
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或所應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。

閣下如已將名下之建溢集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他註冊證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



KIN YAT HOLDINGS LIMITED 建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

主要交易 — 出售事項

本通函內所用的全部詞彙具有與本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第4至第13頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就該等交易取得鄭楚傑先生(持有於股東大會上批准該等交易之投票權超過50%)之股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，並無需就批准該等交易舉行股東大會。本通函乃寄發予股東僅供參考用途。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「百分比率」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；
「授予日期」	指	具有本通函「土地收回協議 – 付款條款」一節賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：638)；
「補償」	指	具有本通函「土地收回協議 – 補償」一節賦予之涵義；
「德城房地產開發」	指	韶關市曲江區德城房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	五福根據土地收回協議交還該等土地及其上之該等相關資產；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士；
「獨立估值師」	指	瑋鉞顧問有限公司，本公司委聘之獨立估值師；

釋 義

「該等土地」	指	包括位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區之三幅土地(土地證號:粵(2018)始興縣不動產權第0000914號、粵(2018)始興縣不動產權第0000910號、粵(2018)始興縣不動產權第0000912號);
「土地收回」	指	始興縣自然資源局根據土地收回協議向五福收回該等土地及其上之構築物、建築物及其他相關資產;
「土地收回協議」	指	五福與始興縣自然資源局於二零二三年三月二十日就該等土地訂立之土地收回協議;
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月二十五日,即本通函付印前確定其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;
「新法實業」	指	始興縣新法實業有限公司,一家根據中國法例成立之有限責任公司,為本公司之全資附屬公司;
「五福」	指	五福企業有限公司,一家於香港成立之有限公司,為本公司之全資附屬公司;
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣;
「公開拍賣」	指	地方政府當局透過招標、拍賣或掛牌之方式出售透過公開拍賣重新規劃之該等土地用作新的發展計劃;
「該等相關資產」	指	於該土地上之構築物、建築物、機械及其他相關資產;
「剩餘補償」	指	具有本通函「收回土地」一節賦予之涵義;
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣;

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	本公司普通股份之持有人；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「始興縣自然資源局」	指	始興縣自然資源局；
「目標資產」	指	具有本通函「土地收回協議 – 目標事項」一節賦予之涵義；
「德寶電子」	指	韶關德寶電子科技有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司。德寶電子其後已更名為建溢(廣東)人工智能有限公司；
「三舊改造」	指	中國政府頒佈之「三舊改造」(即舊城鎮、舊村莊及舊廠房改造計劃)；
「估值報告」	指	由獨立估值師所編製該等土地之土地使用權及其上建築物之估值報告，全文載於本通函附錄二；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅作說明用途，以港元兌人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.87元之匯率換算。並不表示任何人民幣金額經已或應可按上述匯率或任何其他匯率換算。



KIN YAT HOLDINGS LIMITED
建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：638)

執行董事：

鄭楚傑先生 (主席兼行政總裁)
廖達鸞先生
鄭子濤先生
鄭子衡先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

馮華昌博士

香港主要營業地點：

香港
九龍
新蒲崗
六合街二十五至二十七號
嘉時工廠大廈
七樓

獨立非執行董事：

黃拋維先生
孫季如博士
張宏業先生

敬啟者：

主要交易 — 出售事項

緒言

於二零二三年三月二十日，本公司之全資附屬公司五福（為其本身及代表其全資附屬公司新法實業及德寶電子）與始興縣自然資源局訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與三舊改造有關之政策，同意收回及五福同意交還該等土地的土地使用權及其上之該等相關資產，代價為現金補償約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），惟須受限於重新規劃之該等土地的土地使用權透過公開拍賣獲成功競投。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）該等交易之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

土地收回

於二零二三年三月二十日，本公司之全資附屬公司五福（為其本身及代表其全資附屬公司新法實業及德寶電子）與始興縣自然資源局訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與三舊改造有關之政策，同意收回及五福同意交還該等土地的土地使用權及其上之該等相關資產，代價為現金補償合共約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），包括該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產之補償及其他相關補償。

該等土地將由工業用途更改為住宅用途，而地方政府當局將於土地收回後透過公開拍賣出售其土地使用權。根據土地收回協議，當中規定該等土地之土地使用權之補償約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）將由始興縣自然資源局支付予本集團，而剩餘補償款項約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）（「剩餘補償」）將由透過公開拍賣成功投得重新規劃之該等土地之土地使用權之中標者支付予本集團。

(I) 土地收回協議

土地收回協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年三月二十日

訂約方

- (a) 始興縣自然資源局；及
- (b) 五福，本公司之全資附屬公司

目標事項

為就該等土地推進實施三舊改造，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，同意收回及五福同意交還該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產（統稱「目標資產」），代價為現金補償合共約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），包括該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產之補償及其他相關補償。

該等土地包括三幅土地，總地盤面積約為71,468平方米，位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區，已獲准作工業用途。該等相關資產主要包括(i)14幢1層至7層高的鋼筋混凝土樓宇，總建築面積約為40,700平方米，主要用作廠房、倉庫及宿舍；(ii)其他附屬建築物及處所，總樓面面積約19,800平方米；及(iii)難以從一處遷移至另一處且成本高昂的重型機械。

該等土地及該等相關資產為本集團位於始興縣的生產中心（「始興生產中心」）的一部分，總土地面積超過142,719平方米，其中(i)約70,711平方米為本集團電器及電子產品業務分類（「電器及電子業務分類」）之生產設施；(ii)約50,670平方米為本集團電機驅動器業務分類（「電機業務分類」）之生產設施；及(iii)約21,338平方米為一幅未開發土地。該等土地包括(i)上述未開發土地面積約21,338平方米；及(ii)屬於電器及電子業務分類之兩幅合共約50,130平方米之土地。

補償

土地收回相關補償總額約為人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元）（「補償」），包括(i)該等土地之土地使用權；(ii)該等相關資產；(iii)停業經營損失；及(iv)租金損失之補償總額。誠如土地收回協議所規定，上述第(i)項之補償款項約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）應由始興縣自然資源局支付，上述第(ii)、(iii)及(iv)項之補償款項合共約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）應由透過公開拍賣成功投得重新規劃之該等土地之土地使用權之中標者支付。

補償乃由訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並考慮（其中包括）(i)根據地方政府委任之三家獨立中國估值公司按照適用於韶關市工業用地收回之相關法例、規例及程序所編製之估值報告（「中國估值報告」）所示該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產及其他相關補償之平均估值約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元）；及(ii)本公司委任之獨立香港估值師對該等土地之土地使用權及其上建築物進行之初步估值後釐定。符合上市規則第5章規定之估值報告載於本通函附錄二。根據估值報告，附有業權證之該等土地之土地使用權及其上建築物之總值約為人民幣78,400,000元（相當於約90,100,000港元）。有關價值與中國估值報告之平均評估價值之差異主要是由於中國估值報告包括(i)約人民幣15,500,000元（相當於約17,800,000港元）之機器；(ii)約人民幣4,100,000元（相當於約4,700,000港元）之其他相關補償；及(iii)座落於該等土地上並無取得相關業權證之若干建築物約人民幣8,800,000元（相當於約10,100,000港元）（獨立香港估值師認為並無商業價值）之額外估值。

付款條款

土地收回協議規定下列支付予五福之補償之付款條款：

- (i) 於重新規劃之該等土地之土地使用權透過公開拍賣獲收購之授予日期（「授予日期」）起計三十(30)天內（即二零二三年四月二十六日左右），始興縣自然資源局應支付該土地之土地使用權之補償約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）。然而，土地收回協議規定，倘由於相關政府部門審批程序令付款手續延誤，始興縣自然資源局毋須就有關逾期付款承擔違約責任；及
- (ii) 於授予日期起計三十(30)天內，重新規劃之該土地之土地使用權之成功中標者須就(a)該等相關資產；(b)停業經營損失；及(c)租金損失支付補償合共約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）。見下文「附加事項」一段所載之變動。

交付目標資產

於訂立土地收回協議後三十(30)天內，五福將提供(i)有關該等土地之國有土地使用證；及(ii)該等土地上之構築物及建築物之相關房屋所有權證予始興縣自然資源局，並協助辦理該等土地及該等土地上之構築物及建築物之註銷及變更手續。

先決條件

土地收回協議並不附帶任何先決條件。

違反土地收回協議

倘若任何一方未能履行土地收回協議之任何重大條款、條件、協議或責任，土地收回協議將自動終止，違約方應就非違約方可能招致或蒙受之任何損失承擔責任。

(II) 附加事項

德城房地產開發（與本公司及／或其董事並無關連之獨立第三方）已表示有興趣與本公司之全資附屬公司：五福、新法實業及德寶電子合作參與公開拍賣，而彼等已於二零二三年三月二十一日訂立合作協議，當中提供下列主要條款：

- 德城房地產開發將成立一家由其控制之項目公司，而五福、新法實業及德寶電子其中一家或多家將持有該項目公司合計1.0%之股權，按全面攤薄基準計算。

董事會函件

- 該項目公司擬透過公開拍賣之方式競標及收購重新規劃之該等土地之土地使用權，並預期將於授予日期後一年內，在取得預售批准後出售重新規劃之該等土地上之商品房。
 - 五福、新法實業及德寶電子將協助確保及時完成搬遷工作後使該土地空置，並順利移交項目地塊及房產。
 - 倘決定項目公司進行投標，訂約方預期投標代價之上限不超過約人民幣61,500,000元（相當於約70,700,000港元）。
 - 倘項目公司贏得公開拍賣，德城房地產開發或項目公司須負責支付土地收回協議項下之補償金額約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）加上額外款項人民幣2,700,000元（相當於約3,100,000港元）予五福，構成付款人與收款人之間更改土地收回協議項下付款條款之相互合約協議，詳情如下：
 - (i) 約人民幣21,000,000元（相當於約24,100,000港元），即緊隨項目公司透過公開拍賣成功收購重新規劃之該等土地及五福完成該等土地之搬遷工作並將其移交予項目公司後將予支付之第一期代價；及
 - (ii) 約人民幣57,300,000元（相當於約65,900,000港元），自授予日期起兩年內但不遲於兩年隨時全數或部份支付，連同按年利率5%計算的利息（每三個月支付一次利息），惟須受限於及時完成該等土地之搬遷工作。
- 倘逾期支付上述款項，德城房地產開發或項目公司將按每日0.05%之利率支付損害賠償。
- 於授予日期後10日內，德城房地產開發將質押其於項目公司之全部股權（不少於99%股權），並作為共同擔保人，為其付款責任提供擔保。

上述合作協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 項目公司贏得公開拍賣；及
- (b) 本公司已根據上市規則之規定就其項下擬進行之出售事項取得股東批准。

最新發展

於最後實際可行日期，該等土地之土地使用權及其上建築物之相關不動產業權證已按照三舊改造規定交付予有關政府部門辦理註銷登記，而相關證書已成功註銷。此外，項目公司始興縣德寶房地產開發有限公司已根據中國法例成立為有限責任公司，並參與公開拍賣。始興縣德寶房地產開發有限公司(i)由韶關市曲江區天高置業發展有限公司擁有67.0%；(ii)由韶關市曲江區狀元建材貿易有限公司擁有32.0%；及(iii)德寶電子(已更名為建溢(廣東)人工智能有限公司)擁有1.0%。由於有關投資於始興縣德寶房地產開發有限公司之1%股權的所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14章，有關交易不構成須予公佈交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)韶關市曲江區天高置業發展有限公司由德城房地產開發之主要股東塗志高先生最終擁有70.6%；及(ii)韶關市曲江區狀元建材貿易有限公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

公開拍賣已於二零二三年四月十二日至二零二三年四月二十四舉行，而始興縣德寶房地產開發有限公司以約人民幣62,400,000元(相當於約71,700,000港元)的中標價成功贏得公開拍賣。就董事所深知，最終投標價較上述合作協議所載的預定上限高出約人民幣900,000元(相當於約1,000,000港元)的主要原因是相關政府部門已設定公開拍賣的底價為人民幣62,400,000元(相當於約71,700,000港元)，高於本集團於簽訂合作協議時所預期及估計。於最後實際可行日期，上述合作協議所載的所有先決條件已獲達成。於公開拍賣後，始興縣德寶房地產開發有限公司已訂立有關授出重新規劃之該等土地之土地使用權之協議，並向相關政府部門完成該等土地相關之一切必要登記手續。於最後實際可行日期，本集團並無自始興縣自然資源局或始興縣德寶房地產開發有限公司收到任何付款。就董事所深知，始興縣自然資源局正在安排向五福支付約人民幣29,000,000元(相當於約33,300,000港元)。本集團正在完成該等土地之搬遷工作，並協助始興縣自然資源局將該等土地及其上之建築物交付予始興縣德寶房地產開發有限公司。本公司預期該等土地的搬遷工作及移交予始興縣德寶房地產開發有限公司的工作將於授予日期起計三個月內完成。始興縣德寶房地產開發有限公司將根據上述合作協議所載之詳情向本集團支付款項。第二期付款約人民幣57,300,000元(相當於約65,900,000港元)預期將於重新開發重新規劃之該等土地並出售其上之物業項目後由始興縣德寶房地產開發有限公司支付。然而，根據合作協議，第二期付款可自授予日期起最多延遲兩年支付，並按每年5%計息(每三個月支付一次利息)。

進行該等交易之理由及裨益

目標資產於很久以前所收購或投資，董事會認為土地收回協議為本公司提供公平補償，以合理價格釋放其投資目標資產之價值，以變現現金資源及增加流動資金並鞏固本公司之財務狀況。

董事會函件

與本集團於中國擁有總面積為383,700平方米(於出售事項完成前)之工業用地相比,該等土地之面積僅佔約18.6%。此外,與本集團於中國擁有總樓面面積至少為394,400平方米(於出售事項完成前)之工業用地上興建之廠房及附屬建築物及處所相比,該等相關資產之總樓面面積佔約15.3%。本集團亦於馬來西亞擁有生產設施,包括土地及樓宇。此外,於出售事項完成後,始興生產中心仍擁有土地面積約50,670平方米用於電機業務分類及土地面積約20,581平方米用於電器及電子產品業務分類。鑑於始興生產中心於完成出售事項前就電器及電子產品業務分部的生產設施的使用率估計將低於20%,即相對較低,而生產活動分散於始興生產中心各處,原先於該等土地上及由該等相關資產進行的生產設施及設施功能將於出售事項完成後轉移至及集中於始興生產中心的餘下生產設施內,故不會對本集團之計劃生產時間表造成重大影響。因此,本公司認為出售事項將有助本公司加強其財務狀況,且將不會對本集團於完成出售事項後之業務及生產計劃造成重大影響。

此外,參考(i)相關政府部門所委任之三家獨立中國估值公司之估值報告所示該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產及其他相關補償之平均估值約人民幣104,600,000元(相當於約120,200,000港元);及(ii)本公司所委任之獨立香港估值師對該等土地之土地使用權及其上建築物之估值,補償被認為屬公平合理。符合上市規則第5章規定之估值報告載於本通函附錄二。

鑑於(i)根據相關政府之公開記錄,可能由於物業市場氣氛普遍低迷,韶關市多幅土地未能於公開拍賣中出售;及(ii)事實上,於簽訂上述合作協議後,除始興縣德寶房地產開發有限公司外,於公開拍賣中並無其他投標人士,董事會認為,若並無訂立合作協議,於公開拍賣中成功出售該等土地之土地使用權之機會預期相對較低,亦無法合理估計收到相關款項的時間。因此,董事會相信,與德城房地產開發合作將增加透過公開拍賣成功收購重新規劃之該等土地之機會及縮短所需時間,從而可提高本集團預期根據土地收回協議取得補償的確定性。此外,除按照土地收回協議取得剩餘補償約人民幣75,600,000元(相當於約86,900,000港元)外,本集團可收取額外所得款項約人民幣2,700,000元(相當於約3,100,000港元)。本集團已對德城房地產開發進行背景調查,包括但不限於在韶關市業務聯繫人之桌面搜索及參考資料核查。作為進一步保障本集團免受交易方之信貸風險的措施,始興縣德寶房地產開發有限公司之兩名股東須抵押其於始興縣德寶房地產開發有限公司之全部股權(不低於99%股權),而德城房地產開發將作為聯席擔保人,為始興縣德寶房地產開發有限公司根據上述合作協議履行對本集團之付款責任提供擔保。於最後實際可行日期,始興縣德寶房地產開發有限公司之兩名股東正在落實股權質押安排,預期將於二零二三年六月底前完成。

董事會函件

經考慮上述因素後，董事會認為，土地收回協議及該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

截至二零二二年九月三十日，目標資產之賬面淨值約為人民幣35,000,000元（相當於約40,200,000港元），當本集團搬離該等土地時，有關資產將從本集團賬目中終止確認。

鑑於部分目標資產（土地及樓宇）採用重估模式，估計土地收回協議將產生除稅前收益約人民幣35,600,000元（相當於40,900,000港元）（有待審計）及若干重估盈餘金額（有待審計）。有關估計收益乃按猶如出售事項已於二零二二年九月三十日完成，及並無計及任何中國利得稅及應徵收或可能徵收之其他相關稅項開支計算。出售事項之實際收益將取決於出售事項完成日期之本集團應佔目標資產之賬面淨值，以及出售事項將予產生之實際成本及費用（如適用），有關款項於本通函日期尚未確定。

本公司現時擬將出售事項之所有所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，預期將用於償還本集團之未償還銀行借貸。

有關本集團及土地收回協議之訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事設計、製造、開發及銷售電器及電子產品、電機驅動器及相關產品以及房地產發展業務。

五福為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資及持有物業。

新法實業為本公司之間接全資附屬公司，主要從事製造及買賣玩具及電器。

德寶電子為本公司之間接全資附屬公司，主要從事製造及買賣玩具及電器。

始興縣自然資源局為中國廣東省韶關市始興縣之政府機構，為參與土地收回之其中一個地方機關。

德城房地產開發為一家根據中國法例成立之有限責任公司，主要從事房地產發展業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)德城房地產開發由羅明德先生最終擁有51%及塗志高先生最終擁有49%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，(i)始興縣自然資源局為政府機構，其各自之最終實益擁有人為獨立第三方；及(ii)德城房地產開發及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

本公司根據該等交易將予收取之最高代價約為人民幣107,300,000元（相當於約123,300,000港元）。由於該等交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司就批准該等交易召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

董事會函件

由於並無股東於該等交易中擁有權益且須於股東大會(倘本公司須召開股東大會以批准該等交易)上放棄投票,本公司已根據上市規則第14.44條透過鄭楚傑先生(實益持有本公司283,254,000股股份,相當於最後實際可行日期之本公司已發行股本約64.52%)之書面批准方式批准該等交易,並獲豁免就批准該等交易召開股東大會。因此,本公司將不會召開股東特別大會以審議該等交易。

本公司股東及有意投資者務請注意,出售事項的完成須受限於本通函所詳述重新規劃之該等土地之土地使用權透過公開拍賣獲成功出售。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

推薦建議

董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)認為,該等交易乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益,而倘需要就此舉行股東大會,其將建議股東投票贊成有關批准該等交易之決議案。

其他資料

閣下亦務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建溢集團有限公司
主席兼行政總裁
鄭楚傑
謹啟

二零二三年五月三十一日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二二年九月三十日止六個月以及截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之財務資料，乃分別於下列已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kinyat.com.hk)內刊發之文件內披露：

- (i) 於二零二二年十二月二十二日刊發之本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第2至第25頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1222/2022122200506_c.pdf
- (ii) 於二零二二年七月二十日刊發之本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第86至第227頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072001185_c.pdf
- (iii) 於二零二一年七月二十三日刊發之本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第93至第247頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072301038_c.pdf
- (iv) 於二零二零年七月二十二日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第86至第243頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200597_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年三月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

銀行貸款

於二零二三年三月三十一日(即確定債務金額之最後實際可行日期)，本集團有未償還計息無抵押及有擔保銀行貸款約351,265,000港元，當中約269,065,000港元為流動部份及約82,200,000港元之非流動部份。

其他借貸

於二零二三年三月三十一日(即確定債務金額之最後實際可行日期)，本集團有未償還計息其他借貸約27,882,000港元，當中約15,000,000港元為無抵押及無擔保、約9,722,000港元為無擔保但以本集團若干發展中物業作為抵押及約3,160,000港元為無擔保但以本集團若干已竣工持作銷售物業作為抵押。

本集團之其他借貸包括流動部份約5,669,000港元及非流動部份約22,213,000港元。

租賃負債

於二零二三年三月三十一日(即確定債務金額之最後實際可行日期)，本集團有租賃負債約12,073,000港元，當中約5,596,000港元為流動部份及約6,477,000港元為非流動部份。

3. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為，在並無不可預見之情況下，經計及本集團現時可動用之財務資源，包括但不限於其主要業務產生之現金流量、可得現金及現金等價物、現有及新增銀行融資以及該等交易之所得款項淨額，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起未來十二個月之業務所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事設計、製造及銷售電器及電子產品、電機以及房地產發展業務。誠如本公司日期為二零二二年十一月二十九日之二零二三年財政年度中期報告所述，近期全球宏觀經濟環境艱難，包括2019新型冠狀病毒疫情揮之不去及中國反覆實施封城措施，導致客戶對製造業務的整體商品及服務需求減弱。因此，加上失去來自本集團主要客戶群中一位重要客戶的收入，本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月的整體營業額較去年同期減少約667,600,000港元或48.9%。本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月錄得虧損約155,600,000港元，主要由於上述收益減少及房地產發展業務分類的減值虧損總額約189,600,000港元所致。

為應對艱巨的經營環境，本集團將繼續審慎靈活管理其生產進度及成本結構，致力為客戶提供高質及具成本競爭力的製造解決方案。本集團將逐步擴大馬來西亞生產基地的產能，亦將會考慮進軍東南亞另一個可提供較低勞工成本、穩定供應鏈及政治環境的地點。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就本集團所持有之物業權益於二零二三年三月三十一日之市值的意見所編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司

香港，九龍
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓907室

網站：<http://valplus.com.hk>

電郵：info@valplus.com.hk

電話：+852 2553 9906

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區的多項物業權益的估值

吾等按照建溢集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團所持有位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業權益（有關物業權益的詳情已載於本報告的估值概要，以下統稱為「該等物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等就有關物業權益於二零二三年三月三十一日（「估值日期」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用及載入 貴公司根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板證券上市規則就 貴集團建議出售事項(「建議出售事項」)刊發的公開通函而編製。

建議出售事項(倘落實)將為交易各方作出的商業決定，而相關交易價將為交易各方磋商的結果。 貴公司董事及管理層應全權負責釐定建議出售事項的代價，而瑋鉞顧問有限公司(「瑋鉞」)概不就此參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉞概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向 貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時(倘適用及實際可行)，吾等已遵守香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》所載的所有規定。

3. 資料來源

對該等物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表(統稱「管理層」)所提供的意見、文件、資料及材料或相關政府機構之公開資料。有關重要文件及資料包括但不限於(i)業權證及(ii)由 貴集團的中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供日期為二零二三年五月三十一日的法律意見(「法律意見」)，並載於本估值報告的附註。

吾等謹此指出，吾等就該物業獲提供的上述文件及資料副本主要以中文撰寫，因此有關英文譯本僅為吾等對該等文件及資料內容理解後的譯文。

4. 估值方法

對估值報告中「估值概要」一節所披露之物業1進行估值時，吾等已採用市場法及成本法的組合，以分別評估土地部分以及建於土地上的樓宇及構築物。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。

對土地部份進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。

由於樓宇及構築物的性質無法透過比較公開市場交易進行估值，故僅採用成本法對其進行估值。成本法會考慮根據類似資產現行市價以全新狀況再造或取代所評估資產的成本，並以現時可觀察的狀況或老化程度(不論由外觀、功能或經濟理由而引起)為證。該方法亦會考慮升級所評估資產產生的實際成本。在缺乏既有可資比較銷售市場的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

對估值報告中「估值概要」一節所披露之物業2進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。

5. 業權調查

吾等並未就該等物業業權進行土地查冊，惟已獲 貴集團提供與相關物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

於吾等估值的過程中，吾等依賴該等物業的業權及權益的法律意見。因此已假設物業權益良好並可出售，且物業權益並無不能透過正常程序清償的產權負擔。吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

6. 實地視察

吾等的黃凱彬先生已於二零二三年五月對該等物業進行實地視察，彼在香港、中國及海外的物業估值方面擁有逾15年相關經驗。吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何服務進行測試。

7. 估值假設

- 對物業權益進行估值時，吾等假設擁有人享有自由及不受影響的權利可於獲授的整個尚未屆滿期限內使用物業權益，且有權在不向政府機關或任何第三方支付任何進一步溢價的情況下轉讓剩餘期限的物業權益；
- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支；
- 有關政府機關已就物業權益授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續；及
- 除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，否則所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。此外，除估值報告有所說明外，吾等已假設物業權益的使用及裝修均處於所述物業權益的邊界範圍內，且概無出現佔用或侵佔的情況。

8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。倘 貴公司提供的有關資料與實際情況不同，則吾等保留修改吾等意見的權利。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況或設施是否適合於其上進行任何物業發展。此外，除估值報告說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

9. 備註

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的實質內容。

除另有說明者外，本報告所有呈列金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該等物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條所界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

香港
九龍新蒲崗
六合街25至27號
嘉時工廠大廈7樓
建溢集團有限公司

董事會台照
代表
瑋鉞顧問有限公司
董事
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

二零二三年五月三十一日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。彼於香港、澳門、中國及海外之物業估值方面擁有逾6年經驗。

估值概要

物業	於二零二三年 三月三十一日之市值
貴集團持作自用之物業	
1. 位於中國 廣東省 韶關市 始興縣 太平鎮 黃花園工業區 440222 001018 GB00939 W00000000地號及 440222 001018 GB01146 W00000000地號的 兩個工業廠房	人民幣71,792,000元
2. 位於中國 廣東省 韶關市 始興縣 太平鎮 黃花園工業區 440222 001018 GB01082 W00000000地號的地塊	人民幣6,568,000元
* 上述數字經已湊整。	

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 三月三十一日 現況下之市值
1. 位於中國 廣東省 韶關市 始興縣 太平鎮 黃花園工業區 440222 001018 GB00939 W00000000地號及 440222 001018 GB01146 W00000000地號 的兩個工業廠房	該等物業包括兩幅土地連 同於一九九八年至二零零 四年期間落成座落於其上 之14幢單層至7層高樓宇及 其他配套樓宇及構築物。 該等物業的地盤面積及樓 面面積分別約為50,130.00 平方米及60,457.57平方米。 該等物業已獲授土地使用 權，於二零四七年一月 三十日及二零五一年十一 月四日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該等物 業由 貴公司佔用， 作工業用途。	人民幣 71,792,000元

附註：

- 1) 根據兩份不動產權證書《粵(2018)始興縣不動產權第0000910號》及《粵(2018)始興縣不動產權第0000914號》，地盤面積約為50,130.00平方米的該等物業的兩幅地塊的土地使用權已授予本公司之全資附屬公司始興縣新法實業有限公司(非官方譯名為「Shixing Newway Industries Company Limited」，以下簡稱「始興新法」)，期限為50年，分別於二零五一年十一月四日及二零四七年一月三十日到期，作工業用途。

- 2) 根據14份不動產權證書《粵房地字第C0951017、C0951018、C0951023、C0951024、C0951467、C5517482、C5517490、0366671、0393949、0393950、C0951020、C0951021、C0951022及C5517483號》，總樓面面積約為40,675.71平方米的14幢樓宇之所有權已歸屬於五福企業有限公司(官方譯名為「Penta Blesses Enterprises Limited」，以下簡稱「五福企業」)及始興縣德寶玩具實業有限公司(現稱為始興新法)，均為 貴公司之全資附屬公司，作工業用途。不動產所有權證書的詳情載列如下：

不動產權證書(文件編號)	用途	樓面面積約數		人民幣
		層數	(平方米)	
粵房地字第C0951017號	宿舍	7	4,536.84	6,947,000
粵房地字第C0951018號	倉庫	2	649.16	994,000
粵房地字第C0951023號	車間	2	11,587.26	17,887,000
粵房地字第C0951024號	車間	1	2,435.40	2,826,000
粵房地字第C0951467號	食堂	1	2,179.24	3,337,000
粵房地字第C5517482號	宿舍	7	4,841.76	7,279,000
粵房地字第C5517490號	倉庫	2	2,972.50	4,526,000
粵房地字第0366671號	車間	1	2,179.24	979,000
粵房地字第0393949號	車間	2	2,199.75	1,659,000
粵房地字第0393950號	宿舍	4	560.12	422,000
粵房地字第C0951020號	車間	2	1,660.13	2,542,000
粵房地字第C0951021號	車間	2	1,660.13	2,542,000
粵房地字第C0951022號	車間	2	2,265.60	3,469,000
粵房地字第C5517483號	宿舍	5	948.58	1,386,000
		總計：	40,675.71	56,795,000

* 上述數字經已湊整。

- 3) 根據管理層，該等物業由 貴集團於中國持有作自用。
- 4) 根據法律意見，始興新法或五福企業並無登記總樓面面積約為19,781.86平方米的其他配套大樓及構築物之業權。管理層進一步確認，始興新法及五福企業並無取得前述其他配套大樓及構築物的相關證書。於估值過程中，由於前述其他配套大樓及構築物並無相關業權證書，吾等並無賦予其商業價值。
- 5) 於估值日期，當地類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣330元至每平方米人民幣390元。於吾等的估值過程中，經考慮(i)所有權的剩餘期限；及(ii)可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣350元後，吾等就該等物業的兩幅地塊採用單位價格約每平方米人民幣282元及每平方米人民幣303元。
- 6) 該等物業位於韶關市黃花園工業區。該區主要由中、低層住宅及工業建築組成。始興火車站鄰近該等物業。韶關火車站距離該等物業大約一小時車程。出租車及公共汽車均可到達該等物業。

- 7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯之資料。中英文版如有不一致，概以中文版為準：
- a) 由總樓面面積約40,675.71平方米之樓宇及下涉土地組成的該等物業已登記不動產權證書；
 - b) 始興新法及五福企業為由總樓面面積約40,675.71平方米之樓宇及下涉土地組成的該等物業之不動產權證之持有人；
 - c) 始興新法及五福企業有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由總樓面面積約40,675.71平方米之樓宇及下涉土地組成的該等物業；
 - d) 由總樓面面積約40,675.71平方米之樓宇及下涉土地組成的該等物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業之業權造成不利影響的其他法律負擔；及
 - e) 該等物業之相關不動產權證書已成功並正式註銷。

			於二零二三年 三月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 位於中國 廣東省 韶關市 始興縣 太平鎮 黃花園工業區 440222 001018 GB01082 W00000000地號 的地塊	該物業包括一幅地盤面積約為21,338.00平方米的土 地。 該物業已獲授土地使用權， 於二零五三年一月十三日 屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業 為空置土地。	人民幣 6,568,000元

附註：

- 1) 根據不動產權證書《粵(2018)始興縣不動產權第0000912號》，地盤面積約為21,338.00平方米的該物業的土地使用權已授予始興新法，為期50年，於二零五三年一月十三日屆滿，作工業用途。
- 2) 根據管理層，該物業由 貴集團於中國持有作自用。
- 3) 於估值日期，當地類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣330元至每平方米人民幣390元。於吾等的估值過程中，經考慮(i)所有權的剩餘期限；及(ii)可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣350元後，吾等就該物業的地塊採用單位價格約每平方米人民幣308元。
- 4) 該物業位於韶關市黃花園工業區。該區主要由中、低層住宅及工業建築組成。始興火車站鄰近該物業。韶關火車站距離該物業大約一小時車程。出租車及公共汽車均可到達該物業。
- 5) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯之資料。中英文版如有不一致，概以中文版為準：
 - a) 該物業已登記不動產權證書；
 - b) 始興新法為該物業之土地使用權之持有人；
 - c) 始興新法有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業；
 - d) 該物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對該等物業業權造成不利影響的其他法律負擔；及
 - e) 該物業之不動產權證書已成功並正式註銷。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊內之權益及淡倉；或根據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之權益如下：

(a) 於本公司股份的好倉

	所持普通股股份數目				佔股權的 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	法團權益	總計	
本公司					
鄭楚傑先生（「鄭先生」）	26,634,000	3,700,000	252,920,000	283,254,000	64.52%
			(附註2)		
廖達鸞先生	2,000,000	-	-	2,000,000	0.45%
鄭子濤先生	3,000,000	-	-	3,000,000	0.68%
鄭子衡先生	3,000,000	-	-	3,000,000	0.68%
馮華昌博士	8,152,000	-	-	8,152,000	1.85%
黃拋維先生	500,000	-	-	500,000	0.11%
孫季如博士	1,000,000	-	-	1,000,000	0.22%
鄭國乾先生（已故）（附註3）	80,000	-	-	80,000	0.02%
張宏業先生	200,000	-	-	200,000	0.04%

(b) 於本公司相聯法團股份之好倉

	所持普通股股份數目			總計	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
相聯法團					
Padora Global Inc					
鄭楚傑先生	520	160	-	680	68.00%
鄭子濤先生	160	-	-	160	16.00%
鄭子衡先生	160	-	-	160	16.00%

- (1) 股權概約百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數438,960,000股計算。
- (2) 於最後實際可行日期，Padora Global Inc (「**Padora**」) 透過其全資附屬公司Resplendent Global Limited (「**Resplendent**」) 間接持有252,920,000股本公司股份。鄭楚傑先生直接擁有Padora之52.0%權益，其餘下股份由彼之配偶、本公司董事鄭子濤先生及鄭子衡先生平均持有。
- (3) 鄭國乾先生於二零二二年九月十二日離世。
- (4) 除上文附註(2)所披露，所有董事確認，彼等於最後實際可行日期並無擁有本公司任何相聯法團之權益。

(c) 於本公司相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持購股權之相關股份數目及持股量概約		歸屬期		行使期	每股行使價 (港元)	本公司股份於緊接授出日期前之股價 (港元)
		百分比	授出日期	由	至			
黃拋維先生	實益擁有人	400,000 (0.09%)	7/7/2017			7/7/2017 – 6/7/2027	2.262	2.220
		100,000 (0.02%)	7/7/2017	7/7/2017	12/9/2017	13/9/2017 – 6/7/2027	2.262	2.220
		100,000 (0.02%)	9/7/2018	9/7/2018	12/9/2018	13/9/2018 – 8/7/2028	2.470	2.470
孫季如博士	實益擁有人	100,000 (0.02%)	9/7/2018	9/7/2018	12/9/2018	13/9/2018 – 8/7/2028	2.470	2.470
鄭國乾先生 [#] (已故)	實益擁有人	100,000 (0.02%)	7/7/2017			7/7/2017 – 6/7/2027	2.262	2.220
		100,000 (0.02%)	9/7/2018			9/7/2018 – 8/7/2028	2.470	2.470
張宏業先生	實益擁有人	100,000 (0.02%)	9/7/2018	9/7/2018	20/7/2018	21/7/2018 – 8/7/2028	2.470	2.470

鄭國乾先生於二零二二年九月十二日離世。根據於二零一二年八月二十日採納之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，其合法遺產代理人將有權於其離世日期起計12個月內行使購股權。

上述購股權乃根據本公司二零一二年購股權計劃授出。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

主要股東名稱／姓名	權益性質及身份	所持普通股 股份數目	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比 (附註1)	所持購股權 數目
Resplendent Global Limited	實益擁有人	252,920,000 (附註2)	57.62%	-
Padora Global Inc	控股公司權益	252,920,000 (附註2)	57.62%	-
曾玉雲女士 (「曾女士」)	控股公司權益 (附註2)	252,920,000	57.62%	-
	個人權益	3,700,000	0.84%	-
	配偶權益(附註3)	26,634,000	6.06%	-

- (1) 股權概約百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數438,960,000股計算。
- (2) Padora之全資附屬公司Resplendent持有252,920,000股本公司股份，該等股份與上文「權益披露－董事及本公司最高行政人員之權益」一節所披露鄭先生之股權相同。根據證券及期貨條例，鄭先生及其配偶曾女士被視為於Resplendent持有的所有本公司股份中擁有權益。
- (3) 鄭先生以個人身份持有26,634,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，曾女士被視為於鄭先生持有的所有本公司股份中擁有權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事於重要合約之權益

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

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二三年三月三十一日有關向本公司關連人士租賃處所之公佈外，自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭之業務(董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益之業務除外)中擁有任何權益。

8. 重大合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約（並非於日常業務中訂立）：

- (a) 土地收回協議連同合作協議。

9. 專家及同意書

以下為本通函所指或所載提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
瑋鉞顧問有限公司	獨立物業估價師及特許專業測量師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容，轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。有關專家函件及／或報告及／或引述乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

10. 專家之權益

於最後實際可行日期，上述專家已確認：

- (a) 其並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法強制執行）；及
- (b) 自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港九龍新蒲崗六合街二十五至二十七號嘉時工廠大廈七樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (d) 本公司在香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司之公司秘書為洪錦榮先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日期間內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kinyat.com.hk)刊載：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 瑋鉞顧問有限公司出具有關該等土地之土地使用權及其上之建築物之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之書面同意書；及
- (f) 本通函。