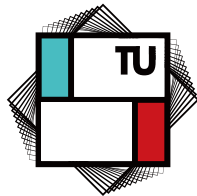

此乃要件 請即處理

閣下如對要約之任何內容、本回應文件或將予採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如已出售或轉讓名下全部時代環球集團控股有限公司的股份，應立即將本回應文件送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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回應文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本回應文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TIMES UNIVERSAL GROUP HOLDINGS LIMITED

時代環球集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

有關

千里碩證券有限公司代表 GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約，以收購時代環球集團控股有限公司全部
已發行股份 (GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED 及彼等
各自的一致行動人士已擁有及同意收購者除外)
的回應文件

本公司的財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會的獨立財務顧問



阿仕特朗資本管理有限公司

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本回應文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本回應文件第6至14頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本回應文件第15至16頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會就要約之建議函件載於本回應文件第17至50頁。

二零二二年三月十一日

目錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	15
獨立財務顧問函件.....	17
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之一般資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1

預期時間表

下列要約之預期時間表連同其附註乃摘錄自要約文件(已適當調整)，以供參考。

以下時間表僅屬指示性質，可作出改動。時間表如有任何改動將於適當時候進一步作出公告。要約文件及接納表格所載全部時間及日期均指香港日期及時間。

事件	時間及日期
要約文件及隨附的接納表格之寄發日期 及要約之開始日期(附註1)	二零二二年一月二十一日 (星期五)
寄發本回應文件之日期(附註2)	二零二二年三月十一日 (星期五)
接納要約的最後日期及時間 (附註2、3、4及6)	二零二二年三月二十五日 (星期五)下午四時正
截止日期(附註2、3、4及6)	二零二二年三月二十五日 (星期五)
於聯交所及本公司網站登載之要約結果之公告 (或延長或修訂(如有))(附註2、3及6)	不遲於二零二二年三月二十五日 (星期五)下午七時正
就於截止日期下午四時正或之前 所收到要約之有效接納之應付款項 寄發股款之最後日期(附註2、5及6)	二零二二年四月六日 (星期三)

附註：

1. 要約為無條件，已於二零二二年一月二十一日(星期五)(即寄發要約文件之日期)作出，並可於及自該日起直至截止日期下午四時正止可供接納。
2. 根據收購守則，公司必須於刊發要約文件起計14日內刊發回應文件，除非執行人員同意較後日期及要約人同意按經協定回應文件延遲刊發日數而延長截止日期。誠如本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告所披露，鑑於需要更多時間落實將載於回應文件的資料(包括但不限於財務資料及物業估值)，故已根據收購守則規則8.4向執行人員提出申請，以獲得同意將寄發回應文件的限期延長至二零二二年二月二十五日。

預期時間表

日或之前。要約人同意相關延期且執行人員已授出有關同意。誠如本公司二零二二年二月二十五日之公告所披露，鑑於需要更多時間落實將載於本回應文件的財務資料、物業估值及獨立財務顧問函件，故已根據收購守則規則 8.4 向執行人員提出申請，以獲得同意將寄發回應文件的限期延長至二零二二年三月十一日或之前。要約人已同意有關延長及執行人員已授出有關同意。

3. 根據收購守則，倘本回應文件於要約文件刊發日期之後刊發，則要約須於要約文件刊發日期起首次開放接納至少 28 日。接納要約的最後日期及時間為二零二二年三月二十五日(星期五)下午四時正，惟要約人根據收購守則修訂或延長要約除外。本公司將於截止日期下午七時正前於聯交所及本公司網站刊發公告，說明要約是否已經延長、修訂或屆滿。倘要約人決定延長要約，而該公告並無指明下一個截止日期，則本公司將於要約截止前根據收購守則以刊發公告的方式發出最少 14 日的通知。
4. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等的股份的實益擁有人，應留意根據中央結算系統的一般規則及中央結算系統運作程序規則有關向中央結算系統發出指示的時間規定(載於要約文件附錄一)。
5. 根據要約所提交要約股份的應付現金代價(經扣除有關接納要約的賣方從價印花稅)匯款將盡快以普通郵遞寄發予接納獨立股東(寄至相關接納表格上列明的地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處接獲所有致使要約下的接納為完整及有效的有關文件日期後七(7)個營業日內寄發。
6. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」或因超級颱風導致的「極端情況」：
 - (i) 於接納要約的最後日期及就有效接納根據要約而寄交應付股款匯款的最後日期當日中午十二時正前任何香港當地時間生效，但於中午十二時正後取消，則接納要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正及寄交應付股款匯款將仍為同一營業日；或
 - (ii) 於接納要約的最後日期及就有效接納根據要約而寄交應付股款匯款的最後日期當日中午十二時正至下午四時正期間任何香港當地時間生效，則將有關時間重新編排至下一個營業日下午四時正(視情況而定)。

除上述者外，倘接納要約之最後時間未有於上述日期及時間生效，則上述其他日期可能會受影響。要約人將在可行情況下盡快以公告方式通知股東有關預期時間表的任何變動。

釋義

於本回應文件，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二零一九年報」	指	本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報
「二零二零年報」	指	本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報
「二零二一中報」	指	本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中報
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放處理業務交易之日
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二二年三月二十五日(星期五)，要約截止日期，或倘要約延長，則為要約人在執行人員同意下根據收購守則釐定及公佈的任何後續截止日期
「本公司」	指	時代環球集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2310)
「董事」	指	本公司之董事
「千里碩融資」	指	千里碩融資有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約人有關要約之財務顧問

釋義

「千里碩證券」	指	千里碩證券有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之法團，為代表要約人作出要約之代理
「產權負擔」	指	任何申索、期權、押記(固定或浮動)、按揭、留置權、質押、權益、不利因素、產權負擔、收購權、優先購買權、優先權、所有權保留安排或任何其他第三方權利、或任何具有類似影響的協議或安排之其他抵押權益或設定以上任何一項之任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或該執行董事之任何代表
「接納表格」	指	接納及轉讓要約之要約股份的表格，隨要約文件附奉
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事(即黎卓如女士、丁煌先生及陸海林博士)組成，成立目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「阿仕特朗資本」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會發牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為本公司委聘且經獨立董事委員會批准之獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立物業估值師」或 「羅馬」	指	羅馬國際評估有限公司，為本公司委任之獨立合資格物業估值師
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東

釋義

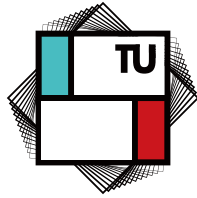
「聯合公告」	指	要約人與本公司所刊發日期為二零二一年十二月三十一日之聯合公告，內容有關(其中包括)買賣待售股份及要約
「最後交易日」	指	二零二一年十二月二十四日，即緊接待發佈聯合公告將股份暫停買賣前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日」	指	二零二二年三月八日(星期二)，即本回應文件付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄭先生」	指	鄭丁港先生，Rich Vision全部已發行股本之擁有人
「蔡先生」	指	蔡潤初先生，要約人之最終唯一股東兼唯一董事以及本公司之聯席主席兼執行董事
「要約」	指	千里碩證券代表要約人作出以收購全部要約股份之強制無條件現金要約
「要約文件」	指	根據收購守則於二零二二年一月二十一日就要約寄發予獨立股東之要約文件，當中載有(其中包括)有關要約人之資料、要約詳情以及接納表格
「要約期」	指	由二零二一年十二月三十一日(即聯合公告日期)起至截止日期或要約人根據收購守則決定延長或修訂要約之有關其他時間及/或日期止期間
「要約價」	指	每股要約股份0.072港元
「要約股份」	指	全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已實益擁有或同意收購者除外)

釋義

「要約人」	指	Great Match International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蔡先生最終全資實益擁有
「海外股東」	指	本公司股東名冊上顯示地址為香港境外之獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本回應文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為本公司有關要約之財務顧問
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	二零二一年六月三十日(即聯合公告日期前六個月之日)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間
「回應文件」	指	由本公司刊發日期為二零二二年三月十一日之本回應文件以回應要約
「Rich Vision」	指	Rich Vision Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭先生最終全資實益擁有
「待售股份」	指	Rich Vision 轉讓予要約人之379,683,837股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股

釋義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



TIMES UNIVERSAL GROUP HOLDINGS LIMITED

時代環球集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

執行董事：

楊素梅女士
蔡潤初先生
吳季驊先生
陳健先生
戴國強先生
林俊煒先生

香港註冊辦事處及主要營業地點：

香港上環
文咸東街78號
華東商業大廈
30樓3002室

獨立非執行董事：

黎卓如女士
丁焯先生
陸海林博士

敬啟者：

**千里碩證券有限公司代表 GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約，以收購時代環球集團控股有限公司全部
已發行股份 (GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED 及彼等
各自的一致行動人士已擁有及同意收購者除外)**

董事會函件

緒言

茲提述聯合公告。於二零二一年十二月二十四日(交易時段後)，Rich Vision已出售及要約人已收購合共379,683,837股待售股份，相當於本公司於聯合公告日期已發行總股本約34.74%。待售股份的代價為27,337,236.26港元，相當於每股待售股份約0.072港元。待售股份已於二零二一年十二月二十八日完成買賣。

完成待售股份買賣前，要約人於379,683,837股股份中擁有權益，相當於本公司於聯合公告日期的已發行總股本約34.74%。要約人由蔡先生全資擁有。於完成待售股份買賣後及於聯合公告日期，要約人及其一致行動人士於合共759,367,674股股份中擁有權益，相當於本公司已發行總股本約69.48%。

根據收購守則規則26.1，於完成待售股份買賣後，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件現金要約。

於二零二二年一月二十一日，要約人寄發載列要約詳情之要約文件及接納表格。

於最後實際可行日期，經計及於二零二二年三月八日要約項下合共17,552,000股要約股份之有效接納，要約人及其一致行動人士於合共776,919,674股股份中擁有權益，相當於本公司已發行總股本約71.09%。

本回應文件之目的乃向閣下提供(其中包括)有關本集團之資料、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問有關要約之建議及獨立物業估值師發出之估值報告。

要約

下列有關要約之資料乃摘錄自要約文件。

董事會函件

要約之主要條款

千里碩證券正代表要約人提出要約，以根據收購守則及下列所載的條款收購所有要約股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）：

每股要約股份..... 現金 0.072 港元

要約價每股要約股份 0.072 港元約相當於但不低於要約人就每股待售股份向 Rich Vision 支付的價格。

要約人確認要約價為最終定價並將不會調高。

要約將在所有方面為無條件。

價值比較

要約價每股要約股份 0.072 港元：

- (i) 為股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股 0.072 港元；
- (ii) 為股份於二零二一年十二月二十三日（即最後交易日前的最後完整交易日）在聯交所所報的收市價每股 0.072 港元；
- (iii) 為股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股 0.072 港元；
- (iv) 為股份於直至最後交易日（包括當日）前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股 0.072 港元；
- (v) 較於直至最後交易日（包括當日）前十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股 0.074 港元折讓約 2.70%；
- (vi) 較於直至最後交易日（包括當日）前三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股 0.079 港元折讓約 8.86%；
- (vii) 較於直至最後交易日（包括當日）前九十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股 0.098 港元折讓約 26.53%；

董事會函件

- (viii) 較於二零二零年十二月三十一日(即本集團最新公佈的經審核財務業績的編製日期)本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股0.033港元(根據最後實際可行日期已發行股份總數計算)溢價約118.18%;及
- (ix) 較於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.029港元(根據最後實際可行公告日期已發行股份總數計算)溢價約148.28%。

最高及最低股價

於有關期間，股份在聯交所所報的最低及最高收市價分別為每股0.07港元(於二零二一年十二月七日)及每股0.136港元(於二零二二年一月十七日)。

付款

接納要約將獲盡早支付現金，惟在任何情況下須於要約人(或其代理)接獲已正式完成接納要約及相關所有權文件以使每宗接納完整及有效日期起七(7)個營業日內支付。

要約價值

按要約價每股要約股份0.072港元及於最後實際可行日期的1,092,877,195股已發行股份計算，本公司全部已發行股本的價值為78,687,158.04港元。

於本公司已發行股本由最後實際可行日期至截止日期將並無變動以及除合共776,919,674股股份由要約人及其一致行動人士持有外之基礎上，要約將涉及合共315,957,521股股份，而要約的價值約為22,748,941.512港元。

要約之進一步資料

有關要約條款之進一步詳情及接納程序，請參閱要約文件及接納表格。

董事會函件

有關本集團之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份現時於聯交所主板上市（股份代號：2310）。本集團主要從事酒店經營及提供物業管理服務。

以下載列本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度（摘錄自二零一九年報及二零二零年報）之財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核及重列)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益	58,803	92,228	94,582
除稅前虧損	(79,969)	(30,816)	(20,584)
本年度本公司權益股東應佔虧損	(78,780)	(30,444)	(21,820)
總資產	190,920	218,406	205,677
本公司權益股東應佔總權益	35,726	61,120	64,119

本公司並無計劃於要約期宣派任何股息。於要約期以及直至最後實際可行日期（包括當日），概無已宣派但未派付之未付股息。

有關本集團之進一步財務資料載列於本回應文件附錄一。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列本公司(i)緊接完成買賣待售股份前；(ii)緊隨完成買賣待售股份後及於聯合公告日期；及(iii)於最後實際可行日期的股權結構：

	緊接完成買賣 待售股份前		緊隨完成買賣待售股份後 及於聯合公告日期		於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人(附註1)	379,683,837	34.74	759,367,674	69.48	776,919,674	71.09
Rich Vision(附註2)	379,683,837	34.74	—	—	—	—
要約人及其一致行動人士	759,367,674	69.48	759,367,674	69.48	776,919,674	71.09
公眾股東	333,509,521	30.52	333,509,521	30.52	315,957,521	28.91
總計	<u>1,092,877,195</u>	<u>100.00</u>	<u>1,092,877,195</u>	<u>100.00</u>	<u>1,092,877,195</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蔡先生全資實益擁有。
2. Rich Vision為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭先生全資實益擁有。

有關要約人之資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由蔡先生最終全資及實益擁有，蔡先生亦為要約人之唯一董事。蔡先生為董事會聯席主席兼執行董事。

要約人就本集團之意向

於完成買賣待售股份之前及之後，要約人亦為控股股東(定義見上市規則)。於最後實際可行日期，要約人計劃繼續經營本集團的現有主要業務。要約人將對本集團現時主要業務及財務狀況進行審閱，以就本集團未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎審閱結果，要約人或會探索其他商機以及考慮就提高本集團長期增長潛力而言，進行任何資產出售、資產收購、精

董事會函件

簡業務、業務撤資、籌集資金、業務重組及／或業務分拆是否恰當。倘該等公司行動成事，本公司將根據上市規則作出進一步公告。於最後實際可行日期，要約人尚未與任何訂約方就任何商機或收購事項或出售事項識別出或進行任何討論或磋商，亦無有關意圖或計劃。

除上文所載要約人有關本集團的計劃以及下文「本公司董事會組成之建議變動」一節外，除日常業務過程中所作出者外，要約人無意終止僱用本集團的僱員或出售或重新部署本集團的資產。要約人亦有意於緊隨完成買賣待售股份後繼續本集團的現有主要業務。

誠如要約文件所載列，董事會已知悉要約人就本集團及其僱員之意向。

本公司董事會組成之建議變動

誠如要約文件所披露，於要約文件之最後實際可行日期（即二零二二年一月十八日），要約人尚未決定董事會之未來組成。楊素梅女士將辭任執行董事及本集團所有其他職務及職位（包括董事會轄下任何委員會之成員職務），自不早於收購守則規則7所允許日期（即截止日期）起生效。

對董事會作出之任何變動均須符合收購守則、上市規則及本公司組織章程細則，並將就此適時另行刊發公告。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士的持股量低於適用於本公司的最低指定百分比（即股份的25%），或倘聯交所認為(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至公眾持股量恢復指定水平為止。

誠如要約文件所載列，要約人擬於要約截止後維持本公司在聯交所的上市地位。要約人無意為其本身求取任何強制取得於截止日期後任何已發行股份的權力。

要約人的唯一董事已承諾及將促使董事會將委任的新董事（如有）將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份具有足夠的公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持有的股份及／或由本公司就此目的發行額外股份。

董事會函件

本公司及要約人將於有需要時就此另行刊發公告。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及規則2.8，獨立董事委員會由全體獨立非執行董事（即黎卓如女士、丁煌先生及陸海林博士）組成，彼等於要約並無直接或間接利益，並由本公司成立以就要約之條款是否公平合理以及應否接納要約向獨立股東提供推薦意見。

阿仕特朗資本經獨立董事委員會批准已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供建議。

利益衝突

於最後實際可行日期，本公司之聯席主席兼執行董事蔡先生於要約人之全部已發行股本中擁有權益。為避免利益衝突，蔡先生並無與董事會其餘成員共同就要約提出本函件所載之意見。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本回應文件第15至16頁之「獨立董事委員會函件」，當中載列獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦建議；(ii)本回應文件第17至50頁之「獨立財務顧問函件」，當中載列其就要約及尤其是就要約之條款是否公平合理以及應否接納要約向獨立獨立董事委員會提供意見；及(iii)本回應文件第III-1至III-7頁由羅馬發出之「物業估值報告」。

基於本公司於最後實際可行日期之情況及經考慮要約之條款、要約人就本集團之意向及獨立財務顧問意見後，董事會認為，經計及本回應文件中獨立財務顧問函件所載之主要因素及理由，要約之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東接納要約。

董事會函件

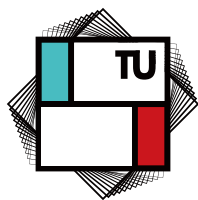
務請獨立股東細閱獨立董事委員會就要約作出之推薦建議及獨立財務顧問就要約提出之意見，均載於本回應文件中「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。獨立股東於就要約採取任何行動前，務請細閱該等函件。

此致

列位股東 台照

承董事會命
時代環球集團控股有限公司
執行董事
戴國強
謹啟

二零二二年三月十一日



TIMES UNIVERSAL GROUP HOLDINGS LIMITED

時代環球集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

敬啟者：

**千里碩證券有限公司代表 GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約，以收購時代環球集團控股有限公司全部
已發行股份 (GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED 及彼等
各自的一致行動人士已擁有及同意收購者除外)**

茲提述本公司所發出日期為二零二二年三月十一日之回應文件，本函件為其中一部分。除文義另有指明者外，本函件內所用詞彙乃具有回應文件所界定之相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以審議要約之條款，並就要約向獨立股東提出推薦意見。阿仕特朗資本管理有限公司已經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。有關其意見之詳情以及其達致有關意見前曾考慮之主要因素及理由，載於本回應文件第 17 至 50 頁之「獨立財務顧問函件」。

務請閣下垂注回應文件內之「董事會函件」及各附錄載列之其他資料，包括獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司發出之估值報告。

獨立董事委員會函件

吾等作為獨立董事委員會成員，謹此聲明，吾等為獨立人士，就要約而言概無任何利益衝突，因此可審議要約條款並向獨立股東作出推薦建議。

推薦建議

經考慮要約條款以及阿仕特朗資本管理有限公司之意見，尤其是「獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及推薦建議後，吾等認同阿仕特朗資本管理有限公司之意見，認為要約之條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東接納股份要約。

吾等亦謹此提醒有意接納要約之獨立股東，彼等應密切監察股份於要約期之市價及流通情況，倘出售所得款項淨額超出根據要約應收款項之淨額，應考慮於公開市場出售股份，而非接納要約。

儘管吾等已提出推薦意見，惟仍謹此強烈建議獨立股東因應其本身之個別情況及投資目標，決定變現或持有彼等於本公司之投資。如有疑問，獨立股東務應諮詢本身之專業顧問以取得專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
代表

獨立非執行董事
黎卓如女士

獨立非執行董事
丁煌先生

獨立非執行董事
陸海林博士

二零二二年三月十一日

獨立財務顧問函件

以下載列獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本回應文件。



香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

千里碩證券有限公司代表
GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED
提出強制性無條件現金要約，
以收購時代環球集團控股有限公司全部已發行股份
(**GREAT MATCH INTERNATIONAL LIMITED** 及彼等各自的
一致行動人士已擁有及同意收購者除外)

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就千里碩證券有限公司(「**千里碩證券**」)為及代表要約人就時代環球集團控股有限公司(「**貴公司**」)之全部已發行股份(Great Match International Limited(「**要約人**」)及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)作出強制性無條件現金要約(「**要約**」)，向 貴公司獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)提供推薦意見。有關要約的詳情已於要約人就要約刊發的日期為二零二二年一月二十一日的要約文件(「**要約文件**」)以及 貴公司就要約刊發的日期為二零二二年三月十一日的回應文件(「**回應文件**」)中披露，而本函件構成回應文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零二一年十二月二十四日(交易時段後)，Rich Vision已出售及要約人已收購合共379,683,837股待售股份，相當於 貴公司於該聯合公告日期已發行總股本約34.74%。待售股份的代價為27,337,236.26港元，相當於每股待售股份約0.072港元。待售股份已於二零二一年十二月二十八日完成買賣。

完成待售股份買賣前，要約人於379,683,837股股份中擁有權益，相當於 貴公司於該聯合公告日期的已發行總股本約34.74%。要約人由蔡先生全資擁有。於完成待售股份買賣後及於該聯合公告日期，要約人及其一致行動人士於合共759,367,674股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行總股本約69.48%。

於二零二二年一月二十一日，要約人寄發載有要約詳情的要約文件及接納表格。

於最後實際可行日期，經考慮要約項下於二零二二年三月八日合共17,552,000股要約股份的有效接納，要約人及其一致行動人士於合共776,919,674股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約71.09%。

獨立董事委員會

貴公司已根據收購守則規則2.1及2.8設立獨立董事委員會(由於要約中並無直接或間接權益的全體獨立非執行董事(即為黎卓如女士、丁煌先生及陸海林博士組成))，以就要約之條款是否屬公平合理及是否應接納要約向獨立股東提供意見。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。該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

獨立性聲明

過去兩年內，吾等曾(i)就若干關連交易擔任兩間聯交所上市公司的獨立財務顧問，而鄭先生(彼為Rich Vision全部已發行股本的實益擁有人)為該兩間上市公司的控股股東；(ii)就一項關連交易擔任一間聯交所上市公司的獨立財務顧問，而鄭先生為該公司的執行董事、董事會主席及控股股東之一；及(iii)就強制性現金要約擔任一間聯交所上市公司的獨立財務顧問，而鄭先生為執行董事、董事會主席及控股股東之一(「過往委聘」)。鑒於(i)各項過往委聘均為單獨委任阿仕特朗資本管理有限公司擔任獨立財務顧問，以就不同的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見；(ii)根據過往委聘，阿仕特朗資本管理有限公司自相關公司收取正常專業費用；及(iii)與過往委聘相關的專業費用已悉數結清，吾等認為過往委聘不會影響吾等的獨立性或令阿仕特朗資本管理有限公司擔任獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問時產生利益衝突。

除上述所披露者外，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、貴公司、要約人、蔡先生、Rich Vision、鄭先生或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人及／或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士之間存在任何關係或利益。在要約期開始前的最近兩年內，貴集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無任何接洽。除就該項委聘向吾等支付正常的諮詢費用外，不存在其他安排，使吾等可以從貴集團收取任何費用及／或利益。因此，阿仕特朗資本管理有限公司為上市規則及收購守則所界定的獨立人士，可就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基準

達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)聯合公告、貴公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的年報(分別為「二零一九年年報」及「二零二零年年報」)、貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)以及要約文件及回應文件所載的資料。吾等亦曾與貴集團的管理層(「管理層」)商討及審閱彼等所提供有關貴集團業務及前景的資料。此外，吾等已審閱獨立估值師羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)就貴集團持有的位於加拿大的兩處物業(「該等物業」)於二零二一年十二月三十一日之估值(「估值」)編製之估值報告(「估值報告」)，包括估值的方法、所採用之基準及假設。

獨立財務顧問函件

吾等依賴董事及管理層提供的資料及事實以及彼等表達的意見，吾等假設該等資料、事實及意見於最後實際可行日期在各重大方面均為真實、準確、完整及並無誤導，而根據收購守則規則9.1，有關陳述如有任何重大變更，股東將盡早得到知會。吾等曾向董事及管理層求證並獲彼等確認彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為所接獲的資料足夠供吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，及認為該等資料可予信賴。吾等無理由質疑所獲提供資料的真實性、準確性或完整性，或認為當中遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

由於情況因人而異，故吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約在稅務及監管上的影響。身居香港境外或須就買賣證券繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東尤其應考慮本身就要約所面對的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢其專業顧問。

要約的主要條款

千里碩證券正代表要約人提出要約，以根據收購守則及將載列於要約文件的條款收購全部要約股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外），基準如下：

每股要約股份..... 現金 0.072 港元

要約價每股要約股份0.072港元約相當於但不低於要約人就每股待售股份向 Rich Vision 支付的價格。

按要約價為每股要約股份0.072港元及於最後實際可行日期的1,092,877,195股已發行股份計算， 貴公司全部已發行股本價值為78,687,158.04港元。基於自最後實際可行日期起至截止日期止 貴公司之已發行股本並無任何變動，且除合共776,919,674股股份由要約人及其一致行動人士持有外，要約將涉及合共315,957,521股股份，而要約的價值約為22,748,941.512港元。

獨立財務顧問函件

要約人確認要約價為最終定價並將不會調高。

要約在所有方面為無條件。

有關要約的進一步詳情(包括接納要約的條款及程序)，請參閱要約文件第5至11頁載列的「千里碩證券函件」、要約文件附錄一及隨附的接納表格。

所考慮的主要因素及理由

在達致有關要約條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的業務、財務表現及前景

A. 貴集團的業務

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司。貴集團主要從事酒店經營及提供物業管理服務。

B. 貴集團的財務資料

(i) 貴集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」)的經審核綜合財務資料(摘錄自二零一九年年報及二零二零年年報)；及(ii) 貴集團截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月(分別為「二零二零年上半年」及「二零二一年上半年」)的未經審核綜合財務資料(摘錄自二零二一年中期報告)列載如下：

表1：貴集團之財務資料

	二零一八 財政年度 千港元 (經審核)	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)	二零二零 財政年度 千港元 (經審核)	二零二零 年上半年 千港元 (未經審核)	二零二一年 上半年 千港元 (未經審核)
收益	94,582	92,228	58,803	27,029	34,936
— 酒店經營收入	44,757	44,372	23,609	8,952	14,500
— 物業管理收入	49,825	47,856	35,194	18,077	20,436
毛利	35,692	36,881	17,270	9,349	12,044
毛利率	37.7%	40.0%	29.4%	34.6%	34.5%
除稅前(虧損)	(20,584)	(30,816)	(79,969)	(19,341)	(5,346)
本年度/期間 貴公司擁有人應佔(虧損)	(21,820)	(30,444)	(78,780)	(19,346)	(5,356)
損益比(附註)	0.23	0.33	1.34	0.72	0.15

獨立財務顧問函件

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產	159,371	182,379	129,687	128,117
流動資產	46,306	36,027	61,233	58,238
非流動(負債)	(37,756)	(100,057)	(88,549)	(88,402)
流動資產/(負債)淨值	8,550	(64,030)	(27,316)	(30,164)
非流動(負債)	(103,802)	(57,229)	(66,645)	(66,020)
貴公司擁有人應佔權益	64,119	61,120	35,726	31,933

資料來源：二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年中期報告

附註：損益比乃按年內/期內 貴公司擁有人應佔虧損除以收益計算。

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度(即二零一九財政年度)

於二零一九財政年度，貴集團錄得總收益約92,200,000港元，較二零一八財政年度約94,600,000港元輕微下跌約2.5%。有關減少主要由於物業管理收入減少約2,000,000港元，而物業管理收入減少乃主要由於因二零一九財政年度人民幣貶值導致功能貨幣(即人民幣，貴集團物業管理分部之功能貨幣)換算為呈列貨幣(即港元)時產生之匯兌差額所致。貴集團之毛利由二零一八財政年度約35,700,000港元輕微上升約3.3%至二零一九財政年度約36,900,000港元，而毛利率由二零一八財政年度約37.7%上升約2.3個百分點至二零一九財政年度約40.0%。誠如管理層所告知，毛利率上升主要由於(i)酒店經營業務之餐飲服務；及(ii)物業管理業務之能源消耗成本控制較佳所致。

於二零一九財政年度，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損約30,400,000港元，較二零一八財政年度約21,800,000港元大幅增加約39.5%。有關增加主要由於行政開支增加約13,900,000港元所致，惟被以下各項部分抵銷：(i) 融資成本減少約1,600,000港元；(ii) 毛利減少約1,200,000港元；及(iii) 於二零一九財政年度確認分佔一間聯營公司溢利約1,200,000港元(二零一八財政年度：無)。

獨立財務顧問函件

貴集團之總資產由二零一八年十二月三十一日約205,700,000港元增加約12,700,000港元至二零一九年十二月三十一日約218,400,000港元。貴集團於二零一九年十二月三十一日之總資產主要包括(i)物業、廠房及設備約86,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：約84,700,000港元)；(ii)於合營企業之權益約44,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：約44,600,000港元)；(iii)貿易及其他應收賬款約28,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：約37,700,000港元)；(iv)無形資產約25,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：約30,000,000港元)；及(v)於一聯營公司之權益約21,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

貴集團之總負債由二零一八年十二月三十一日約141,600,000港元增加約15,700,000港元至二零一九年十二月三十一日約157,300,000港元。貴集團於二零一九年十二月三十一日之總負債主要包括(i)債券約60,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：約60,200,000港元)；(ii)抵押貸款約34,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：約36,000,000港元)；(iii)貿易及其他應付賬款約25,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：約12,000,000港元)；(iv)即期稅項約13,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：約11,600,000港元)；及(v)股東貸款約11,200,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

貴公司擁有人應佔權益由二零一八年十二月三十一日約64,100,000港元減少至二零一九年十二月三十一日約61,100,000港元。有關減少主要由於二零一九財政年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約30,400,000港元所致，惟被以下各項部分抵銷：(i)發行有關收購一間附屬公司之股份約19,900,000港元；及(ii)確認以股權結算之股份付款交易約6,300,000港元。

獨立財務顧問函件

此外，誠如獨立核數師報告「有關持續經營的重大不明朗因素」一段及二零一九年年報中所載 貴集團二零一九財政年度綜合財務報表附註2.1「編製基準」所述，於二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債超過其流動資產約64,000,000港元。有關事宜或情況表明存在可能致使 貴集團持續經營能力產生重大疑問之重大不確定因素（「持續經營問題」），因此，貴集團於正常經營過程中可能無法變現資產及清償負債。為確保 貴集團持續經營之能力，董事會已採取若干計劃及措施（包括但不限於控股股東就持續財務支援及重續銀行融資所作出之承諾），以減輕流動資金壓力並改善 貴集團之財務狀況。

(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度（即二零二零財政年度）

於二零二零財政年度，貴集團錄得總收益約58,800,000港元，較二零一九財政年度約92,200,000港元大幅下跌約36.2%。有關惡化主要由於(i)酒店經營收入減少約20,800,000港元，而酒店經營收入減少主要由於2019新型冠狀病毒病疫情導致於二零二零財政年度酒店長時間強制停止營運；及(ii)因若干管理物業之物業管理費減少導致物業管理收入減少約12,700,000港元所致。隨著收益下降，貴集團之毛利由二零一九財政年度約36,900,000港元減少約53.2%至二零二零財政年度約17,300,000港元，而毛利率由二零一九財政年度約40.0%下降約10.6個百分點至二零二零財政年度約29.4%。誠如管理層所告知，毛利率下降主要由於2019新型冠狀病毒病疫情迫使酒店於二零二零財政年度長時間停止營運所致。

獨立財務顧問函件

於二零二零財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約78,800,000港元，較二零一九財政年度約30,400,000港元大幅增加約158.8%。有關惡化主要由於(i)確認於合營企業之權益減值虧損約29,500,000港元(二零一九財政年度：無)；(ii)毛利減少約19,600,000港元；(iii)分佔合營企業之虧損增加約15,200,000港元；(iv)貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備增加約6,100,000港元；及(v)於二零二零財政年度確認分佔一間聯營公司之虧損約4,300,000港元(二零一九財政年度：溢利約1,200,000港元)所致，惟被以下各項部分抵銷：(i)行政開支減少約19,800,000港元；及(ii)政府補助增加約5,300,000港元。

貴集團之總資產由二零一九年十二月三十一日約218,400,000港元減少約27,500,000港元至二零二零年十二月三十一日約190,900,000港元。貴集團於二零二零年十二月三十一日之總資產主要包括(i)物業、廠房及設備約85,500,000港元(二零一九年十二月三十一日：約86,700,000港元)；(ii)銀行結餘及現金約47,800,000港元(二零一九年十二月三十一日：約6,900,000港元)；(iii)無形資產約20,500,000港元(二零一九年十二月三十一日：約25,500,000港元)；(iv)於一聯營公司之權益約16,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：約21,100,000港元)；及(v)貿易及其他應收賬款約12,800,000港元(二零一九年十二月三十一日：約28,300,000港元)。

貴集團之總負債由二零一九年十二月三十一日約157,300,000港元減少約2,100,000港元至二零二零年十二月三十一日約155,200,000港元。貴集團於二零二零年十二月三十一日之總負債主要包括(i)債券約50,200,000港元(二零一九年十二月三十一日：約60,200,000港元)；(ii)抵押貸款約33,700,000港元(二零一九年十二月三十一日：約34,300,000港元)；(iii)貿易及其他應付賬款約23,200,000港元(二零一九年十二月三十一日：約25,200,000港元)；(iv)控股股東貸款約20,600,000港元(二零一九年十二月三十一日：約11,200,000港元)；及(v)即期稅項約14,700,000港元(二零一九年十二月三十一日：約13,200,000港元)。

獨立財務顧問函件

貴公司擁有人應佔權益由二零一九年十二月三十一日約61,100,000港元大幅減少至二零二零年十二月三十一日約35,700,000港元。有關減少主要由於二零二零財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約78,800,000港元所致，惟被根據供股發行股份約52,800,000港元所部分抵銷。

誠如獨立核數師報告「有關持續經營的重大不明朗因素」一段及二零二零年年報中所載 貴集團二零二零財政年度綜合財務報表附註2.1「編製基準」所述，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約27,300,000港元，因此，持續經營問題於 貴集團二零二零財政年度經審核財務報表中仍未解決。

(iii) 截至二零二一年六月三十日止六個月(即二零二一年上半年)

於二零二一年上半年， 貴集團錄得總收益約34,900,000港元，較二零二零年上半年約27,000,000港元增加約29.3%。有關改善主要由於(i)酒店經營收入增加約5,500,000港元，而酒店經營收入增加乃由於 貴集團酒店經營業務重啟，導致入住率由二零二零年上半年約28.9%增加至二零二一年上半年約53.9%；及(ii)物業管理收入增加約2,400,000港元，而物業管理收入增加乃由於(a)停車場服務收入增加；及(b)二零二一年上半年人民幣兌港元升值導致功能貨幣(即人民幣)換算為呈列貨幣(即港元)時產生之匯兌差額所致。隨著收益增加， 貴集團之毛利由二零二零年上半年約9,300,000港元增加約28.8%至二零二一年上半年約12,000,000港元，而毛利率於二零二零年上半年約為34.6%，二零二一年上半年約為34.5%，維持相對穩定。

於二零二一年上半年， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損約5,400,000港元，較二零二零年上半年約19,300,000港元大幅減少約72.3%。有關改善主要由於(i)於二零二一年上半年並無分佔合營企業之虧損(二零二零年上半年：約9,200,000港元)；(ii)毛利增加約2,700,000港元；及(iii)其他收入增加約1,800,000港元所致，惟被行政開支增加約1,200,000港元所部分抵銷。

獨立財務顧問函件

貴集團之總資產由二零二零年十二月三十一日約190,900,000港元減少約4,600,000港元至二零二一年六月三十日約186,400,000港元。貴集團於二零二一年六月三十日之總資產主要包括(i)物業、廠房及設備約87,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：約85,500,000港元)；(ii)銀行結餘及現金約36,700,000港元(二零二零年十二月三十一日：約47,800,000港元)；(iii)貿易及其他應收賬款約20,900,000港元(二零二零年十二月三十一日：約12,800,000港元)；(iv)無形資產約18,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：約20,500,000港元)；及(v)於一聯營公司之權益約16,900,000港元(二零二零年十二月三十一日：約16,900,000港元)。

貴集團之總負債由二零二零年十二月三十一日約800,000港元減少約155,200,000港元至二零二一年六月三十日約154,400,000港元。貴集團於二零二一年六月三十日之總負債主要包括(i)債券約50,200,000港元(二零二零年十二月三十一日：約50,200,000港元)；(ii)抵押貸款約33,400,000港元(二零二零年十二月三十一日：約33,700,000港元)；(iii)貿易及其他應付賬款約23,700,000港元(二零二零年十二月三十一日：約23,200,000港元)；(iv)控股股東貸款約20,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：約20,600,000港元)；及(v)即期稅項約14,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：約14,700,000港元)。

貴公司擁有人應佔權益由二零二零年十二月三十一日約35,700,000港元減少至二零二一年六月三十日約31,900,000港元。有關減少主要由於二零二一年上半年錄得貴公司擁有人應佔虧損約5,400,000港元所致，惟被換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額收益約1,600,000港元所部分抵銷。

(iv) 該等物業之估值

由羅馬就位於加拿大的該等物業(包括一間3層度假酒店Brentwood Bay Resort & Spa(「該度假酒店」)及一塊地盤面積約20,997平方呎的永久業權發展用地(「該土地」))於二零二一年十二月三十一日之估值編製之估值報告載於回應文件附錄三中。

獨立財務顧問函件

就羅馬的工作範圍及能力而言，吾等已審閱 貴公司與羅馬之間就估值訂立的委聘書，並信納 貴公司與羅馬之間的委聘書之條款適用於羅馬須提供的意見。吾等已與羅馬就其經驗進行討論，並獲悉估值負責人王飛先生為羅馬的董事兼物業及資產估值部主管，負責監督估價師團隊。彼為特許測量師、註冊估值師、澳洲採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有超過23年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及15年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲及大洋洲（巴布亞新畿內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、加拿大、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）、烏克蘭及約旦的相關經驗。羅馬亦以確認，彼等獨立於 貴公司、要約人、蔡先生、Rich Vision、鄭先生或彼等各自的主要股東、董事或行政總裁，或彼等各自的任何聯繫人，及／或與或假定與彼等任何一方一致行動的任何人士。吾等認為羅馬擁有充分的專業資質及所須的獨立性以進行估值。

於評估估值之公平性及合理性時，吾等已審閱及向羅馬查詢估值所採用的估值方法，並獲悉該等物業（即該度假酒店及該土地）乃採用直接比較法進行估值，當中假設該等物業以其現況出售，並參考相關市場憑證（包括可資比較酒店（「可資比較酒店」）及可資比較土地（「可資比較土地」，連同可資比較度假酒店統稱（「可資比較物業」）之近期交易（「可資比較交易」）。誠如羅馬所告知，由於在公開市場可獲得足夠的市場資料，故直接比較法被認為是評估該等物業市值最合適的估值方法。就此，吾等已審閱其他於聯交所上市的公司所進行的類似物業估值，並留意到該方法為物業估值的常用估值方法。

獨立財務顧問函件

經審閱估值報告並與羅馬討論後，吾等了解到，可資比較交易的資料乃來自(i)位於加拿大維多利亞及溫哥華(即該度假酒店附近的兩個主要城市)的可資比較酒店過去兩年的銷售；及(ii)位於加拿大維多利亞且距離該土地約30分鐘車程的可資比較土地(可供出售)的銷售。根據吾等與羅馬的討論，吾等留意到(i)該度假酒店的估值乃經參考三間可資比較酒店的每間客房平均價格，然後根據(其中包括)可資比較酒店交易日期與估值日期的時間差以及可資比較酒店的位置及質素進行調整；及(ii)該土地的估值乃經參考三塊可資比較土地的每平方呎平均價格，然後根據(其中包括)可資比較土地的位置及面積進行調整。

有鑒於此，吾等認為估值方法對估值而言屬適當合理，且吾等與估值師一致認為直接比較法乃釐定該等物業市值的適當及常用方法。

根據估值報告，於二零二一年十二月三十一日，該等物業現況下之總市值約為14,500,000加元，其劃分如下：

表2：該等物業市值摘要

編號	資產類型	於二零二一年十二月三十一日	
		現況下之市值 (千加元)	
1.	該度假酒店		13,000
2.	該土地		1,500
	總計		14,500

(v) 重估資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，該等物業的評估總值為14,500,000加元(按於二零二一年十二月三十一日1.0000加元兌6.1176港元的匯率計算，相當於88,705,200港元)。經計及該等物業於二零二一年十二月三十一日的市場估值較該等物業於二零二一年六月三十日的賬面值約86,601,000港元的重估盈餘後，吾等已重估 貴公司擁有人應佔之綜合資產淨值(「經重估資產淨值」)。經重估資產淨值之計算載列於下表。

獨立財務顧問函件

表3：計算經重估資產淨值

	千港元
於二零二一年六月三十日之未經審核股東 應佔綜合資產淨值(「資產淨值」)	31,933
加：評估產生之重估盈餘(附註1)	2,104
經重估資產淨值	34,037
	港元
於二零二一年六月三十日之 未經審核綜合每股資產淨值(附註2)	0.02922
經重估每股資產淨值(附註2)	0.03114

附註：

1. 由羅馬評估的該等物業於二零二一年十二月三十一日的市值約88,705,200港元(按於二零二一年十二月三十一日1.00加元兌6.1176港元的匯率計算，相當於14,500,000加元)超過二零二一年中期報告所披露的該等物業於二零二一年六月三十日的賬面值約86,601,000港元而產生的重估盈餘。
2. 計算乃以於最後實際可行日期的已發行股份數目(即1,092,877,195股)為基準。

(vi) 分析

儘管 貴集團於二零二一年上半年的毛利較二零二零年上半年有所增加，經考慮以下事實：(i) 貴集團於二零二零年財政年度的毛利較二零一九年財政年度大幅下降；及(ii) 貴集團在過去三個財政年度及二零二一年上半年的持續虧損狀況，尚不能確定 貴集團能否於近期改善財務表現及扭虧為盈。此外， 貴集團二零一九財政年度的經審核財務報表中出現持續經營問題，並於 貴集團二零二零年財政年度的經審核財務報表中仍未解決。鑒於要約人擬繼續於下文「3.有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向」一節項下「B.要約人有關 貴集團的意向」一段所述要約人擬繼續經營 貴集團之現有主要業務，吾等認為，不大可能出現 貴集團的業務及

獨立財務顧問函件

財務業績得到顯著改善從而導致從淨流動負債狀況轉為淨流動資產狀況的情況，且持續經營問題不久將來仍不會得到解決。希望保留部分或全部股份的獨立股東應考慮 貴集團過去的財務表現及 貴集團的業務前景（詳見下文「C. 貴集團的業務前景」一段），否則請密切留意 貴集團的發展及 貴公司就此方面刊發的文件（包括要約文件及回應文件）。

(vii) 派付股息

自二零一三年以來，董事會並無宣派任何股息。鑒於(i)董事會自二零一三年起並無宣派任何股息；(ii)如上文所討論， 貴集團在過去三年的財務表現未如理想；(iii)下文「C. 貴集團的業務前景」一段所述的未來營商環境充滿挑戰；及(iv)下文「3.有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向」一節中「B.要約人對 貴集團的意向」一段所述，要約人有意繼續經營 貴集團現有的主要業務，故不保證 貴公司將來會向股東派付股息。

C. 貴集團的業務前景

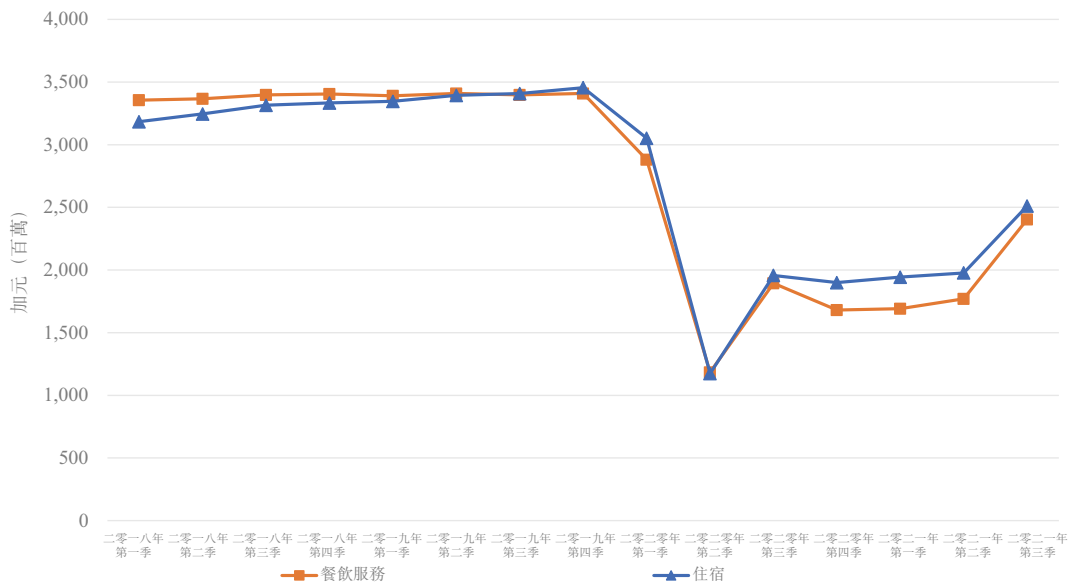
如二零二零年年報所述， 貴集團主要於加拿大從事酒店營運及於中國提供物業管理服務，分別佔 貴集團二零二零年財政年度總收入約40.1%及約59.9%。根據二零二一年中期報告， 貴集團亦開始營運加密貨幣業務，旨在使 貴集團的業務營運更多元化，為股東帶來可觀回報。然而，新成立的加密貨幣業務於二零二一年上半年尚未開始為 貴集團貢獻收入。

就此而言，吾等對以下業務的前景進行了研究：(i)加拿大的酒店營運行業；(ii)中國的物業管理行業；及(iii)通過公共領域的加密貨幣業務。

酒店營運分部

COVID-19疫情無疑為全球經濟帶來了前所未有的挑戰，酒店營運行業首當其沖受到全球經濟活動停滯帶來的不利影響。為防止疫情傳播而實施旅行限制、隔離及封鎖措施，導致包括 貴集團經營的該度假酒店在內的絕大多數酒店都面臨長時間被迫關閉的狀況，對行業的收入及盈利能力帶來巨大壓力。於二零二零財政年度， 貴集團酒店經營分部產生的收入較二零一九財政年度下降約46.8%，而 貴集團於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度的酒店經營分部收入80%以上來自餐飲及酒店住宿業務。根據加拿大統計局(加拿大政府國家統計局)公佈的統計數據，進入加拿大的非居民旅客總數已從二零一九年十二月的約280萬人次大幅下降至二零二一年十二月的約80萬人次，反映餐飲服務及酒店住宿需求低迷。下表載列二零一八年第一季度至二零二一年第三季度加拿大在餐飲服務及住宿方面的旅遊支出：

圖1：加拿大的旅遊支出



資料來源：加拿大統計局網站(www.statcan.gc.ca)

附註：上述支出金額以二零一二年的實際價格計算。

獨立財務顧問函件

如上圖1所示，加拿大的餐飲服務及住宿支出在過去幾年都呈現相似趨勢。餐飲服務支出總體呈上升趨勢，從二零一八年第一季度的約33.56億加元上升至二零一九年第四季度的約34.09億加元，直至由於爆發COVID-19疫情導致二零二零年第二季度下滑至約11.84億加元，並於二零二一年第三季度達約24.04億加元。同樣，住宿支出從二零一八年第一季度的約31.84億加元穩步上升至二零一九年第四季度的約34.55億加元，並於二零二零年第二季度暴跌至約11.74億加元。隨後，該類支出於二零二一年第三季度增加至約25.11億加元。

儘管自二零二零年第三季度起，餐飲服務及住宿方面的支出已出現復蘇跡象，二零二一年第三季度餐飲服務及住宿支出仍分別較二零一九年第四季度下降約29.5%及約27.3%。相關需求疲軟能否獲得足夠動力以在未來數月恢復至疫情前的水平尚不確定。此外，根據加拿大統計局(加拿大政府國家統計局)公佈的統計數據，二零二一年第三季度國際旅客在加拿大的旅遊支出份額約為8.5%，而於二零一九年第四季度則約為26.7%。鑑於加拿大政府針對新型冠狀病毒變種病毒株Omicron採取的額外邊境措施(有關額外邊境措施的更多詳情，請參閱下文)，國際旅客何時可恢復正常前往加拿大並刺激加拿大的旅遊消費仍是未知之數。

獨立財務顧問函件

於二零二一年十一月下旬，世界衛生組織（「世界衛生組織」）將一種新的新冠變種病毒株 Omicron 歸類，為酒店營運分部的復甦及發展蒙上了一層陰影。為了解決新變種病毒株的擔憂，加拿大政府於二零二一年十一月三十日宣佈額外的邊境措施以降低 2019 新型冠狀病毒病的傳播風險，例如擴大禁止入境的國家名單及調整邊境檢測監控。儘管如此，加拿大的 2019 新型冠狀病毒病疫情於二零二一年十二月一直惡化。根據加拿大政府公佈的數據，二零二一年十二月下旬加拿大平均每天新增 2019 新型冠狀病毒病的確診病例約為 26,000 例、於二零二二年一月約為 28,000 例及於二零二二年二月約 8,500 例，而於二零二一年十一月錄得的病例則約為 2,500 例。儘管 (i) 於二零二二年二月的每日新增確診病例已有所下降；及 (ii) 加拿大政府宣佈自二零二二年二月二十八日起對邊境措施進行一系列調整（特別是放寬對已全面接種疫苗旅行者的入境要求），但 2019 新型冠狀病毒病的疫情發展及管控仍難以預測。於二零二二年三月七日，世界衛生組織警告，由於導致 2019 新型冠狀病毒病的病毒嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒 2 型 (SARS-CoV-2) 持續進化及未來出現其他變種病毒的風險仍高。儘管加拿大政府打算轉向採用更可持續的方法來長期管理疫情（例如與 2019 新型冠狀病毒病共存），但不能保證倘冠狀病毒的新變種於未來在全球（包括加拿大）肆虐的情況下，加拿大政府不會再次實施預防措施（包括但不限於旅行限制、封鎖及限制酒店營運）以減少疫情傳播及抗疫。有鑑於上述各項，吾等認為 2019 新型冠狀病毒病繼續對加拿大的酒店經營行業構成重大風險，而酒店經營行業的前景仍不明朗。

物業管理分部

根據二零二零年年報，貴集團在中國重慶經營物業管理業務。誠如管理層所告知，物業管理服務主要包括但不限於為中國住宅及商業單位及附屬設施及酒店提供保安、清潔、泊車服務、園藝、維修及保養。

獨立財務顧問函件

根據重慶市統計局發佈的重慶統計年鑑 2020，重慶的國內生產總值（「**國內生產總值**」）由二零一九年的約人民幣 23,606 億元增加至二零二零年的約人民幣 25,003 億元，增長約 5.9%。參考重慶市統計局官方網站於二零二二年二月二十三日公佈的數據，二零二一年重慶市的國內生產總值進一步增長至約人民幣 27,984 億元，較二零二零年同期增加約 11.6%。此外，重慶居民的年均可支配收入由二零一九年的約人民幣 28,920 元增加至二零二一年的約人民幣 33,803 元，複合年均增長率（「**複合年均增長率**」）約 8.1%，而重慶居民的年均消費支出由二零一九年的約人民幣 20,774 元增加至二零二一年的約人民幣 24,598 元，複合年均增長約 8.8%。根據《重慶市人民政府工作報告（2022 年）》，重慶市已將二零二二年國內生產總值及居民年度年均可支配收入的增速目標分別定為 5.5% 及 7%。隨著重慶的國內生產總值不斷增長以及重慶居民的年均可支配收入和消費支出提高，預計重慶對優質物業管理服務的需求將會更高。

根據易居（中國）企業控股有限公司（「**易居（中國）**」，股票代號：2048）開發並擁有的「克而瑞」品牌房地產數據庫及分析系統（中國房地產數據應用服務平台，根據易居（中國）日期為二零一八年七月十日的招股章程及易居（中國）的官方網站，其數據覆蓋中國 367 個城市逾 86,000 個住宅項目、20,000 個商業項目及 748,000 幅地塊，為 95% 的中國 100 強房地產商提供服務，其領先開發商排名亦被上海證券交易所和深圳證券交易所用作篩選國內公司債券發行人的標準之一）公佈的數據，重慶物業管理公司 50 強（「**50 強公司**」）的在管建築面積（「**在管建築面積**」）從二零一九年的約 555 百萬平方米（「**平方米**」）增加至二零二零年的約 680 百萬平方米，年增長率約為 22.6%。於在管建築面積方面，50 強公司的市場份額從二零一九年的約 60.2% 上升至二零二零年的約 67.7%，意味著重慶的物業管理行業逐漸被大型物業管理公司主導，而且競爭相當激烈。

獨立財務顧問函件

此外，於二零二零年財政年度，貴集團物業管理分部的總收入較二零一九年財政年度下降約26.5%。誠如管理層所告知，收入顯著下降是由於貴集團因2019新型冠狀病毒病疫情而以優惠價格向其客戶提供物業管理服務。貴集團的物業管理業務於二零二一年上半年呈現復甦跡象，該分部的收入由二零二零年上半年的約18,100,000港元（相當於約人民幣16,400,000元）增加約13.0%至約20,400,000港元（相當於約人民幣17,000,000元）。有關改善主要由於(a)停車服務收入增加；及(b)二零二一年上半年人民幣兌港元升值導致功能貨幣（即人民幣）兌換為呈列貨幣（即港元）的匯兌差額。倘剔除匯兌差額的影響，增長率將下降至約4.0%。儘管冠狀病毒的出現未必會對物業管理服務的需求產生直接影響，但物業管理公司的盈利能力將難免因經濟下滑而受到不利影響，從而導致(i)客戶要求對管理服務價格方面提供優惠；及(ii)管理費更大可能出現壞賬。因此，新冠變種病毒株Omicron的出現可能會繼續對貴集團的物業管理業務造成壓力，而貴集團的物業管理業務能否在未來數月恢復至疫情前水平仍是未知之數。

展望未來，預計重慶經濟的改善將促進物業管理服務需求。然而，隨著重慶大型物業管理公司的市場份額不斷擴大以及2019新型冠狀病毒病疫情的發展仍然不明朗，吾等認為重慶的物業管理行業的前景仍然不確定。

加密貨幣分部

於二零二一年，貴集團通過收購數碼資產及與夥伴合作，進軍加密貨幣業務。

於二零二一年七月十二日至二零二一年七月十四日期間，本公司的間接全資附屬公司榮領有限公司（「榮領」）透過一系列場內交易於交易平台購買12,000個單位之文件幣，進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年七月十四日之公告（「**加密貨幣購買公告**」）。隨後，於二零二一年七月二十三日，榮領與七元互動數碼科技有限公司（「七元」，鄭先生的聯繫人）訂立租賃協議，據此，七元同意向榮領租賃若干文件幣設備，以提供雲端計算及數據儲存服務以及文件幣挖礦，自二零二一年八月一日起為期三年。根據租賃協議，榮領須抵押足夠數目之文件幣作為文件

獨立財務顧問函件

幣挖礦所需之礦工抵押品及礦工費。倘榮領未能抵押足夠數目之文件幣作為礦工抵押品及礦工費，則七元將有權獲得賠償。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年七月二十三日的公告（「**持續關連交易公告**」）。

根據美國公司 Coinbase Global, Inc.（美國交易量最大的加密貨幣交易平台營運商）的網站數據，文件幣（Filecoin）的交易價格於二零二一年四月一日達到最高位 237.73 美元，但於最後實際可行日期暴跌至 17.83 美元，跌幅顯著約為 92.5%。儘管機構投資者對加密貨幣或其相關產品的投資越來越流行，但與傳統資產類別相比，加密貨幣不可預見的特殊風險不容忽視。加密貨幣的風險包括但不限於 (i) 價格波動：加密貨幣的價值具有高度波動性及投機性；(ii) 無擔保或支持：加密貨幣不受任何銀行、政府或有形資產的支持；及 (iii) 流動性風險：可能不會有足夠的活躍買賣方，且可能難以清算。但考慮到加密貨幣的高度波動性，近期文件幣的交易價格暴跌，以及加密貨幣具有不可預見的特殊風險（與傳統資產類別相比），吾等認為加密貨幣業務的前景仍屬不明朗。

考慮到 (i) 鑑於導致 2019 新型冠狀病毒病的病毒嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒 2 型 (SARS-CoV-2) 持續進化，未來出現其他變種病毒的風險仍高，2019 新型冠狀病毒病繼續對加拿大的酒店經營行業構成重大風險；(ii) 儘管重慶經濟改善預計將推動對物業管理服務的需求，但隨著重慶大型物業管理公司的市場份額不斷擴大以及 COVID-19 疫情發展的不確定性，重慶的物業管理行業的前景預計仍不明朗；及 (iii) 鑒於加密貨幣的高度波動性，加密貨幣業務的前景仍不明朗，近期文件幣（Filecoin）的交易價格暴跌以及加密貨幣具有不可預見的特殊風險（與傳統資產類別相比），吾等認為 貴集團的前景及未來表現仍然不明朗。

2. 要約之主要條款

千里碩證券正代表要約人提出要約，以根據收購守則及載列於要約文件的條款收購所有要約股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外），基準如下：

每股要約股份 現金 0.072 港元

要約價每股要約股份 0.072 港元約相當於但不低於要約人就每股待售股份向 Rich Vision 支付的價格。

獨立財務顧問函件

要約人確認要約價為最終定價並將不會調高。

要約在所有方面為無條件。

要約價每股要約股份0.072港元：

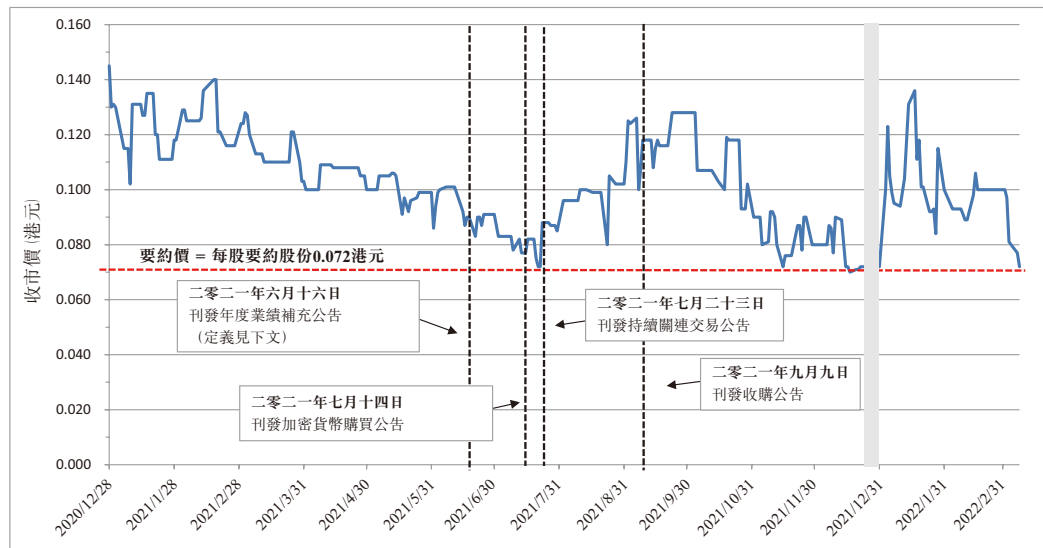
- (i) 為股份於二零二一年十二月二十三日(即最後交易日前的最後完整交易日)(「**最後完整交易日**」)在聯交所所報的收市價每股0.072港元；
- (ii) 為股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.072港元；
- (iii) 為股份於直至最後交易日(包括當日)前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股0.072港元(「**五日平均價**」)；
- (iv) 較於直至最後交易日(包括當日)前十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股0.074港元(「**十日平均價**」)折讓約2.70%；
- (v) 較於直至最後交易日(包括當日)前三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股0.079港元(「**三十日平均價**」)折讓約8.86%；
- (vi) 較於直至最後交易日(包括當日)前九十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股0.098港元折讓約26.53%；
- (vii) 較於二零二零年十二月三十一日(即 貴集團最新公佈的經審核財務業績的編製日期)經審核資產淨值約每股0.033港元(根據最後實際可行日期已發行股份總數計算)溢價約118.18%；
- (viii) 較於二零二一年六月三十日未經審核資產淨值約每股0.029港元(根據最後實際可行日期已發行股份總數計算)溢價約148.28%；
- (ix) 較於二零二一年六月三十日之經重估每股資產淨值約0.03114港元溢價約131.21%(有關計算經重估每股資產淨值之詳情，請參閱「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節「B. 貴集團的財務資料—(v)重估資產淨值」分段)；及
- (x) 較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.072港元。

獨立財務顧問函件

A. 股份的過往價格表現

以下圖表顯示二零二零年十二月二十八日(即最後交易日之前的十二個月期間)起至最後實際可行日期(包括該日)止(「回顧期間」)，股份於聯交所所報的每日收市價，吾等認為該段期間的長度合理，足以說明股份收市價的過往趨勢及變動水平。

圖 2：回顧期間的股份價格表現



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零二一年十二月二十八日至二零二一年十二月三十一日暫停買賣，以待刊發該聯合公告。

如上文圖2所示，於回顧期間，股份的收市價介乎二零二一年十二月十七日錄得的最低收市價每股0.070港元至二零二零年十二月二十八日錄得的最高收市價每股0.145港元，平均價格約為每股0.102港元。要約價分別較(i)股份最低收市價折讓約2.9%；(ii)股份最高收市價折讓約50.3%；及(iii)股份於回顧期間的平均收市價折讓約29.5%。

獨立財務顧問函件

於二零二零年十二月二十八日至二零二一年二月十七日期間，買賣股份的收市價介乎每股股份0.102港元至0.145港元。股份收市價隨後呈下跌趨勢，於二零二一年七月二十二日達到每股0.072港元的相對較低收市價。吾等已與管理層就股價下跌趨勢進行討論，並獲告知，除刊發(i)於二零二一年三月二十九日刊發的 貴公司二零二零財政年度的年度業績公告；(ii)日期為二零二一年六月十六日關於 貴公司核數師之保留意見的二零二零年年報補充公告(「**年度業績補充公告**」)；及(iii)加密貨幣購買公告外，彼等不知悉導致股票價格下跌趨勢的其他特殊原因。

其後，股份收市價呈上升趨勢，由二零二一年七月二十二日每股0.072港元的相對低收市價反彈至二零二一年十月四日每股股份0.128港元的相對高位。吾等已與管理層討論股價的上升趨勢，並獲告知，除刊發(i)持續關連交易公告；(ii) 貴公司於二零二一年八月三十日刊發的二零二一年上半年中期業績公告；及(iii)日期為二零二一年九月九日關於收購三間目標公司及若干智能家居軟件版權(「**收購事項**」)的公告(「**收購公告**」)外，彼等不知悉導致股份價格上漲趨勢的其他特殊原因。

其後，股份收市價呈下行趨勢，於二零二一年十二月十七日達到最低收市價每股股份0.070港元。股份收市價之後維持相對穩定，於最後交易日(即二零二一年十二月二十四日)的收市價為每股股份0.072港元。吾等已與管理層討論股價下跌趨勢，並獲告知，彼等並不知悉導致股份價格下跌趨勢的其他特殊原因。

應 貴公司的要求，股份於二零二一年十二月二十八日至二零二一年十二月三十一日暫停買賣，以待發佈聯合公告。恢復買賣後，股份的收市價於二零二二年一月三日(即刊發聯合公告後第一個交易日)較最後交易日的每股0.072港元上升約38.9%至每股0.100港元。吾等認為，股份收市價的上升可能是由於市場對要約公告的反應。於二零二二年一月四日至最後實際可行日期止期間，股份的收市價隨後於每股0.072港元至每股0.136港元的範圍內波動。於最後實際可行日期，股份的收市價為每股0.072港元。

獨立財務顧問函件

獨立股東應注意，上述資訊並非股份未來表現的指標，股份價格於最後實際可行日期後可能較其收市價有所上升或下降。

B. 股份的歷史交易量

下表載列回顧期間內股份的交易量：

表4：回顧期間內股份的交易量

月份／期間	總交易量 (股數)	交易天數	平均每日 交易量 (股數)	平均每日 交易量佔已 發行股份 總數的 百分比 (附註1)	平均每日 交易量佔 公眾股東 所持有已 發行股份 數量的 百分比 (附註2)
二零二零年十二月 (自十二月二十八日起)	786,000	4	196,500	0.0180%	0.0622%
二零二一年一月	4,126,000	20	206,300	0.0189%	0.0653%
二零二一年二月	21,129,000	18	1,173,833	0.1074%	0.3715%
二零二一年三月	4,295,000	23	186,739	0.0171%	0.0591%
二零二一年四月	828,000	19	43,579	0.0040%	0.0138%
二零二一年五月	10,928,000	20	546,400	0.0500%	0.1729%
二零二一年六月	2,158,000	21	102,762	0.0094%	0.0325%
二零二一年七月	1,424,000	21	67,810	0.0062%	0.0215%
二零二一年八月	2,916,000	22	132,545	0.0121%	0.0420%
二零二一年九月	4,112,000	21	195,810	0.0179%	0.0620%
二零二一年十月	670,000	18	37,222	0.0034%	0.0118%
二零二一年十一月	2,878,000	22	130,818	0.0120%	0.0414%
二零二一年十二月(附註1)	2,424,000	18	134,667	0.0123%	0.0426%
二零二二年一月	41,369,000	21	1,969,952	0.1803%	0.6235%
二零二二年二月	1,717,000	17	101,000	0.0092%	0.0320%
二零二二年三月 (直至最後實際可行日期)	1,368,000	6	228,000	0.0209%	0.0722%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 股份於二零二一年十二月二十八日至二零二一年十二月三十一日暫停買賣，以待刊發該聯合公告。
2. 根據股份的平均每日交易量除以 貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本(即 1,092,877,195 股)計算得出。
3. 根據股份的平均每日交易量除以公眾股東於最後實際可行日期的持股數量(即 315,957,521 股)計算得出。

如上文表4所示，回顧期間內各月份／期間的平均每日交易量介乎約 37,222 股股份至約 1,969,952 股股份之間，佔最後實際可行日期已發行股份總數約 0.0034% 至約 0.1803%，或佔最後實際可行日期公眾股東持有的已發行股份總數約 0.0118% 至約 0.6235%。

於二零二零年十二月二十八日至刊發聯合公告期間(「公告前期間」)，吾等注意到，於二零二一年二月及二零二一年五月期間，股份的平均每日交易量相對較高。吾等已與管理層就股份交易量相對較高進行討論，並獲告知管理層不知悉其他導致股份交易量較高的特殊原因。

除上述於二零二一年二月及於二零二一年五月期間股份的每日交易量特別高以外，於公告前期間，股份的平均每日交易量相對較低。自二零二二年一月三日(即刊登聯合公告後的首個交易日)起至最後實際可行日期期間(「公告後期間」)，股份的平均每日交易量由公告前期間的約 237,547 股激增至約 1,010,318 股。吾等相信，股份於公告後期間的交易量增加，可能是由於要約公告的市場反應所致。

股份是否有足夠的流動性讓獨立股東在公開市場上出售大量的股份而不壓低股價則尚不確定。因此，吾等認為，要約為獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供了可如願按要約價格出售彼等部分或全部股份的機會。

C. 與其他可資比較公司的對比

在評估要約價的公平性及合理性時，吾等試圖用市銷率（「市銷率」）、市盈率（「市盈率」）、市賬率（「市賬率」）及企業價值相對除利息、稅項、折舊和攤銷前盈利倍數（「EBITDA」）比率（「EV/EBITDA比率」）該等常用的估值倍數，將要約價與其他可資比較公司的市場估值作比較。然而，由於 貴公司於二零二零財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約78,800,000港元及負值EBITDA約65,500,000港元，以隱含市盈率及EV/EBITDA比率評估要約價的公平性及合理性並不可行。吾等認為市銷率及市盈率為衡量可資比較公司公平值的適當指標。

於選擇可資比較公司時，吾等已審閱 貴集團的財務業績。根據二零二零年年報，物業管理分部及酒店經營分部分別佔 貴集團二零二零年財政年度收入的約60%及約40%。就此，吾等已嘗試識別主要在中國從事物業管理及在加拿大從事酒店經營的聯交所上市公司。然而，吾等未能於聯交所物色到任何主要在加拿大從事酒店經營且最近一個財政年度超過30%收入來自加拿大酒店管理的上市公司。有鑒於此，加上物業管理分部自二零一八年財政年度以來對 貴集團總收入的貢獻超過50%，並於二零二零年財政年度及二零二一年上半年接近60%，吾等認為將吾等的分析重點放在物業管理公司屬合理。

獨立財務顧問函件

鑒於(i) 貴集團於二零二零年財政年度約60%的收入來自中國的物業管理分部(「**相關業務**」)；及(ii)於最後實際可行日期，貴公司市值約為79,000,000港元，吾等根據以下標準識別聯交所上市公司(i)最近一個完整財政年度超過60%的收入來自中國的相關業務；(ii)於最後實際可行日期市值少於500,000,000港元；及(iii)並非由擁有多個股份類別且股份及股本架構可能有別於貴公司(僅擁有單一買賣股份類別)之上市公司所進行之股份發行(例如(a)擁有內資股及/或優先股的公司；或(b)股份在聯交所及其他認可證券交易所雙重上市的公司)，乃由於該等上市公司之股本架構由多於一個買賣股份類別組成，且各股份類別(如適用)不時之買賣價可能截然不同，亦可能影響其他股份類別之買賣價。吾等僅列出符合上述選擇標準的5間公司組成的詳盡名單。由於樣本量小，吾等已將可資比較公司的市值選擇標準放寬至於最後實際可行日期市值低於10億港元的公司，吾等已確定由8間公司組成的詳盡名單(「**可資比較公司**」)。

表5：可資比較公司的詳情

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後實際	於最後實際	市銷率	市賬率
		可行日期	可行日期		
		前最後一個	的權益		
		完整財政年度	持有人應佔		
		的總收益	資產淨值		
		(附註1)	(附註2)		
		(千港元)	(千港元)	(倍)	(倍)
浦江中國控股有限公司(1417)	從事為中國高端非住宅物業提供物業管理服務及提供城鎮一體化環衛服務	688,500	931,473	0.74	2.07
中奧到家集團有限公司(1538)	於中國從事提供物業管理服務、提供協銷服務、提供清潔及綠化服務及提供房地產代理服務	495,639	2,136,972	0.23	0.47
銀城生活服務有限公司(1922)	涉及提供物業管理服務及生活社區增值服務	881,602	1,173,191	0.75	3.75

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期 前最後一個 完整財政年度 的總收益 (附註1) (千港元)	於最後實際 可行日期 的權益 持有人應佔 資產淨值 (附註2) (千港元)	市銷率 (倍)	市賬率 (倍)	
燁星集團控股有限公司(1941)	從事提供物業管理服務及商業營運服務	243,186	318,787	317,613	0.76	0.77
奧克斯國際控股有限公司(2080)	於香港從事經營會所業務、餐廳及 酒吧門店，並於中國提供物業管理服務	290,861	302,907	148,227	0.96	1.96
第一服務控股有限公司(2107)	在中國從事提供物業管理服務、 綠色人居解決方案範疇的服務及增值服務	990,000	941,218	821,533	1.05	1.21
宋都服務集團有限公司(9608)	於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、 社區增值服務及其他業務(主要為酒店業務 和長租公寓業務)	323,200	313,052	341,159	1.03	0.95
興業物聯服務集團有限公司 (9916)	從事物業管理及增值服務以及物業工程服務	368,000	259,985	431,356	1.42	0.85
				最高：	1.42	3.75
				最低：	0.23	0.47
				平均：	0.87	1.50
				中位數：	0.86	1.08
				標準偏差：	0.34	1.07
						排除離群值 (附註3)
				最高：	不適用	2.07
				最低：	不適用	0.47
				平均：	不適用	1.18
				中位數：	不適用	0.95
貴公司		78,687 (附註4)	58,803	34,037 (附註5)	1.34	2.31

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及可資比較公司各自的財務報告

獨立財務顧問函件

附註：

1. 基於各可資比較公司於最近期刊發的年報中的數據。
2. 根據最近期刊發的年報或中期報告中公佈的各可資比較公司的數字。
3. 吾等注意到銀城生活服務有限公司(股份代號：1922)（「銀城生活服務」）的市賬率超過可資比較公司平均數的兩項標準偏差。吾等認為銀城生活服務的市賬率屬離群值，並已在吾等有關可資比較公司的市賬率分析中剔除。
4. 貴公司的市值乃根據要約價格及最後實際可行日期的已發行股份數目（即1,092,877,195股）計算。
5. 根據經重估資產淨值約34,037,000港元（有關計算經重估資產淨值的詳情，請參閱「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節「B. 貴集團的財務資料—(v)重估資產淨值」一段）。

如上文表5所示，可資比較公司的市銷率介乎約0.23倍至約1.42倍，平均數為約0.87倍及中位數為約0.86倍。要約價所隱含的貴公司市銷率為約1.34倍，高於可資比較公司市銷率的平均數及中位數。

可資比較公司（不包括離群值）的市賬率介乎約0.47倍至約2.07倍，平均值約為1.18倍，中位數約為0.95倍。要約價所隱含的貴公司市賬率約為2.31倍，高於可資比較公司（不包括離群值）的最高市賬率。

D. 結論

儘管要約價較十日平均價及三十日平均價分別折讓約2.70%及8.86%，並經考慮以下事實：

- (i) 要約價(a)相等於股份於最後一個完整交易日、最後交易日及最後實際可行日期的收市價，以及五日平均價；及(b)較截至二零二一年六月三十日每股股份經重估資產淨值約0.03114港元溢價約132.21%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 除於二零二一年二月、二零二一年五月及公告後期間的股份平均每日交易量特別高以外，回顧期內股份交易量低，不確定股份是否有足夠的流動性，以便獨立股東在公開市場上出售大量股份而不壓低股價；
- (iii) 誠如「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節中「C. 貴集團的業務前景」一段所述，貴集團的未來表現存在不明朗因素；
- (iv) 要約價所隱含的貴公司市銷率為約1.34倍，高於可資比較公司市銷率的平均數及中位數；及
- (v) 要約價所隱含的貴公司市賬率約為2.31倍，高於可資比較公司（不包括離群值）的最高市賬率，

吾等認為，要約價對獨立股東而言屬公平合理。

3. 有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向

A. 有關要約人的資料

誠如要約文件載列的「千里碩證券函件」所述，要約人於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並為由蔡先生最終全資實益擁有的投資控股公司，而蔡先生亦為董事會聯席主席及執行董事。

B. 要約人有關 貴集團的意向

誠如要約文件載列的「千里碩證券函件」所述，在買賣待售股份完成前後，要約人均為控股股東（定義見上市規則）。於最後實際可行日期，要約人擬繼續經營 貴集團之現有主要業務。要約人會檢討 貴集團之現有主要業務及財務狀況，以便為 貴集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。因應檢討結果，要約人或會探索其他商機，並考慮是否適合進行任何資產出售、資產收購、業務合理化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務拓展，以提升 貴集團長遠的增長

獨立財務顧問函件

潛力。倘執行該等企業行動，將根據上市規則另行刊發公告。於最後實際可行日期，要約人尚未確定或與任何各方進行討論或談判，且並無關於商機或收購或出售的意向或計劃。

除上述要約人對 貴集團的意向及下文「 貴公司董事會組成的建議變動」一節所披露者外，要約人無意終止僱用 貴集團僱員或出售或重新調配 貴集團的資產（於日常業務過程中的除外）。要約人亦擬於緊隨待售股份買賣完成後繼續 貴集團現有主要業務。

誠如要約文件所述，董事會知悉要約人對 貴集團及其僱員的意向。

考慮到(i)蔡先生為現任董事會聯席主席兼執行董事，並擬繼續經營 貴公司的現有業務；及(ii) 貴集團現時所從事的酒店經營行業、物業管理行業及加密貨幣業務的前景仍不明朗（進一步詳情請參閱吾等於「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節中「C. 貴集團的業務前景」一段所披露的分析），吾等認為 貴集團的未來業績仍存在不確定性。

C. 貴公司董事會組成的建議變動

誠如要約文件所載「千里碩證券函件」所述，於要約文件的最後實際可行日期（即二零二二年一月十八日），要約人尚未決定董事會的未來組成。楊素梅女士將辭任執行董事及於 貴集團擔任的所有其他職務及職位（包括董事會下屬任何委員會的成員職務），自不早於收購守則規則7所允許日期起生效（即截止日期）。董事會的任何變動將遵照收購守則上市規則及 貴公司組織章程細則的規定作出，並會於適當時候就此另行刊發公告。

D. 維持 貴公司的上市地位

聯交所表示，於要約結束時，如公眾人士持股量低於適用於 貴公司的指定最低百分比，即25%股份，或倘聯交所相信：

獨立財務顧問函件

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士持股量不足以維持有秩序的市場，

其將考慮行使酌情權暫停買賣股份，直至公眾持股量恢復規定的水平。

誠如要約文件載列的「千里碩證券函件」所述，要約人的意向為 貴公司於要約結束後繼續在聯交所上市。要約人無意要在要約結束後行使任何強制收購權以收購任何發行在外股份。要約人的唯一董事已承諾並將促使將獲委任加入董事會的新董事（如有）共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份維持充足公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士持有的股份及／或 貴公司為此目的發行額外股份。 貴公司及要約人將於有需要時就此另行刊發公告。

意見及推薦建議

儘管要約價較十日平均價及三十日平均價分別折讓約2.70%及8.86%，並經考慮上述主要因素及原因，尤其是以下各項：

- (i) 誠如「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節項下「B. 貴集團的財務資料」一段所述， 貴集團的財務表現仍不明朗，及 貴集團於二零一九財政年度的經審核財務報表中出現持續經營問題，而問題於 貴集團於二零二零財政年度的經審核財務報表中仍未解決；
- (ii) 誠如「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節項下「C. 貴集團的業務前景」一段所述， 貴集團的未來表現存有不確定性；
- (iii) 要約價(a)相等於股份於最後一個完整交易日、最後交易日、最後實際可行日期及五日平均價的收市價；(b)較截至二零二一年六月三十日每股股份經重估資產淨值約0.03114港元溢價約131.21%；
- (iv) 要約價所隱含的 貴公司市銷率為約1.34倍，高於可資比較公司市銷率的平均數及中位數；
- (v) 要約價所隱含的 貴公司市賬率約為2.31倍，高於可資比較公司（不包括離群值）的最高市賬率；

獨立財務顧問函件

(vi) 除二零二一年二月、二零二一年五月及公告後期間股份日均成交量特別高外，回顧期內股份交易量較低，股份是否有足夠的流動性讓獨立股東在公開市場上出售大量的股份而不壓低股價則尚不確定，

吾等認為要約的條款就獨立股東而言屬公平合理。在此基礎上，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。由於市況波動，吾等僅此強烈提醒有意接納要約的獨立股東於要約期內密切監察股份的市價及流通性，並考慮於公開市場上出售彼等的股份，而不是在於公開市場上出售該等股份的所得款項淨額超出根據要約收取的所得款項淨額下，於考慮股份的市價及資金流動性後接納要約。

對於受 貴集團之未來前景吸引並對之充滿信心之獨立股東，鑑於要約人之背景及未來意向(如要約文件載列的「千里碩證券函件」所詳述)，而要約人尚未擬定詳細業務的計劃，彼等可考慮保留其全部或部份股份。吾等謹此提醒獨立股東，倘彼等考慮保留名下股份或根據要約提呈少於全部股份，彼等應考慮到彼等在要約結束後處置於股份的投資時可能遇到的困難，因為股份的流動性向來不高，而且不保證現行的股價水準將在要約期及其後維持。務請獨立股東決定變現或繼續持有於股份的投資時要視個人情況及投資目標而定。

此外，獨立股東如欲接納要約，務請仔細閱讀接納要約的程序，其詳情載於要約文件附錄一及隨附的接納表格。

此致

時代環球集團控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
阿仕特朗資本管理有限公司
關振義 麥少敏
董事總經理 董事
謹啟

二零二二年三月十一日

附註：關振義先生自二零零六年以來一直為《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而彼已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一一年以來一直為《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而彼已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

1. 本集團財務資料概要

以下載列本集團分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務業績(摘錄自本集團於有關年度之有關經刊發財務報表)及本集團截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績(摘錄自本公司相關期間之經刊發中期報告)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之核數師報告

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)並未就本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之財務報表發出任何保留意見(包括強調事項、否定意見及不發表意見)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之核數師報告

核數師已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及有關持續經營之重大不明朗因素發表保留意見。保留意見全文、保留意見基礎及有關持續經營之重大不確定性摘錄自核數師報告(審核截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)，轉載如下：

「保留意見

吾等已審核載於第90至224頁的申基國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，當中包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，除本報告保留意見基礎一節所述事宜的影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例適當編製。

保留意見基礎

範圍限制—有關查封 貴集團合營企業擁有的投資物業的資料

如綜合財務報表附註20所述，Triple Market Limited及其附屬公司(「**Triple Market集團**」)為 貴集團的合營企業。Triple Market集團於二零一九年十二月三十一日的主要持有投資物業為84,920,000港元。於二零一九年十二月三十一日，綜合財務狀況表的合營企業之權益為44,516,000港元。

於審核過程中，吾等注意到合營企業的所有投資物業因涉及與金融機構的貸款糾紛而被重慶第一中級人民法院(「**該法院**」)查封。 貴公司董事向合營企業管理層查詢有關查封投資物業及貸款糾紛，包括法院頒令、查封投資物業及貸款糾紛的原因及最新發展，但彼等仍未能獲取所有相關資料。由於吾等未能取得有關該法院查封投資物業及貸款糾紛的資料及了解原因，吾等未能評估查封投資物業及貸款糾紛引起的可能結果及財務影響，亦未能評估 貴集團是否需就低估合營企業負債作出任何調整及於合營企業之權益作出任何減值。因此，吾等未能信納於合營企業之權益是否已獲公平列賬及相關資料是否於二零一九年十二月三十一日的綜合財務報表內獲適當披露。對該等金額作出的任何調整可能對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現造成重大後果影響。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告中核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「**守則**」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則中的其他道德責任。吾等認為，吾等獲取的審核憑證屬充分及適當，可為吾等發表保留意見提供基準。

有關持續經營之重大不明朗因素

吾等謹請閣下注意綜合財務報表附註2.1，貴集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債較其流動資產多64,030,000港元。上述事件或情況顯示存有重大不明朗因素，將可能對貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問。持續經營基準的有效性取決於管理層對綜合財務報表附註2.1所詳述的持續經營問題的安排。綜合財務報表並未包括任何該不明朗因素可能導致的調整。吾等並無就此事發表保留意見。」

截至二零二零年十二月三十一日止年度之核數師報告

核數師已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及有關持續經營之重大不明朗因素發表保留意見。保留意見全文、保留意見基礎及有關持續經營之重大不確定性摘錄自核數師報告(審核截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)，轉載如下：

「保留意見

吾等已審核載於第94至217頁的時代環球集團控股有限公司(前稱申基國際控股有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，除本報告保留意見基礎一節所述事宜的影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例適當編製。

保留意見基礎

誠如綜合財務報表附註20所闡述，Triple Market Limited及其附屬公司(統稱「合營企業」)被視為 貴集團的合營企業，主要持有投資物業作租賃業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有合營企業的投資物業因涉及與金融機構的貸款糾紛(「法院案」)而被重慶第一中級人民法院(「法院」)查封。 貴公司董事就法院案(包括法庭命令)向合營企業之管理層查詢查封的原因及案件的最新進展，惟於二零一九年十二月三十一日，彼等尚未能獲得所有相關資料。因此，吾等未能評估法院案可能引起的結果及法院案的相關財務影響，亦未能評估是否需就截至二零一九年十二月三十一日止年度低估合營企業負債作出任何調整及於合營企業之權益作出任何減值。於二零一九年十二月三十一日，於合營企業之權益之賬面值為44,516,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，根據 貴公司中國法律顧問的意見，合營企業並無擁有被查封投資物業的控制權，乃因合營企業被查封的投資物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度遭法院勒令強拍。 貴公司管理層認為，合營企業不大可能收回投資物業，故於截至二零二零年十二月三十一日止年度就於合營企業之權益計提減值虧損29,523,000港元。

就上述事件而言，吾等未能取得足夠適當的審核憑證，亦無其他審核程序可令吾等信納是否就於二零一九年十二月三十一日之合營企業權益及於二零二零年一月一日之累計虧損作出調整，其將會影響 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務業績及相關現金流量。吾等就 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留審計意見，乃因審計 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計範圍受到限制而可能產生影響，因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務業績及相關現金流量未必能與相應金額作比較。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告中核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於貴集團，並已遵循守則中的其他道德責任。吾等認為，吾等獲取的審核憑證屬充分及適當，可為吾等發表保留意見提供基礎。

有關持續經營之重大不明朗因素

吾等謹請閣下注意綜合財務報表附註2.1，貴集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債較其流動資產多27,316,000港元。上述事件或情況顯示存有重大不明朗因素，將可能對貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問。持續經營基準的有效性取決於綜合財務報表附註2.1所詳述管理層對處理持續經營問題的安排。綜合財務報表並未包括任何該不明朗因素可能導致的調整。吾等並無就此事發表保留意見。」

本集團之財務資料概要

除下文附註所披露者外，本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的財務報表概無錄得屬於重大之任何收入或開支項目。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)	二零一九年 (經審核 及重列)	二零一八年 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	34,936	27,029	58,803	92,228	94,582
除稅前虧損	(5,346)	(19,341)	(79,969)	(30,816)	(20,584)
所得稅開支／(抵免)	(10)	(5)	1,189	372	(1,236)
本公司擁有人應佔期內／年內虧損	(5,356)	(19,346)	(78,780)	(30,444)	(21,820)
本公司擁有人應佔年內全面開支總額	(3,793)	(22,356)	(77,861)	(29,160)	(28,343)
本公司權益股東應佔期內／ 年內每股虧損(港仙)	(0.49)	(2.66)	(8.52)	(4.00)	(4.11)
每股股息	零	零	零	零	零

2. 本集團之綜合財務資料

本公司須於本回應文件載列或提述綜合財務狀況表、綜合現金流量表以及(i)本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「二零二一年中期財務報表」)；及(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所列示之任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註。

二零二一年中期財務報表載於本公司於二零二一年九月三十日刊發之二零二一中報第20至52頁。二零二一年中期報告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.timesuniversal.com/tc/index.php>)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0930/2021093000002_c.pdf

二零二零年財務報表載於本公司於二零二一年四月三十日刊發之二零二零年報第81至217頁。二零二零年報刊載於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站<https://www.timesuniversal.com/tc/index.php>，並可透過以下超連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0430/2021043000015.pdf>

二零二一年中期財務報表及二零二零年財務報表(而非各自所屬之二零二一中報及二零二零年報之任何其他部分)納入本回應文件中並構成本回應文件之一部分。

3. 債務

於二零二一年十二月三十一日(即本回應文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有下列債務：

借款

	千港元
抵押貸款，有抵押及有保證	29,928
來自控股股東之貸款，無抵押及無擔保	20,558
債券，無抵押及無擔保	50,181
	<hr/>
總計	100,667
	<hr/> <hr/>

租賃負債

於二零二一年十二月三十一日(即本回應文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之租賃負債總額為約1,260,000港元。

除上文所披露者以及集團內負債及一般業務過程中之日常貿易票據外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何其他已發行或未償還之債務證券，及法定或以其他方式增設但未發行之債務證券、定期貸款、借款性質之其他借貸或債務包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期)起,直至及包括最後實際可行日期,除下文所述者外,本集團之財務或貿易狀況或前景並無其他重大變動:

- a. 誠如本公司於二零二一年七月十四日所公佈,榮領(作為買方)透過一系列場內交易於交易平台購買12,000個單位之文件幣,總代價(不包括手續費)為634,942美元(相當於約4,939,848.76港元)。本集團擬動用加密貨幣作為文件幣挖礦的抵押品,從而令本集團能涉足加密貨幣業務,讓本集團的業務運營多元化。本集團將物色服務供應商以提供文件幣挖礦服務從而動用加密貨幣;
- b. 誠如本公司於二零二一年八月三十日所公佈,本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得未經審核淨虧損約5,400,000港元,而截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得未經審核淨虧損約19,300,000港元;及
- c. 誠如本公司於二零二一年九月九日所公佈,本公司之間接全資附屬公司重慶愛洛家科技服務有限公司(「愛洛家」)與楊金柱先生、王靜女士及重慶市嘉端科技有限責任公司(一間於中國成立之有限責任公司)(「賣方」)訂立買賣協議,據此,愛洛家同意收購而賣方同意出售三間目標公司之全部股權及有關智能家居軟件在中國進行的兩項版權註冊(編號為1229777及3291622),代價約為3,540,000港元(可予調整)。

1. 責任聲明

董事願就本回應文件所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本回應文件內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本回應文件概無遺漏其他事實導致本回應文件之任何陳述產生誤導。

本回應文件所載與要約、要約人及其最終實益擁有人以及彼等之一致行動人士有關之資料摘錄自或基於要約文件。董事就有關資料所承擔之唯一責任為確保有關資料之摘錄及／或其轉載或呈現之準確性及公平性。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行及繳足股本為1,092,877,195股股份。本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，由於根據香港公司條例第135條，面值之概念及法定股本之要求已予廢除，因此本公司並無任何法定股本及具明確價值之已發行股本。

所有已發行股份在所有方面彼此具有同等地位，包括收取股息、投票及退還股本之權利。自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期年度經審核財務報表之編製日期）起，本公司並未發行任何新股份。

除已發行股份外，於最後實際可行日期，本公司並無其他可轉換或交換為股份或其他類別已發行股權之尚未行使股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

3. 權益披露

(a) 本公司於要約人之權益

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無於要約人的任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益，亦無任何人士（包括本公司）買賣要約人之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

(b) 董事於本公司及要約人之權益

於最後實際可行日期，以下董事或本公司最高行政人員已或被視為於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）及要約人之股份、相關股份或債權證中擁有須(i)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（包括根據證券及期貨條例的規定擁有或被視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊；或(iii)根據證券交易標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	身份及權益性質	持有之股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
蔡先生	受控法團權益 (附註)	776,919,674	71.09%

附註：Great Match由蔡先生全資擁有，而蔡先生為Great Match之唯一股東。

(ii) 於相關股份之好倉：

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員已或被視為於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須(i)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（包括根據證券及期貨條例的規定擁有或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何其他須予披露之權益或淡倉。

(iii) 於要約人股份之好倉：

於最後實際可行日期，執行董事蔡先生擁有 Great Match 100% 已發行股本的權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於要約人的相關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）中擁有任何權益或淡倉。

(c) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無本公司的任何相關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）由本公司之附屬公司或本公司或本公司附屬公司之退休基金或收購守則內「一致行動」定義下屬第(5)類別的被推定為與本公司一致行動的任何人士或收購守則內「聯繫人」定義下屬第(2)類別的本公司聯繫人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）擁有或控制；
- (ii) 概無任何人士與本公司或與收購守則內「一致行動」定義下屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別的被推定為與本公司一致行動的任何人士或與「聯繫人」定義下屬第(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人士訂有收購守則規則 22 註釋 8 所指類別之任何安排；
- (iii) 概無與本公司有關連之任何基金經理（不包括獲豁免基金經理）以酌情方式管理本公司的任何相關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）；
- (iv) 除蔡先生外，於最後實際可行日期，概無本公司董事已被或曾被視作於股份中擁有任何其他須予披露之權益或好倉；
- (v) 本公司及任何董事概無借入或借出任何本公司相關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）；

- (vi) 要約人或其任何一致行動人士與任何其他人士之間概無訂有收購守則規則22註釋8第三段所提述之安排；及
- (vii) 要約人、其最終實益擁有人及其任何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)；

4. 本公司證券之交易

- (a) 於有關期間，除了於二零二一年十二月二十八日買賣待售股份及於二零二二年三月八日要約項下合共17,552,000股要約股份之有效接納外，概無董事買賣任何本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。
- (b) 於有關期間，
 - (i) 本公司及任何董事概無買賣於要約人的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中的任何權益；
 - (ii) 除於上述「3. 權益披露」一節所披露、於二零二一年十二月二十八日買賣待售股份涉及由Rich Vision轉移379,683,837股股份予要約人及於二零二二年三月八日要約項下合共17,552,000股要約股份之有效接納外，概無董事買賣於本公司的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中的任何權益；
 - (iii) 本公司之附屬公司或本集團任何成員公司之任何退休基金(如有)或收購守則內「一致行動」定義下屬第(5)類別的被推定為與本公司一致行動的任何人士或「聯繫人」定義下屬第(2)類別的本公司聯繫人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無買賣本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
 - (iv) 與本公司或與收購守則內「一致行動」定義下屬第(1)、(2)、(3)、(5)類別的被推定為與本公司一致行動的任何人士或與「聯繫人」定義下屬第(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人士訂有收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排之任何人士概無買賣本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
 - (v) 概無與本公司有關連之任何基金經理(不包括獲豁免基金經理)買賣本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團涉及以下訴訟：

- a. 本公司之全資附屬公司重慶諾富特物業管理有限公司(「諾富特物業管理」)(作為原告)於二零二一年十月十三日在重慶市渝中區人民法院向重慶申基實業(集團)有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還管理費及水電費總額約人民幣5,255,392.45元之付款。於最後實際可行日期，本案仍在進行中；
- b. 諾富特物業管理(作為原告)於二零二一年五月十日在重慶市九龍坡區人民法院向重慶申基房地產開發有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還管理費及水電費總額約人民幣4,333,793.76元之付款。第一次開庭已於二零二一年十一月十七日進行，而第二次開庭已於二零二一年十二月一日進行。於最後實際可行日期，本案仍在進行中；
- c. 諾富特物業管理(作為原告)於二零二一年六月一日在重慶市渝中區人民法院向柏樁實業有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還管理費及水電費總額約人民幣11,709,084元之付款。第一次開庭已於二零二二年二月九日進行。於最後實際可行日期，本案仍在進行中；
- d. 諾富特物業管理(作為原告)於二零二一年八月十二日在重慶市渝中區人民法院向重慶卓泰酒店管理有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還貸款總額約人民幣5,000,000元之付款。於二零二二年一月十三日，本集團已接獲法院發出日期為二零二一年十二月二十七日的第一判決，有關判決支持本集團的申索。本集團仍在申索未償還貸款連同其利息；
- e. 諾富特物業管理(作為原告)於二零二一年五月十八日在重慶市梁平區人民法院向重慶市梁平縣戴斯置業有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還管理費及水電費總額約人民幣8,866,468.96元之付款。本集團已接獲法院發出日期為二零二一年十二月十四日的第一判決，有關判決支持本集團金額約人民幣8,832,859.34元的申索。本集團仍在申索未償還付款連同其利息；

- f. 諾富特物業管理(作為原告)於二零二一年五月二十五日在重慶市秀山土家族苗族自治縣人民法院向重慶天馬物業發展有限公司提出法律訴訟，以申索有關未償還勞務派遣費及管理費總額約人民幣4,018,722.29元之付款。本集團已接獲法院發出日期為二零二一年十月二十日的第一判決，有關判決支持本集團金額約人民幣4,018,722.29元的申索。本集團仍在申索未償還付款連同其利息；及
- g. 諾富特物業管理先前曾獲重慶天帆實業有限公司(「天帆」)委聘管理位於中國重慶之物業。重慶東眾企業管理諮詢有限公司(「東眾」)作為天帆之租戶，未能向天帆結清未償還租金費用人民幣4,652,208元及向諾富特物業管理支付管理費(金額待定)。諾富特物業已暫停向東眾供電及供水。東眾向天帆及諾富特物業管理申索因停電停水造成之損失約人民幣6,000,000元。同時，天帆向東眾申索未償還租金費用，諾富特物業管理向東眾申索未償還管理費。該糾紛交由重慶市渝中區人民法院審理。於最後實際可行日期，本案仍在進行中。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，董事亦概不知悉任何尚未了結或針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

6. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於要約期開始前兩年期滿后直至最後實際可行日期(包括該日)期間並無訂立任何重大合約(並非本集團於經營或擬經營的日常業務過程中訂立的合約)：

- a. 本公司與太陽國際証券有限公司訂立日期為二零二零年五月二十九日之配售協議，內容有關本公司之建議供股，佣金為(i)200,000港元；及(ii)建議供股之實際所得款項總額之2.5%(以較高者為準)，其詳情載於本公司日期為二零二零年六月十七日之章程；

- b. 於二零二一年九月九日由本公司之間接全資附屬公司重慶愛洛家科技服務有限公司(「愛洛家」)與楊金柱先生及王靜女士(「賣方」)訂立之買賣協議，據此，愛洛家同意收購而賣方同意出售三間目標公司之全部股權及有關智能家居軟件在中國進行的兩項版權註冊(編號為1229777及3291622)，代價約為3,540,000港元(可予調整)。

7. 專家及同意書

以下為在本回應文件內提供意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	根據證券及期貨條例獲證監會發牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立合資格物業估值師

於最後實際可行日期，阿仕特朗資本並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否具有法律強制執行力)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券，或於本集團的任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(編製本公司最新公佈的經審核年度財務報表之日)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

阿仕特朗資本已就刊發本回應文件發出同意書，同意以本回應文件內收錄的形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

8. 影響董事之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無向任何董事提供任何福利(法定酬金除外)作為離職補償或與要約有關的其他補償；

- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無達成任何以要約的結果為條件或取決於要約的結果或與要約有其他關係的協議或安排；及
- (c) 要約人或任何一致行動人士概無訂立任何由董事擁有重大個人權益的重要合同。

9. 董事服務合同

於最後實際可行日期，本公司已與董事訂立以下委任函：

董事名稱	合同之起始日期 及屆滿日期	根據合同應支付 之固定薪酬金額 (不包括養老金 付款安排)	根據合同應支付 之可變薪酬及 其他福利之金額
陸海林博士	由二零一九年 四月十八日至 二零二二年 四月十七日	每月 10,000 港元	零
黎卓如女士	由二零一九年 十月十日至 二零二二年 十月九日	每月 10,000 港元	零
丁煌先生	由二零一九年 十月十日至 二零二二年 十月九日	每月 10,000 港元	零

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬訂服務合約，而該合約：

- (a) (包括連續及固定期限合同) 於要約期開始前六個月內訂立或修訂；
- (b) 為通知期限為 12 個月或以上的連續合同；或
- (c) 為固定期限超過 12 個月 (無論有否通知期限) 的合同。

10. 其他事宜

- (a) 本公司之註冊辦事處、總部及主要營業地點位於香港上環文咸東街 78 號華東商業大廈 30 樓 3002 室。

- (b) 本公司之公司秘書為莊麗珠女士。彼為香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本回應文件的中英文版本如在詮釋方面有歧義，概以英文版為準。

11. 備查文件

本節所載之文件副本自本回應文件日期起直至及包括截止日期止期間，可於證監會網站 (<http://www.sfc.hk>) 及本公司網站 (<https://www.timesuniversal.com/en/index.php>) 查閱，亦可於正常營業時間上午九時正至下午五時正 (星期六、星期日及公眾假期除外) 在本公司之主要營業地點 (地址為香港上環文咸東街78號華東商業大廈30樓3002室) 查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止各六個月之中期報告；
- (d) 載於本回應文件第6至14頁之董事會函件；
- (e) 載於本回應文件第15至16頁之獨立董事委員會函件；
- (f) 載於本回應文件第17至50頁之獨立財務顧問函件；
- (g) 獨立物業估值師發出之物業估值報告；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段中提述的同意書；
- (i) 本附錄「董事服務合同」一段中提述的委任函；
- (j) 本附錄「重大合約」一段中提述的重大合約；及
- (k) 本回應文件。

以下為獨立合資格物業估值師羅馬國際評估有限公司就 貴集團位於加拿大的物業於二零二一年十二月三十一日之估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

敬啟者：

關於： 就位於849 Verdier Avenue之Brentwood Bay Resort & Spa及位於842 Verdier Avenue, Brentwood Bay, British Columbia, Canada之一塊發展用地之估值

指示、目的及估值日

吾等按照 閣下之指示對時代環球集團控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同 貴公司合稱為「貴集團」)持有之位於加拿大的三處物業進行市值估值，吾等確認，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，就該物業於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)之市值向 閣下提供意見，以供作公開文件之用。

估值標準

吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會所頒佈的「RICS評估 — 全球標準」及國際估值準則委員會所頒佈的「國際估值準則」而編製。估值亦符合香港聯合交易所有限公司所頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則資產估值規則11所載規定。

就遵守收購及合併守則規則11.3而言及誠如 貴集團所告知，出售本集團持有位於加拿大的物業權益時可能產生之潛在稅務負債(市值減購買成本)時須繳納加拿大稅務機關不時公布的資本利得稅。相關物業變現時應繳稅款的具體金額，以相關稅務機關在處置時並向其出示相關交易文件後出具的正式稅務通知為準。此外，正如 貴公司所告知，由於 貴公司無意將其出售，潛在稅務負債被凍結的可能性微乎其微。

估值基準

吾等的估值乃基於市值進行，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值方法

吾等以直接比較法對物業進行估值，假設目標物業以現有狀態出售，並參考相關市場憑證。直接比較法被普遍認為是大部分形式物業估值的最受認可之估值方法。

估值假設

吾等的估值假設於估值日期業主按物業現況於公開市場出售，且並無憑藉可影響物業市價的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排而得益，並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項作出撥備，且無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。除另有所述者外，吾等假設該等物業不附帶可影響其市值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等亦假設所有補地價及配套公用設施的其他費用已悉數償付，及物業的現用途符合當地規劃法規，並已獲得相關政府部門的批准。

資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、物業識別、佔用情況、樓面／地盤面積、樓齡及所有其他可能影響物業市值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅作參考。吾等並無理由懷疑提供予吾等的對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所獲提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致估值知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

業權調查

吾等已於加拿大不列顛哥倫比亞省土地所有權和測量局 (Land Title and Survey Authority of British Columbia of Canada) 進行土地查冊。吾等已收到物業的業權文件副本。然而，吾等並無仔細檢查所有原始文件以查證所有權或確定是否存在任何修訂。

調查

由於 COVID-19 疫情的爆發以及政府採取的後續措施及政策，吾等無法進行實地測量，及吾等已獲 貴集團指示，以桌面審核進行估值，吾等的估值將依賴於提供給吾等的照片 (如有) 及桌面資料。

吾等並無為該等物業進行結構測量，及吾等並無獲悉已發現任何嚴重缺陷。吾等未能匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞，但吾等並無獲悉存在任何此類缺陷。就估值而言，吾等假設物業結構已維持在合理良好的狀態。吾等並無獲悉存在任何環境問題，例如現有或潛在的污染或任何形式的危害，因此，吾等假設概無存在相關情況。

吾等無法進行實地測量以核實有關物業的樓面及地盤面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示資料均屬正確。除另有註明者外，估值報告所報告的所有尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

備註

吾等僅此確認，以下簽字的估值師擁有豐富的經驗及資歷來承擔本估值任務，且並無擁有與吾等在提供客觀公正之估值意見方面的立場相衝突的當前或未來利益。

貨幣

除另有說明外，本估值報告所列之所有幣值均以加拿大法定貨幣加拿大元（「加元」）列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

時代環球集團控股有限公司

香港上環
文咸東街78號
華東商業大廈
30樓3002室

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE
謹啟

二零二二年三月十一日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳洲採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有23年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及15年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新畿內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、加拿大、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）、烏克蘭及約旦的相關經驗。

估值概要

貴集團之位於加拿大的持作投資物業

編號	物業地址	於二零二一年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	Brentwood Bay Resort & Spa, 849 Verdier Avenue, Brentwood Bay, British Columbia, V8M 1C5 Canada	13,000,000 加元
2.	一塊發展用地， 842 Verdier Avenue, Brentwood Bay, British Columbia, V8M 1C5 Canada	1,500,000 加元
總計：		<u>14,500,000 加元</u>

貴集團之位於加拿大的持作投資物業

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下之市值
1.	Brentwood Bay Resort & Spa 849 Verdier Avenue, Brentwood Bay, British Columbia, V8M 1C5 Canada P.I.D. : 025-654-691	該物業包括一座建於二零零四年的名為 Brentwood Bay Resort & Spa 的3層度假酒店，提供33間客房，設施包括餐廳、酒吧、水療中心、碼頭、室外游泳池及熱水浴池、會議空間等。	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業作為度假酒店營運。	13,000,000 加元
	法定描述： LOT A SECTION 10 RANGE 2W SOUTH SAANICH DISTRICT PLAN VIP75251	誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約33,062平方呎。建在一塊永久業權土地上，地盤面積約為63,456平方呎。		

附註：

- 根據吾等最近進行之土地查冊，於估值日期該物業的註冊擁有人為 Forebase Victoria Holdings Limited。Forebase Victoria Holdings Limited 為 貴公司之全資附屬公司。
- 該物業位於 Verdier Avenue 及 Brentwood Drive 的西南角，距離 Brentwood Bay Ferry Terminal 約 100 米，北距 British Columbia 首府 Victoria 約 20 公里。該物業附近主要為低密度住宅。
- 根據日期為二零二一年九月十七日之銀行月結單，該物業以中國工商銀行(加拿大)為受益人按揭 6,400,000 加元，結餘為 4,988,525.87 加元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下之市值
2.	一塊發展用地， 842 Verdier Avenue, Brentwood Bay, British Columbia, V8M 1C5 Canada	該物業包括一塊地盤 面積約20,997平方 呎(0.48英畝)的永久 業權開發用地，位於 Brentwood Bay Resort & Spa的北部。	誠如 貴集團告知，於 估值日期，該物業作 為停車場營運，提供 約56個停車位，為 Brentwood Bay Resort & Spa的酒吧顧客提供 服務。	1,500,000加元

P.I.D. : 028-861-744

法定描述：

LOT A SECTION 10
RANGE 2 WEST
SOUTH SAANICH
DISTRICT PLAN
EPP21578

附註：

1. 根據吾等最近進行之土地查冊，於估值日期該物業的註冊擁有人為Forebase Victoria Holdings Limited。Forebase Victoria Holdings Limited為 貴公司的全資附屬公司。
2. 該物業位於Verdier Avenue及Brentwood Drive的西南角，距離Brentwood Bay Ferry Terminal約100米，北距British Columbia首府Victoria約20公里。該物業附近主要為低密度住宅。
3. 根據日期為二零二一年九月十七日之銀行月結單，按揭本金結餘已悉數支付予中國工商銀行(加拿大)。