,300,000 港元
27	香港 春秧街128號 港逸軒 地下E單位連後院	26,200,000 港元	100%	26,200,000 港元

編號	物業	二零二五年 五月三十一日		貴集團應佔 二零二五年 五月三十一日
		於現況下的市值	貴集團應佔權益	於現況下的市值
28	香港 春秋街128號 港逸軒 地下F單位連後院	23,000,000 港元	100%	23,000,000 港元
29	香港 春秋街128號 港逸軒 廣告位	150,000 港元	100%	150,000 港元
30	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地下C商舖	54,100,000 港元	100%	54,100,000 港元
31	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地庫、4樓後平台屋頂、 屋頂及上層屋頂	52,900,000 港元	33.33%	17,600,000 港元
32	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 2樓	56,400,000 港元	100%	56,400,000 港元
33	香港九龍 砵蘭街139號 台山汶村商務中心大廈地下 (包括天井及洗手間)及 閣樓(包括簷篷)	29,600,000 港元	100%	29,600,000 港元
34	香港 駱克道146及148號及柯布連道2A號 地下C商舖3部分	19,300,000 港元	100%	19,300,000 港元
35	香港九龍 馬蹄徑3號 麗裕大廈 地下A商舖	15,600,000 港元	100%	15,600,000 港元

編號	物業	二零二五年 五月三十一日		貴集團應佔 二零二五年 五月三十一日
		於現況下的市值	貴集團應佔權益	於現況下的市值
36	香港九龍 科學館道1號 康宏廣場南座8樓5室	25,400,000 港元	100%	25,400,000 港元
37	香港 耀華街12號地下	26,600,000 港元	100%	26,600,000 港元
38	香港 渣華道72-78號及糖水道16-16B號 益漢洋樓地下F商鋪	32,900,000 港元	100%	32,900,000 港元
小計：		<u>1,088,050,000 港元</u>		<u>1,052,750,000 港元</u>

第2類－貴集團持作自用香港物業權益

編號	物業	二零二五年 五月三十一日		貴集團應佔 二零二五年 五月三十一日
		於現況下的市值	貴集團應佔權益	於現況下的市值
39	香港 大坑徑25號龍華花園第二座23樓 A室及地庫二層泊車位第31號	17,000,000 港元	100%	17,000,000 港元
小計：		<u>17,000,000 港元</u>		<u>17,000,000 港元</u>
總計：		<u>1,105,050,000 港元</u>		<u>1,069,750,000 港元</u>

估值證書

第1類－貴集團持作投資香港物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
1	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓辦公室A單位及 洗手間 (內地地段第8432號 2,003/123,000份之 621/1,000份)	該物業包括一座位於中環 的29層商業樓宇(加一個地 庫)第24樓的一間辦公單位 及洗手間。 根據吾等對核准建築圖 則進行的按比例測量,該 物業的實用面積(「實用面 積」)約8,065.00平方呎(「平 方呎」)。根據佔用許可證 第H161/80(MTR)號,該物 業於一九八零年左右落成。 目標地段內地地段第8432號 根據批地條件第UB11187號 持有,自一九七八年四月 十五日開始為期75年,並可 重續75年。	根據貴集團提供的資 料,該物業部份分間為 5個單位,分別為單位 2401、2406、2407、2408 及2409(受不同租約約 束),總月租約372,040港 元,租約最後的屆滿日 期為二零二八年二月十 日,而餘下單位目前空 置。	215,000,000 港元 (二億一千 五百萬港元) 貴集團應佔 100%權益: 215,000,000 港元 (二億一千 五百萬港元)

附註:

1. 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*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) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司愉田發展有限公司
	(1) 以日期為二零零二年六月二十四日附有圖則的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號UB8737543
	(2) 以日期為二零零五年六月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號05071902070027
地租：	每年1,000.00港元(內地段第8432號)
重大產權負擔：	- 日期為一九七八年五月二十六日附圖則分割契據，註冊備忘錄編號UB1528329； - 日期為一九八一年四月二十五日附圖則補充分割契據，註冊備忘錄編號UB2078669； - 日期為一九八一年四月二十五日的公契，註冊備忘錄編號UB2078671； - 工務司署地政測量處於一九八零年十一月二十五日簽發的合約完成證明書，註冊備忘錄編號UB2733826； - 日期為二零零二年六月二十四日附圖則分契，註冊備忘錄編號UB8737544； - 日期為二零一五年五月七日分割契據，註冊備忘錄編號15051302290016；及 - 日期為二零一五年五月七日附圖則分契，註冊備忘錄編號15060102060143。

4. 該物業建於內地段第8432號，根據批地條件編號UB11187持有。主要條件概列如下：-

項目	詳情
地段編號：	內地段第8432號
租期：	75年及自一九七八年四月十五日起可重續75年
重大特殊條件：	商業發展不得用作非工業用途以外的任何用途，尤其是其中任何部分不得用作任何住宅或酒店用途。

5. 根據於二零一九年五月二十四日展出的香港規劃區第4區—中環分區計劃大綱草圖編號S/H4/17，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港中環德輔道中19號。

交通：香港國際機場和中環港鐵站距離該物業分別約37.1公里和31米。

周邊地區性質：該區主要為中環的商業區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2	香港 告士打道56號 東亞銀行港灣中心 16樓 (內地段第2818號餘 段、內地段第2818號 D段餘段、內地段第 2817號F段及內地段 第2817號M段餘段之 624,908/19,581,678 份)	該物業包括一座位於灣仔 的31樓層商業樓宇第16樓 的整層辦公室。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約6,327.00平 方呎。根據佔用許可證第 H111/90號，該物業於一九 九零年左右落成。 目標地段內地段第2818號 餘段、內地段第2818號D分 段餘段、內地段第2817號F 分段餘段及內地段第2817 號M分段乃根據政府租契 持有，內地段第2818號及內 地段第2817號分別由一九 二九年五月二十五日開始 及一九二九年三月二十六 日開始為期99年，可重續99 年。	根據貴集團提供的資 料，該物業分間為2個單 位，分別為單位16A及 16B，目前已經出租且受 兩份租約約束，總月租 為320,710港元，租約最 後的屆滿日期為二零二 七年一月。	110,000,000 港元 (一億一千萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 110,000,000 港元 (一億一千萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Power Net Properties Limited
	(1) 以日期為二零一六年十一月二十八日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號16120201670054
	(2) 日期為二零一七年二月九日的公司更改名稱證明書，註冊備忘錄編號17062601700049
地租：	每年234港元(內地段第2818號)
	每年430港元(內地段第2817號)
重大產權負擔：	• 日期為一九九零年十月三十一日佔用許可證編號H111/90，註冊備忘錄編號UB4676952； • 以第一太平戴維斯物業管理有限公司(「管理人」)為受益人日期為一九九一年一月三日的公契及管理協議，註冊備忘錄編號UB4699812；及 • 以第一太平戴維斯物業管理有限公司(「管理人」)為受益人日期為一九九一年一月三日的公契及管理協議，註冊備忘錄編號UB4942689。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第2818號餘段、內地段第2818號D分段餘段、內地段第2817號F分段餘段及內地段第2817號M分段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2818號及2817號
租期：	99年，分別自一九二九年五月二十五日及一九二九年三月二十六日起可重續99年
重大特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區－灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港灣仔告士打道56號。

交通：香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約37.9公里和280米。

周邊地區性質：該區主要為灣仔的商業區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3	香港告士打道56號 東亞銀行港灣中心 17樓及位於2樓的 18、19及20號泊車位 (內地段第2818號餘 段、內地段第2818號 D段餘段、內地段第 2817號F段及內地段 第2817號M段餘段之 725,672/19,581,678 份)	該物業包括一座位於灣仔 的31層商業樓宇第17樓的 整層辦公室及第2樓的3個 泊車位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約6,327.00平 方呎。根據佔用許可證第 H111/90號，該物業於一九 九零年左右落成。 目標地段內地段第2818號 餘段、內地段第2818號D分 段餘段、內地段第2817號F 分段餘段及內地段第2817 號M分段，乃根據政府租契 持有，內地段第2818號及內 地段第2817號分別由一九 二九年五月二十五日開始 及一九二九年三月二十六 日開始為期99年，可重續99 年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二三 年一月一日起至二零 二五年十二月三十一日 止，月租300,000港元。	115,000,000 港元 (一億一千 五百萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 115,000,000 港元 (一億一千 五百萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司浩茂發展有限公司 以日期為二零一一年六月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號11072900820016
地租：	每年234港元(內地段第2818號) 每年430港元(內地段第2817號)
重大產權負擔：	• 日期為一九九零年十月三十一日佔用許可證編號H111/90，註冊備忘錄編號UB4676952； • 以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人日期為一九九一年一月三日的公契及管理協議，註冊備忘錄編號UB4699812；及 • 以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人日期為一九九一年一月三日的公契及管理協議，註冊備忘錄編號UB4942689。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第2818號餘段、內地段第2818號D分段餘段、內地段第2817號F分段餘段及內地段第2817號M分段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2818號及2817號
租期：	99年，分別自一九二九年五月二十五日及一九二九年三月二十六日起可重續99年
重大特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港灣仔告士打道56號。

交通：香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約37.9公里和280米。

周邊地區性質：該區主要為灣仔的商業區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
4	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)的第7樓的一間辦公單 位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業分間為2個 單位，分別為單位701及 701A，目前已經出租且 受一份租約約束，租期 兩年，自二零二三年十 一月十六日起至二零二 五年十一月十五日止， 月租為9,085港元，而單 位701目前空置。	7,300,000 港元 (七百三十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,300,000 港元 (七百三十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*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) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
5	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第7樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業分間為2個 單位，分別為單位702及 702A，目前已經出租且 受一份租約約束，租期 兩年，自二零二四年十 一月一日起至二零二六 年十月三十一日止，月 租為21,300港元，而單位 702A目前空置。	10,300,000 港元 (一千零 三十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,300,000 港元 (一千零 三十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 7樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第7樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二三 年十月一日起至二零二 五年九月三十日止，月 租24,800港元。	7,900,000 港元 (七百九十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,900,000 港元 (七百九十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
7	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第8樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業分間為2個 單位，分別為單位801及 801A，兩個單位目前已 經出租且各自受一份租 約約束，其中一個單位 租期三年，自二零二三 年十月一日起至二零二 六年九月三十日止，月 租為15,500港元，另一單 位租期兩年，自二零二 四年七月一日起至二零 二六年六月三十日止， 月租為7,900港元。	7,400,000 港元 (七百四十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,400,000 港元 (七百四十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
8	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第8樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業分間為2個 單位，分別為單位802及 802A，兩個單位目前已 經出租且各自受一份租 約約束，其中一個單位 租期兩年，自二零二三 年十一月二十六日起至 二零二五年十一月二十 五日止，月租為22,200港 元，另一單位租期兩年， 自二零二五年四月十七 日起至二零二六年四月 十六日止，月租為12,000 港元。	10,300,000 港元 (一千零 三十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,300,000 港元 (一千零 三十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	- 為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 - 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
9	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 8樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第8樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二四 年二月八日起至二零二 七年二月七日止，月租 26,500港元。	7,900,000 港元 (七百九十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,900,000 港元 (七百九十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	- 為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 - 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
10	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第9樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二三 年七月二十二日起至二 零二五年七月二十一日 止，月租23,500港元。	7,400,000 港元 (七百四十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,400,000 港元 (七百四十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
11	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第9樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二五 年四月六日起至二零二 七年四月五日止，月租 34,500港元。	10,400,000 港元 (一千零 四十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,400,000 港元 (一千零 四十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	- 為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 - 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
12	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 9樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第9樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二三 年八月一日起至二零二 五年七月三十一日止， 月租23,800港元。	7,900,000 港元 (七百九十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,900,000 港元 (七百九十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
13	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第16樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二三 年十一月十五日起至二 零二六年十一月十四日 止，月租23,200港元。	7,700,000 港元 (七百七十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,700,000 港元 (七百七十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日附有圖則的轉讓契約方式， 註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84， 註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊 備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租 存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼 任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處 所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅 工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、 酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、 毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和 400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
14	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第16樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二三 年十一月十四日起至二 零二六年十一月十三日 止，月租33,300港元。	10,800,000 港元 (一千零 八十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,800,000 港元 (一千零 八十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
15	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 16樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第16樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二三 年十一月十五日起至二 零二六年十一月十四日 止，月租24,200港元。	8,200,000 港元 (八百二十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 8,200,000 港元 (八百二十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
16	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第17樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二四 年十月十五日起至二零 二六年十月十四日止， 月租24,311港元。	7,700,000 港元 (七百七十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,700,000 港元 (七百七十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
17	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第17樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前空置。	10,800,000 港元 (一千零 八十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,800,000 港元 (一千零 八十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
18	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 17樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第17樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二五 年三月十八日起至二零 二八年三月十七日止， 月租21,800港元。	8,300,000 港元 (八百三十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 8,300,000 港元 (八百三十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
19	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室A (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第18樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約730.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二五 年四月一日起至二零二 七年三月三十一日止， 月租22,000港元。	7,700,000 港元 (七百七十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,700,000 港元 (七百七十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
20	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室B (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第18樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,040.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二三 年十月一日起至二零二 五年九月三十日止，月 租33,300港元。	10,900,000 港元 (一千零 九十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 10,900,000 港元 (一千零 九十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
21	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 18樓辦公室C (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之4/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第18樓的一間辦公單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約785.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前空置。	8,300,000 港元 (八百三十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 8,300,000 港元 (八百三十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。
交通	：	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。
周邊地區性質	：	該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
22	香港九龍 城南道63號、63A 號、65號、67號、69 號及71號城南大樓 地下4號商舖(城南 道67號)及5號商舖 (城南道69號)一樓1 室(城南道63號前座 部分)、2室、3室、 4室、5室、6室、7室 及8室二樓3室(城南 道67號前座部分)及 4室(城南道69號前 座部分)	該物業包括一座位於九龍 城的10層高出租住宅地下 的2個商舖單位、第1樓的8 個商舖單位及第2樓的2個 連平台住宅單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約5,985.00平 方呎，連庭院面積約157.00 平方呎及平台面積約200.00 平方呎。 面積細分如下：-	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二四 年四月二十日起至二零 二六年四月十九日止， 月租155,000港元。	64,500,000 港元 (六千四百 五十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 64,500,000 港元 (六千四百 五十萬港元)
	(新九龍內地段第 1933、2156、2157、 2158及2159號餘段之 12/79份)	樓層 地下 1樓 2樓 總計	實用面積 (平方呎) 1,580 3,602 803 5,985	
		根據佔用許可證第K75/66 號，該物業於一九六六年 左右落成。		
		目標地段新九龍內地段第 1933、2156、2157、2158及 2159號餘段乃根據政府租 契持有，自一八九八年七 月一日開始為期75年，可延 續24年(減去最後3天)並已 正式延長至二零四七年六 月三十日。		

附註：

- 該物業由廖敏聰 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*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) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司愉田發展有限公司
	以日期為一九九四年三月十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號UB5977799
地租：	應課差餉租值的3%
重大產權負擔：	• 日期為一九六六年八月五日公契，註冊備忘錄編號UB544123；及 • 建築物條例第28(3)條由屋宇署發出的命令第「DR00044/K/23號」(參見於二零二三年二月二十四日註冊備忘錄編號23082300530273)。(備註：重新維修／更新1樓損毀的公用污水管及排污管)。

4. 該物業建於根據政府租契持有的新九龍內地段第1933、2156、2157、2158及2159號餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	新九龍內地段第1933、2156、2157、2158及2159號
租期：	75年，自一八九八年七月一日起，可延續24年(減去最後3天)並已正式延長至二零四七年六月三十日
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

於一九六七年一月十三日授予城南大樓地下4號及5號商舖以及一樓1室、2室、3室、4室、5室、6室、7室及8室準買家的許可證，可使用、佔用及享用上述物業，以經營餐廳及熟食店之用，儘管上述地段各官契訂有契諾，禁止在未事先取得官方書面許可的情況下經營酒商或酒館經營者的行業或業務，惟持牌人須取得所有可能需要的牌照及許可證。

5. 根據於二零二三年九月五日獲批准的九龍規劃區第10區—馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/30，該物業所處區域被劃為「住宅(甲類)2」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港九龍城南道63、63A、65、67、69及71號

交通：香港國際機場和宋皇臺港鐵站距離該物業分別約35.7公里和350米。

周邊地區性質：該區主要為九龍城住宅區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
23	香港 春秋街128號 港逸軒 地下A單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之715/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約548.00平方呎，連庭院面積約78.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二五年四月十五日起至二零二八年四月十四日止，月租46,000港元。	23,500,000 港元 (二千三百五十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 23,500,000 港元 (二千三百五十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司 以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
24	香港 春秧街128號 港逸軒 地下B單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之821/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約622.00平方呎，連庭院面積約53.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二三年三月十七日起至二零二六年三月十六日止，月租53,000港元。	24,500,000 港元 (二千四百五十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 24,500,000 港元 (二千四百五十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司 以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
25	香港 春秋街128號 港逸軒 地下C單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之201/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約147.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期兩年，自二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止，月租25,000港元。	7,900,000 港元 (七百九十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 7,900,000 港元 (七百九十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司 以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
26	香港 春秋街128號 港逸軒 地下D單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之199/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下的一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約153.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期兩年，自二零二四年十二月十日起至二零二六年十二月九日止，月租25,000港元。	8,300,000 港元 (八百三十萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 8,300,000 港元 (八百三十萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司
	以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的不反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
27	香港 春秋街128號 港逸軒 地下E單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之909/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約684.00平方呎，連庭院面積約62.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業連同港逸軒地下單位F目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二四年十一月九日起至二零二七年十一月八日止，月租106,000港元。	26,200,000 港元 (二千六百 二十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 26,200,000 港元 (二千六百 二十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司 以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的不反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
28	香港 春秋街128號 港逸軒 地下F單位連後院 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之724/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的地下的一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約554.00平方呎，連庭院面積約73.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業連同港逸軒地下單位E目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二四年十一月九日起至二零二七年十一月八日止，月租106,000港元。	23,000,000 港元 (二千三百萬 港元) 貴集團應佔 100%權益： 23,000,000 港元 (二千三百萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司
	以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的不反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
29	香港 春秧街128號 港逸軒 廣告位 (內地段第6715、 6716、6717及6718號 之10/43,500份)	該物業包括一座位於北角的25層綜合樓宇的第1樓外牆的部分廣告位。 根據吾等對轉讓契約圖則進行的按比例測量，該物業的總表面積約298.00平方呎。根據佔用許可證第HK2/2003號，該物業於二零零三年左右落成。 目標地段內地段第6715、6716、6717及6718號乃根據政府租契持有，由一九二一年九月五日開始為期75年，可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前空置。	150,000 港元 (十五萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 150,000 港元 (十五萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年五月二十八日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司標尚有限公司
	以日期為二零一二年九月三日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號12092601940014
地租：	每年10,440港元
重大產權負擔：	• 日期為二零零三年一月九日佔用許可證編號HK2/2003，註冊備忘錄編號UB8879386； • 日期為二零零三年四月一日的不反對通知書(註：香港政府港島東區地政處主任發出)，註冊備忘錄編號UB8914721； • 日期為二零零三年四月十五日包含管理協議的公契，註冊備忘錄編號UB8922210；及 • 日期為二零零六年六月二十一日的不反對通知書(註：香港特區政府總部總產業測量師發出)，註冊備忘錄編號06062900860089。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第6715、6716、6717及6718號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第6715、6716、6717及6718號
租期：	75年及自一九二一年九月五日起可重續75年
重大特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第6715、6716、6717及6718號受日期為二零零三年四月一日的不反對通知書所規限，註冊備忘錄編號UB8914721，准許在該地段內或在該地段上進行(其中包括)油料、旅館、食物供應、售肉及製糖等貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港北角春秧街128號。

交通：香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約42.7公里和290米。

周邊地區性質：該區主要為北角商住綜合區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
30	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地下C商舖 (海旁地段第108號1 分段B段餘段、A段3 分段、4分段、5分段 及A段餘段之6/291 份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)地下的一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約1,520.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二二 年十一月一日起至二 零二五年十月三十一日 止，月租140,000港元。	54,100,000 港元 (五千四百 一十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 54,100,000 港元 (五千四百 一十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited
	以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	- 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343； - 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872；及 - 日期為二零一七年七月二十四日的厭惡性行業牌照(備註：由港島東地政專員頒發)，註冊備忘錄編號17081701030013。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

該物業受厭惡性行業牌照所規限，參見日期為二零一七年七月二十四日之註冊備忘錄編號17081701030013。准許在該地段內或在該地段上從事製糖、油料(不包括加油站)、售肉、食品供應及旅館貿易或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。

交通：香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。

周邊地區性質：該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
31	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 地庫、4樓後平台屋 頂、屋頂及上層屋 頂 (海旁地段第108號 1分段B段餘段、A 段3分段、4分段、5 分段及A段餘段之 21/291份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一層地 庫)的地庫(包括地下主要 入口通往地庫的前梯及地 下通往樓宇地庫的兩個後 梯)、4樓後平台、屋頂及上 層屋頂。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量,該物 業的實用面積約4,840.00平 方呎,連後平台面積185.00 平方呎、屋頂面積1,841.00 平方呎及上層屋頂面積 1,724.00平方呎。根據佔用 許可證第H44/84號,該物 業於一九八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有, 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料,該物業目前已經出 租且受一份租約約束, 租期兩年,自二零二四 年七月一日起至二零二 六年六月三十日止,月 租256,500港元。	52,900,000 港元 (五千二百 九十萬港元) 貴集團應佔 33.33%權益: 17,600,000 港元 (一千七百 六十萬港元)

附註:

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	(1) 與貴公司並無關係的獨立第三方公司三元置業有限公司(分權共有：1/3)；與貴公司並無關係的獨立第三方公司安隆置業有限公司(分權共有：1/3)，以日期為一九八四年六月一日的分割契據，註冊備忘錄編號UB2594871； (2) 貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited (分權共有：1/3) 以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	- 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 - 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。

交通：香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。

周邊地區性質：該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
32	香港 莊士敦道194-204號 灣仔商業中心 2樓 (海旁地段第108號 1分段B段餘段、A 段3分段、4分段、5 分段及A段餘段之 12/291份)	該物業包括一座位於灣仔 的22層商業樓宇(加一個地 庫)第2樓的一間商業單位。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約4,600.00平 方呎。根據佔用許可證第 H44/84號，該物業於一九 八四年左右落成。 目標地段海旁地段第108 號1分段B段餘段、A段3分 段、4分段、5分段及A段餘 段乃根據政府租契持有， 由一八五九年十月十一日 開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二四 年五月一日起至二零二 七年四月三十日止，月 租125,000港元。	56,400,000 港元 (五千六百 四十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 56,400,000 港元 (五千六百 四十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Excellent Generation Limited 以日期為二零一六年十二月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號17011001330012
地租：	每年80港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八四年四月二十八日佔用許可證編號H44/84，註冊備忘錄編號UB2576343；及 • 日期為一九八四年六月一日附圖則公契及批地契據，註冊備忘錄編號UB2594872。

4. 該物業建於根據政府租契持有的海旁地段第108號1分段B段餘段、A段3分段、4分段、5分段及A段餘段。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第108號
租期：	自一八五九年十月十一日起999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港灣仔莊士敦道194-204號。

交通：香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約39.8公里和400米。

周邊地區性質：該區主要為灣仔綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
33	香港九龍 砵蘭街139號 台山汶村商務中心 大廈地下 (包括天井及洗手 間)及閣樓(包括簷 篷) (九龍內地段第9400 號之7/18份)	該物業包括一幢位於旺角 的6層高出租住宅的地下 的一間商舖連同閣樓。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約734.00平方 呎，連閣樓面積約372.00平 方呎及庭院面積約254.00平 方呎。根據佔用許可證第 K42/76號，該物業於一九 七六年左右落成。 目標地段九龍內地段第 9400號乃根據賣地條件第 10194號持有，由一九六二 年十二月二十五日開始為 期75年。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期兩年，自二零二五 年三月一日起至二零二 七年二月二十八日止， 月租60,000港元。	29,600,000 港元 (二千九百 六十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 29,600,000 港元 (二千九百 六十萬港元)

附註：

- 該物業由廖敏聰 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*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) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日及六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司 Super Express Properties Limited
	以日期為二零一五年十一月四日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號 15111301590034
	以日期為二零一六年四月一日的公司更改名稱證明書方式，註冊備忘錄編號 1706160090004
地租：	每年 70.00 港元
重大產權負擔：	- 日期為一九七六年九月十七日的公契，註冊備忘錄編號 UB1313332； - 日期為二零一五年十月九日的大廈更改名稱備忘錄，註冊備忘錄編號 15101502300070；及 - 建築物條例第 S.30B(3) 條由屋宇署發出的通知第「UMB/MB121206-017/0001 號」(備註：僅適用於公用部分)(參見於二零一五年一月二日註冊備忘錄編號 24010500590078)。

4. 該物業建於根據賣地條件第 10194 號持有的九龍內地段第 9400 號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第 9400 號
租期：	自一九六二年十二月二十五日起計 75 年
重大特殊條件：	該地段不得用於工業用途，且不得在該地段上興建工廠大廈。

5. 根據於二零二四年十月二十九日獲批准的九龍規劃區第 3 區－旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38，該物業所處區域被劃為「住宅(甲類)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港九龍旺角砵蘭街 139 號。
交通	：	香港國際機場和油麻地港鐵站距離該物業分別約 32.4 公里和 350 米。
周邊地區性質	：	該區主要為旺角商住區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
34	香港 駱克道146及148號及 柯布連道2A號 地下C商舖3部分 (內地段第2797號G 段及餘段3/45份之 4/10份)	該物業包括一幢位於灣仔 的11層(加閣樓層)綜合樓宇 的地下的一間商舖 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量,該物 業的實用面積約215.00平 方呎。根據佔用許可證第 H28/65號,該物業於一九 六五年左右落成。 目標地段內地段第2797號G 段及餘段乃根據政府租契 持有,為期99年,並自一九 二九年五月二十五日開始 可重續99年。	根據貴集團提供的資 料,該物業目前已經出 租且受一份租約約束, 租期兩年,自二零二四 年八月一日起至二零二 六年七月三十一日止, 月租44,000港元。	19,300,000 港元 (一千九百 三十萬港元) 貴集團應佔 100%權益: 19,300,000 港元 (一千九百 三十萬港元)

附註:

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司 Fancy Terrace Limited 以日期為二零一四年九月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號14102801430111
地租：	每年102.00港元
重大產權負擔：	• 日期為一九六五年二月十一日的公契，註冊備忘錄編號UB477868； • 日期為一九九零年四月十一日附圖則分割契據，註冊備忘錄編號UB4390765；及 • 於二零一四年六月二十日發出有利於Wong Kam Fung (第一原告)、Lin Yuk Wah (第二原告)及俊利企業有限公司(被告)的密封副本命令(備註：高院雜項案件二零一四年第346號)，註冊備忘錄編號14071100150015。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第2797號G段及餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2797號
租期：	99年及自一九二九年五月二十五日起可重續99年
重大特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於香港灣仔駱克道146及148號及柯布連道2A號。
交通	:	香港國際機場和灣仔港鐵站距離該物業分別約40.3公里和32米。
周邊地區性質	:	該區主要為灣仔商業區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
35	香港九龍 馬蹄徑3號 麗裕大廈 地下A商舖 (觀塘內地段第88號 之56/5,760份)	該物業包括一幢位於牛頭 角的29層綜合樓宇的地下 的一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則 進行的按比例測量，該物 業的實用面積約505.00平 方呎。根據佔用許可證第 NK24/90號，該物業於一九 九零年左右落成。 目標地段觀塘內地段第88 號乃根據政府租契持有， 為期21年，及自一九五九 年七月一日開始可重續17 年，並已正式延長至二零 四七年六月三十日。	根據貴集團提供的資 料，該物業目前已經出 租且受一份租約約束， 租期三年，自二零二三 年三月二十日起至二零 二六年三月十九日止， 月租46,000港元。	15,600,000 港元 (一千五百 六十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 15,600,000 港元 (一千五百 六十萬港元)

附註：

- 該物業由廖敏聰 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司 Asset Partners Group Limited 以日期為二零一三年四月二十二日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號13050602370026
地租：	應課差餉租值的3%
重大產權負擔：	• 日期為一九八八年二月二十九日的租賃變更契據，註冊備忘錄編號UB3640716； • 日期為一九九零年一月二十日的修訂函，註冊備忘錄編號UB4313772； • 日期為一九九零年七月七日的公契及管理協議，註冊備忘錄編號UB4496720；及 • 建築物條例第S.26條由屋宇署發出的命令第「D00038/K/24/TC」(備註：僅適用於公用部分)(參見於二零二四年一月十八日註冊備忘錄編號24091300340101)。

4. 該物業建於根據政府租契持有的觀塘內地段第88號，如日期為一九八八年二月二十九日的租賃變更契據規劃(註冊備忘錄編號UB3640716)及日期為一九九零年一月二十日的修訂函規劃(註冊備忘錄編號UB4313772)變更或修訂。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	觀塘內地段第88號
租期：	21年及自一九五九年七月一日起可重續17年，並已正式延長至二零四七年六月三十日
重大特殊條件：	• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

- 承租人不得使用或允許或容受使用租賃處所或其任何部分作非工業(不包括倉庫)用途以外的任何用途。
 - 上述承租人將不會使用或允許或容受使用已建或將建於其上的任何一幢或多幢樓宇作以下用途以外的任何用途，即最低三層樓，包括任何地庫或多個地庫，作非工業(不包括倉庫)用途，其餘樓層作私人住宅用途(現同意並聲明，任何地庫或多個地庫均不得作私人住宅用途)。
5. 根據於二零二四年七月十六日獲批准的九龍規劃區第14區(部分)－觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/26，該物業所處區域被劃為「住宅(甲類)」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- | | | |
|--------|---|-----------------------------------|
| 地點 | : | 該物業位於香港九龍牛頭角馬蹄徑3號 |
| 交通 | : | 香港國際機場和牛頭角港鐵站距離該物業分別約39.7公里和350米。 |
| 周邊地區性質 | : | 該區主要為牛頭角住宅區。 |

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
36	香港九龍 科學館道1號 康宏廣場南座8樓5 室 (九龍內地段 第10999號之 3,093/1,000,000份)	該物業包括一幢位於尖沙咀的28層商業樓宇第8樓的一間辦公單位加兩層地庫。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約1,575.00平方呎。根據佔用許可證第K55/94號，該物業於一九九四年左右落成。 目標地段九龍內地段第10999號乃根據賣地條件第UB12193號持有，自一九九二年一月十五日開始至二零四七年六月三十日止。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期兩年，自二零二三年十一月十六日起至二零二五年十一月十五日止，月租60,000港元。	25,400,000 港元 (二千五百 四十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 25,400,000 港元 (二千五百 四十萬港元)

附註：

- 該物業由廖敏聰 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司Jump Shot Limited
	以日期為二零一八年十月十五日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號18103001800028
地租：	應課差餉租值的3%
重大產權負擔：	- 日期為一九九四年十二月二十日佔用許可證編號K55/94，註冊備忘錄編號UB6291525； - 日期為一九九五年四月二十八日公契及管理協議契據，註冊備忘錄編號UB6299230； - 日期為一九九五年八月二十二日的更改名稱通告，關於更改康宏廣場的中文名稱，註冊備忘錄編號UB6398278；及 - 日期為一九九六年二月十二日的不反對通知書(註：香港政府致德理投資有限公司)，註冊備忘錄編號UB6536032。

4. 該物業建於根據賣地條件第UB12193號持有的九龍內地段第10999號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第10999號
租期：	一九九二年一月十五日至二零四七年六月三十日
重大特殊條件：	地段或其任何部分或其上已建或將建之任何建築物或多座建築物不得用作非工業(不包括倉庫、酒店、住宅及加油站)用途以外之任何用途。

5. 根據於二零二五年一月十七日展出的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29，該物業所處區域被劃為「商業(4)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港九龍尖沙咀科學館道1號。
交通	：	香港國際機場和紅磡港鐵站距離該物業分別約34.1公里和500米。
周邊地區性質	：	該區主要為尖沙咀綜合用途區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
37	香港 耀華街12號地下 (內地段第730號餘 段1/6份)	該物業包括一幢位於銅鑼灣的5層綜合樓宇地下的一間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約405.00平方呎。根據佔用許可證第H4/62號，該物業於一九六二年左右落成。 目標地段內地段第730號餘段乃根據政府租契持有，由一八八一年九月一日開始一般期限為999年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二三年五月一日起至二零二六年四月三十日止，月租70,000港元。	26,600,000 港元 (二千六百 六十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 26,600,000 港元 (二千六百 六十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司 Smart Logo Limited 以日期為二零二零年一月十七日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號20021401110044
地租：	每年10港元
重大產權負擔：	• 日期為一九六二年三月十四日公契，註冊備忘錄編號 UB365054； • 建築物條例第S.30B(3)條由屋宇署發出的通知第「UMB/MB01/2101-032/0001」(參見於二零二二年五月十六日註冊備忘錄編號22113001380235)；及 • 建築物條例第S.30C(3)條由屋宇署發出的通知第「UMB/MB01/2101-032/0001」(參見於二零二二年五月十六日註冊備忘錄編號22113001380243)。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第730號餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第730號
租期：	由一八八一年九月一日起計999年
重大特殊條件：	遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事其中或任何銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

5. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港銅鑼灣耀華街12號。

交通：香港國際機場和銅鑼灣港鐵站距離該物業分別約40.5公里和160米。

周邊地區性質：該區主要為銅鑼灣商業區。

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
38	香港渣華道72-78號 及糖水道16-16B號 益漢洋樓地下F商舖 (內地段第3539號A 段8分段之2/146份)	該物業包括一座位於北角的22層綜合樓宇地下的七間商舖。 根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約750.00平方呎。根據佔用許可證第H223/75號，該物業於一九七五年左右落成。 目標地段內地段第3539號A段第8分段乃根據政府租契持有，為期75年，及自一九三三年六月十二日開始可重續75年。	根據貴集團提供的資料，該物業目前已經出租且受一份租約約束，租期三年，自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止，月租100,000港元。	32,900,000 港元 (三千二百九十萬港元) 貴集團應佔 100%權益： 32,900,000 港元 (三千二百九十萬港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*)、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。
- 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司 Well Dream Limited 以日期為二零二零年六月三十日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號20072900630113
地租：	每年17,280港元
重大產權負擔：	- 重新註冊日期為一九七五年十二月一日備忘錄編號UB1222731附圖則公契，註冊備忘錄編號UB3320174；及 - 憲報公告編號5607，日期為一九九六年十二月六日的佔用許可證，註冊備忘錄編號UB8513285

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第3539號A段第8分段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第3539號
租期：	75年及自一九三三年六月十二日起可重續75年
重大特殊條件：	上述承租人或任何其他人士不得亦不會在本租約持續期間使用或允許使用上述處所或其任何部分作建築用途以外的任何其他用途。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港北角渣華道72-78號及糖水道16-16B號。
交通	：	香港國際機場和北角港鐵站距離該物業分別約41.7公里和160米。
周邊地區性質	：	該區主要為北角商住區。

第2類–貴集團持作自用香港物業權益

				二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
39	香港大坑徑25號龍華花園第二座23樓A室及地庫二層泊車位第31號	該物業包括一座位於渣甸山的33層住宅大廈第23樓的一個住宅單位，連同地庫二層一個泊車位。	根據貴集團提供的資料，該物業目前由業主佔用。	17,000,000 港元 (一千七百萬 港元)
	(內地段第5710號餘段及延展地段之15/5,379份)	根據吾等對核准建築圖則進行的按比例測量，該物業的實用面積約962.00平方呎。根據佔用許可證第H58/86號，該物業於一九八六年左右落成。		貴集團應佔 100%權益：
		目標地段內地段第5710號餘段及其延伸地乃根據賣地條件第4015號持有，為期75年及自一九三九年十一月十三日開始可重續75年。		17,000,000 港元 (一千七百萬 港元)

附註：

- 該物業由林芷恩 *BSc (Hons)* 於二零二五年六月十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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) 及張杰雄 (*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二五年六月五日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊業主：	貴公司直接全資附屬公司愉田發展有限公司
	以日期為一九九六年八月三十一日的轉讓契約方式，註冊備忘錄編號UB6758661
地租：	每年9,972港元
重大產權負擔：	• 日期為一九八一年三月二十四日有關內地段第5710號的延展函件，註冊備忘錄編號UB2066595； • 日期為一九八六年五月三十日佔用許可證編號H58/86，註冊備忘錄編號UB3074943； • 日期為一九八六年六月十二日的公契，註冊備忘錄編號UB3089182； • 補充日期為一九八六年七月一日備忘錄編號UB2819390附圖則分割契據之補充分割契據(備註：關於A段及延展地段)，註冊備忘錄編號UB3194768；及 • 日期為一九九八年六月十一日以高衛物業管理有限公司為受益人(「管理人」)的管理協議，註冊備忘錄編號UB7604582。

4. 該物業建於根據賣地條件第4015號持有的內地段第5710號餘段及其延伸地，乃根據日期為一九八零年十一月十九日的修訂函作出修訂及根據日期為一九八一年三月二十四日的延展函作出延伸，註冊備忘錄編號UB2066595。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第5710號
租期：	75年及自一九三九年十一月十三日起可重續75年
重大特殊條件：	• 在此等條件的規限下，該地段或其任何部分以及其上已建或將建的任何建築物不得用於私人住宅以外的任何用途。

5. 根據於二零一九年八月一日獲批准的香港規劃區第6區－銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/17，該物業所處區域被劃為「住宅(乙類)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於香港渣甸山大坑徑25號。

交通：香港國際機場和天后港鐵站距離該物業分別約43.1公里和1.4公里。

周邊地區性質：該區主要為渣甸山住宅區。

1. 責任聲明

董事就本計劃文件所載資料(與要約人及要約人一致行動方有關者除外，但包括與本集團有關的任何資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(要約人董事以其作為要約人董事身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

要約人的董事共同及個別對本計劃文件所載資料(與本集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所知，本計劃文件所表達的意見(董事以其作為董事身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的股份；
- (b) 本公司有720,000,000股已發行股份；
- (c) 自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份；
- (d) 所有已發行股份在各方面彼此享有同等地位，包括有關股息、投票權及資本的所有權利；及
- (e) 購股權計劃項下概無未行使的購股權且本公司並無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或可交換為本公司股份或其他類型證券的證券。

3. 有關要約人股份的資料

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的要約人股份；
- (b) 要約人已發行股本包括一股要約人股份，該股份附帶有關股息、投票及資本的所有權利；
- (c) 要約人並無發行附帶權利可認購或可轉換為要約人股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 自二零二四年十二月三十一日起，即要約人上一個財政年度末，要約人並無發行新的要約人股份；
- (e) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度(即要約期開始前兩個財政年度)要約人並無資本重組；及
- (f) 自二零二四年十二月三十一日起，即要約人的上一個財政年度末，要約人並無回購要約人股份。

4. 有關控股公司股份的資料

於最後實際可行日期：

- (a) 控股公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的控股公司股份；
- (b) 控股公司已發行股本包括一股控股公司股份，該股份附帶有關股息、投票及資本的所有權利；
- (c) 控股公司並無發行附帶權利可認購或可轉換為控股公司股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 自二零二四年十二月三十一日(即控股公司上一個財政年度結束時)起，控股公司並無發行任何新控股公司股份；
- (e) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度(即要約期開始前兩個財政年度)控股公司並無資本重組；及
- (f) 自二零二四年十二月三十一日起，即控股公司的上一個財政年度末，控股公司並無回購控股公司股份。

5. 市場價格

就本公司而言

- (a) 下表載列股份於以下日期於聯交所所報之收市價：(i)於最後實際可行日期；(ii)於最後交易日；及(iii)於有關期間每個月末：

	每股股份 收市價 港元
二零二四年十一月二十九日	0.8
二零二四年十二月三十一日	0.63
二零二五年一月二十八日	0.58
二零二五年二月二十八日	0.6
二零二五年三月三十一日	0.6
二零二五年四月二十八日(最後交易日)	0.6
二零二五年四月三十日	0.6
二零二五年五月三十日	0.73
二零二五年六月三十日	0.74
二零二五年七月十五日(最後實際可行日期)	0.71

- (b) 於有關期間，股份的最高收市價為二零二四年十一月十一日至二零二四年十一月二十八日以及二零二五年五月十二日的交易日在聯交所所報的0.85港元，而股份的最低收市價為二零二五年二月十一日至二零二五年二月十八日交易日在聯交所所報的0.405港元。

就要約人而言

於有關期間，概無就要約人股份進行任何交易。

就控股公司而言

自控股公司註冊成立以來及直至最後實際可行日期，除於二零一八年九月七日以1.00美元向初始股東(即要約人)發行一股控股公司股份外，概無就控股公司股份進行任何交易。

6. 披露權益、交易及其他安排

(i) 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高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7及8分部須知會本公司及聯交所的權益，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於其中所述由本公司存置的登記冊內的權益，或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（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益，或根據收購守則的規定須予披露的權益如下：

董事或最高 行政人員姓名	身分／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 已發股份本 百分比
王先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	540,000,000 股 普通股	75.0% ⁽²⁾

附註：

- (1) 王先生擁有晉安(集團)有限公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王先生被視為於晉安(集團)有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 按最後實際可行日期已發行股份總數720,000,000股計算。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有任何權益，而該等權益(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露。

(b) 要約人及要約人一致行動方於股份的權益

除上文第(a)分段所披露的非執行董事王先生(彼亦為要約人的董事)的權益及下文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其董事或任何要約人一致行動方概無(i)於股份中擁有任何權益；或(ii)擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券：

股東	權益性質	股份數目	佔已發行
			股本的 概約百分比
要約人	實益擁有人	540,000,000	75%

(c) 要約人及要約人一致行動方、董事及本公司於要約人及控股公司股份的權益

於最後實際可行日期，王先生透過要約人(由王先生直接全資擁有)間接持有一股控股公司股份，即控股公司已發行股本的100%。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無要約人一致行動方或要約人的任何董事擁有或控制任何股份或與要約人或控股公司股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無本公司或其任何董事擁有或控制任何股份或與要約人或控股公司股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，概無人士已不可撤銷地承諾接納該建議。因此，概無人士擁有或控制任何控股公司股份或與任何控股公司股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，自控股公司註冊成立以來，並無任何人士有償買賣任何控股公司股份或與控股公司股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(d) 其他資料

於最後實際可行日期，要約人、王先生或與其中任何一方之一致行動人士概無接獲任何不可撤回之承諾，表決贊成或反對該建議，或選擇現金選擇或股份選擇或兩者組合。

於最後實際可行日期，要約人、王先生或與任何一方的一致行動人士概無借入或借出任何股份或要約人的任何股份或控股公司的任何股份或與任何股份或要約人的任何股份或控股公司的任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出(視乎情況而定)任何股份或要約人的任何股份或控股公司的任何股份或與任何股份或要約人的任何股份或控股公司的任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，要約人已表示，倘該計劃於法院會議上獲批准，其所持股份將於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案。

於最後實際可行日期，要約人、王先生或與任何一方之一致行動人士概無與任何人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)。

於最後實際可行日期及於有關期間，概無股份、要約人股份、控股公司股份，以及與股份或要約人股份或控股公司股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理，概無任何人士有償買賣任何股份、要約人股份、控股公司股份，以及與股份或要約人股份或控股公司股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

(ii) 買賣本公司證券、要約人的證券或控股公司證券

於有關期間：

- (a) 要約人的董事、要約人一致行動方、本公司或董事概無有償買賣要約人或控股公司的任何股份或與要約人或控股公司股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人、要約人董事、要約人一致行動方或董事概無有償買賣任何股份或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 概無人士已不可撤銷地承諾接納或拒絕該建議。因此，概無人士有償買賣任何股份、要約人股份、控股公司股份，以及與股份或要約人股份或控股公司股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (d) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金、概無人士(其屬於根據收購守則「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類被推定為本公司聯繫人的人士(但不包括獲豁免主要交易商及獲豁免基金經理))有價買賣任何股份或要約人或控股公司的任何股份，或與股份或要約人或控股公司的股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類為本公司聯繫人之任何人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排，且概無人士有償買賣任何股份、要約人股份、控股公司股份，以及與股份或要約人股份或控股公司股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類為本公司聯繫人之任何人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排，且概無人士擁有或控制任何股份、要約人股份、控股公司股份，以及與股份或要約人股份或控股公司股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(iii) 與該建議有關的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人董事的酬金及控股公司董事的酬金將不會因該建議或任何其他相關交易而受到影響或作出修訂；

- (b) 除本節「(ii)要約人及要約人一致行動方於股份的權益」一段所披露者外，要約人、王先生或與任何一方一致行動人士概無擁有或控制或指示任何目前持有的本公司投票權及股份權利，或本公司任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (c) 要約人、王先生或與任何一方一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 要約人、王先生及與任何一方一致行動人士概無就股份訂立尚未行使之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) (a)概無本公司附屬公司，(b)概無本公司或本公司附屬公司的退休基金及(c)概無人士(其屬於根據收購守則「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類被推定為本公司聯繫人的人士(但不包括獲豁免主要交易商及獲豁免基金經理))擁有或控制(視情況而定)任何股份或要約人或控股公司的任何股份，或與股份或要約人或控股公司的股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 概無收購守則規則22註釋8所述有關股份或要約人股份的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式進行)；

- (g) 要約人、王先生或與任何一方一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議條件的情況之協議或安排；
- (h) (i)要約人或要約人一致行動方；及(ii)與該建議有任何關連或依賴該建議之任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (i) 概無或將不會向任何董事提供任何利益作為離職補償或與該建議有關的其他補償；
- (j) 要約人、王先生或與任何一方一致行動人士概無接獲任何股東有關於法院會議及／或股東特別大會上投票之任何不可撤銷承諾；
- (k) 要約人與任何其他人士並無就根據該建議所收購股份的轉讓、押記或質押訂立協議、安排或諒解；
- (l) 除現金選擇下的現金代價及股份選擇項下的股份代價外，要約人、王先生或與任何一方一致行動人士概無就註銷及剔除計劃股份(如適用)向計劃股東或任何計劃股東一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (m) 要約人、王先生或與任何一方一致行動人士一方(一方)與計劃股東(另一方)之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易；
- (n) 董事與任何其他以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果，或以其他方式與該建議有關連的人士之間並無任何協議、安排或諒解；
- (o) 要約人、王先生或與任何一方一致行動人士與任何董事或任何其他人士之間並無以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果，或以其他方式與該建議有關連的協議、安排或諒解；及

- (p) 任何股東與(A)要約人、王先生或與任何一方一致行動人士或(B)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易。

7. 重大訴訟

就本公司而言

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，而據董事所知，本集團任何成員公司概無未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

就要約人而言

於最後實際可行日期，要約人或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟，且要約人董事並無知悉任何由要約人或其任何附屬公司提起或針對其的未決或面臨威脅的重大訴訟或重大申索。

就控股公司而言

於最後實際可行日期，控股公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟，且控股公司董事並無知悉任何由控股公司或其任何附屬公司提起或針對其的未決或面臨威脅的重大訴訟或重大申索。

8. 重大合約

就本公司而言

於公告日期前兩(2)年內直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司概無訂立任何重大或可能重大的合約(並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

就要約人而言

於公告日期前兩(2)年直至最後實際可行日期(包括該日)，要約人及／或其任何附屬公司並無訂立任何合約(於要約人或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約除外)。

就控股公司而言

於公告日期前兩(2)年內起直至最後實際可行日期(包括該日)，控股公司及／或其任何附屬公司並無訂立任何合約(於控股公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約除外)。

9. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司已與董事訂立以下協議及委任函：

- (a) 本公司與王先生訂立日期為二零二四年二月二十三日的服務協議，據此王先生獲委任為非執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年1,300,000港元。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。
- (b) 本公司與王家揚先生訂立日期為二零二四年二月二十三日的服務協議，據此王家揚先生獲委任為執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年650,000港元。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。
- (c) 本公司與陳彩雲女士訂立日期為二零二四年二月二十三日的服務協議，據此陳彩雲女士獲委任為執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年650,000港元。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。

- (d) 本公司與王經緯先生訂立日期為二零二四年二月二十三日的委任函，據此王經緯先生獲委任為獨立非執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年120,000港元或(若該委任於本公司財政年度結束前(即十二月三十一日)終止)相關服務期間的按比例金額。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。
- (e) 本公司與熊梓仁先生訂立日期為二零二四年二月二十三日的委任函，據此熊梓仁先生獲委任為獨立非執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年120,000港元或(若該委任於本公司財政年度結束前(即十二月三十一日)終止)相關服務期間的按比例金額。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。
- (f) 本公司與陳錦萍女士訂立日期為二零二四年二月二十三日的委任函，據此陳錦萍女士獲委任為獨立非執行董事，任期追溯自二零二四年一月十六日至二零二七年一月十五日，為期三年，並有權收取董事袍金每年120,000港元或(若該委任於本公司財政年度結束前(即十二月三十一日)終止)相關服務期間的按比例金額。董事袍金須由董事會經考慮本公司薪酬委員會的建議後作出檢討及調整，而董事會亦可批准酌情花紅。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無與董事訂立任何服務合約，而該等合約(a)(包括連續及定期合約)已於要約期開始前6個月內訂立或修訂；或(b)通知期為12個月或以上的連續合約；或(c)不論通知期長短，其有效期超過12個月的定期合約。

10. 專家的同意書和資格

以下是名列本計劃文件或在本計劃文件中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
軟庫中華香港證券有限公司	證監會旗下註冊的持牌法團，獲發牌從事證監會第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
智略資本有限公司	證監會旗下註冊的持牌法團，獲發牌從事證監會第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
泓亮諮詢及評估有限公司	本集團物業權益的獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本計劃文件出具書面同意書，同意於本計劃文件載入其函件及意見(視情況而定)及／或按其各自出現的形式及內容提述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今為止並無撤回其同意書。

11. 其他事項

- (a) 要約人一致行動集團的主要成員包括王先生、王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生。
- (b) 要約人註冊辦事處及主要辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人並無香港主要營業地點。
- (c) 控股公司的註冊辦事處為CCS Trustees Limited，地址為Mandar House, 3rd Floor, Johnson's Ghut, Tortola, British Virgin Islands。控股公司並無香港主要營業地點。
- (d) 王先生、王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生的通訊地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓。
- (e) 王先生為要約人的最終實益擁有人。王先生、王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生為要約人的董事。

- (f) 軟庫中華香港證券有限公司為要約人有關該建議的財務顧問，其註冊地址為香港中環皇后大道中5號衡怡大廈4樓。
- (g) 本公司註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (h) 本公司香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓。
- (i) 董事會成員包括執行董事王家揚先生及陳彩雲女士、非執行董事王先生以及獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生。
- (j) 本公司之公司秘書為陳婉縈女士，彼為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會士。彼亦為香港董事學會會員。
- (k) 開曼群島主要股份過戶登記處為Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited，地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (l) 本公司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。
- (m) 智略資本有限公司的主要營業地點為香港數碼港道100號數碼港3座E區4樓405-414單位27室。

如本計劃文件及隨附的代表委任表格、選擇表格及戶口持有人表格的英文本與中文本不一致，概以英文本為準。

以下文件的副本可於本計劃文件刊發日期起至生效日期或計劃失效或撤回日期(以較早者為準)期間按以下方式備查：(i)於上午九時正至下午五時三十分(星期六、星期日及香港公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓)；(ii)於本公司網站(<http://www.toenterprise.com>)；及(iii)分別於證監會網站(www.sfc.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人及控股公司各自的組織章程大綱及細則；
- (c) 載有本公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年經審核綜合財務報表的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (g) 泓亮諮詢及評估有限公司發出的物業估值報告及估值證書，其全文載於本計劃文件附錄三；
- (h) 本計劃文件附錄四—一般資料中「專家的同意書和資格」一節所述的同意書；
- (i) 本計劃文件附錄四—一般資料中「服務合約」一段所述的服務合約；
- (j) 軟庫中華函件，其全文載於本計劃文件附錄六；及
- (k) 本計劃文件。

董事

晉安(集團)有限公司

TMF (B.V.I.) LTD.

Palm Grove House

P.O. Box 438

Road Town

Tortola, British Virgin Islands

**建議由要約人根據開曼群島公司法第86條
以計劃安排方式私有化晉安實業有限公司**

敬啟者：

根據收購守則的規定，閣下要求我們向閣下提供控股公司股份的價值估計(「**價值估計**」)。根據該建議，計劃股東可選擇收取：(i)現金選擇：每股計劃股份可獲現金0.78港元；或(ii)股份選擇：每持有一股計劃股份可獲一股控股公司股份；或同時收取現金選擇及股份選擇。控股公司股份是非上市股份，因此並無公開交易價格。

除另有指明外，本函件所用詞彙與晉安(集團)有限公司及晉安實業有限公司於同日聯合發出之文件(「**計劃文件**」)所賦予者具有相同涵義，本函件構成計劃文件的其中一部份。

目的

價值估計僅根據收購守則附表一第30段提供予要約人，不得用作或依賴於任何其他目的，亦不得代表任何第三方作出，亦不得向任何第三方授予權利或作出補救。謹此強調：本函件所載價值估計是基於若干假設得出的每股控股公司股份的估計價值，因此不一定反映控股公司股份的實際價值。

本函件對象並不是任何第三方，而任何第三方不得出於任何目的依賴本函件內容；及軟庫中華明確聲明：概不會就本函件內容向任何第三方承擔任何義務或責任。除載入計劃文件外，未經我們事先書面同意，不得全部或部分引用或提及本函件，亦不得公開提及軟庫中華。

本函件載列我們對每股控股公司股份的價值估計，其中已假設該建議已經生效或宣佈生效，並且有關股份在本函件日期已經發行。

價值估計並不代表控股公司股份持有人於日後出售任何股份時可能變現的價值。價值估計必須基於最後實際可行日期生效的經濟、市場和其他條件，以及我們截至最後實際可行日期可獲得的資料。務請注意：日後發展事態可能會影響本函件所述的價值估計。軟庫中華並無責任根據最後實際可行日期後發生的情況或事件更新、修訂或重申價值估計。

此外，價值估計乃根據現金選擇項下每股計劃股份0.78港元的公佈價值作出，而軟庫中華對此並無發表任何意見或陳述。在提供價值估計時，軟庫中華並無就任何人士應否接納該建議或應否選擇現金選擇或股份選擇向任何人士發表意見或建議。此外，軟庫中華對計劃或該建議的財務條款的公平性不發表任何意見。

假設

就分析而言，我們經審慎周詳考慮後已作出以下假設：

- (a) 存在自願買賣雙方，雙方均不受任何強制買賣的約束，並按公平基準進行交易，雙方均知悉所有相關事實；
- (b) 於本函件日期，該建議已生效，且要約人已向控股公司轉讓540,000,000股股份(佔已發行及流通股份的75%)，使本公司由控股公司100%擁有；

- (c) 於上文(b)項所述的向控股公司轉讓540,000,000股股份後，向要約人配發540,000,000股控股公司股份；及於生效日期或之前，將要約人持有的一股已發行股份拆細為100,000股控股公司股份；及由控股公司向要約人發行及配發179,900,000股新股份包括控股公司的全部已發行股本，除就該建議發行的控股公司股份外，任何人士無權收購或認購控股公司的任何股份或貸款資本。該等股份已根據該建議的條款發行，並無附帶任何產權負擔，且入賬列為繳足、毋須課稅，並與控股公司的所有已發行股份享有同等地位，包括有權全數收取於發行日期或之後宣派、作出或支付的所有股息及其他分派(如有)；
- (d) 我們假設在該建議生效及要約人已向控股公司轉讓540,000,000股股份(佔已發行及流通股份的75%)，使本公司由控股公司100%擁有時，控股公司的綜合營業額、利潤、資產和負債將與 貴公司相同，除了與該建議相關的任何成本和開支以及控股公司可能剩餘的任何現金餘額外，這些餘額不需要為該建議項下應付計劃股東的現金金額及控股公司欠負要約人的負債撥款，主要為控股公司註冊成立以來由要約人財務支持的累計設立及維護成本；
- (e) 我們假設控股公司並無支付或應付任何股息或其他分派；
- (f) 要約人、控股公司及 貴公司持續存續；
- (g) 控股公司股份是非上市股份，價值是在此基礎上估計的。儘管我們不可能得出折讓的精確衡量標準以反映(其中包括)非上市證券的缺乏適銷性及控股公司股東的權利，但就計算價值估計範圍而言，我們假設同等上市證券的折讓範圍為0-30%，以反映缺乏適銷性及該等股東權利。我們相信，該折讓範圍就此目的而言為適當假設，乃因其與香港近期市場私有化先例所採用的方法一致，包括非上市股份作為替代交易代價提呈發售，並採用非流動資金折讓法評估非上市股份的價值。於評估所採

用的折讓水平時，我們已識別以下自二零一三年起的全面要約／私有化的詳盡案例，當中涉及非上市股份的估值，並注意到在各案例中，應用了30%的缺乏適銷性／股東權利折讓以得出股份選擇項下的非上市股份的最低價值：

計劃／綜合

文件日期	公司(股份代號)	所採用折讓
二零二五年 五月二十二日	ESR Group Limited (1821)	30%
二零二五年 三月三十一日	Vesync Co., Ltd (2148)	30%
二零二四年 十二月二十三日	上海復宏漢霖生物技術股份有限公司 (2696)	30%
二零二四年 七月二日	L'Occitane Holding S.A. (973)	30%
二零二三年 九月二十二日	俊知集團有限公司 (1300)	30%
二零二二年 五月四日	蘇創燃氣股份有限公司 (1430)	30%
二零二一年 十一月十日	利興發展有限公司 (68)	30%
二零二一年 八月三日	白馬戶外媒體有限公司 (100)	30%
二零二一年 一月二十七日	匯付天下有限公司 (1806)	30%
二零一九年 六月二十日	中國電力清潔能源發展有限公司 (735)	30%
二零一六年 九月五日	富貴生命國際有限公司 (1438)	30%
二零一三年 七月二十三日	雅士利國際控股有限公司 (1230)	30%

- (h) 我們已依賴就價值估計而向我們提供或由我們以其他方式審閱的資料(包括但不限於控股公司於二零二五年四月三十日的管理賬目，當中指明緊隨該建議生效後預期控股公司將剩餘的現金、資產、債務及負債)的準確性及完整性，並假設該等資料屬準確完整，惟並無進行獨立核實；且我們並無亦不會承擔獨立核實的任何責任或義務。除載於本計劃文件附錄三的物業估值報告外，我們並無對 貴公司的資產及負債進行任何獨立估值或評估，亦無尋求或獲提供任何有關估值或評估。我們並無根據任何有關破產、無力償債或類似事宜的適用法律評估 貴公司的償付能力。價值估計必須基於本函件發出日期之財務、經濟、市場、法規及其他實際狀況，以及吾等可取得之資訊。後續發展可能會影響本函件所載之價值估計，敬請諒解；
- (i) 匯率為1.00美元兌7.7565港元，即最後交易日的匯率；
- (j) 個人股東的稅項將會有所不同，而我們並無考慮就收入、資本收益、遺產或任何其他適用稅項、關稅或徵費而提供的任何稅項豁免、免稅額或寬減的影響，儘管有關寬免對部分股東而言可能屬重大；及
- (k) 貴公司及其附屬公司將繼續於一般業務過程中按持續經營基準經營，且不會受到任何重大不利事件的影響； 貴公司經綜合的資產和負債於其截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核賬目中公允反映； 貴公司或其任何附屬公司不會以低於 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目所反映的公平值出售任何資產，亦不會承受或招致除日常業務過程外的任何負債。

方法論

就價值估計而言，我們得出控股公司股份的價值範圍，該範圍反映了該等股份的估計價值，假設該等股份已上市並可自由交易，為計算該範圍的上限及為計算該範圍的下限，我們假設了30%的折讓，以反映(其中包括)缺乏適銷性和非上市股份的股東權利。

控股公司股份的估計價值相等於股份的總估計價值(包括任何控股公司剩餘的現金結餘、債務及負債)。因此，在範圍的上限，假設控股公司股份的總價值計算如下：

$$(a)-(b)+(c)$$

其中(a)、(b)及(c)的定義如下：

(a) 720,000,000股股份的估計價值，即控股公司將擁有的股份的價值；

(b) 控股公司欠負要約人的負債，主要為自控股公司註冊成立以來由要約人財務支持的累計設立及維護成本；及

(c) 於緊隨該建議實施後，控股公司可能剩餘的任何現金。

該建議實施後，除股份及上述控股公司欠負要約人的負債外，控股公司將不再擁有任何其他資產或任何其他負債。因此，控股公司股份的估計價值等於(a)-(b)+c。

在計算範圍上限(a)項的價值時，我們使用了每股股份0.78港元的價值，相當於現金選擇下的每股股份價值。根據要約人提供的控股公司管理賬目，於二零二五年四月三十日，控股公司的銀行賬戶現金為74,650.07港元(即(c)項的價值)，金額微不足道；而控股公司的唯一負債包括欠負要約人的157,402.20港元(即(b)項的價值)，主要為控股公司自二零一八年九月七日註冊成立日期以來由要約人財務支持的設立成本及維護成本總額。

誠如上文所述，我們透過假設上述計算的價值折讓30%反映非上市股份缺乏適銷性及股東權利，從而得出價值估計範圍的下限。

非公開交易證券的估值本質上並不精確，且受若干不確定因素及或然事件影響，包括但不限於上述定性因素，其影響難以預測。因此，本函件所表達的意見不一定代表：(i)控股公司股份於本函件日期或任何未來日期的實際交易價格；(ii)向第三方出售控股公司股份時可能變現的金額；或(iii)控股公司清盤時控股公司股份持有人可能變現的金額。我們的價值估計可能與其他來源的估計有重大差異。此外，我們的觀點預期會隨現行市場狀況、控股公司的財務狀況和前景以及一般影響公司和證券估值的其他因素的變化而波動。因此，無法保證控股公司股份的實際價格不會高於或低於價值估計。

就範圍的上限而言，我們通過以下得出控股公司股份的價值：

- (a) 相等於約561,600,000港元，乃以緊隨該建議實施後已發行的720,000,000股股份乘以每股股份的最高價值0.78港元計算
- (b) 相等於157,402.20港元，即控股公司於二零二五年四月三十日欠負要約人的負債金額，及
- (c) 相等於74,650.07港元，即控股公司於二零二五年四月三十日的銀行賬戶現金金額。

根據上文所述，按(a)-(b)+(c)除以720,000,000股控股公司股份的每股控股公司股份的最高價值為0.78港元。就範圍的下限而言，我們得出控股公司股份的價值的方法為：假設控股公司股份的非適銷性折讓30%，計算得出每股控股公司股份的價值為0.546港元，為該範圍的下限。

在釐定價值估計時，我們並無考慮(其中包括) 貴公司的任何財務預測。

我們並無考慮股份持有人在接受該建議或試圖或實際出售控股公司股份時可能產生的任何潛在交易成本。

我們並無考慮控股公司股份持有人可能產生的任何潛在交易成本，或向第三方出售控股公司或控股公司清盤可能產生的任何潛在成本，預期該等成本可能會於發生有關事件時減少控股公司股份持有人的任何回報。

價值估計

我們已使用該等方法作出價值估計，並已考慮上文所載資料、因素、假設及限制。本函件所界定的價值估計為每股控股公司股份介乎0.546港元至0.78港元。根據股份選擇，每名股東有權就每持有一股計劃股份收取一股控股公司股份。此價值估計並不代表軟庫中華對控股公司股份或股份價值發表的正式意見。

一般事項

軟庫中華就該建議擔任要約人的財務顧問。除要約人外，軟庫中華將不就該建議、計劃文件的內容或計劃文件中提及的任何其他事項提供意見，向任何其他人士負責。此外，在提供價值估計時，軟庫中華並無就任何人士應否投票贊成建議或應否選擇現金選擇或股份選擇或同時收取現金選擇及股份選擇向任何人士發表意見或建議。務請股東細閱計劃文件所載的所有資料，並建議股東自行尋求獨立財務意見。此外，軟庫中華對建議中提及的現金選擇的金額及／或股份選擇中包含的股份數量和性質的公平性不發表任何意見。

此 致

代表

軟庫中華香港證券有限公司

董事總經理

關卓啟

執行董事

范靜怡

二零二五年七月十八日

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：二零二五年FSD第168號(IKJ)

有關公司法(二零二五年修訂版)第86條及
有關二零二三年大法院規則第102號命令及有關
晉安實業有限公司

晉安實業有限公司

與

計劃股東(定義見下文)之安排計劃

(A) 在本安排計劃中，除非與標題或文義不符，否則下列詞語具有以下涵義：

「戶口持有人」 指 (a)於全部或部分計劃股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記的計劃股份中擁有權益及(b)已於中央結算系統參與者開立持有該等計劃股份的戶口或以中央結算系統投資者戶口持有人身份於該等計劃股份中擁有權益的人士

「戶口持有人表格」 指 戶口持有人為選擇股份選擇而填妥的戶口持有人表格，連同本計劃文件寄發予股東，並可於本公司網站<http://www.toenterprise.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk下載

「一致行動」 指 具有收購守則所賦予該詞的涵義

「該公告」	指	本公司與要約人聯合刊發日期為二零二五年五月九日的公告，內容有關(其中包括)該建議
「公告日期」	指	二零二五年五月九日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記的股份的實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的任何日子
「現金選擇」	指	該建議項下的現金代價選擇，即每股計劃股份現金0.78港元
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二五年修訂)(經不時修訂)
「本公司」	指	晉安實業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2292)

「條件」	指	本計劃文件第七部分一說明備忘錄「該建議—該建議及該計劃之條件」一節所述實施該建議及該計劃之條件
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「法院會議」	指	按大法院指示而將召開的計劃股東會議(會上將就該計劃(不論有否修訂)進行表決)或其任何續會
「法院命令」	指	大法院批准該計劃及確認按公司法規定削減本公司已發行股本的命令
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	除王先生、要約人及與任何一方一致行動人士外的計劃股東
「生效日期」	指	該計劃(如獲大法院通過及批准)根據其條款及公司法生效之日，即根據公司法第86(3)條向公司註冊處處長遞交法院命令副本以供登記之日，預期為二零二五年九月十六日(星期二)(開曼群島時間)

「股東特別大會」	指	緊隨法院會議結束或休會後將舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)削減本公司股本、發行新股份、使用本公司賬目內註銷計劃股份所產生之儲備以及實施該計劃
「選擇表格」	指	由計劃股東填寫的藍色選擇表格，以選擇現金選擇或股份選擇或同時選擇兩者，該表格連同本計劃文件一併寄發予股東
「選擇時間」	指	二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分，即登記擁有人可向股份過戶登記處遞交選擇表格及戶口持有人可向股份過戶登記處遞交戶口持有人表格的最後期限，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資附屬公司

「控股公司」	指	Thing On Investment Management Limited (前稱 Thing On Investment Management Ltd)，一間於二零一八年九月七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，其由要約人全資擁有
「控股公司股份」	指	控股公司中每股面值為1.00美元的股份，或本計劃文件所述於生效日期之前進行股份拆細後每股面值為0.00001美元的股份
「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	本公司的獨立董事委員會，由獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生組成，其已告成立以就該建議向計劃股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，獨立董事委員會就該建議的獨立財務顧問。智略資本有限公司為根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
「KYC文件」	指	本計劃文件第七部分—說明備忘錄中「該建議之條款」一段所列的KYC文件
「最後交易日」	指	二零二五年四月二十八日，即在刊發該公告前股份在聯交所買賣的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月十五日(星期二)，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所上市

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日，或要約人與本公司可能協定或(倘適用)大法院可能指示及(在所有情況下)執行人員許可的有關較後日期
「會議記錄日期」	指	二零二五年八月二十五日(星期一)，或將向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利及股東出席股東特別大會及於會上投票的權利的記錄日期
「王先生」	指	本公司控股股東、主席兼非執行董事王聰德先生
「要約代價」	指	要約人就該建議應付的代價，即現金選擇或股份選擇或同時選取兩者
「要約期」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義，自公告日期(即二零二五年五月九日)起生效
「要約人」	指	Thing On Group Limited (晉安(集團)有限公司)，一間於二零零三年九月八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王先生全資擁有
「要約人一致行動方」	指	就本公司而言，與王先生或要約人一致行動之所有人士或假使一致行動人士(定義見收購守則)，包括王逢源先生、王家揚先生及王文揚先生
「要約人股份」	指	要約人股本中的股份

「該建議」	指	要約人以該計劃方式將本公司私有化及自聯交所撤銷股份上市地位的建議，按照載於本計劃文件內的條款進行並須受其中條件所規限
「登記冊」	指	本公司的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)，根據股份而定
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊為股份持有人的股份持有人(包括但不限於代理人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方)
「有關期間」	指	自公告日期(即自二零二四年十一月九日起)前六(6)個月當日起至最後實際可行日期(包括首尾兩日)止的期間
「軟庫中華」	指	軟庫中華香港證券有限公司，一間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，為要約人就該建議的財務顧問
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條訂立的安排計劃，涉及註銷所有計劃股份作為要約代價，並同時將本公司股本中已發行股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前的數目，惟須遵守大法院批准或施加或經本公司與要約人協定的任何修改、增補或條件

「計劃文件」	指	向計劃股東等人士發行的本公司及要約人的本綜合計劃文件，包括其中的函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	就釐定計劃股東於該計劃生效時所享有權利宣佈的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之已發行股份，為免生疑問，不包括要約人直接或間接持有之股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期為計劃股份之登記持有人
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)，以及根據該法頒佈的規則和條例
「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	本公司股本中每股面值0.00005港元的普通股
「股份選擇」	指	該建議項下的股份選擇，即每持有一股計劃股份可獲一股控股公司股份
「購股權計劃」	指	根據股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案的本公司購股權計劃
「股份登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份之登記持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開始營業進行證券交易的日期
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

- (B) 本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的股份，而本公司有720,000,000股已發行股份。自二零一八年一月十六日起，股份已於聯交所主板上市及買賣。
- (D) 要約人已建議透過該計劃將本公司私有化。
- (E) 本計劃主要目的為通過註銷及剔除所有計劃股份將本公司私有化，代價為要約代價，致使該計劃完成後，要約人及控股公司(要約人全資附屬公司)將擁有本公司全部已發行股本，而股份則自聯交所除牌。於註銷及剔除計劃股份時，本公司股本將同時透過按面值向控股公司發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足股份維持。因註銷計劃股份而於本公司賬冊中入賬的儲備，將用於按面值繳足向控股公司如此發行的新股份。建議通過以下本計劃中列出的步驟來達成此目的。
- (F) 於最後實際可行日期，要約人擁有540,000,000股股份，佔本公司已發行股本75%。除要約人持有的股份外，要約人一致行動方概無持有或實益擁有任何股份。

(G) 要約人持有的股份將不構成計劃股份的一部分。要約人及要約人一致行動方將於法院會議上就該計劃放棄投票。

(H) 要約人及要約人一致行動方各自己向大法院承諾，接受該計劃的約束，並簽署及執行以及促使簽署及執行為實施該計劃而可能需要或可取的所有文件、行為及事宜。

於最後實際可行日期，本公司主要持股狀況如下：

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該計劃完成後的股權架構(假設本公司於最後實際可行日期至計劃記錄日期期間的股權並無其他變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行 股份總數%	股份數目	佔已發行 股份總數%
要約人(附註1)	540,000,000	75	540,000,000	75
計劃股東	180,000,000	25	—	—
控股公司(附註2及3)	—	—	180,000,000	25
總計	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>	<u>720,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

1. 王先生擁有要約人之全部已發行股本，並為要約人之董事。彼亦為本公司控股股東、主席及非執行董事。
2. 假設所有計劃股東僅選擇股份選擇，於該建議完成後，控股公司的股份將由所有計劃股東持有100%。

3. 假設所有計劃股東僅選擇現金選擇，於該建議完成後，控股公司的股份將由要約人持有100%。
4. 於最後實際可行日期，除王先生外，概無董事持有任何股份。

要約人及要約人一致行動方各自確認，其實益擁有權益的任何股份將不會由代表出席法院會議或於會上投票。

要約人及要約人一致行動方已向大法院承諾，其將受該計劃約束，並將執行及作出就該計劃而言其可能需要或適宜執行及作出的一切事項。尤其是，要約人及要約人一致行動方：

- (i) 向大法院確認其持有的股份將不會構成該計劃項下計劃股份的一部分，亦不會於該計劃生效時被註銷及剔除；
- (ii) 向大法院承諾即使該計劃將其涵蓋在內，其將不會就其所持股份接納該計劃；
- (iii) 向大法院承諾其將不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置其持有的任何股份，或直接或間接買賣或獲取本公司任何股份、證券或其他權益；及
- (iv) 向大法院承諾除非該計劃或該建議損害其法定權利及權益，否則其將不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能會(a)限制或阻礙該計劃或該建議的進行；或(b)損害該計劃或該建議的成功結果。

該計劃

第一部分

註銷及剔除計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 本公司之已發行股本須通過註銷及剔除所有計劃股份而削減，而計劃股東將不再擁有與計劃股份有關之任何權利，惟收取要約代價之權利除外；

- (b) 在註銷計劃股份之同時，本公司的已發行股本須透過向控股公司發行入賬列作繳足的股份總數(相等於註銷及剔除的計劃股份數目)維持；及
- (c) 本公司應將因註銷及剔除計劃股份而在其賬簿內產生的進賬用於按面值悉數繳足發行予控股公司的新股份，如上文(b)段所述。

第二部分 註銷及剔除計劃股份的代價

- 2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人應向各計劃股東(按登記冊於計劃記錄日期所示)支付(或促使支付)要約代價。計劃股東有權選擇以現金選擇或股份選擇或以上兩者作為其於生效日期持有的全部計劃股份的要約代價形式。未作出任何選擇或其選擇無效的計劃股東將收取現金選擇。

第三部分 選擇表格

- 3(a) 上文第二部分所述的現金選擇或股份選擇或以上兩者可由計劃股東就其所持全部計劃股份作出，而有關選擇須按照選擇表格所載指示妥為填妥及簽署(如其中進一步詳述，如屬聯名持有人，則須由所有聯名持有人簽署，如屬法團持有人或法團聯名持有人，則須由其中一名董事或正式授權簽署人簽署)後方可落實，並須不遲於二零二五年九月十五日(星期一)下午四時三十分或已向股東公佈的較後日期，送交本公司香港股份過戶登記分處，即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。除非選擇表格在各方面均已妥為填妥，否則有關選擇無效。如此填妥及送交的選擇表格不得修改。

- 3(b) 除非本公司以書面形式明確同意撤回或撤銷，否則選擇表格不可撤銷且不可撤回。
- 3(c) 要約人有絕對酌情權拒絕其確定為無效或形式不當的任何或所有選擇表格。此外，本公司亦有權將任何填寫錯誤的選擇表格視為有效，惟本公司須全權酌情認為該等遺漏或錯誤並不重大。本公司沒有義務就任何此類缺陷或違規行為發出通知，也不會因未能發出任何此類通知而承擔任何責任。選擇無效的計劃股東將收取現金選擇。

第四部分 一般事項

- 4(a) 要約人須儘快(但無論如何須不遲於生效日期後七(7)個營業日)(i)郵寄或安排郵寄應付款項支票予有效選擇現金選擇的計劃股東及未能有效選擇股份選擇的計劃股東；及(ii)促使控股公司向根據本計劃第2段有效選擇股份選擇的計劃股東配發及發行新控股公司股份及發行實物股票。
- 4(b) 除向本公司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)另有書面指示外，所有將寄發予計劃股東的控股公司股份支票及股票，須以平郵預付郵資的方式寄往計劃股東於計劃記錄日期在登記冊上登記的地址，或(倘為聯名持有人)就登記擁有人而言寄往本公司股東名冊中名列首位的聯名持有人的登記地址；或就戶口持有人或實益擁有人於戶口持有人表格所載地址，且該聯名持有人應就相關聯名持股名列本公司股東名冊首位。
- 4(c) 所有支票抬頭均須按照本計劃第4(b)段的規定填寫為已接獲支票郵寄的收款人，而任何該等支票兌現後，即表示要約人已充分清償該等款項。

- 4(d) 所有有關支票及控股公司的股份股票將由收件人承擔風險，而控股公司、要約人、本公司、軟庫中華、獨立財務顧問、本公司股份過戶登記處及彼等各自的代理人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與該建議的任何其他人士概不對任何遺失或延遲寄收負責。
- 4(e) 於根據本計劃第4(b)段寄出支票後六(6)個曆月當日或之後，要約人(或其代理人)有權註銷或撤銷任何未兌現或未兌現退回的支票，並須將支票所代表的所有款項以要約人(或其代理人)的名義，存入要約人(或其代理人)選定的香港持牌銀行所設立的存款賬戶。要約人(或其代理人)須根據本計劃條款代表有權獲得該等款項的人士持有直至生效日期起計六(6)年屆滿，並須於該日期前根據本計劃第2段將該等應付款項支付予令要約人(或其代理人)信納彼等各自有權獲得該等款項的人士，惟前句所述彼等身為收款人所持的支票未被兌現。要約人(或其代理人)支付的任何款項不得包括根據本計劃相關人員有權獲得的金額的任何應計利息。要約人(或其代理人)須行使其絕對酌情權，以釐定其是否信納任何人士有權如此行事，而要約人(或其代理人)出具的任何特定人士有權或無權(視情況而定)的證明書將為決定性的，並對所有聲稱擁有相關款項權益的人士具約束力。
- 4(f) 自生效日期起六(6)年屆滿時，要約人(以及如適用，其代理人)將不再根據本計劃承擔任何進一步義務，支付任何款項，且要約人(以及如適用，其代理人)應絕對有權獲得本計劃第4(e)段所述存款賬戶當時的進賬餘額(如有)，包括應計利息(扣除法律要求的任何費用及產生的開支後)。

- 4(g) 本款第4(f)段應生效，惟受限於法律施加的任何禁例或條件。
- 4(h) 註銷及剔除計劃股份後，登記冊須更新以反映有關註銷及剔除。
- 4(i) 根據該計劃郵寄給計劃股東(包括戶口持有人及實益擁有人)的控股公司股份的任何實物股票，如已被退回或未能送達，將被註銷。控股公司的股份過戶登記處可於其後任何時間就該等控股公司股份向該等計劃股東發行新股票，而該等股東可確立其滿意的權利，並向該等計劃股東轉讓自原配發或轉讓日期起就該等控股公司股份的所有應計權利(視情況而定)，惟須支付所產生的任何開支。
5. 自生效日期(包括該日)起：
- (a) 所有計劃股份的股票將不再具有作為該等計劃股份所有權的文件或證據的效力，而該等股票的每名持有人須應本公司的要求，將該等股票交付本公司或本公司委任收取該等股票的任何人士以供註銷；
 - (b) 就轉讓任何數目的計劃股份而言，於計劃記錄日期有效存續的所有轉讓文據就所有目的而言不再有效作為轉讓文據；及
 - (c) 於計劃記錄日期，就任何計劃股份對本公司作出的所有有效授權或其他指示將不再作為有效授權或指示。
6. 待條件獲達成或豁免(如適用)後，本計劃將於大法院根據公司法第86條批准本計劃的命令副本已交付開曼群島公司註冊處處長，以根據公司法第86(3)條登記後立即生效。
7. 除非本計劃於最後截止日期或之前生效，否則本計劃將告失效。

8. 本公司及要約人可代表所有有關各方共同同意對本計劃的任何修改或增補，或大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
9. 本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人及／或彼等的顧問及律師產生的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，該計劃及該建議的其他成本、費用及開支將由要約人及本公司平均分攤。
10. 該計劃須受開曼群島法律規管。

二零二五年七月十八日

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：二零二五年FSD第168號(IKJ)

有關公司法(2023年修訂版)第15及86條及
有關1995年大法院規則第102號命令及有關晉安實業有限公司

法院會議通告

茲通告開曼群島大法院(「大法院」)已就上述事項發出日期為二零二五年七月十四日的命令(「命令」)，指示召開計劃股東會議(定義見計劃，進一步定義見下文)(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(無論是否修改)本公司與計劃股東之間擬訂立的安排計劃(「計劃」)，法院會議將於二零二五年八月二十五日(星期一)上午十時正於香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行，所有計劃股東均受邀出席。

計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄(「說明備忘錄」)已載入綜合計劃文件(「計劃文件」)(本通告構成其中一部份)，該文件已寄發予計劃股東。任何有權於上述會議指定日期(星期六、星期日或香港公眾假期除外)前任何一日的一般營業時間內出席法院會議的人士亦可於股份登記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)索取計劃文件副本。

有權出席法院會議並於會上投票的任何計劃股東可親身出席法院會議並於會上投票，或委任另一名人士(不論是否為本公司股東)作為其代表代其出席會議並投票。持有兩股或以上計劃股份的計劃股東可委任一名以上代表。倘委任超過一名受委代表，則每名受委代表所獲委任的計劃股份數目必須於有關委任表格中列明。計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格。

就計劃股份的聯名持有人而言，參與表決的名列首位的持有人(不論親身或委任代表)的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票概不受理，就此而言，排名先後乃就計劃股份名列本公司股東名冊的次序排名而釐定。倘計劃股東為法團，則該法團計劃股東可透過其董事或其他管治機構的決議案，授權其認為合適的人士在法院會議上擔任其公司代表，並代表該法團計劃股東行使與該法團計劃股東為本公司個人計劃股東相同的權力。

謹請於不遲於法院會議或其任何續會的指定舉行時間48小時前，將粉紅色代表委任表格連同簽署該等表格的函件或授權書或其他授權文件(如有)或經公證人公證的副本(如屬法團，則加蓋法團印章或由其高級職員、代理人或獲授權的其他人士親筆簽署)送交上述股份登記處，亦可於法院會議上向法院會議主席遞交代表委任表格，惟大會主席可全權酌情決定是否接納該表格。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。倘計劃股東於遞交其代表委任表格後出席法院會議或其任何續會並於會上投票，則其代表委任表格將被視為已撤銷。

為釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月十八日(星期一)至二零二五年八月二十五日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時三十分前送交上述股份登記處。

按照命令，法院已委任獨立非執行董事王經緯先生擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

如計劃文件中說明備忘錄所載，計劃將須待法院其後批准後方可作實。

承法院之命
晉安實業有限公司

日期：二零二五年七月十八日

註冊辦事處：

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

於香港之總部及主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓

- (i) 除本通告另有界定或文義另有所指外，本公司日期為二零二五年七月十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)(本通告所構成其中一部分)所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
- (ii) 法院會議之表決將以投票方式進行。
- (iii) 凡有權出席本通告召開的法院會議及於會上投票的計劃股東，均有權委派另一人士為其代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上計劃股份的計劃股東可委任多於一名代表代其於法院會議上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iv) 計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格(「代表委任表格」)。
- (v) 代表委任表格須按照表格上印備的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於二零二五年八月二十三日(星期六)上午十時正或任何續會舉行時間48小時前，送交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記處」)的辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效，惟倘代表委任表格未如此遞交，則可於進行投票表決前於法院會議上寄予法院會議主席，而法院會議主席可全權酌情決定是否接納該表格。
- (vi) 填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。倘計劃股東於遞交其代表委任表格後出席法院會議並於會上投票，則其代表委任表格將被視為已撤銷。

- (vii) 就計劃股份的聯名持有人而言，參與表決的名列首位的持有人(不論親身或委任代表)的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票概不受理，就此而言，排名先後乃就計劃股份名列本公司股東名冊的次序排名而釐定。
- (viii) 為確定有權出席法院會議並於會上投票，本公司將於二零二五年八月十八日(星期一)至二零二五年八月二十五日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時三十分前送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ix) 倘於法院會議當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或因超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則法院會議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(<http://www.toenterprise.com>)刊發公告，以通知本公司股東會議改期的日期、時間及地點。



股東特別大會通告

茲通告晉安實業有限公司(「本公司」)將於二零二五年八月二十五日(星期一)於上午十一時正於香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或緊隨根據開曼群島大法院的指示於同日同地召開的計劃股份持有人大會(定義見下文所述計劃)結束後舉行(以較後者為準))，以考慮及酌情通過(不論是否修改)下列決議案：

特別決議案

「動議：

- (A) 批准於日期為二零二五年七月十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載，本公司與計劃股東訂立日期為二零二五年七月十八日的安排計劃(定義見計劃文件)(「計劃」)(該安排計劃已以印刷本形式提交本次大會並由本次大會主席簽署以資識別，或以開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式及條款及條件訂立)；及
- (B) 為使計劃生效，於生效日期(定義見計劃文件)，本公司已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份(定義見計劃文件)而削減。」

普通決議案

「動議：

- (A) 在第1(B)項決議案所述削減股本生效後的規限下且緊隨其後，本公司股本將增加至其原有數額，方法為採用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，按面值向控股公司悉數繳足相等於因計劃而註銷的計劃股份數目的入賬列作繳足以供發行的新股份(定義見計劃文件)，並授權本公司董事配發及發行該等股份；

- (B) 授權本公司任何一名董事作出其認為與實施計劃有關的所有必要或可取的行動及事項，包括但不限於同意開曼群島大法院認為適合對計劃作出的任何修訂或增補或削減股本；及
- (C) 授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷股份上市。」

代表董事會
晉安實業有限公司
主席
王聰德
謹啟

香港，二零二五年七月十八日

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

17樓

附註：

- (i) 除本通告另有界定或文義另有所指外，本公司日期為二零二五年七月十八日的綜合計劃文件(本通告構成其中一部分)(「計劃文件」)所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
- (ii) 股東特別大會之表決將根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司收購及合併守則以投票方式進行，投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站刊發。
- (iii) 凡有權出席本通告召開的股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委派另一人士為其代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iv) 計劃文件隨附適用於股東特別大會的白色代表委任表格(「代表委任表格」)。
- (v) 代表委任表格須按照表格上印備的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於二零二五年八月二十三日(星期六)上午十一時正或任何續會舉行時間48小時前，送交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記處」)的辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

- (vi) 填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘股東於遞交其代表委任表格後出席股東特別大會並於會上投票，則其代表委任表格將被視為已撤銷。
- (vii) 就股份的聯名持有人而言，參與表決的名列首位的持有人(不論親身或委任代表)的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票概不受理，就此而言，排名先後乃就股份名列本公司股東名冊的次序排名而釐定。
- (viii) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二五年八月十八日(星期一至二零二五年八月二十五日(星期一))(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該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並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時三十分前送交股份登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ix) 倘於股東特別大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或因超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將根據本公司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(<http://www.toenterprise.com.hk>)刊發公告，以通知本公司股東改期會議的日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會包括以下成員：

執行董事：

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事：

王聰德先生
(董事會主席)

獨立非執行董事：

陳錦萍女士
王經緯先生
熊梓仁先生