

此乃要約要件 請即處理

閣下對股份回購要約任何方面、本要約文件及／或隨附接納表格或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的**創建集團(控股)有限公司**股份全部出售或轉讓，應立即將本要約文件及隨附接納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要約文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本要約文件及隨附接納表格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。

本要約文件應與隨附接納表格(其內容構成本要約文件所載股份回購要約的條款及條件其中一部份)一併閱覽。



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED
創建集團(控股)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1609)

要約文件
(1)紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司
提出有條件股份回購
回購最多120,000,000股股份作註銷並
交換經調整國耀股份
及
(2)有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之
潛在主要交易
及
股東特別大會通告

本公司之財務顧問



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



創陞融資

本封面頁所用詞彙與本要約文件所界定者具相同涵義。

董事會函件(其中包括)，當中載有其有關回購要約的條款及細則，載於要約文件第10至34頁。

紅日資本有限公司函件(其中包括)，當中載有詳細有關回購要約的條款及細則，載於要約文件第35至45頁。

獨立董事委員會的函件載於本要約文件第46至47頁，當中載有其就回購要約給股東的建議。獨立財務顧問的函件，載有其就回購要約向獨立董事委員會及股東提出的意見及建議，載於本要約文件第48至88頁。

本公司謹訂於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正假座香港干諾道中41號盈置大廈22樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席特別股東週年大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備的指示填妥及簽署表格，儘快及無論如何須於股東週年大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，送達過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表的委任文件視為已撤銷。

要約之接納及交收程序載於本回購要約文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納最遲須於二零二三年九月二十九日(星期五)下午四時正(或要約人於執行人員的同意下根據收購守則可能決定及宣佈的有關較後時間及／或日期)送達過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

將會或有意將本要約文件及／或隨附之接納要約表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請於採取任何行動前，先細閱本要約文件內「重要通告」。海外股東如欲接納要約，須自行完全遵守有關司法權區有關接納回購要約之法律及法規，包括取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他之同意及任何登記或備案或符合其他必要之正式程序或法律及監管規定，以及支付該股東在有關司法權區應繳之任何轉讓款項或其他稅款或其他所需款項。海外股東於決定是否接納回購要約前應徵求專業意見。

二零二三年八月二十四日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
重要通知	3
釋義	4
董事會函件	10
紅日資本函件	35
獨立董事委員會函件	46
創陸融資有限公司函件	48
附錄一 — 回購要約之條款	I-1
附錄二 — 本集團財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 股份估值報告	IV-1
附錄五 — 紅日資本有關股份估值報告的函件	V-1
附錄六 — 國耀集團會計師報告	VI-1
附錄七 — 國耀集團估值報告	VII-1
附錄八 — 紅日資本有關國耀集團估值報告的函件	VIII-1
附錄九 — 一般資料	IX-1
附錄十 — 申報會計師就經更新估計虧損及溢利估計發出的報告	X-1
附錄十一 — 紅日資本就經更新估計虧損及溢利估計發出的報告	XI-1
附錄十二 — 國耀憲章	XII-1
股東特別大會通告	EGM-1
<i>隨附文件</i>	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

預期時間表

本要約文件及接納表格內對日期及時間的所有提述均指香港日期及時間。下文所載之預期時間表僅屬指示性質，其可能有所變動。時間表如有任何變動，本公司將在適當時間作出公告。

本要約文件及隨附接納表格之

寄發日期及要約期開始(附註1)

二零二三年八月二十四日(星期四)

遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會之

最後時限

二零二三年九月八日(星期五)

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記(包括首尾兩日)

二零二三年九月十一日(星期一)至

二零二三年九月十五日(星期五)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限

二零二三年九月十三日(星期三)

上午十時正

股東特別大會日期(附註2)

二零二三年九月十五日(星期五)

回購要約成為無條件(附註3)

二零二三年九月十五日(星期五)

截止日期接受回購要約之最後時限及日期(附註3及4)

二零二三年九月二十九日(星期五)

下午四時正

於截止日期在聯交所及本公司網站登載回購

要約結果之公告(附件4)

不遲於二零二三年九月二十九日(星期五)

下午七時正

就收到的有效接納回購要約經調整國耀股份股票證書的

最後日期(附註5及6)

二零二三年十月十一日(星期三)

附註：

1. 回購要約可於本要約文件寄發之日起至截止日期期間接納。回購要約須獲得親身或委派代表出席股東特別大會之獨立股東以大部分票數批准後方可作實。
2. 本公司將於二零二三年九月十一日(星期一)至二零二三年九月十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東必須確保所有過戶文件連同有關股票於二零二三年九月八日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的股份過戶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。

預期時間表

3. 根據收購守則規則15.3條，本公司應於回購要約於所有方面成為或被宣佈為無條件時，刊發公告。回購要約於回購要約成為無條件之日後應維持可供接納不少於十四(14)日。回購要約的接納不可撤銷且不得撤回，收購守則允許的情況除外。
4. 說明回購要約是否經延期、修訂或屆滿之公告將截止日期下午七時正前於聯交所及本公司網站刊發。倘本公司決定將回購要約延期，而有關公告並無列明下一個截止日期，根據收購守則，將於回購要約截止前以公告方式發出最少14日通知。
5. 倘於截止日期或寄發經調整國耀股份股票日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，且(i)並未於聯交所在下午恢復買賣前及時取消，則回購要約或發經調整國耀股份股票的最後時間及日期將延至香港並無懸掛該等任何警告信號之下一個營業日下午四時正，或執行人員可能批准之有關其他日期；或(ii)於聯交所在下午恢復買賣前及時取消，則回購要約或寄發經調整國耀股份股票的最後時間及日期將為同一營業日下午四時正。
6. 就根據回購要約交回的股份應付的經調整國耀股份股票(將盡快以平郵方式寄發予接納要約的股東，惟無論如何須於回購要約結束後七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付，郵誤風險概由彼等自行承擔。

除上文所述外，倘接納回購要約及寄發經調整國耀股份股票的最後時間並未於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。本公司將於實際可行情況下以公告方式知會股東有關預期時間表的任何變動。

重要通知

致海外股東的通知

向海外股東作出回購要約及／或其參與回購要約的能力或須遵守相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用法律或監管規定。海外股東如欲接納回購要約，須自行全面遵守相關司法權區的法律，包括取得所需的任何政府、外匯管制或其他許可，或遵守其他必要的手續，以及支付該等海外股東在任何該等司法權區應付的發行、轉讓或其他稅項。有關詳情，請參閱本要約文件附錄一「海外股東」一段。

過往表現及前瞻性陳述

本要約文件所載本集團及國耀控股之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團及國耀控股日後之業績。本要約文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等詞彙或具有類似涵義的詞彙識別，當中涉及意見，風險及不明朗因素以及假設。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述的預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例的規定(包括收購守則)所限，本公司、紅日資本、創陞及彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與回購要約的任何其他人士，概不承擔更正或更新本要約文件所載的前瞻性陳述或意見的任何責任。

釋 義

於本要約文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「經調整國耀股份」	指	於緊隨國耀股份拆細生效後國耀股本(已發行及未發行)中每股面值0.01美元之普通股
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告，內容有關(其中包括)回購要約
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及經重列組織章程細則
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放交易之日
「回購守則」	指	證監會頒佈之香港股份回購守則(經不時修訂及補充)
「回購要約」	指	紅日資本代表本公司提出有條件證券交換要約，以根據將載於要約文件之條款及條件以及遵照收購守則及回購守則回購最多120,000,000股股份作註銷
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化」	指	建議於國耀股份拆細完成後資本化國耀集團結欠本公司之款項3,840萬美元(相當於約298,750,000港元)
「守則」	指	收購守則及股份回購守則之統稱

釋 義

「本公司」	指	創建集團(控股)有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1609)
「條件」	指	回購要約之條件，載列於本要約文件「回購要約之條件」一節
「控股股東」	指	指具有上市規則所賦予的涵義，及除文義另有所指外，指 Prestige Rich 及張金兵先生，而「控股股東」則指其中任何一方
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以供股東考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行交易之股東特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事的任何代表
「接納表格」	指	就回購要約隨附要約文件一併寄發予股東以供該等人士使用之接納表格
「格林納達政府」	指	格林納達政府
「格林納達項目」	指	計劃發展該土地之房地產發展項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈特曼」	指	哈特曼教育產業有限公司，一家於格林納達註冊成立之有限公司，並為國耀之全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生組成之獨立董事委員會，乃成立以就回購要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創陞」	指	創陞融資有限公司，一家證券及期貨條例項下的持牌法團，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，即獲委任(在獨立董事委員會批准下)以就回購要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	須於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行交易之決議案放棄投票者以外之股東，包括於回購要約中擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為獨立估值師
「該表示」	指	JLB Capital就接納回購要約給予之表示
「不可撤回承諾」	指	Prestige Rich及張金兵先生不接納回購要約所給予本公司日期為二零二三年二月十六日之不可撤回承諾
「JLB Capital」	指	JLB Capital Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由附屬公司董事全資擁有
「國耀」	指	國耀控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「國耀集團」	指	國耀及哈特曼
「國耀股份」	指	國耀每股1.0美元之普通股

釋 義

「國耀股份拆細」	指	(i)國耀每股面值1.0美元之法定但未發行股份拆細為一百(100)股每股面值0.01美元之經調整國耀股份；及(ii)每股1.00美元之法定已發行股份拆細為100股每股0.01美元之股份，致使國耀之法定股份由50,000股增加至5,000,000股
「該土地」	指	一幅位於格林納達州聖喬治教區哈特曼山的地塊，測量面積約148英畝
「土地成本」	指	哈特曼就收購該土地向格林納達政府支付之金額20,000,000美元(相等於約156,000,000港元)
「最後交易日」	指	二零二二年五月十二日，即股份停牌前在聯交所之最後交易日
「最後接納時間」	指	過戶登記處接收股東所呈交接納表格的最後時間，即二零二三年九月二十九日(星期五)下午四時正，或本公司根據守則規定可能公佈的有關較後日期
「最後可行日期」	指	二零二三年八月二十一日，即本通函付印前為確定載入本通函若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高數目」	指	根據回購要約回購交換經調整國耀股份之最高數目120,000,000股股份
「要約文件」	指	本公司根據收購守則、回購守則及上市規則就回購要約將予刊發之要約文件
「要約期」	指	具有守則所賦予的涵義，自該公告日期開始

釋 義

「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「Prestige Rich」	指	Prestige Rich Holdings Limited，為控股股東，擁有609,100,000股股份權益，相當於本公司於最後可行日期已發行股本總數約55.6%，並由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有
「估計溢利」	指	載於本要約文件附錄二「重大變動」一段c段根據本集團截至二零二三年六月三十日止三個月未經審核綜合管理賬目估計毛利及純利大幅減少的聲明
「記錄日期」	指	釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期，即二零二三年九月八日(星期五)
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即本公司有關回購要約之財務顧問
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「過戶登記處」或「卓佳」	指	卓佳證券登記有限公司，即本公司的香港股份過戶登記分處，其地址位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	二零二二年十月二十八日(即於二零二三年四月二十八日(要約期開始日期)前六個月當日)直至最後可行日期(包括該日)期間
「餘下集團」	指	本集團(不包括國耀集團)
「復牌指引」	指	聯交所於二零二二年六月二日向本公司發出之復牌指引
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「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	本公司每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	根據本公司分別於二零二零年十二月及二零二一年四月進行之認購事項之股份認購方，於最後可行日期，彼等亦為股份持有人，即JLB Capital、Fortune Box International Limited、Wise Industries Group Limited、德圖資本有限公司、余傳明及懋源資本有限公司
「附屬公司董事」	指	馬超先生，為於二零二一年十一月二十九日辭任之執行董事，為國耀及哈特曼之現任董事，及JLB Capital之唯一實益擁有人
「收購守則」	指	證監會頒佈之收購及合併守則(經不時修訂及補充)
「所有權文件」	指	有關股份擁有權的相關股票、過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何一項或多項令人信納的彌償)
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

就詮釋而言，本要約文件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED
創建集團(控股)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1609)

執行董事：

張金兵先生(主席)

梁志光先生

獨立非執行董事：

譚炳權先生

陳維潔女士

趙漢根先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

68樓6808室

敬啟者：

(1)紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司
提出有條件股份回購
回購最多120,000,000股股份作註銷並
交換經調整國耀股份
及
(2)有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之
潛在主要交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告。於二零二三年四月二十八日，董事會議決紅日資本將代表本公司提出回購要約，以回購最多120,000,000股股份作註銷，相當於本公

董事會函件

司於最後可行日期已發行股本約10.96%，惟須待股東批准方告作實。根據回購要約，建議每股已回購股份將交換一股經調整國耀股份。

全體獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就回購要約向獨立股東提供意見。

就此而言，創陞在獨立董事委員會批准下獲委任擔任獨立財務顧問，以就回購要約向獨立董事委員會提供其意見。

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團業務及國耀集團之財務狀況的資料及回購要約的理由；(ii)回購要約的詳細條款及條件；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就回購要約致獨立股東的推薦建議及意見；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就回購要約致獨立董事委員會的意見；及(v)股東特別大會通告，供股東考慮及酌情批准決議案以批准回購要約。本要約文件隨附的接納表格僅供有意接納回購要約的股東使用。

II. 回購要約

紅日資本將代表本公司向股東作出回購要約，以回購120,000,000股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，基準如下：

每股已回購股份 一股經調整國耀股份

根據收購守則，回購要約將向全體股東提呈。

除下文「回購要約之條件」一節所載條件外，回購要約不以提交接納最低數目股份為條件。

已回購之股份將根據本公司組織章程細則於緊隨回購要約完成後被註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派之任何股息。因此，本公司之已發行股本將按回購股份之面值減少。

股東可就彼等所持任何數目之股份接納回購要約，最多為彼等所持有之全部股權。所有有效提交之股份將予回購，惟根據要約回購之股份總數不會超過最高數目，即120,000,000股股份。

董事會函件

倘有效提交之股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購之股份數目，以使本公司所回購之股份總數相等於最高數目。有關詳情於本要約文件附錄一內闡述。

於最後可行日期，本公司有1,095,388,000股已發行股份。本公司並無任何尚未行使證券、購股權、認股權證或可兌換或賦予其持有人權利認購、兌換或交換為股份或任何其他證券之衍生工具(定義見收購守則規則22註釋4)。

回購要約之條件

回購要約須待獲得親身或以受委代表出席股東特別大會之獨立股東大多數投票批准普通議案方告作實。任何非獨立股東須於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就回購要約而言對本公司具重大影響，否則本公司不得援引任何條件以使回購要約失效。

根據收購守則規則15.3，當回購要約在所有方面成為或已宣佈為無條件時，本公司必需刊發公告。回購要約亦必須於回購要約成為無條件後至少十四(14)日期間仍然開放可供接納。

股東及本公司潛在投資者務須注意，回購要約須待條件獲達成後，方始作實，因此不一定會進行。倘獨立股東於股東特別大會上不批准回購要約之決議案，則回購要約將不會進行並將即時失效。

故此，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事，而倘對應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等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。

回購要約之價值

於二零二三年三月三十一日，國耀集團錄得經審核綜合負債淨額約98.90百萬港元。緊隨建議將國耀集團應付本公司款項約298.75百萬港元資本化後(更多詳情載於下文「國耀集團之財務資料」一節)並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，且假設國耀集團之財務狀況並無其他變動，則國耀集團之綜合資產淨值為約199.85百萬港元，根據本要約文件附錄七所載獨立估值師對國耀於二零二三年六月三十日的100%股權的估值，計及資本化後，國耀集團於二零二三年六月三十日的市值約為199.67百萬港元，應相等於回購要約之價值，而基於最高數目120,000,000股股份計算，相等於每股股份約1.66港元。

於最後可行日期，國耀已發行一(1)股國耀股份。為促成回購要約，國耀將(i)進行國耀股份拆細；(ii)將法定經調整國耀股份數目增加至120,000,000股每股0.01美元之經調整國耀股份；(iii)完成資本化；及(iv)將其已發行股份增加至120,000,000股經調整國耀股份。國耀資本重組之程序預期將於股東特別大會後七(7)個營業日內完成。按照回購要約項下一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，在回購要約獲全面接納下，最高數目120,000,000股股份將交換國耀全部經擴大已發行股本。

國耀股份拆細須待遵守英屬處女群島有關法律程序及法規方告作實，當中包括但不限於國耀組織章程大綱之修訂本及上市規則，以使國耀股份拆細生效。

回購要約之基準為一股股份換一股經調整國耀股份，乃經參考國耀集團於二零二三年三月三十一日之未經審核資產淨值並考慮資本化後釐定。

價值比較

回購要約之價值每股股份1.66港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約151.52%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約151.52%；

董事會函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；
- (v) 於二零二二年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份0.55港元溢價約201.82%。

股份自二零二二年五月十三日上午九時起暫停在聯交所買賣，並將繼續暫停直至另行通知。自股份於最後交易日停牌起，股份於有關期間於聯交所錄得的每股最高及最低收市價均為0.66港元。

財務資料之確認

於最後可行日期，國耀由本公司全資擁有。假設回購要約獲股東全面接納，須以國耀全部已發行股本以結付全面接納回購要約之代價。

本公司財務顧問紅日資本信納，於國耀股份拆細生效後，有足夠經調整國耀股份供本公司結付全面接納回購要約之代價及相關印花稅。

不可撤回承諾

控股股東Prestige Rich直接持有609,100,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本總數約55.6%，且其由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有，並已不可撤回及無條件地向本公司承諾，其將不會接納回購要約。

主席兼執行董事張金兵先生直接持有24,500,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本總數約2.2%，已不可撤回及無條件向本公司承諾其將不會接納回購要約。

自要約期間前六個月至最後可行日期止期間，Prestige Rich及張金兵先生並無就股份進行有價買賣。

董事會函件

接納回購要約之表示

由附屬公司董事全資擁有之公司JLB Capital擁有21,860,781股股份權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本總數約2.0%，並向本公司表示倘落實進行，其將會接納回購要約。附屬公司董事亦擬繼續與格林納達政府磋商退還土地成本，及透過動用國耀集團之資源(包括將退還的任何土地成本)，探索其他商機，包括但不限於在格林納達的房地產發展項目。於最後可行日期，附屬公司董事確認，彼並無有關國耀集團的具體計劃，亦無就在格林納達任何指定發展項目進行討論或磋商。

III. 本公司之股權架構

僅就說明用途，下文載列本公司(i)於最後可行日期；及(ii)於回購要約結束後之股權架構，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾：

股東名稱	於最後可行日期		於回購要約結束後， 當中假設只有認購方 接納回購要約，並已 計及不可撤回承諾		於回購要約結束後， 當中假設回購要約 已獲全面接納，並已 計及不可撤回承諾	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Prestige Rich(附註1)	609,100,000	55.6	609,100,000	61.5	609,100,000	62.4
張金兵先生	24,500,000	2.2	24,500,000	2.5	24,500,000	2.5
認購方	105,745,390	9.7	-	-	78,266,446	8.1
- JLB Capital(附註2、5)	21,860,781	2.0	-	-	16,180,049	1.7
- Fortune Box International Limited (附註3、5)	38,300,000	3.5	-	-	28,347,382	2.9
- Wise Industries Group Limited(附註5)	37,682,609	3.4	-	-	27,890,426	2.9
- 德圖資本有限公司(附註5)	5,176,000	0.5	-	-	3,830,967	0.4
- 余傳明(附註5)	1,726,000	0.2	-	-	1,277,482	0.1
- 懋源資本有限公司(附註5)	1,000,000	0.1	-	-	740,140	0.1
其他公眾股東(附註4)	356,042,610	32.5	356,042,610	36.0	263,521,554	27.0
總計	1,095,388,000	100.0	989,642,610	100.0	975,388,000	100.0

董事會函件

附註：

1. Prestige Rich由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資實益擁有。
2. JLB Capital由附屬公司董事全資實益擁有，彼於二零二一年十一月二十九日辭任前為董事會聯席主席、本公司執行董事兼行政總裁。
3. Fortune Box International Limite由仇沛沅先生全資實益擁有，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為執行董事。
4. 該等公眾股東包括李亦非博士，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為獨立非執行董事。
5. 除JLB Capital於最後可行日期持有的21,860,781股股份外，其他認購人於最後可行日期持有的83,884,609股股份屬於本公司公眾持股量的一部分，以符合規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定。

假設回購要約已被完全接納並考慮到不可撤銷承諾，張金兵先生及Prestige Rich的投票權將由最後可行日期的約佔總投票權的2.2%及55.6%增加至回購要約結束後約佔總投票權的2.5%及62.4%。

董事會函件

IV. 國耀之股權架構

僅就說明用途，下文載列國耀(i)於最後可行日期；及(ii)於回購要約結束後之股權架構，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾：

股東名稱	於最後可行日期		國耀資本重組完成後 經調整國耀		於回購要約結束後， 當中假設只有認購方 接納回購要約，並已 計及不可撤回承諾 經調整國耀		於回購要約結束後， 當中假設回購要約 已獲全面接納，並已 計及不可撤回承諾 經調整國耀	
	國權股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
本公司	1	100.0	120,000,000	100.0	14,254,610	11.9	-	-
認購方	-	-	-	-	105,745,390	88.1	27,478,944	22.9
- JLB Capital	-	-	-	-	21,860,781	18.2	5,680,732	4.7
- Fortune Box International Limited	-	-	-	-	38,300,000	32.0	9,952,618	8.3
- Wise Industries Group Limited	-	-	-	-	37,682,609	31.4	9,792,183	8.2
- 德圖資本有限公司	-	-	-	-	5,176,000	4.3	1,345,033	1.1
- 余傳明	-	-	-	-	1,726,000	1.4	448,518	0.4
- 懋源資本有限公司	-	-	-	-	1,000,000	0.8	259,860	0.2
其他公眾股東	-	-	-	-	-	-	92,521,056	77.1
總計	1	100.0	120,000,000	100.0	120,000,000	100.0	120,000,000	100.0

倘回購要約僅獲認購方接納，本公司於回購要約結束後將持有國耀約11.9%股權。在回購要約的接納水平的規限下，國耀可於完成後繼續或不再作為本公司的附屬公司，本公司可能會視乎當時的情況下考慮維持或出售該等剩餘的國耀股權，並將適時遵守上市規則項下所有適用規定。

V. 本集團之資料及有關本集團之意向

本公司根據開曼群島法律註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；及(ii)於香港提供貸款融資業務。本公司擬於回購要約結束後，本集團將繼續經營其現有主要業務，包括混凝土配售業務及貸款融資業務。

根據回購要約，本公司擬回購並註銷120,000,000股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，且根據回購要約，回購的每股股份將兌換為一股經調整國耀股份。倘回購要約未獲悉數接納，本公司將在回購要約結束後仍為經調整國耀股份的持有人。在此情況下，本公司可能會視乎當時的情況下考慮維持或出售該等剩餘的國耀股權。完成回購要約將不會導致控股股東或董事會組成變動。

由於聯交所認為本公司已進行的若干出售及收購已構成上市規則第14.06條項下的反向收購，因此股份已於二零二二年五月十三日上午九時正起在聯交所暫停買賣。於二零二二年六月二日，本公司收到聯交所函件，載有復牌指引。為遵守上市規則第14.54條之規定，即復牌指引所載之復牌條件之一，本集團已於二零二二年十二月委任保薦人以探討可能收購的新業務，但經盡職調查工作後，該收購事項不會進一步進行。本公司於二零二三年八月已就另一項建議收購事項委聘另一名保薦人，一旦完成，可能構成上市規則項下的反向收購（「復牌計劃」）。截至最後可行日期，保薦人正在對潛在收購目標進行盡職調查。倘進行復牌計劃，本公司於可預見未來可能對本集團業務作出重大變更（包括重新調配本集團之固定資產），而當中可能涉及有關繼續聘用本集團僱員之重大變動。倘不進行復牌計劃，本公司預期於可預見未來不會對本集團業務作出重大變更（包括重新調配本集團之固定資產），亦不會涉及有關繼續僱用本集團僱員之重大變動。

本公司股東及潛在投資者務請注意，復牌計劃須待（其中包括）保薦人盡職審查結果及聯交所批准後，方可作實，因此可能會或不會進行。

董事會函件

股東及本公司潛在投資者務請注意，刊發本要約文件並不表示聯交所就恢復本公司股份買賣作出任何決定或結論，亦不保證聯交所會作出任何批准。為免生疑問，聯交所並未信納本公司於最後可行日期已達成所有復牌指引。

於最後可行日期，本公司的公眾持股量佔本公司已發行股本總額約40.2%。倘回購要約成為無條件，於回購要約完成後，根據考慮到不可撤銷承諾的回購要約所涉及的最大股份數目，並假設完全接納回購要約，則預計本公司於緊隨回購要約完成後的公眾持股量將佔已發行股份的約33.4%（假設本公司已發行股本於最後可行日期後並無變動），故公眾人士持有的股份數目將繼續符合上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定。

本公司無意就於回購要約後強制收購少數股東所持有股份的權利依賴香港法例第622章公司條例第705條、第711條至第716條及第718條至第721條或開曼群島之任何相若公司法。

VI. 回購要約之理由及裨益

本公司於二零二零年十二月（「第一次認購事項」）及二零二一年四月（「第二次認購事項」），連同第一次認購事項統稱「該等認購事項」進行兩項認購行動，籌集所得款項淨額合共約2.981億港元（「認購事項所得款項」），計劃主要用作本集團潛在收購或投資機會。認購方（包括JLB Capital）對本集團擬進行之潛在業務發展表示興趣，尤其是格林納達項目（為一項房地產發展項目，涉及發展大學城，周邊將配備學生公寓及相關全面商業設施），因而投資於本公司。

然而，本公司認為，考慮到聯交所於二零二一年六月因本公司進行的一系列交易構成上市規則項下的反向收購而決定暫停股份買賣，本集團難以就格林納達項目籌集足夠資金。有見本集團所面對情況不明朗，倘並非不切實際，本集團難以符合格林納達政府就發展格林納達項目規定之時限，即接獲該土地之土地業權後兩年。因此，格林納達政府並無向哈特曼授出該土地之土地業權，而格林納達項目並無進展。誠如本公司日期為二零二一年十一月二十六日之公告所載，哈特曼與格林納達政府訂立終止協議，以終止收購該土地（「終止」），而格林納達政府確認向哈特曼

董事會函件

交回土地成本合共20,000,000美元(相等於約156,000,000港元)。因此，本集團已於截至二零二二年三月三十一日止財政年度終止經營於格林納達房地產發展之分部。

本公司得悉，於終止後，附屬公司董事(為JLB Capital之唯一實益擁有人以及分別為國耀及哈特曼之董事)擬繼續發展於格林納達之房地產發展項目。本公司認為，由作為國耀及哈特曼董事行事之附屬公司董事負責向格林納達政府收回土地成本，一方面可能具有潛在利益衝突，另一方面可能牽涉其個人業務利益。

於二零二二年六月，於關鍵時間各自為認購方之四名股東(包括JLB Capital)接洽本公司，表示鑒於本集團終止經營於格林納達之房地產發展業務，故考慮撤資。彼等要求本公司按照彼等各自認購協議項下之相同認購價回購合共103,019,390股股份，即彼等於本公司各自之股權。其後，於二零二二年八月，該四名股東再次要求本公司將彼等於本公司之股權與該土地交換。然而，由於該土地並非由本集團擁有或控制，故本公司拒絕彼等之要求。僅供參考之用，截至最後可行日期，其餘兩名認購人並未就上述要求接洽本公司或表示任何意向。

確認該四名股東提出之要求之同時，本公司認為，全體股東應獲得公平對待。由於股份自二零二二年五月十三日起停牌，而倘本公司未能於二零二三年十一月十二日前達成聯交所施加之復牌條件，聯交所可能要求股份註銷上市地位，故本公司認為，回購要約將為解決問題之另一方法，一方面可解決附屬公司董事之潛在利益衝突，另一方面倘彼等希望在格林納達從事房地產開發業務，則為全體股東(包括該四名股東)提供機會選擇持有經調整國耀股份而非股份。於最後可行日期，除JLB Captial外，上述其他三名股東並無表現彼等各自是否會接納或拒絕接納回購要約之意向。

考慮到格林納達項目已終止，而向格林納達政府收回土地成本既費時費力，亦會分散本公司集中發展其核心之混凝土澆注業務之專注力，故終結此本集團不會再進一步尋求發展之已終止經營業務分部，對本公司有利。自二零二一年十一月終止收購該土地以來，本集團一直與格林納達政府就退還土地成本進行對話。然而，格林納達於二零二二年六月二十三日舉行大選，選出新總理，亦為新內閣任命成員。其後，參議院之新議長及眾議院之新議長於二零二二年八月獲選加入格林納達議會。由於政府移交，土地成本的退還進一步推遲。基於上文，董事認為，本集團在

董事會函件

與格林納達政府的磋商過程中處於相對被動的位置，且本集團並無其他現有可行替代方案收回土地成本。誠如下文「國耀集團之財務資料」一段進一步說明，有必要在國耀維持足夠數量的資產，以促進與格林納達政府就退還土地成本進行的談判，並在格林納達探索其他房地產開發項目。於最後可行日期，本公司並無自格林納達政府收取任何土地成本退款，而格林納達政府尚未表明具體退款時間表。已就二零二二年財政年度內應收格林納達政府款項計提部分虧損撥備。此外，在考慮截至二零二三年六月三十日土地成本退款的預期信貸虧損時，董事會已根據本集團編製經審核綜合財務報表的會計政策進行評估，並參考假設由於國耀集團與格林納達政府正在進行持續磋商，土地成本退款將會至少部分收回。根據該評估，就土地成本退款的預期信貸虧損作出的累計撥備約為340萬美元。有關土地成本退款的預期信貸虧損評估的進一步詳情，請參閱本要約文件附錄四所載估值報告「6.3評估格林納達政府結欠應收款項之預期信貸虧損」一節討論。倘進一步延遲退款，可能需要進一步計提虧損撥備，繼而可能對本集團之財務表現構成不利影響。經考慮上述各項，加上本集團已不再參與格林納達項目，董事會認為，透過回購要約終結此已終止經營業務分部，對本公司有利。

儘管不同股東有不同投資準則、目標、風險偏好及組合，董事會謹此懇請股東注意下列持有經調整國耀股份（即一間非上市公司之股份）相較持有股份（即於聯交所主板上市，惟自二零二二年五月十三日起及直至最後可行日期停牌）之特點，包括潛在好處及相關風險：

- (i) 回購要約乃認為國耀集團之業務及前景較餘下集團為吸引之股東帶來機會，根據本要約文件附錄一中「回購要約」一節所載回購要約之條款及條件將所持有的一股現有股份交換為一股經調整國耀股份，而毋須支付任何現金代價；
- (ii) 誠如董事會函件中「回購要約－價值比較」一節所載，回購要約之價值每股股份約1.66港元較(a)股份於最後交易日之每股收市價；(b)股份多個平均收市價；及(c)於二零二三年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值均溢價。按此基準及只

董事會函件

計及回購要約之影響，不接納回購要約及繼續為股份持有人之股東於回購要約完成後之每股股份資產淨值將較低；

- (iii) 國耀於英屬處女群島註冊成立，於回購要約結束後，將須繼續遵守有關英屬處女群島公司法之規定。董事認為，英屬處女群島定有法律及法規可保障股東權利。國耀組織章程大綱及細則將載列於要約文件附錄十二內；
- (iv) 儘管董事會不斷付出努力，且須達成復牌指引所載之復牌條件，惟股份是否會及何時於日後恢復買賣仍存在多項不明朗因素。倘股份於未來日期仍然停牌或被除牌，股東於變現其於股份之投資時可能面對困難。

相反地，倘復牌指引所載復牌條件於指定期限內獲達成，而股份恢復買賣，股東可於聯交所買賣股份。誠如上文所述，為達成復牌指引，本集團已於二零二三年八月委聘保薦人，以探索新業務之可能收購，而倘完成收購，可能構成上市規則項下可能反收購。然而，由於可能反收購未必會進行，股份買賣未必於指定期限內恢復，股東須留意此等不明朗因素；

- (v) 鑒於經調整國耀股份並非於任何股票交易所上市，股東須注意(aa)其於變現經調整國耀股份之投資時將會面對困難，原因為並無買賣經調整國耀股份之現有市場；(bb)經調整國耀股份之價格將不會如聯交所上市證券之買賣價般具有透明度；及(cc)國耀將不受上市規則的規定及保障的約束，而該規定及保障將適用於聯交所上市公司的少數股東；
- (vi) 於最後可行日期，國耀集團並無自格林納達政府收取任何土地成本之退款。考慮到有關時間之情況，國耀集團已就應收格林納達政府款項計提部分虧損撥備。基於董事會所得資料及經合理查詢，於最後可行日期，自格林納達政府收取土地成本之退款之確切時間及數額仍不確定。因此，具有土地成本不會及時退款之風險，及具有國耀不會收取全數土地成本或完全不會收取土地成本之風險；

董事會函件

- (vii) 倘國耀於回購要約完成後不再為本公司之附屬公司，其營運及控制權將由國耀本身由國耀大多數股東委任之董事會於有關時間決定，其業務及事務將不再遵守上市規則以及聯交所上市公司需要遵守之其他規則及法規。按此基準，於國耀之股本投資將被視為因往後面臨之合規規定較為寬鬆而具有較高風險。

另一方面，由於國耀不再需要遵守上市規則，其日後可能擬定進行之任何交易可能會按更加具效益之方式進行，而毋須遵從上市規則項下之程序及批准規定；及

- (vii) 經考慮格林納達項目現狀、本集團正在進行的業務以及股份已暫停買賣等因素，董事會認為，通過回購要約的方式結束該已終止經營業務分部並將其時間和資源集中於本集團正在進行的核心業務，並專注於恢復股份買賣（「目的」），此舉符合本公司及股東的整體利益。為了達成目的，董事會必須提出回購要約，其條款對可能有不同投資目標和風險偏好的股東具有足夠的吸引力。鑒於本集團及國耀的現狀，董事會已嘗試並認為已盡其所能提出回購要約，該回購要約平衡了或不希望接納回購要約的股東的利益，同時對或希望接受回購要約的潛在股東具有合理的吸引力，以成功達成目的。

董事會認為，回購要約符合股東整體利益，原因為其為股東提供選擇權，以選擇(i)保留彼等於本公司之投資，而本公司致力於復牌限期前達成復牌指引，當中可能涉及本公司反收購及可能向本集團引進新業務；或(ii)撤出彼等於本公司之投資，並透過彼等於國耀之權益參與格林納達之商機。假設國耀股東於完成回購要約後不投票替換國耀及哈特曼之董事或委任新董事，預期國耀集團公司之管理層將仍為附屬公司董事，彼為JLB Capital的唯一實益擁有人，亦為在格林納達擁有商業關係的企業家。如上所述，JLB Capital已向公司表示，倘回購要約繼續進行，彼將接受回購要約。附屬公司董事擬繼續與格林納達政府協商退還土地成本，及透過動用國耀集團及其於格林納達項目所成立公司之資源（包括將退還的任何土地成本），探索位於格林納達的其他房地產發展機會，並在格林納達協作附屬公司董事之其他商業計劃。回購要約本質上為於此等情況下

董事會函件

作出之管理決定，旨在促成有關事項，及終結於格林納達之已終止經營房地產發展業務，同時公平對待全體股東。

經考慮上述各項，本公司因而建議回購要約，且董事會認為回購要約(i)對全體股東屬公平，由於全體股東須遵從相同條款，並獲給予相同權利接納或拒絕回購要約；(ii)可解決附屬公司董事之潛在利益衝突；(iii)可向股東提供選擇權，彼等可按意願尋求於格林納達可能出現之任何潛在商機，包括但不限於潛在房地產發展項目；及(iv)將讓本集團得以終結於格林納達之已終止經營業務，並集中力度及資源發展其核心業務以及進行復牌計劃。

VII. 有關國耀集團之資料

國耀為於二零一九年七月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期亦為本公司之全資附屬公司。國耀為一家投資控股公司，並無任何業務營運。於最後可行日期，除於哈特曼之投資外，國耀並無擁有其他重大資產或投資於其他公司。

哈特曼為於二零二零年十一月十日在格林納達註冊成立之有限公司，並為國耀之全資附屬公司。哈特曼主要於格林納達從事房地產發展業務。於最後可行日期，哈特曼並無任何投資於任何公司。於終止後及於最後可行日期，哈特曼並無任何業務活動，其主要資產主要包括涉及將由格林納達政府退回之土地成本之應收款項及於格林納達銀行存放之現金。

國耀集團之財務資料

於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度內國耀集團之已審核綜合財務資料如下：

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (已審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (已審核)
收入	-	-
除稅前虧損	(90,342)	(5,069)
除稅後虧損	(90,342)	(5,069)

董事會函件

附註：上述綜合財務資料計入哈特曼教育服務有限公司（「哈特曼服務」，其於二零二二年二月二十八日出售前為國耀之全資附屬公司）財務資料及從事提供移民諮詢服務。國耀集團截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損包括哈特曼服務截至出售日期所錄得的虧損約660萬港元及錄得出售哈特曼服務之收益約810萬港元。

下文載列國耀集團於二零二三年三月三十一日之已審核綜合財務狀況：

	千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備	434
流動資產	
貿易及其他應收賬款	135,809
現金及銀行結存	155,898
	291,707
流動負債	
貿易及其他負債	(30,122)
應付本公司款項	(360,923)
	(391,045)
負債淨額	(98,904)

於二零二三年三月三十一日，應付本公司款項約為3.609億港元（「全部結餘」），為本集團以股東貸款方式就格林納達項目向國耀集團進行的投資總額。本公司認為，在國耀不太可能清算的情況下，以股東貸款形式對國耀集團進行投資可以為本公司作為債權人提供比作為股東更好的保護。

誠如上文所述，本集團的目的為通過回購要約的方式結束該業務分部，並結束有關格林納達項目之事宜，以便本公司將其時間和資源集中於本集團正在進行的核心業務及恢復股份買賣，此舉符合本公司及股東的整體利益。回購要約的條款（包括資本化及償還餘下結餘（定義見下文））由董事會釐定，使回購要約對股東具有合理的吸引力，從而達成目的。

董事會函件

在國耀集團應付本公司的款項總額中，本公司擬於股東特別大會後將約3,840萬美元（相當於約2.9875億港元）資本化為股本（即資本化），已考慮(i)該等認購事項（特別是認購事項所得款項總額約2.9810億港元）；(ii)上文「回購要約的理由及裨益」一段所述終止格林納達項目；(iii)保留國耀集團用於收購該土地的充足資本（因此其將擁有足夠的資金有利與格林納達政府就退還土地成本繼續進行談判，並在格林納達探索其他商機，包括但不限於在格林納達的房地產開發項目）；(iv)董事會認為在國耀集團保留充足水平的經濟實質，足以吸引股東選擇接受回購要約的背景後釐定。如無該足夠資產，國耀集團將不具備重大實質，或會不足以吸引股東選擇接受回購要約。倘股東並無足夠興趣接受回購要約，本公司將無法達成目的及本集團的管理時間及其他資源可能會從本集團餘下核心業務中剝離。

誠如前段所述，全部結餘減資本化金額約3,840萬美元（相當於約2.9875億港元）將為餘下結餘約790萬美元（相當於約6,217萬港元）（「餘下結餘」）由該等認購事項及本公司的內部資源撥資。於二零二三年八月十六日，本公司與哈特曼及國耀訂立貸款轉讓及貸款償還確認契據（「契據」），據此，哈特曼須從哈特曼欠本公司合共3,840萬美元（相當於2.9875億港元）的股東貸款中轉讓及轉移予國耀以進行資本化。

契據將於獨立股東在股東特別大會上批准股份回購後生效（「生效日期」）。根據契約，哈特曼承諾在生效日期起計18個月內以現款及無抵押的現金向本公司償還無息及無擔保的餘下結餘。倘哈特曼在18個月後拖欠其還款義務，董事會應盡最大努力，以本公司及股東的整體利益行事，評估本公司在關鍵時間可用的選擇，包括法律手段，例如在適當的情況下進行調解、訴訟和／或申請清盤令。然而，倘哈特曼未能償還，則將被視為餘下結餘的信貸風險出現顯著增加，據此將評估餘下結餘的預期信貸虧損撥備。該撥備（如有）應於本集團綜合財務報表的損益中確認。

董事會函件

董事會認為，延期還款將使國耀集團能夠保留與格林納達政府談判退還土地成本所需的關鍵資金以及用於探索其他商機，包括但不限於房地產發展項目。董事會亦已考慮在國耀集團提出回購要約前即時償還餘下結餘。雖然退還土地成本的時間仍尚未確定，但董事會認為從國耀集團提取大量現金並無商業意義（視大部分現金提取情況而定），董事會根據本集團及格林納達政府之間過往的討論及磋商認為，格林納達政府認為國耀集團有意停止在格林納達的投資，會導致與格林納達政府就退還土地成本及／或發掘其他潛在商機的討論更加困難，從而阻止股東接受回購要約。因此，董事會認為，在具備所需的足夠資產以及合理的經營期間及營運資金安排的情況下，對接納股東而言屬公平合理。

此外，誠如前段所述，如無該足夠資產，股東接受回購要約的意欲將會降低。在此情況下，本公司將無法達成目的。因此，給予國耀集團一段合理的時間與格林納達政府進行談判和後續行動，並為解決方案安排必要的資金，將具有商業意義。

完成資本化後並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，國耀集團經調整綜合資產淨值將為約1.9985億港元。

有關國耀組織章程大綱及細則的更多資料

以下概述國耀股東變現其經調整國耀股份投資的方式、條件及流程，以供股東考慮。有關國耀的完整組織章程大綱及細則，請參閱附錄十二—國耀憲章。

出售資產

英屬處女群島商業公司法規定，根據國耀組織章程大綱及細則，國耀的業務及事務應由國耀董事管理、指導或監督，而董事應擁有管理、指導和監督國耀業務及事務所需的所有權力。國耀組織章程細則同樣規定，國耀業務及事務由國耀董事負責管理。這將包括出售任何國耀資產。

董事會函件

英屬處女群島商業公司法進一步規定，根據國耀組織章程大綱及細則，超過國耀資產價值50%的任何出售、轉讓、租賃、交換或其他處置(抵押、押記或其他產權負擔或其強制執行除外)，倘不是在國耀日常或常規業務過程中作出的，必須經股東出席國耀股東大會並於會上投票以簡單大多數票數批准或由持有所有有權就決議案投票的簡單大多數票數的國耀股東書面同意的決議案批准。英屬處女群島商業公司法對董事出售國耀資產的權力沒有其他具體限制。

轉讓股份

英屬處女群島商業公司法規定，國耀股份通過轉讓人簽署載有受讓人姓名及地址的書面轉讓文書轉讓。記名股份轉讓文書必須送交公司以作登記。根據大綱及細則以及英屬處女群島商業公司法條文的規定，國耀在收到轉讓文件後，必須將股份受讓人的姓名記入股東名冊，除非董事因決議案中規定的原因決議拒絕或延遲登記轉讓。除非英屬處女群島商業公司法或大綱及細則允許，董事不得通過拒絕或延遲轉讓登記的決議案。根據英屬處女群島商業公司法及國耀組織章程細則，國耀董事僅在股東未能就股份支付應付國耀款項的情況下才有權拒絕或延遲轉讓股份。

清盤

倘國耀有清償能力，英屬處女群島商業公司法規定，國耀股東可以通過股東決議案批准清盤計劃並任命自願清盤人。組織章程細則規定，股東決議案是指在正式召開的股東大會上，由出席會議並投票的簡單大多數有權投票的股東贊成的決議案，或由有權對該決議投票的大多數股份的書面同意的決議案。在有權就要求召開會議的事項行使30%或以上表決權的股東提出書面要求後，國耀董事必須召開國耀股東大會。

董事會函件

倘建議於國耀有清償能力的情況下進行清盤，則要求國耀董事(a)以批准的形式作出清償能力聲明，說明彼等認為國耀現在及將來都有能力履行、支付或提供其到期的債務，以及(b)批准清盤計劃，以列明：(i)國耀清盤的原因、(ii)彼等對國耀清盤所需時間的估計、(iii)倘清盤人認為有必要或符合債權人或國耀股東的最佳利益，則清算人是否有權經營國耀業務、(iv)將被任命為清盤人的各人的姓名和地址以及建議支付予各清盤人的報酬，及(v)清盤人是否須向所有股東發送由清盤人就其行動或交易編製或安排編製的帳目報表。

根據英屬處女群島破產法，國耀股東可通過符合條件的決議案，任命一名合資格的破產及清盤從業員為國耀的清盤人。倘一項決議案在國耀正常召開的會議上以75%的多數票通過，或倘大綱或細則規定更高的多數票，則以出席大會並有權就該決議投票的股東的更高多數票通過，該決議則為「合資格的決議案」。國耀的組織章程細則並無規定更高的門檻。

英屬處女群島商業公司法進一步規定，倘國耀股東認為國耀事務已經、正在或可能以一種壓迫性、不合理的歧視或不合理的損害的方式進行，或國耀的任何行為已經或可能對其造成壓迫、不合理的歧視或不合理的損害，可向英屬處女群島高等法院申請命令，倘法院認為此舉乃公正及公平，其可以做出其認為合適的命令，包括任命國耀的清盤人。

VIII. 回購要約可能產生之財務影響

於最後可行日期，國耀為本公司之直接全資附屬公司。回購要約(須待股東批准方告作實)完成後，本公司根據回購要約回購之股份將根據本公司細則於回購要約完成後即時註銷。因此，已發行股份總數將會減少，而選擇不接納回購要約之該等股東於本公司之實際股權將會增加。然而，本公司不會因回購要約而籌集任何所得款項。

假設回購要約獲全面接納並基於截至該公告日期之所得資料，董事會估計，本集團將因回購要約而確認虧損約1.2764億港元(「原始估計虧損」)，此乃按下列之差額計算：(i)於資本化後國耀於二零二三年三月三十一日之估計資產淨值約1.9985億港元，即以下各項之合計金額(a)國耀於

董事會函件

二零二三年三月三十一日之綜合負債淨額約9,890萬港元；及(b)於國耀股份拆細完成後國耀集團結欠本公司之建議資本化金額約2.9875億港元；(ii)由獨立估值師基於二零二三年三月三十一日本公司100%股權所評估本公司根據回購要約將予回購之120,000,000股股份之市值約7,536萬港元，該估值乃基於市場法及資產基礎法組合；及(iii)相關開支(包括專業費用)。

假設回購要約獲全面接納並基於最後可行日期之所得資料，特別是根據回購要約國耀集團的評估值及120,000,000股股份的評估值，董事會估計本集團將因回購要約而確認約1.5108億港元的虧損(「經更新估計虧損」)，此乃按下列之差額計算：(i)根據本要約文件附錄七所載獨立估值師於二零二三年六月三十日對國耀100%股權的估值(該估值根據資產法而釐定)，國耀集團在二零二三年六月三十日的市值約為1.9967億港元；(ii)由獨立估值師基於二零二三年六月三十日本公司100%股權所評估本公司根據回購要約將予回購之120,000,000股股份之市值約5,192萬港元，該估值乃基於市場法及資產基礎法組合；及(iii)相關費用，包括專業費用。

原始估計虧損及經更新估計虧損各自構成收購守則規則10項下溢利預測，須由本公司財務顧問及核數師或會計師根據收購守則規則10.4之規定作出報告。由於原始估計虧損及經更新估計虧損乃為符合上市規則第14.60(3)(a)條之披露規定而披露。

然而，鑒於(a)經更新估計虧損乃根據截至最後可行日期的最新公佈資料計算，與原本的估計虧損相比，經更新估計虧損更為相關及最新，而且經更新估計虧損使原本的估計虧損變得多餘，因為原本的估計虧損將不再是最新的估計財務影響；及(b)遵守收購守則規則10項下有關原本的估計虧損及經更新估計虧損的報告責任可能令股東感到困惑，並對本公司造成過度負擔。在此基礎上，本公司就回購要約的財務顧問紅日資本有限公司及本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司僅分別報告經更新估計虧損。另請閣下注意中匯安達會計師事務所有限公司及紅日資本有限公司分別出具的經更新估計虧損報告，分別載於本要約文件附錄十及附錄十一。

董事會函件

儘管本集團預計因回購要約而產生經更新估計虧損，但董事會認為回購要約的條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益，原因如下：

- (i) 誠如上文所述，本公司的通過回購要約的方式結束該業務分部，以便將其時間和資源集中於本集團正在進行的核心業務及恢復股份買賣，此舉被認為符合本公司及股東的整體利益。回購要約的條款乃經釐定，在平衡股東利益後對股東具有足夠吸引力，以成功達成目的；及
- (ii) 假設回購要約獲全面接納，本公司將不再擁有國耀集團的任何股權（該等股權實際上由認購事項所得款項撥資），且根據該等認購事項發行的120,000,000股股份將被註銷。因此，從本公司的角度來看，回購要約實際上抵銷該等認購事項。經更新估計虧損僅為由於股份價值下降而產生的會計虧損。

此外，本集團在回購要約完成後的未經審核備考財務資料，說明回購要約對本集團每股資產淨值、每股基本盈利、資產、負債及營運資金的財務影響（以流動資產淨值表示），載於本要約文件附錄三。

(i) 本公司擁有人應佔每股資產淨值

根據本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，截至二零二三年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值將由約6.042億港元減少約33.6%至約4.010億港元。因此，於二零二三年三月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值將從每股約0.55港元減少約32.7%至每股約0.37港元。

(ii) 每股基本盈利／虧損

根據本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，截至二零二三年三月三十一日止年度之每股基本虧損已因此從每股股份約0.11港元，而非每股股份基本盈利約0.02港元。

(iii) 資產

根據本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，於二零二三年三月三十一日之本集團資產將從約7.362億港元減少約31.2%至約5.062億港元。

(iv) 負債

根據回購要約回購的每股股份將換取一股經調整的國耀股份，而印花稅將由本集團的內部資源撥付。在回購要約完成後，截至二零二三年三月三十一日的負債將從約1.321億港元減少約20.3%至約1.053億港元。

(v) 營運資金

營運資金(以流動資產淨值表示)將從二零二三年三月三十一日的約5.948億港元減少約34.1%至約3.920億港元。

除上文所披露者外，董事不認為上述每股資產淨值、每股盈利、總負債及營運資金受到回購要約的重大不利影響，因為全體股東均可參與回購要約，且全體股東均受到公平對待。

股東務須注意，可能產生之財務影響僅作參考用途，因回購要約產生之收益或虧損之實際金額須待本公司核數師審閱，可能有別於上述者。回購要約完成後，並假設回購要約獲全面接納，本集團將不再持有國耀任何股權，而國耀將不再為本公司之附屬公司，國耀之財務業績及狀況將不再綜合計入本集團之財務報表內。

IX. 溢利估計的編製基準

吾等謹此提述本要約文件附錄二「重大變動」一段c段所載有關溢利估計的聲明，該聲明構成收購守則規則10項下的溢利估計。中匯安達會計師事務所有限公司及紅日資本有限公司已就溢利估計作出報告，其函件分別載於本要約文件附錄十及附錄十一。

董事根據本集團截至二零二三年六月三十日止三個月的管理賬目編製溢利估計，該等管理賬目的編製基準在所有重大方面均與本集團於本公司已刊發截至二零二三年三月三十一日止年度年報所載通常採用的會計政策一致。有關更多詳情請參閱本要約文件附錄十及附錄十一。

X. 收購守則及回購守則之涵義

基於須受回購要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期回購要約獲全面接納將會不導致本公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。本公司擬維持股份於聯交所之上市地位。

根據回購守則，回購要約構成本公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必需獲得於回購要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮回購要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。該股東大會須以會議通告(隨附於要約文件)召開。倘獨立股東於股東特別大會上否決回購要約，回購要約將告失效。

XI. 上市規則之涵義

回購要約獲全面接納後，國耀之整個股權將由本公司實際出售予接納回購要約之股東。由於有關回購要約(如獲悉數接納)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但全部低於75%，故回購要約將構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

XII. 股東特別大會

將舉行股東特別大會，以供股東以普通決議案考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行之交易。

任何非獨立股東的股東須於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

下列各方，即(i) Prestige Rich於最後可行日期直接持有本公司已發行股本約55.6%；(ii)張金兵先生，為於最後可行日期直接持有本公司已發行股本約2.2%；及(iii)JLB Capital，已表示其會接納回購要約，並於最後可行日期擁有本公司已發行股本約2.0%權益，將於股東特別大會上就批准回購要約及其後擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

XIII. 推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第46頁至第47頁所載之獨立董事委員會函件及本要約文件第48頁至第88頁所載之獨立財務顧問函件。後者載有(其中包括)獨立財務顧問就回購要約向獨立董事委員會提供之意見及其作出該等意見所考慮之主要因素及理由。

經考慮獨立董事委員會函件及上文「VI.回購要約之理由及裨益」一節所述所有其他因素後，董事會認為，就獨立股東而言，回購要約的條款屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東就於股東特別大會上提呈以批准回購要約之決議案投贊成票。

XIV. 其他資料

務請閣下亦垂注本要約文件所載與回購要約相關的其他資料，包括但不限於：載於本要約文件第35頁至第45頁的紅日資本函件及附錄一所載的回購要約條款、本要約文件附錄二所載的本集團財務資料、本要約文件附錄三所載的本集團未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四及附錄七所載的估值報告及本要約文件附錄九所載的一般資料。

股東及潛在投資者務須注意，回購要約須待條件獲達成後，方始作實，因此不一定會成為無條件。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事，倘存有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
主席
張金兵
謹啟

二零二三年八月二十四日



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**(1)紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司
提出有條件股份回購
回購最多120,000,000股股份作註銷並
交換經調整國耀股份
及
(2)有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之
潛在主要交易**

緒言

茲提述 貴公司日期為二零二三年四月二十八日的公告。於二零二三年四月二十八日，董事會議決紅日資本將代表 貴公司提出回購要約，以回購最多120,000,000股股份作註銷，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，惟須待股東批准方告作實。根據回購要約，建議每股已回購股份將交換一股經調整國耀股份。

回購要約將完全遵守守則。股東可提交接納表格以接納回購要約，以每股 貴公司已回購股份將交換一股經調整國耀股份為基礎，向 貴公司出售其股份。

貴公司回購之股份數目將不會超過最高數目。根據回購要約建議回購的股份並無最低數目。本函件載列回購要約條款的詳情。回購要約的條款及條件的進一步詳情載於本要約文件的附錄一及隨附的接納表格。

紅日資本函件

回購要約

紅日資本代表 貴公司向股東作出回購要約，以回購120,000,000股股份，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，基準如下：

每股已回購股份 一股經調整國耀股份

所有股東均有權通過提交一份接納表格以接納回購要約，以向 貴公司出售彼等任何數量的股份。

回購要約之主要條款載列如下：

- (i) 紅日資本將代表 貴公司向股東作出回購要約，以回購最多可註銷的股份最高數目，以換取最多120,000,000股經調整的國耀股份；
- (ii) 股東可就其持有的任何數量的股份接納回購要約，以彼等所持有的全部股份為限(惟須受本要約文件附錄一所述的下調程序所規限)；
- (iii) 回購要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (iv) 所有有效提交的股份將予回購，惟根據回購要約回購的股份總數不會超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購的股份數目，以使 貴公司所回購的股份總數相等於最高數目。有關公式請參閱本函件下文「接納回購要約」一段。有關下調程序的進一步詳情載於本要約文件附錄一；
- (v) 於要約成為或獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (vi) 股份回購將毋須支付佣金、聯交所交易徵費及交易費用以及接受股東應佔應就回購股份支付的賣方從價印花稅；

紅日資本函件

- (vii) 所回購的股份將被根據本公司細則於回購要約完成後即時註銷，且將不會享有於註銷日期或之後任何記錄日期所宣派的任何股息或分派。因此，貴公司的已發行股本將按回購股份的面值減少；及
- (viii) 將予回購的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向紅日資本及貴公司各自保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利及連同所附帶或就此產生之所有權利(包括上文第(vii)項中提到的註銷日期或之後的任何記錄日期宣布的任何股息或分配的權利)。

遵照股份回購守則第3條規定，回購要約須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並取得大多數數投票批准，方可作實。進一步詳情請參閱下文「回購要約的條件」一節。

根據股份回購守則第5.1條及收購守則第15.3條，倘回購要約被宣佈為無條件，股東將可於其後不少於14日期間內根據回購要約提呈股份以供接納。

於最後可行日期，貴公司並無可賦予其持有人任何認購、轉換或交換股份權利的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

回購要約之價值

於二零二三年三月三十一日，國耀集團錄得經審核綜合負債淨額約98.90百萬港元。緊隨建議將國耀集團應付本公司款項約298.75百萬港元資本化後(更多詳情載於下文「國耀集團之財務資料」一節)並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，且假設國耀集團之財務狀況並無其他變動，則國耀集團之未經審核綜合資產淨值為約199.85百萬港元，根據本要約文件附錄七所載獨立估值師對國耀於二零二三年六月三十日的100%股權的估值，計及資本化後，國耀集團於二零二三年六月三十日的市值約為199.67百萬港元，應相等於回購要約之價值，而基於最高數目120,000,000股股份計算，相等於每股股份約1.66港元。

紅日資本函件

於最後可行日期，國耀已發行一(1)股國耀股份。為促成回購要約，國耀將(i)進行國耀股份拆細；(ii)將法定經調整國耀股份數目增加至120,000,000股每股0.01美元之經調整國耀股份；(iii)完成資本化；及(iv)將其已發行股份增加至120,000,000股經調整國耀股份。國耀資本重組之程序預期將於股東特別大會後七(7)個營業日內完成。按照回購要約項下一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，在回購要約獲全面接納下，最高數目120,000,000股股份將交換國耀全部經擴大已發行股本。

國耀股份拆細須待遵守英屬處女群島有關法律程序及法規方告作實，當中包括但不限於國耀組織章程大綱之修訂本及上市規則，以使國耀股份拆細生效。

回購要約之基準為一股股份換一股經調整國耀股份，乃經參考國耀集團於二零二三年三月三十一日之未經審核資產淨值並考慮資本化後釐定。

價值比較

回購要約之價值每股股份1.66港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約151.52%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約151.52%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；及
- (v) 於二零二三年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份0.55港元溢價約201.82%。

股份自二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所停牌，並將繼續停牌，直至另行通知。自股份於最後交易日停牌起，於有關期間股份於聯交所錄得之每股最高及最低收市價均為0.66港元。

紅日資本函件

財務資料之確認

於最後可行日期，國耀由 貴公司全資擁有。假設回購要約獲股東全面接納，須以國耀全部已發行股本以結付全面接納回購要約之代價。

貴公司財務顧問紅日資本信納，於國耀股份拆細生效後，有足夠經調整國耀股份供 貴公司結付全面接納回購要約之代價及相關印花稅，該等金額將由 貴集團的內部資源撥付。

回購要約之條件

回購要約須待獲得親身或以受委代表出席股東特別大會之獨立股東大多數投票批准普通決議案方告作實。

任何非獨立股東的股東須於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就回購要約而言對 貴公司具重大影響，否則 貴公司不得援引任何條件以使回購要約失效。

根據收購守則規則15.3，當回購要約在所有方面成為或已宣佈為無條件時， 貴公司必需刊發公告。回購要約亦必須於回購要約成為無條件後至少十四(14)日期間仍然開放可供接納。

股東及 貴公司潛在投資者務須注意，回購要約須待條件獲達成後，方始作實，因此不一定會進行。倘獨立股東於股東特別大會上不批准回購要約的決議案，則回購要約將不會進行且將立即失效。

故此，股東及 貴公司潛在投資者在買賣 貴公司證券時務須審慎行事，而倘對應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等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。

接納回購要約

股東可就彼等所持有部分或全部股份接納回購要約。倘接獲之有效接納確切相等於最高數目，所有有效接納之股份將獲承購。倘接獲之有效接納超過最高數目，貴公司向每名股東承購之股份總數將按下列公式釐定，約整至最接近之股份整數，旨在儘量避免股份的零碎配額由接納股東持有：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A: 有關個別股東根據回購要約提交之股份數目
- B: 所有股東根據回購要約提交之股份總數
- C: 120,000,000股股份(即提出回購要約之最高股份數目)

因此，倘股東根據回購要約向貴公司提交其股份，有可能不會回購全部有關股份。貴公司根據上述公式將接納向下調整及處理零碎配額之決定對所有接納股東而言屬最終定論及具有約束力。基於一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，不會產生零碎股份。

不可撤回承諾

控股股東Prestige Rich直接持有609,100,000股股份，佔貴公司於最後可行日期已發行股本總數約55.6%，且其由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有，並已不可撤回及無條件地向貴公司承諾，其將不會接納回購要約。

主席兼執行董事張金兵先生直接持有24,500,000股股份，佔貴公司於最後可行日期已發行股本總數約2.2%，已不可撤回及無條件向貴公司承諾其將不會接納回購要約。

接納回購要約之表示

由附屬公司董事全資擁有之公司JLB Capital擁有21,860,781股股份權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本總數約2.0%，並向本公司表示倘落實進行，其將會接納回購要約。誠如董事會函件所載，附屬公司董事亦擬繼續與格林納達政府磋商退還土地成本，及透過動用國耀集團之資源(包括將退還的任何土地成本)，探索其他商機，包括但不限於在格林納達的房地產發展項目。於最後可行日期，附屬公司董事確認，彼並無有關國耀集團的具體計劃，亦無就在格林納達任何指定發展項目進行討論或磋商。

於最後可行日期，(i)除Prestige Rich及張金兵先生外，貴公司並無收到任何不接受要約的不可撤回承諾；及(ii)除JLB Capital的表示外，貴公司並無接獲任何其他表示接受回購要約。

接納程序

如欲接納回購要約，股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備之指示填妥並交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上之指示(屬回購要約條款及條件之一部分)一併閱讀。

填妥之接納表格，連同不少於相關股東擬接納要約之股份數目所涉及的有關所有權文件，須在接獲接納表格後，以郵寄或親身遞交的方式，盡快交回過戶登記處卓佳證券登記有限公司(即本公司香港過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，並在信封上註明「創建集團(控股)有限公司－回購要約」，惟無論如何不遲於最後接納時間(即二零二三年九月二十九日(星期五)下午4時正(香港時間))或貴公司可能根據收購守則決定並公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處，方為有效。

除非回購要約按照收購守則予以延展或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不會獲得接納。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

紅日資本函件

概不會發出任何接納表格或所有權文件的收據。

過戶登記處僅會接納每名股東遞交一份接納表格。除非根據收購守則第19.2條，正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回。

進一步詳情請參閱本要約文件「附錄一—回購要約的條款—接納及結算程序」。

結算

待回購要約成為無條件，而過戶登記處於最後接納時間或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附相關所有權文件)，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東將回購其股份。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟無論如何須於要約結束後7個營業日內寄發根據要約應付該接納股東的經調整國權股份，風險概由該接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東之股份，則有關股份結餘的所有權文件或其替代股票將盡快惟無論如何須於回購要約結束後10日內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，風險概由該接納股東承擔。

倘回購要約並無成為無條件，則所有權文件將於回購要約失效起10日內以平郵方式寄回及/或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，風險概由該接納股東自行承擔。

稅務影響

股東如對接納回購要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請注意， 貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、紅日資本、創陞、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與回購要約的任何人士概不會就任何人士因接納回購要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

海外股東

向任何海外股東提供回購要約可能會受到其相關居住司法管轄區的適用法律、法規及規則的影響。相關司法管轄區的適用法律、法規及規則可能會禁止向海外股東提出回購要約，或要求遵守與回購要約有關的某些備案、登記或其他要求。海外股東應遵守任何適用的法律及監管規定，並於有需要時諮詢其本身於相關司法權區的專業顧問。

海外股東應參閱本要約文件「附錄一—回購要約的條款—海外股東」以了解更多詳情。

每名欲接納回購要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法例、法規及規則，包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何轉讓稅或其他稅項。任何海外股東就回購要約的任何接納，即被視作構成該股東各自向紅日資本及 貴公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法例及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

代名人登記股份

為確保所有股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份的登記股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股份。以代名人名義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有股份權益者)如欲接納回購要約，務必就其對回購要約的意向於可行的情況下儘快向其代名人代理作出指示。

對文件之責任

任何股東所遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將由彼等或彼等的指定代理人遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等的指定代理人，郵誤風險由股東自行承擔，而 貴公司、紅日資本、過戶登記處或彼等各自的任何董事或回購要約所涉任何其他人士概不對因此產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

收購守則及回購守則之涵義

基於須受回購要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期回購要約獲全面接納將會不導致 貴公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。 貴公司擬維持股份於聯交所之上市地位。

根據回購守則，回購要約構成 貴公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必需獲得於回購要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮回購要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。該股東大會須以會議通告(隨附於要約文件)召開。倘獨立股東於股東特別大會上否決回購要約，回購要約將告失效。

上市規則之涵義

回購要約獲全面接納後，國耀之整個股權將由 貴公司實際出售予接納回購要約之股東。由於有關回購要約(如獲悉數接納)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但全部低於75%，故回購要約將構成 貴公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

貴公司謹訂於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關回購要約的普通決議案，召開大會之通告載於本要約文件第EGM-1頁至第EGM-2頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。任何非獨立股東的股東須於股東特別大會上就批准回購要約的決議案放棄投票。

紅日資本函件

一般事項

股東務請審慎考慮本要約文件所載(i)「董事會函件」(載列於本要約文件第10頁至第34頁)；(ii)獨立董事委員會就回購要約致獨立股東之推薦建議(載列於本要約文件第46頁至第47頁)；(iii)創陞就回購要約致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議(載列於本要約文件第48頁至第88頁)內之資料，並在彼等認為適合時諮詢彼等之專業顧問。

敬請閣下同時垂注本要約文件附錄(構成本要約文件之一部分)所載資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
黎振宇
董事總經理
謹啟

二零二三年八月二十四日

獨立董事委員會函件

以下乃獨立董事委員會就回購要約致獨立股東的函件全文，以供載入本要約文件。



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED
創建集團(控股)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1609)

**(1)紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司
提出有條件股份回購
回購最多120,000,000股股份作註銷並
交換經調整國耀股份
及
(2)有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之
潛在主要交易**

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就回購要約向閣下提供意見。回購要約的詳情載於本公司於二零二三年八月二十四日刊發的要約文件(「要約文件」，本函件為其中一部份)內董事會函件中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第35頁至第45頁所載的「紅日資本函件」及要約文件附錄一(當中載有回購要約的條款)，以及要約文件第48頁至第86頁所載的「獨立財務顧問函件」(當中載有其就回購要約致吾等的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由)。

鑒於創陞所考慮的因素及理由以及其意見(載於上述意見函件)，吾等認為回購要約的條款對獨立股東而言總體屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准回購要約的決議案。

獨立董事委員會函件

吾等亦贊同創陞建議股東接納回購要約的意見。

創建集團(控股)有限公司

獨立董事委員會

譚炳權先生
獨立非執行董事

陳維洁女士
獨立非執行董事
謹啟

趙漢根先生
獨立非執行董事

二零二三年八月二十四日



敬啟者：

**(1)紅日資本有限公司代表創建集團(控股)有限公司
提出有條件股份回購
回購最多120,000,000股股份作註銷並
交換經調整國耀股份；
及
(2)有關出售國耀控股有限公司全部已發行股本之
潛在主要交易**

緒言

茲提述吾等就回購要約獲委聘為獨立董事委員會的獨立財務顧問，詳情乃載於本日期為二零二三年八月二十四日的要約文件，而本函件亦為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與本要約文件所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，董事會宣佈，紅日資本代表 貴公司提出回購要約，以回購最多120,000,000股股份作註銷，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，惟須待獨立股東批准方告作實。根據回購要約，建議每股已回購股份將交換一股經調整國耀股份。除下文「回購要約之條件」一節所載條件外，回購要約不以提交接納最低數目股份為條件。

基於須受回購要約規限之最高數目，並計及不可撤回承諾，預期回購要約獲全面接納將會不導致 貴公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。 貴公司擬維持股份於聯交所之上市地位。

創陞融資有限公司函件

根據回購守則，以全面要約方式進行股份回購必需獲得於回購要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮建議回購股份而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。

回購要約獲全面接納後，國耀之整個股權將由 貴公司出售予股東(「出售事項」)。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但全部低於75%，故出售事項將構成 貴公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

貴公司將於二零二三年九月十五日(星期五)舉行股東特別大會，藉以供獨立股東考慮及酌情批准回購要約及其項下擬進行的交易。

下列各方，即(i) Prestige Rich於最後可行日期擁有 貴公司已發行股本約55.6%權益；(ii) 主席兼執行董事張金兵先生，為於最後可行日期擁有 貴公司已發行股本約2.2%權益；及(iii) JLB Capital，已表示其會接納回購要約，並於最後可行日期擁有 貴公司已發行股本約2.0%權益，將於股東特別大會上放棄投票。

由全體三名獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生組成之獨立董事委員會已成立，以就回購要約向獨立股東提供意見。

吾等(創陞融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以(1)就回購要約的條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會提供意見；及(2)就獨立董事委員會考慮向獨立股東提供有關回購要約的推薦建議時向彼等提供吾等的意見。吾等此前並無擔任 貴公司財務顧問或獨立財務顧問。除就吾等獲委聘而應付吾等的一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益。於最後可行日期，吾等與 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司之董事、高級行政人員及主要股東概無關連。因此，吾等認為根據收購守則規則2.1及上市規則第13.84條，吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供有關回購要約之獨立意見屬適宜。

吾等的意見基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴本要約文件所載資料及陳述，並假設所作及本要約文件所述的所有資料及陳述於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完備，且於本要約文件日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦倚賴(1)吾等與 貴公司管理層(「管理層」)及其代表有關就有關 貴集團及該交易之討論結果，包括本要約文件所載資料及陳述及(2)吾等與 貴公司委聘的獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司就是次交易的估值細節進行的討論。吾等亦假設管理層及其代表各自於本要約文件內所作出有關看法、意見及意向之所有聲明乃經審慎查詢後合理作出。於最後可行日期後向吾等提供及作出之資料及陳述之重大變動(如有)將根據收購守則規則9.1儘快知會獨立股東。

吾等認為吾等已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等合理能夠倚賴本要約文件內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並無理由懷疑本要約文件內所載的資料或表達的意見有任何重大遺漏或保留的事實，亦無理由懷疑管理層及其代表向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入獨立調查，及就該等提供的資料進行獨立核查。

本函件僅向獨立董事委員會發出，與彼等考慮回購要約有關，並供彼等考慮回購要約，而除供載入本要約文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

回購要約摘要

倘回購要約獲批准及實行，則由紅日資本代表 貴公司向全體股東作出，以回購最多120,000,000股股份，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約10.96%，基準如下：

每股已回購股份..... 一股經調整國權股份

除下文「回購要約之條件」一節所載條件外，回購要約不以提交接納最低數目股份為條件。

創陞融資有限公司函件

已回購之股份將於緊隨回購要約完成後即時被註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派之任何股息。因此，貴公司之已發行股本將按回購股份之面值減少。

於回購要約獲批准及實行後，股東可就彼等所持任何數目之股份接納回購要約，最多為彼等所持有之全部股權。所有有效提交之股份將予回購，惟根據要約回購之股份總數不會超過最高數目，即120,000,000股股份。倘有效提交之股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購之股份數目，以使貴公司所回購之股份總數相等於最高數目。有關進一步詳情於本要約文件附錄一內闡述。

於最後可行日期，貴公司有1,095,388,000股已發行股份。貴公司並無任何尚未行使證券、購股權、認股權證或可兌換或賦予其持有人權利認購、兌換或交換為股份或任何其他證券之衍生工具(定義見收購守則規則22註釋4)。

回購要約之條件

回購要約須待獲得親身或以受委代表出席股東特別大會之獨立股東超過50%的票數批准方告作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就回購要約而言對貴公司具重大影響，否則貴公司不得援引任何條件以使回購要約失效。

根據收購守則規則15.3，當回購要約在所有方面成為或已宣佈為無條件時，貴公司必需刊發公告。回購要約亦必須於回購要約成為無條件後至少十四(14)日期間仍然開放可供接納。

不可撤回承諾

控股股東Prestige Rich擁有609,100,000股股份，佔貴公司於最後可行日期已發行股份總數約55.6%，且其由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資擁有，並已不可撤回及無條件地向貴公司承諾，其將不會接納回購要約。

創陞融資有限公司函件

貴公司主席兼執行董事張金兵先生擁有24,500,000股股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股本總數約2.2%，已不可撤回及無條件向 貴公司承諾其將不會接納回購要約。

接納回購要約之表示

JLB Capital (一間由附屬公司董事全資擁有的公司，於21,860,781股股份中擁有權益，佔 貴公司於最後可行日期已發行股本總數約2.0%) 表示其將會接納回購要約。除JLB Capital外，其他三名股東(作為認購方)尚未表示有關彼等是否接納或拒絕回購要約之意向。

於最後可行日期，(i)除Prestige Rich及張金兵先生外， 貴公司並無收到任何不接受要約的不可撤回承諾；及(ii)除JLB Capital的表示外， 貴公司並無接獲任何其他表示接受回購要約。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關回購要約的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 貴集團及國耀集團之背景資料

1. 貴集團之背景資料

經參考董事會函件， 貴集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為香港的屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；及(ii)於香港提供貸款融資業務。

創陞融資有限公司函件

下表為 貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度(摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的全年業績公告(「二零二三年全年業績」)、截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)及截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)的財務資料摘要。

	截至三月三十一日止		
	年度／於三月三十一日		
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核) (經重列)
<i>持續經營業務</i>			
收益	489,525	344,173	67,323
— 混凝土澆注	480,543	330,724	62,189
— 貸款融資	8,982	13,449	5,134
分部溢利／(虧損)	41,822	40,301	(18,219)
— 混凝土澆注	32,910	27,591	(22,686)
— 貸款融資	8,912	12,710	4,467
來自持續經營業務的年內溢利 (虧損)	21,103	(22,709)	90,719
<i>已終止經營業務</i>			
來自已終止經營業務的年內虧損	—	(136,470)	(237,394)
年內溢利(虧損)	21,103	(159,179)	(146,675)
貴公司擁有人應佔資產淨值	604,159	583,302	801,374

截至二零二三年三月三十一日止年度

貴集團來自持續經營業務的收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約344.2百萬港元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度約489.5百萬港元，增加約145.3百萬港元或42.2%。有關增加主要由於 貴集團混凝土澆注業務的項目金額及手頭項目數目增加所致。分部溢利的增長與持續經營業務收益的增長一致。

創陞融資有限公司函件

貴集團由截至二零二二年三月三十一日止年度的來自持續經營業務的年內虧損約22.7百萬港元轉為截至二零二三年三月三十一日止年度的來自持續經營業務的年內溢利約21.1百萬港元。有關變動主要由於(1)上述收益增加導致毛利增加；(2)其他收入的增加主要與二零二三財年確認的與COVID-19相關的政府補助有關；及(3)二零二三財年金融資產減值虧損減少。

貴集團來自已終止經營業務(包括新能源汽車及物流及融資租賃服務業務、匯款及外幣兌換業務以及房地產開發業務)的年內虧損由截至二零二二年三月三十一日止年度約136.5百萬港元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度的零。有關減少主要由於來自已終止經營業務已於截至二零二二年三月三十一日止年度被出售。

由於 貴集團持續經營業務於年內轉虧為盈以及 貴集團來自已終止經營業務的年內虧損減少， 貴集團由截至二零二二年三月三十一日止年度的年內虧損約159.2百萬港元轉為截至二零二三年三月三十一日止年度的期內溢利約21.1百萬港元。

貴公司擁有人應佔 貴集團資產淨值由截至二零二二年三月三十一日止年度的約583.3百萬港元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度的約604.2百萬港元，主要由於本年度實現溢利所致。

截至二零二二年三月三十一日止年度

貴集團來自持續經營業務的收益由截至二零二一年三月三十一日止年度約67.3百萬港元增加至截至二零二二年三月三十一日止年度約344.2百萬港元，增加約276.9百萬港元或411.2%。有關增加主要由於 貴集團混凝土澆注業務的項目金額及項目數目增加所致。分部虧損轉為分部溢利與持續經營業務收入的增長一致。

貴集團由截至二零二一年三月三十一日止年度來自持續經營業務的年內溢利約90.7百萬港元轉為截至二零二二年三月三十一日止年度來自持續經營業務的年內虧損約22.7百萬港元。有關變動主要歸因於(i)並無於截至二零二一年

三月三十一日止年度所錄得的出售附屬公司收益、根據法院命令收回拖欠的貸款利息及取消確認應收或然代價之收益；(ii)預期信貸虧損開支下的減值虧損增加；及如上文所討論部分被收益及毛利之增加所抵銷。

貴集團來自已終止經營業務(包括新能源汽車與物流及融資租賃服務業務、匯款及外幣兌換業務以及房地產開發業務)的年內虧損由截至二零二一年三月三十一日止年度約237.4百萬港元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度約136.5百萬港元。有關減少主要歸因於來自已終止經營業務的金融資產減值減少。

由於 貴集團持續經營業務由年內溢利轉為虧損及 貴集團已終止經營業務年內虧損減少， 貴集團年內虧損由截至二零二一年三月三十一日止年度約146.7百萬港元增加至截至二零二二年三月三十一日止年度約159.2百萬港元。

貴公司擁有人應佔 貴集團資產淨值由二零二一年三月三十一日約801.4百萬港元減少至二零二二年三月三十一日約583.3百萬港元。有關減少主要歸因於 貴集團於截至二零二二年三月三十一日止年度產生虧損以及於截至二零二二年三月三十一日止年度終止確認溢利保證安排之其他應收款項。有關溢利保證為於 貴集團向前所有者收購新能源汽車與物流業務時授予 貴集團，並以 貴公司向該前所有者發行並應付但在託管賬戶下持有的普通股作為回收抵押品。由於未履行溢利保證，而前所有者亦放棄 貴公司普通股的應收款項，因此有關溢利保證從溢利保證安排的其他應收款項中終止確認為股份溢價儲備。

2. 貴集團之前景及展望

a. 貴公司之上市地位

根據二零二三財年全年業績及 貴公司其他多份公告，主要由於 貴公司於二零一八年及二零一九年收購新能源汽車與物流及融資租賃業務，並於二零二一年出售創建集團，聯交所認為，誠如日期為二零二一年六月四日

向 貴公司發出的決定函(「決定函」)， 貴公司已訂立一系列交易及安排，此構成實現新收購業務上市的企圖，進而根據上市規則構成反向收購。自 貴公司於二零二一年六月七日公佈該聯交所函件的詳情後， 貴公司股份價格下跌逾85%。隨後， 貴公司向聯交所上市委員會及上市覆核委員會申請對決定函所述事項進行審核。於二零二二年五月十二日， 貴公司獲上市覆核委員會通知，彼等決定維持上市委員會的決定，並根據上市規則第6.01(4)條將股份停牌。 貴公司已向香港高等法院原訟法庭申請許可，針對上市覆核委員會的上述決定申請司法覆核，並申請臨時禁制令以限制聯交所將股份停牌。於二零二二年五月十六日，高等法院已駁回 貴公司的該等申請。 貴公司股份自二零二二年五月十三日起於聯交所停牌。

於二零二二年六月， 貴公司收到聯交所函件，載列 貴公司股份復牌指引如下：(1)遵守上市規則第14.54條項下規定；及公佈 貴公司股東及投資者的所有重大資料，以評估 貴公司的狀況。

根據 貴公司於二零二三年八月十五日有關復牌的季度最新情況作出的最新公告，為符合上市規則第14.54條的規定， 貴公司已委任一名保薦人，以探索潛在收購目標，但經盡職調查工作後， 貴公司已決定不會進一步進行該收購事項。 貴公司於二零二三年八月十五日已就新目標的盡職調查工作委聘另一名保薦人。 貴公司或會根據盡職調查工作結果收購新目標。倘復牌指引所載復牌條件於規定期限內達成且股份恢復買賣，股東可於聯交所買賣股份。倘於二零二三年十一月十二日前未能達成聯交所規定的復牌條件，聯交所可取消股份上市地位。

由於達成復牌條件的期限日益臨近， 貴公司能否在期限前成功獲得收購目標仍存在較大不確定性。此外，有關收購交易能否滿足復牌指引下的要求仍有待聯交所審核。綜上所述，吾等認為 貴公司股票復牌仍存在重大不明朗因

素，對股票流動性造成重大損害。倘股份於未來一日繼續停牌或除牌，股東可能難以變現其於股份的投資。此外，倘 貴公司股份恢復買賣，概不保證股份價格將恢復至 貴公司就聯交所決定函作出公告前的水平。

b. 貴集團之業務前景

截至二零二二年三月三十一日止年度， 貴公司已出售終止經營其表現遜色的附屬公司，包括該等從事新能源汽車、物流及融資租賃服務業務、於英國提供匯款及外幣兌換業務以及於格林納達提供房地產開發業務的附屬公司，預期將有利於其整體財務表現。於出售事項後， 貴集團繼續主要作為分包商為公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務，包括樓宇及基建相關項目。 貴集團來自提供混凝土澆注及其他配套服務的收益於過去三年持續增長。於二零二三年三月三十一日， 貴集團於香港獲授27個建築項目，合約總金額約為1,224.3百萬港元，其中25個項目已於截至二零二三年三月三十一日止年度開始建設。 貴集團亦一直積極投標，並已與多家主要分包商積極商討，致力在可預見的將來獲得更多工程項目。

吾等從建造業議會的網站得悉並了解到，建造業議會的主要職能為就長遠策略性問題凝聚共識、向香港政府傳達業界的需要及訴求，以及為香港政府提供溝通渠道，就所有與建造業有關的事宜徵求意見。根據建造業議會網站於二零二二年五月的預測，香港的建造開支預計在可預見的將來穩定增長，由二零二一／二二年度的2,250億港元(下限)或2,800億港元(上限)增至二零二五／二六年度の2,500億港元(下限)或3,100億港元(上限)。預計建造開支增加將為 貴集團的主要業務帶來更多商機。

吾等認為，儘管香港經濟正在從COVID-19疫情的影響中復甦，但仍無法確定有關復甦對 貴集團營運及財務表現的影響。倘 貴集團受益於市況好轉，則仍無法確定 貴集團的股份價格能否反映其當時的營運及財務表現。

3. 國耀集團之背景資料

於最後可行日期，國耀已發行一(1)股國耀股份。為促成回購要約，國耀將(i)進行國耀股份拆細；(ii)將法定經調整國耀股份數目增加至120,000,000股每股面值0.01美元之經調整國耀股份；(iii)完成資本化；及(iv)將其已發行股份增加至120,000,000股經調整國耀股份。國耀資本重組之程序預期將於股東特別大會後七(7)個營業日內完成。根據回購要約，如獲批准及實行，股份將被註銷以交換經調整國耀股份。

國耀為於二零一九年七月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期亦為 貴公司之全資附屬公司。國耀為一家投資控股公司，並無任何業務營運。於最後可行日期，除於哈特曼之投資外，國耀並無擁有其他重大資產或於其他公司有其他投資。

哈特曼為於二零二零年十一月十日在格林納達註冊成立之有限公司，並為國耀之全資附屬公司。哈特曼主要於格林納達從事房地產發展業務。於最後可行日期，哈特曼並無於任何公司有其他投資。於終止後及於最後可行日期，哈特曼並無任何業務活動，其主要資產主要包括涉及將由格林納達政府退回之土地成本之應收款項及於格林納達銀行存放之現金。

下表載列國耀集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度有關損益的經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	-	-
除稅前(虧損)溢利	(5,069)	(90,342)
除稅後(虧損)	(5,069)	(90,342)

創陞融資有限公司函件

下表載列國耀集團於二零二三年三月三十一日有關財務狀況的經審核綜合財務資料：

	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	434
貿易及其他應收賬款	135,809
現金及銀行結存	155,898
貿易及其他負債	(30,122)
應付 貴公司款項	(360,923)
負債淨額	(98,904)

貿易及其他應收款項結餘約135.8百萬港元主要指自格林納達政府相關減值淨額收回的土地成本結餘。

摘錄自董事會函件，於二零二三年三月三十一日，應付 貴公司款項約為360.9百萬港元(「全部結餘」)，為 貴集團以股東貸款方式就格林納達項目向國耀集團進行的投資總額。 貴公司認為，以股東貸款形式對國耀集團進行投資可以為 貴公司作為債權人提供比作為股東更好的保護。在國耀集團應付 貴公司的款項總額中， 貴公司擬於股東特別大會後將約38.40百萬美元(相當於298.75百萬港元)資本化為股本，該數額已考慮(i)該等認購事項(特別是認購事項所得款項總額約298.1百萬港元)；(ii)終止格林納達項目；(iii)保留國耀集團用於收購該土地的充足資本(因此其將擁有足夠的資金有利與格林納達政府就退還土地成本及國耀集團未來發展的營運資金繼續進行談判)的背景後釐定；及(iv)董事會認為在國耀集團保留充足水平的經濟實質，足以吸引股東選擇接受回購要約的背景後釐定。如無該足夠資產，國耀集團將不具備重大實質，或會不足以吸引股東選擇接受回購要約。倘股東並無足夠興趣接受回購要約， 貴公司將無法達成目的及本集團的管理時間及其他資源可能會從本集團餘下核心業務中剝離。

誠如前段所述，全部結餘減資本化金額約38.40百萬美元(相當於298.75百萬港元)將為餘下結餘約7.90百萬美元(相當於62.17百萬港元)(「餘下結餘」)由該等認

購事項及 貴公司的內部資源撥資。 貴公司擬在合理期限內收回該金額。於二零二三年八月十六日， 貴公司與哈特曼及國耀訂立貸款轉讓及貸款償還確認契據（「**契據**」），據此，哈特曼須從哈特曼欠 貴公司合共3,840萬美元（相當於2.9875億港元）的股東貸款中轉讓及轉移予國耀以進行資本化。契據將於獨立股東在股東特別大會上批准股份回購後生效（「**生效日期**」）。根據契據，哈特曼承諾在生效日期起計18個月內以現款及無抵押的現金向 貴公司償還無息及無擔保的餘下結餘。

倘哈特曼在18個月後拖欠其還款義務，董事會應盡最大努力，以 貴公司及股東的整體利益行事，評估 貴公司在關鍵時間可用的選擇，包括法律手段，例如在適當的情況下進行調解、訴訟和／或申請清盤令。然而，倘哈特曼未能償還，則將被視為餘下結餘的信貸風險出現顯著增加，據此將評估餘下結餘的預期信貸虧損撥備。該撥備（如有）應於 貴集團綜合財務報表的損益中確認。

董事會認為，延期償還餘下結餘將使國耀集團能夠(i)連同資本化，保留足夠的資金用於與格林納達政府就退還土地成本進行談判；(ii)保留營運資金以探索其他商機，包括但不限於房地產發展項目。董事會亦經考慮在國耀集團提出回購要約之前立即償還餘下結餘。考慮到退還土地成本的時間仍未確定，董事會認為從國耀集團提取大量現金並無商業意義（視大部分現金提取情況而定），董事會根據 貴集團及格林納達政府之間過往的討論及磋商認為，格林納達政府認為國耀集團有意停止在格林納達的投資，會導致與格林納達政府就退還土地成本及／或發掘其他潛在商機的討論更加困難。鑒於上述原因，且在國耀集團缺乏足夠規模的情況下，董事會認為立即償還餘下結餘可能會阻止股東接受回購要約。因此，給予國耀集團一段合理的時間與格林納達政府進行談判和後續行動，並為解決方案安排必要的資金，將具有商業意義。

創陞融資有限公司函件

考慮到以下事實：(1)如上所述，回購要約源於 貴公司終止在格林納達業務的目標，而資本化乃要約的一部分，以使其具有吸引力；(2)回購要約預計將滿足因 貴集團終止格林納達房地產開發業務而希望撤回對 貴公司投資的若干認購方的要求；(3)資本化與 貴公司於二零二零年十二月及二零二一年四月進行的兩次認購所得款項淨額相近，我們認為 貴公司擬定的資本化乃合理的。此外，資本化後，國耀的淨資產將為199.85百萬港元(而 貴公司將錄得虧損151.08百萬港元)，因此，經調整國耀股份的價值增加，符合希望接納回購要約的獨立股東的利益。

完成資本化後並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，國耀集團經調整綜合資產淨值將為約199.85百萬港元。吾等注意到，經調整國耀集團綜合資產淨值為199.85百萬港元，與國耀集團集團估值報告中國耀集團的估值199.67百萬港元非常相近。有關詳情請參閱下文「股份及國耀集團之估值」一節各段。

為評估資本化對股東的影響，吾等比較了在全面接納回購要約的情況下股東(張金兵先生及已承諾不接受回購要約的Prestige Rich除外)在回購要約前後持有的投資價值，載列如下。

創陞融資有限公司函件

股東投資價值(張金兵先生及Prestige Rich除外)

回購要約前

股東(張金兵先生及Prestige Rich除外)持有股份數目	461,788,000	<i>a</i>
貴公司每股股份估值 (474百萬港元(附註)/1,095,388,000股股份)	0.433港元	<i>b</i>
投資總額	200.0百萬港元	<i>a x b</i>

假設回購要約獲全面接納後

股東(張金兵先生及Prestige Rich除外)持有股份數目	341,788,000	<i>c</i>
貴公司每股股份估值(不包括國耀集團) (274.8百萬港元(附註)/975,388,000股股份)	0.282港元	<i>d</i>
小計	96.3百萬港元	<i>e = c x d</i>

股東(張金兵先生及Prestige Rich除外)持有的經

調整國耀股份數目	120,000,000	<i>f</i>
國耀集團每股經調整國耀股份的估值 (199.7百萬港元/120,000,000股經調整國耀股份)	1.664港元	<i>g</i>
小計	199.7百萬港元	<i>h = f x g</i>

投資總額	296.0百萬港元	<i>e + h</i>
-------------	------------------	---------------------

附註：貴公司及國耀集團截至二零二三年六月三十日的估值摘自要約文件附錄四及附錄七所載的泓亮諮詢及評估有限公司編制的估值報告。如要約文件附錄四及附錄七所述，貴公司及國耀集團的估值包括向格林納達政府收回的土地成本賬面淨值，並已計及預期信貸虧損。

基於上述內容及吾等可獲得之資料，吾等注意到，由於(1)資本化；及(2)Prestige Rich及張金兵先生承諾不接納回購要約，即使國耀集團已於18個月內向貴集團償還餘下結餘，假設全面接納回購要約，股東(張金兵先生及Prestige Rich除外)的投資價值將會增加，因此，吾等認為資本化符合接納回購要約的股東的利益。此

外，資本化及償還餘下結餘亦使國耀能夠擁有足夠的資源和更多的時間與格林納達政府就土地成本進行談判。

4. 國耀集團之前景及展望

誠如上文所討論，國耀集團目前並無任何業務運營。然而，預計國耀集團的主要目標將為從格林納達政府收回土地成本。摘錄自董事會函件，假設國耀股東於完成回購要約後不投票替換國耀及哈特曼之董事或委任新董事，預期國耀集團公司之管理層將仍為附屬公司董事，彼為於格林納達擁有商業脈絡之企業家。附屬公司董事擬繼續與格林納達政府磋商土地成本之退款，並通過動用國耀集團(包括將予退還的任何土地成本)及其於格林納達項目所成立公司之資源探索於格林納達的其他商機，包括但不限於房地產發展項目。摘錄自董事會函件，於最後可行日期，附屬公司董事並無有關國耀集團的具體計劃，亦無就在格林納達任何指定發展項目進行討論或磋商。然而，附屬公司董事亦已向吾等書面確認，倘於回購要約完成後繼續擔任國耀的董事，彼將致力維護國耀及其股東的利益。

考慮到認購方於最後可行日期持有 貴公司股權，認購方於回購要約完成後可能成為國耀集團的主要股東，有關認購方於國耀集團的潛在股權詳情，請參閱「F. 貴公司及國耀之股權架構」一節。認購方中，前三名分別為Fortune Box International Limited、Wise Industries Group Limited及JLB Capital，佔認購方所持 貴公司股權比例超過90%。據管理層告知及根據 貴公司年報，Fortune Box International Limited由 貴公司前董事仇沛沅先生控制。仇沛沅先生在多家信託投資公司擁有豐富的高級管理經驗，並曾擔任香港其他上市公司非執行董事及獨立非執行董事。JLB Capital由附屬公司董事(貴公司前董事、國耀及哈特曼現任董事)控制。附屬公司董事為一位在格林納達有業務關係的企業家，在金融、投資及房地產項目管理方面擁有豐富經驗，並曾擔任香港其他上市公司執行董事。Wise Industries Group Limited由Feng Qi先生控制，彼為投資者及附屬公司董事的業務熟人。吾等並不知悉任何情況導致吾等相信該等認購方不適合擔任國耀集團董事。

創陞融資有限公司函件

儘管有上文所述，於回購要約完成後，國耀集團的未來管理及營運將取決於國耀集團當時的股東。鑒於國耀集團當前只有一名董事，吾等建議國耀集團時任股東在回購要約完成後，在可能和切實可行的情況下，增加國耀集團董事會席位，並任命最適合經營國耀集團的董事。倘回購要約獲全面接納，公眾股東(認購方除外)將持有國耀集團77.1%的股權，因此當大多數公眾股東(認購人除外)不滿意附屬董事的表現或有意委任在國耀集團中代表彼等的董事或其他原因時，彼等可通過國耀集團股東大會通過相關股東決議任命額外董事。

據董事會函件摘錄，自二零二一年十一月終止收購土地以來，貴集團一直與格林納達政府就退還土地成本進行對話。但由於格林納達政府移交，土地成本的回收被進一步推遲。於最後可行日期，貴公司並無自格林納達政府收取任何土地成本退款，且格林納達政府尚未表明具體的退款時間表。考慮到有關時間之情況，國耀集團已就應收格林納達政府款項計提部分虧損撥備。此外，在考慮截至二零二三年六月三十日土地成本退款的預期信貸虧損時，董事會已根據貴集團編製經審核綜合財務報表的會計政策進行評估，並參考假設由於國耀集團與格林納達政府正在進行持續磋商，土地成本退款將會至少部分收回。根據該評估，就土地成本退款的預期信貸虧損作出的累計撥備約為3.4百萬美元。有關土地成本退款的預期信貸虧損評估的進一步詳情，請參閱本要約文件附錄四所載估值報告「6.3評估格林納達政府結欠應收款項之預期信貸虧損」一節討論。基於董事會所得資料及經合理查詢，於本公告日期，自格林納達政府收取土地成本之退款之確切時間及數額仍不確定。因此，具有土地成本不會及時退款之風險，及具有國耀不會收取全數土地成本或完全不會收取土地成本之風險。倘國耀集團未能收回土地成本，國耀集團的股東或會可能蒙受重大損失。然而，倘悉數收回土地成本，吾等認為，倘國耀集團時任股東認為在(除其他原因外)格林納達的投資機會不具吸引力，或存在其他或更好的投資機會，或當時的發展戰略，或令國耀集團的董事或高級管理人員不滿意，則於回購要約完成

後選擇清算國耀集團，或向願意的買家出售經調整國耀集團股份，作為其投資退出渠道。儘管如此，如上所述，回購要約完成後，國耀集團未來的管理和運營取決於國耀集團時任股東，回購要約完成後，國耀集團是否會從事任何業務尚不確定。因此，吾等尚未考慮格林納達投資機會的細節。

當土地成本被確認未來無法收回時，國耀集團的清算或向願意的買家出售經調整國耀集團股份亦為可能的投資退出方式。據董事會函件摘錄，根據國耀的組織大綱及細則以及英屬處女群島公司法，經調整國耀股份可以通過由轉讓人簽署並載有受讓人姓名和地址的書面轉讓文書進行轉讓。記名股票轉讓文書必須送交公司登記。對於國耀的清算，時任股東可以通過股東決議批准清算計劃並任命一名自願清算人。該股東決議乃經有表決權的股東過半數通過並正式召開並組成的股東大會的決議。該會議由持有30%或以上表決權的股東書面請求召開。進一步詳情請參閱董事會函件。除上述憲法規定外，吾等並不知悉在出售經調整國耀股份及清算國耀方面存在任何重大憲法或法律障礙。

B. 回購要約之背景及摘要

1. 回購要約之價值

於二零二三年三月三十一日，國耀集團錄得綜合負債淨額約98.90百萬港元。緊隨建議將國耀集團應付 貴公司款項約298.75百萬港元資本化後並按照國耀集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況，且假設國耀集團之財務狀況並無其他變動，則國耀集團之綜合資產淨值為約199.85百萬港元，根據本要約文件附錄七所載獨立估值師對國耀於二零二三年六月三十日的100%股權的估值，計及資本化後，國耀集團於二零二三年六月三十日的市值約為199.67百萬港元，應相等於回購要約之價值，而基於最高數目120,000,000股股份計算，相等於每股股份約1.66港元。

於最後可行日期，國耀已發行一(1)股國耀股份。為促成回購要約，國耀將(i)進行國耀股份拆細；(ii)將法定經調整國耀股份數目增加至120,000,000股每股面值0.01美元之經調整國耀股份；(iii)完成資本化；及(iv)將其已發行股份增加至120,000,000股經調整國耀股份。國耀資本重組之程序預期將於股東特別大會後七(7)個營業日內完成。

按照回購要約項下一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，在回購要約獲全面接納下，最高數目120,000,000股股份將交換國耀全部經擴大已發行股本。國耀股份拆細須待遵守英屬處女群島有關法律程序及法規方告作實，當中包括但不限於國耀組織章程大綱之修訂本及上市規則，以使國耀股份拆細生效。回購要約之基準為一股股份換一股經調整國耀股份，乃經參考國耀集團於二零二三年三月三十一日之資產淨值並考慮資本化後釐定。回購要約之價值每股股份1.67港元較：

- (i) 股份市值每股股份0.43港元(包括國耀集團市值)溢價約286.05%或股份市值每股股份0.28港元(不包括國耀集團市值)溢價約492.86%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.66港元溢價約151.52%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約0.67港元溢價約147.76%；及
- (v) 於二零二二年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份0.55港元溢價約201.82%。

2. 接納回購要約

股東可就彼等所持有部分或全部股份接納回購要約。倘接獲之有效接納確切相等於最高數目，所有有效接納之股份將獲承購。倘接獲之有效接納超過最高數

目，貴公司向每名股東承購之股份總數將按下列公式釐定，約整至最接近之股份整數，旨在儘量避免股份的零碎配額由接納股東持有：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A: 有關個別股東根據回購要約提交之股份數目
- B: 所有股東根據回購要約提交之股份總數
- C: 120,000,000股股份(即提出回購要約之最高股份數目)

因此，倘股東根據回購要約向貴公司提交其股份，有可能不會回購全部有關股份。貴公司根據上述公式將接納向下調整及處理零碎配額之決定對所有接納股東而言屬最終定論及具有約束力。基於一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，不會產生零碎股份。

回購要約將自要約文件日期起至少二十一(21)日內開放接納。條件達成後，回購要約將於所有方面宣佈為無條件，而回購要約將於回購要約截止前根據收購守則保持開放接納至少14日。

3. 回購要約之理由

摘錄自董事會函件，貴公司於二零二零年十二月進行一項認購行動(「第一次認購行動」)，並於二零二一年四月舉行另一項認購行動(「第二次認購行動」)，連同第一次認購統稱「該等認購行動」)，籌集所得款項淨額合共約298.1百萬港元(「認購行動所得款項」)，計劃主要用作貴集團潛在收購或投資機會。認購方(包括JLB Capital)對貴集團擬進行之潛在業務發展表示興趣，尤其是格林納達項目，因而投資於貴公司。然而，鑒於聯交所向貴公司於二零二一年六月四日發出的決定函，貴公司認為貴集團難以為格林納達項目籌集足夠資金。考慮到貴集團週邊狀況的不明朗因素，格林納達政府並無向哈特曼授出該土地之土地業權，而格林納達項目並無進展。誠如貴公司日期為二零二一年十一月二十六日之公告所載，哈特曼與格林納達政府訂立終止協議，以終止收購該土地(「終止」)，而格林納達政府確認向哈特曼交回土地成本合共20,000,000美元(相等於約156,000,000港元)。因

此，貴集團已於截至二零二二年三月三十一日止財政年度終止經營於格林納達房地產發展之分部。因此，貴集團的格林納達項目已於截至二零二二年三月三十一日止財政年度終止。國耀集團目前正從格林納達政府收回土地成本。

於終止後，貴公司得悉，附屬公司董事(為JLB Capital之唯一實益擁有人以及分別為國耀及哈特曼之董事)擬繼續發展於格林納達之房地產發展項目。由作為國耀及哈特曼董事行事之附屬公司董事一方面負責向格林納達政府收回土地成本，另一方面繼續尋求貴集團過往於格林納達的項目作為其自身業務，或會出現潛在利益衝突。此外，於二零二二年六月至八月期間，於關鍵時間各自為認購方之四名股東(包括JLB Capital)接洽並要求貴公司按照彼等各自相關認購協議項下之相同認購價回購合共103,019,390股股份(即彼等於貴公司各自之股權)或(考慮到貴集團終止在格林納達的房地產開發業務)將該等股權與該土地交換。確認該四名股東提出之要求之同時，貴公司認為，全體股東應獲得公平對待。由於股份自二零二二年五月十三日起停牌，而倘貴公司未能於二零二三年十一月十二日前達成聯交所施加之復牌條件，聯交所可能要求股份註銷上市地位，故貴公司認為，回購要約將為解決問題之另一方法，可解決附屬公司董事之潛在利益衝突，並為全體股東(包括該四名股東)提供機會可按意願選擇持有經調整國耀股份而非股份。

4. 貴公司之意向

貴公司擬回購並註銷120,000,000股股份，相當於貴公司於最後可行日期已發行股本約10.96%。倘回購要約未獲悉數接納，貴公司將在回購要約結束後仍為經調整國耀股份的持有人。根據回購要約的受接納程度，國耀可能會在完成後繼續為或不再為貴公司的附屬公司，貴公司可能會視乎當時的情況下考慮維持或出售該等

剩餘的國耀股權，且 貴公司將於適時遵守上市規則當時適用的所有規定。完成回購要約將不會導致控股股東或董事會組成變動。 貴公司擬於回購要約結束後， 貴集團將繼續經營其現有主要業務，包括混凝土配售業務及貸款融資業務。

5. 回購要約之影響

鑒於經調整國耀股份並非於聯交所上市，股東於變現經調整國耀股份之投資時將會面對困難，原因為並無買賣經調整國耀股份之現有市場，且經調整國耀股份之價格將不會如聯交所上市證券之買賣價般具有透明度。國耀將不受上市規則的規定和保護的約束，而聯交所上市公司的少數股東則須遵守上市規則的規定及享有其保護。此外，倘國耀於回購要約完成後不再為 貴公司之附屬公司，其營運及控制權將由國耀本身由國耀大多數股東委任之董事會於有關時間決定，其業務及事務將不再遵守上市規則以及聯交所上市公司需要遵守之其他規則及法規。按此基準，於國耀之股本投資將被視為因往後面臨之合規規定較為寬鬆而具有較高風險。另一方面，由於國耀不再需要遵守上市規則，其日後可能擬定進行之任何交易可能會按更加具效益之方式進行，而毋須遵從上市規則項下之程序及批准規定。然而，國耀於英屬處女群島註冊成立，於回購要約結束後，只要其仍為一間英屬處女群島公司，將須繼續遵守有關英屬處女群島公司法之規定。董事認為，英屬處女群島定有法律及法規可保障股東權利。國耀的組織章程大綱及細則已載於要約文件中。經考慮(1) 儘管上市證券的流通性一般較高，惟由於股份目前在聯交所停牌，而 貴公司尚未找到可作復牌用途的收購對象，且滿足復牌條件的限期臨近，股份能否復牌仍屬未知之數，此對股份的流通性造成嚴重影響，此外，倘若股份未能復牌，股份與經調整國耀股份的流通性差異不大；(2) 根據英屬處女群島的相關法律，股東向願意購買的買家出售經調整國耀股份不存在重大法律障礙，惟股東應注意，與股份(香港上市公司的股份)相比，願意購買經調整國耀股份(私人公司的股份)的買家可能較少；(3)

創陞融資有限公司函件

國耀集團的清盤可於普通股東決議案獲通過後進行；及(4)儘管鑒於 貴公司為香港上市公司，股東持有股份的權利受到香港法律及監管制度的充分保護，股東的權利亦將受到英屬處女群島相關法律法規的合理保護，惟吾等認為，與持有股份相比，持有國耀集團的非上市股份將影響獨立股東的利益，但不會對獨立股東的利益造成重大不利損害。

貴公司已就持有經調整國耀股份(即非上市公司股份)與股份(於聯交所主板上市惟自二零二二年五月十三日起直至最後可行日期停牌)的特徵(包括潛在優勢及相關風險)進行詳細分析。具體而言，董事經考慮(1)回購要約為被國耀集團的業務和前景所吸引的股東提供機會；(2)回購要約的價值約為每股1.66港元，較(其中包括)最後交易日股份收市價及截至二零二三年三月三十一日股東應佔每股綜合資產淨值溢價，符合接受回購要約股東的利益，不接納回購要約之股東於回購要約完成後之每股股份資產淨值將較低；(3)英屬處女群島已制定法律法規以管理經調整國耀股份股東的股東權利的保障；(4)股份未來能否及何時復牌存在不確定性，若股份繼續停牌或股份於日後除牌，股東於變現其股份投資時可能會遇到困難，惟若股份復牌，股東可於聯交所買賣股份；(5)誠如上文所詳述，存在與國耀集團及持有非上市經調整國耀股份相關的流動性、價格及合規風險；(6)收回土地成本的時間和收回土地成本的金額均存在風險；及(7)通過回購要約的方式結束格林納達項目已終止經營業務分部並將其時間和資源集中於 貴集團正在進行的核心業務，並專注於恢復股份買賣(「目的」)，此舉符合 貴公司及股東的整體利益，董事會已嘗試並認為已盡其所能提出回購要約，該回購要約平衡了或不希望接納回購要約的股東的利益，同時對或希望接受回購要約的潛在股東具有合理的吸引力，以成功達成目的。詳情請參閱董事會函件。就董事有關上述機會的考慮而言，吾等認為國耀集團的業務及前景並無保證，股東應考慮事實(其中包括)(i)國耀集團目前並無任何業務營運；(ii)國耀集團未來的業務營運(如有)將很大程度上取決於土地成本是否可收回；(iii)儘管附屬公

創陸融資有限公司函件

司董事擬透過動用國耀集團之資源(包括將退還的任何土地成本)探索其他商機，包括但不限於格林納達的房地產發展項目，但彼並無有關國耀集團發展的具體計劃；及(iv)無法保證附屬公司董事於回購要約完成後仍留在國耀集團。除上文外，吾等同意董事的上述分析，該等主要於上文「國耀集團之背景資料」及「國耀集團之前景及展望」各段中討論。

C. 股份之歷史表現

1. 股份之歷史價格表現

為評估回購要約，吾等已審視 貴公司股份自二零二零年四月至最後可行日期逾三年期間(「回顧期間」)的價格表現。



資料來源： 彭博及聯交所網站

如上圖所示，注意到股份價格於公告決定函前的回顧期間普遍呈上升趨勢。然而，股份價格已受到 貴公司多份公告的重大影響。例如，於二零二零年十二月七日公告認購新股份後，股份價格由2.73港元飆升至3.79港元。此外，於二零二一年一月二十一日， 貴公司宣佈收購該土地並出售創建集團及其附屬公司，股份價格持續

創陞融資有限公司函件

攀升，於二零二一年二月二十三日達到9.16港元的高位。達到高位後，股份價格略微回落，於二零二一年三月至五月期間以介乎6港元至9港元的範圍交易，直至 貴公司接獲於二零二一年六月四日發出的決定函(於二零二一年六月七日公佈)，股份價格由二零二一年六月四日的7.05港元大幅下跌至二零二一年六月七日的1.05港元。於公佈決定函後， 貴公司股份當時的交易價格範圍介乎0.48港元至1.14港元之間。隨後於二零二二年五月十三日， 貴公司股份停牌，停牌當日股份價格為0.66港元。吾等注意到股份於停牌當日的價格0.66港元高於每股股份0.43港元的股份估值。

2. 交易流動性

下表載列於回顧期間(i)股份的平均每日交易量；(ii)股份平均每日交易量佔 貴公司已發行股份百分比。

	交易日數目	總交易量 (股份數目)	平均每日 交易量 (股份數目)	股份平均 每日交易量 佔貴公司 已發行 股份總數的 百分比 (%)(附註1)	股份平均 每日交易量 佔貴公司 公眾 持股量的 百分比 (%)
二零二零年					
四月	19	182,000	9,579	0.00098	0.00391
五月	20	142,000	7,100	0.00073	0.00290
六月	21	706,000	33,619	0.00344	0.01374
七月	22	908,000	41,273	0.00422	0.01686
八月	21	202,000	9,619	0.00098	0.00393
九月	22	64,000	2,909	0.00030	0.00119
十月	18	40,000	2,222	0.00023	0.00091
十一月	21	380,000	18,095	0.00185	0.00739
十二月	22	4,475,000	203,409	0.02015	0.07354

創陞融資有限公司函件

	交易日數目	總交易量 (股份數目)	平均每日 交易量 (股份數目)	股份平均 每日交易量 佔貴公司 已發行 股份總數的 百分比 (%)(附註1)	股份平均 每日交易量 佔貴公司 公眾 持股量的 百分比 (%)
二零二一年					
一月	20	21,982,000	1,099,100	0.10470	0.37268
二月	18	38,204,700	2,122,483	0.19517	0.72119
三月	23	25,665,000	1,115,870	0.10261	0.37942
四月	19	42,034,030	2,212,317	0.20343	0.75223
五月	20	33,436,000	1,671,800	0.15373	0.56844
六月	21	171,488,450	8,166,117	0.74550	2.71347
七月	21	18,446,000	878,381	0.08019	0.29265
八月	22	2,102,000	95,545	0.00872	0.03183
九月	21	7,336,000	349,333	0.03189	0.11639
十月	18	1,156,000	64,222	0.00586	0.02140
十一月	22	9,955,384	452,517	0.04131	0.15076
十二月	22	3,608,000	164,000	0.01497	0.05464
二零二二年					
一月	21	2,568,000	122,286	0.01116	0.04074
二月	17	4,252,000	250,118	0.02283	0.08276
三月	23	664,020	28,870	0.00264	0.00848
四月	18	222,000	12,333	0.00113	0.00362
五月	20	42,000	2,100	0.00019	0.00062
自二零二二年六月起	不適用	-	-	不適用	不適用

資料來源： 彭博及聯交所網站

附註1： 該項乃根據 貴公司的月報表按股份的平均每日交易量除以 貴公司的全部已發行股份數目計算。

如上表所示，於回顧期間，股份交易量普遍較少，特別是於二零二零年十二月 貴公司公告認購股份前。例如，於二零二零年四月至十一月期間，股份的平均每日交易量僅為2,222股至41,273股，僅佔 貴公司已發行股份總數0.00023%至0.00422%及佔 貴公司公眾持股量0.00091%至0.01686%。公告認購股份後，股份交易量開始上升。於二零二零年十二月至二零二一年五月期間，股份平均每日交易

量為203,409股至2,212,317股，佔 貴公司已發行股份總數0.02015%至0.20343%及佔 貴公司公眾持股量0.07354%至0.75223%。於回顧期間， 貴公司股份於二零二一年六月錄得最多交易，每日平均交易量為8,166,117股股份，佔 貴公司已發行股份總數0.74550%。然而，如此高的交易量乃主要由於投資者於公告聯交所決定函後出售 貴公司股份所致。此後，股份交易量於二零二一年七月至二零二二年五月期間普遍呈下降趨勢。股份自二零二二年五月十三日起停牌，交易量降至零。基於上文，吾等認為於回顧期間股份交易相對較少及不活躍。

股份價格表現及交易量之影響

根據吾等對股份價格表現及交易量之分析，注意到股份價格及交易量的大幅增加可能是由於(其中包括)認購方於二零二零年十二月認購股份以及 貴公司對該土地或格林納達項目的投資所致。由於格林納達項目已被 貴公司終止，故無法確定股份價格可否於股份復牌後恢復至緊接決定函前的水平(即3港元至9港元的範圍)。此外，概無保證股份價格於回顧期間可恢復至認購方於二零二零年十二月認購股份前的價格水平(即2港元至3港元的範圍內)分享。因此，鑒於回購要約較股份市值每股股份0.43港元(包括國耀集團市值)溢價約286.05%或股份市值每股股份0.28港元(不包括國耀集團市值)溢價約492.86%以及股份於最後交易日的收市價溢價151.52%。

3. 股息

於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日財政年度， 貴公司並無宣派任何股息。

4. 可資比較分析

吾等已在聯交所網站上搜索最後可行日期之前三年內有關回購要約的可資比較交易。根據搜尋，吾等並不知悉有任何與回購要約(向所有股東提出的要約)可資比

較的股份回購交易先例，其回購的股份並非換取現金而是交換私人公司(即建議回購股份的上市公司的附屬公司)的股權。

根據吾等的搜尋，吾等了解到以私人公司股份進行股份回購交易的先例(無論該私人公司是否為擬進行股份回購的上市公司的附屬公司)。然而，該等先例的股份回購交易均為市場外股份回購交易，僅適用於特定股東。吾等認為，該等市場外交易與向 貴公司所有股東提出的回購要約具有本質上的差異，因此不具有可比性。吾等亦獲悉向各自上市公司的所有股東提出的證券交換要約，涉及上市公司的股份與私人公司的股份交換。吾等進一步注意到，被交換的私人公司的股份一般為要約人(非上市公司)的股份或相關上市公司的控股公司(非上市公司)的股份。根據該等交易，要約股份持有人實際上將繼續擁有原上市公司的權益。吾等認為，此與回購要約顯著不同，經調整國耀股份與 貴集團的主要業務(即混凝土澆注業務)無關，因此與回購要約不具有可比性。

吾等亦認為，將回購要約與涉及現金代價的其他股份回購交易進行比較並無意義，因為現金股份回購要約與私人公司股權股份回購要約截然不同，從該類比較得出的結論可能會造成誤導。例如，無法比較現金形式的要約價格較回購股份收市價的溢價或折讓(數量上為直接)與私人公司每股資產淨值形式的要約較回購股份收市價的溢價或折讓，此乃由於現金流量及私人公司的股份的存在顯著差異。因此，吾等建議獨立股東在就回購要約作出決定前先評估(其中包括)(i) 貴集團的財務表現及前景，包括其主要業務的表現及有關股份復牌的不明朗因素；(ii)國耀集團的財務資料及前景，包括從格林納達政府收回土地成本的不明朗因素以及在格林納達的投資機會；(iii)國耀集團每股資產淨值與 貴公司股票收市價的比較；(iv)股份的歷史價格表現及交易量，包括復牌後股價可否恢復的不明朗因素；及(v)回購要約完成後國耀集團的股權架構。

D. 股份及國耀集團之估值

貴公司已聘請獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「獨立估值師」)評估 貴公司股份及國耀集團於二零二三年六月三十日的市值。吾等已審閱載於要約文件附錄四的股份估值報告(「股份估值報告」)及附錄六的國耀集團之估值(「國耀估值報告」)。為盡職調查之目的，吾等已審閱並與獨立估值師就以下方面進行訪問：(1)獨立估值師與 貴公司的委聘條款及其工作範圍；(2)獨立估值師編製估值報告的專業資格；(3)獨立估值師於編製估值報告時採取的盡職調查及獨立程序；及(4)估值報告的相關估值方法及取向。

1. 獨立估值師與 貴公司的聘用條款

吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，認為其工作範圍適合編製股份估值報告及國耀估值報告，且吾等並不知悉任何對工作範圍的限制以致可能對估值報告作出的保證程度造成不利影響。

2. 獨立估值師的專業資格

吾等已就編製股份估值報告及國耀估值報告查詢獨立估值師的資格、經驗及獨立性。吾等注意到(i)獨立估值師為一間專業評估公司，於評估全球不同地區各類業務及資產方面擁有逾四年經驗；(ii)張翹楚先生(為股份估值報告及國耀估值報告的共同簽署人)為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員及註冊估值師，以及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)，在估值及諮詢領域擁有逾25年的經驗；(iii)陳永挺先生(為股份估值報告及國耀估值報告的共同簽署人)為特許財務分析員公會會員、特許公認會計師公會會員及英國皇家會計師公會會員及皇家特許測量師學會會員及估值師，在估值及金融領域擁有逾14年經驗；及(iv)獨立估值師的核心項目團隊成員為擁有相關業務估值經驗的註冊估值師。獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴集團。基於上文所述，吾等信納獨立估值師的專業知識及獨立性。

3. 獨立估值師採取的盡職調查及獨立程序

吾等已查詢獨立估值師採取的盡職審查及獨立程序。吾等注意到，股份估值報告及國耀估值報告乃根據由國際估值標準委員會刊發並自二零二二年一月三十一日起生效的國際估值標準(如適用)編製。吾等亦從獨立估值師獲悉，其已就股份及國耀集團的估值進行必要程序，包括(其中包括)(i)與 貴公司管理層討論及取得 貴集團之相關資料及運作資料；(ii)檢查 貴公司管理層提供之工業綜合園區之財務資料有關基準與假設；(iii)進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及(iv)根據本報告所述假設及 貴公司管理層提供之資料達致估值意見。

4. 估值方法及取向

貴集團之業務實體主要包括兩個部分：(i)作為分包商為樓宇及基建相關項目提供混凝土澆注及其他配套服務之核心業務(「**核心業務**」)；及(ii)持有國耀集團非營運實體100%股權。

(a) 所採納之估值方法

摘錄自股份估值報告(其亦包括國耀集團之估值)，評估市值之三個公認方法分別為市場法、資產法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相若之業務最常採用之方法而定。

市場法

獨立估值師認為市場法為評估核心業務價值最理想方法。由於國耀集團近年來並無核心營運歷史，並無適用倍數可用於估值分析，故並無就國耀之估值採用市場法。

資產法

由於此方法不考慮核心業務之未來盈利潛力，故獨立估值師並無就核心業務之估值採用。然而，該方法被認為適合用作為國耀集團估值，原因為參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建具有與國耀集團大致相同效用的資產。假設國耀集團的市值等於資產及負債的各個組成部分的總和，該總和相當於國耀集團之價值。

收入法

獨立估值師認為，收入法並非評估核心業務或國耀集團價值之理想方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。

基於上文及吾等與獨立估值師之討論，吾等認為就股份估值所採用市場法及就國耀集團估值採用資產法屬合理。

(b) 核心業務之估值

為根據市場法為核心業務進行估值，獨立估值師已識別七間可資比較公司。吾等已與獨立估值師討論其於股份估值報告所披露的可資比較公司的選擇標準，並已評估所選定的可資比較公司是否適當。根據股份估值報告，吾等注意到獨立估值師已透過S&P Capital IQ數據庫搜尋可資比較公司，該數據庫被視為可靠的市場資料來源。吾等已審閱各可資比較公司並注意到可資比較公司為(i)聯交所上市公司；(ii)主要從事建築及工程服務；(iii)擁有足夠的經營歷史，並具備可供公眾查閱的財務資料。誠如與獨立估值師之討論，吾等注意到所採納的選擇標準可識別從事核心業務類似行業且估值倍數相對穩定的上市公司作比較用途。基於上文，吾等認為獨立估值師在識別可資比較公司以對股份進行估值時所採用的選擇標準屬合理。

根據選定的可資比較公司，獨立估值師已計算可資比較公司的估值倍數。採用市盈率作為核心業務估值的估值倍數。誠如與獨立估值師之討論，採用市盈率乃由於其反映核心業務的重要業務及盈利能力，由於可資比較公司的市場資本化及市盈率之間並無任何重大關連（即表明可資比較公司的市場資本化對其各自的市盈率沒有明顯或統計上的影響），貴公司與可資比較公司之間的市場資本化差異不會影響所選可資比較公司的適當性，因此在採用市盈率作為估值倍數時未有對其進行調整。就此而言，吾等認為使用市盈率作為估值倍數屬合理。

就核心業務估值中採用的經調整盈利（不包括非營運收入／開支、非經常性項目及已終止經營業務的盈利或虧損等）而言，吾等注意到估值中已採用截至二零二三年三月三十一日止年度的經調整盈利。由於經調整盈利是進行市場法的關鍵參數，經調整盈利的任何波動均會導致核心業務市值出現重大差異。具體而言，吾等注意到，截至二零二三年三月三十一日止年度的經調整盈利較截至二零二二年九月三十日止十二個月低，主要是由於截至二零二三年三月三十一日止年度來自核心業務的收益及毛利率較低，此乃主要由於貴公司建設項目收入減少及成本增加所致。根據吾等與獨立估值師的討論，彼等於進行估值時採用了最新的可用資料。鑒於(1)誠如上文所述，市場法為最佳估值方法；及(2)估值乃於重大時刻根據可獲得的最新資料進行，吾等認為，據此得出的核心業務市值代表了對其在相關估值日期公平值的最佳估計，且後續財務資料的更新導致核心業務市值的變化不會損害核心業務各自市值的公平性。

根據獨立估值師之意見，由於股份已停牌，核心業務市值乃按上市公司可資比較公司的估值倍數計算，經缺乏市場流通性貼現（「**缺乏市場流通性貼現**」）調整。根據股份估值報告，缺乏市場流通性貼現乃按柏力克－舒爾斯期權模式連同輸入數據例如香港政府債券收益率、六個月的預計非市場期及可資

比較公司的股價波動而釐定。誠如與獨立估值師之討論，柏力克－舒爾斯期權模式一般用於計算缺乏市場流通性貼現，而所採用的輸入數據被認為屬公平合理，具體而言，非上市公司的估值通常採用六個月的非市場化期限，該期限乃基於一般假設，即出售非上市公司的股權需要六個月左右的時間，並參考(a)由於並無具體說明到期時間，故假設流通性事件(例如首次公開發售、合併或出售等事件)將在估值日期起六個月內發生，為確定到期日的正常方法；及(b)根據證券法第144條規定，報告公司的受限證券的六個月持有期(在此期間不允許轉售)；(c)於六個月的持有期內，股份可預期通過包括但不限於二級市場私下交易及以在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式成功交易，因此，即使股份停牌超過一年，股份可於估值日期起六個月持有期內於市場流通的假設仍然有效且不受影響；及(d)缺乏市場流通性貼現為一種理論性假設，允許股份通過包括但不限於二級市場私下交易及以在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式進行流通，有關理論假設為假設基準，不受截至估值日期止實際存在潛在收購目標的限制。根據上述輸入數據(包括但不限於六個月的非市場期)計算的缺乏市場流通性貼現為17.1%。吾等注意到，該缺乏市場流通性貼現接近受限制股份的折讓中位數15.7%(摘錄自Stout Risius Ross, LLC進行的受限制股份研究(二零二二年版)，該公司為一間全球諮詢及顧問公司，專門從事(其中包括)估值諮詢)。基於上文所述，吾等認為獨立估值師對缺乏市場流通性貼現的調整屬合理。

就格林納達政府結欠應收款項結餘20,000,000美元而言，獨立估值師已評估並計算預期信貸虧損率。根據獨立估值師之意見，預期信貸虧損率乃參考穆迪投資者服務公司採用的方法，基於S&P Capital IQ數據庫所報已經違約的格林納達主權債券的市場價格計算。誠如與獨立估值師之討論，該預期信貸虧損率計算方法為普遍採用，且所採用之輸入數據被視為屬公平合理。

(c) 國耀集團之估值

為根據資產法對國耀集團進行估值，獨立估值師已審閱國耀集團截至二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表。誠如國耀估值報告所述，國耀集團

創陞融資有限公司函件

各項資產及負債項目之賬面值與獨立估值師所評估之市價之間並無差異，惟經資本化調整後國耀集團應付 貴集團的結餘之賬面值約360.9百萬港元除外。

誠如獨立估值師所告知，獨立估值師已向 貴公司管理層查詢有關國耀集團資產負債表項目的性質、明細和各自支持的詳情，獲得吾等評估其各自市場價值所必需的該等資產負債表項目，並審閱 貴公司管理層提供的各自支持文件。根據獨立估值師審閱的文件及進行的盡職調查工作，彼等並未發現任何原因及／或因素會導致股份估值報告及國耀估值中所採用的 貴集團及國耀集團的歷史財務資料不適合作為評估評估值的基礎。在此基礎上，除與建議國耀集團應付 貴集團款項資本化相關的調整外，獨立估值師認為國耀集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表所載資產負債表項目各自的賬面值公平地代表了市場價值。基於上文及與獨立估值師之討論，吾等認為獨立估值師為國耀集團採用的估值方法合理，彼等已就估值進行合理工作。

基於上文，特別是吾等對股份估值報告及國耀估值報告的審閱及分析，以及吾等與獨立估值師之討論，吾等並無發現任何導致我們懷疑方法的公平性和合理性的主要因素，並無發現任何主要因素令吾等懷疑股份估值報告及國耀估值報告中所採用之主要基準、假設、參數及結論之公平性及合理性。此外，誠如獨立估值師所告知，由於彼等在對核心業務及國耀集團進行估值時已考慮不同的估值方法，並經考慮相關條件及情況(其中包括)業務、營運歷史、未來盈利潛力、資產組合及所涉及的假設)後釐定最適合 貴公司及國耀的估值方法，儘管對核心業務及國耀集團採用了不同的估值方法，惟相應得出的市值是對其各自公平值的最佳估算，因此，該等差異不會影響對回購要約條款公平合理性的評估。

E. 回購要約可能產生之財務影響

於最後可行日期，國耀為 貴公司之直接全資附屬公司。回購要約(須待獨立股東批准方告作實)完成後， 貴公司根據回購要約回購之股份將予註銷。因此，已發行股份總數

創陞融資有限公司函件

將會減少，而選擇不接納回購要約之該等股東於 貴公司之實際股權將會增加。然而， 貴公司不會因回購要約而籌集任何所得款項。

摘錄自董事會函件，假設回購要約獲全面接納並基於截至最後可行日期之所得資料，根據回購要約國耀集團的評估值及120,000,000股股份的評估值，董事會估計 貴集團將因回購要約而確認虧損約151.08百萬港元，該虧損乃參考以下兩者之差額計算：(i)根據本要約文件附錄七所載獨立估值師於二零二三年六月三十日對國耀100%股權的估值(該估值根據資產法而釐定)，國耀集團在二零二三年六月三十日的市值約為199.67百萬港元；(ii) 貴公司根據回購要約購回120,000,000股股份之市值約51.92百萬港元(按 貴公司於二零二三年六月三十日之100%股權估值計算)；及(iii)相關開支(包括專業費用)。在此情況下，於回購要約實施及結束時，不接納回購要約的股東將全數遭受每股資產淨值減少反映的估計虧損，而接納回購要約的股東將不會遭受該等估計虧損或僅遭受該等估計虧損的一部分。回購要約完成後，並假設回購要約獲全面接納， 貴集團將不再持有國耀任何股權，而國耀將不再為 貴公司之附屬公司，國耀之財務業績及狀況將不再綜合計入 貴集團之財務報表內。

(i) 貴公司擁有人應佔每股資產淨值

根據本要約文件附錄三所載之 貴集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，截至二零二三年三月三十一日， 貴公司擁有人應佔資產淨值將從約604.2百萬港元減少約33.6%至約401.0百萬港元，主要由於出售國耀集團(經考慮資本化及預期償還餘下結餘)。因此，於二零二三年三月三十一日， 貴公司擁有人應佔每股資產淨值將減少約32.7%，由每股約0.55港元減少至每股約0.37港元。

(ii) 每股基本盈利／虧損

根據本要約文件附錄三所載之 貴集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，截至二零二三年

三月三十一日止年度之每股基本虧損將因此約為每股0.11港元，而非每股基本盈利約0.02港元。

(iii) 資產

根據本要約文件附錄三所載之 貴集團未經審核備考財務資料，並假設回購要約已於二零二三年三月三十一日完成全面接納及已回購最高數目，於二零二三年三月三十一日之 貴集團資產將從約736.2百萬港元減少約32.2%至約506.2百萬港元。

(iv) 負債

根據回購要約回購的每股股份將換取一股經調整的國耀股份，而印花稅將由 貴集團的內部資源撥付。在回購要約完成後，截至二零二三年三月三十一日的負債將從約132.1百萬港元減少約20.3%至約105.3百萬港元。

(v) 營運資金

營運資金(以流動資產淨值表示)將從二零二三年三月三十一日的約594.8百萬港元減少約34.1%至約392.0百萬港元

創陸融資有限公司函件

F. 貴公司及國耀之股權架構

僅就說明用途，下文載列 貴公司(i)於最後可行日期；及(ii)於回購要約結束後之股權，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾：

股東名稱	於最後可行日期		於回購要約結束後，當中假設 只有認購方接納回購要約， 並已計及不可撤回承諾		於回購要約結束後，當中假設 回購要約已獲全面接納， 並已計及不可撤回承諾	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Prestige Rich(附註1)	609,100,000	55.6	609,100,000	61.5	609,100,000	62.4
張金兵先生	24,500,000	2.2	24,500,000	2.5	24,500,000	2.5
認購方	105,745,390	9.7	-	-	78,266,446	8.1
- JLB Capital(附註2、5)	21,860,781	2.0	-	-	16,180,049	1.7
- Fortune Box International Limited (附註3、5)	38,300,000	3.5	-	-	28,347,382	2.9
- Wise Industries Group Limited (附註5)	37,682,609	3.4	-	-	27,890,426	2.9
- Power Partner Capital Limited (附註5)	5,176,000	0.5	-	-	3,830,967	0.4
- 余傳明(附註5)	1,726,000	0.2	-	-	1,277,482	0.1
- 懋源資本有限公司(附註5)	1,000,000	0.1	-	-	740,140	0.1
其他公眾股東(附註4)	356,042,610	32.5	356,042,610	36.0	263,521,554	27.0
總計	<u>1,095,388,000</u>	<u>100.0</u>	<u>989,642,610</u>	<u>100.0</u>	<u>975,388,000</u>	<u>100.0</u>

僅就說明用途，下文載列國耀持股(i)於最後可行日期；及(ii)於回購要約結束後之股權，當中假設回購要約(a)僅獲認購方接納；或(b)已獲全面接納，並已計及不可撤回承諾。

創陸融資有限公司函件

股東名稱	於最後可行日期		國權資本重組完成後		於回購要約結束後， 當中假設只有認購方 接納回購要約， 並已計及不可撤回承諾		於回購要約結束後， 當中假設回購要約 已獲全面接納， 並已計及不可撤回承諾	
			經調整		經調整		經調整	
	國權 股份數目	%	國權 股份數目	%	國權 股份數目	%	國權 股份數目	%
貴公司	1	100.0	120,000,000	100.0	14,254,610	11.9	-	-
認購方	-	-	-	-	105,745,390	88.1	27,478,944	22.9
-JLB Capital (附註2)	-	-	-	-	21,860,781	18.2	5,680,732	4.7
-Fortune Box International Limited (附註3)	-	-	-	-	38,300,000	32.0	9,952,618	8.3
-Wise Industries Group Limited	-	-	-	-	37,682,609	31.4	9,792,183	8.2
-德圖資本有限公司	-	-	-	-	5,176,000	4.3	1,345,033	1.1
-余傳明	-	-	-	-	1,726,000	1.4	448,518	0.4
-懋源資本有限公司	-	-	-	-	1,000,000	0.8	259,860	0.2
其他公眾股東 (附註4)	-	-	-	-	-	-	92,521,056	77.1
總計	<u>1</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>120,000,000</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. Prestige Rich由董事會主席兼執行董事張金兵先生全資實益擁有。
2. JLB Capital由附屬公司董事全資實益擁有，彼於二零二一年十一月二十九日辭任前為董事會聯席主席、貴公司執行董事兼行政總裁。
3. Fortune Box International Limited由仇沛沅先生全資實益擁有，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為執行董事。
4. 該等公眾股東包括李亦非博士，彼於二零二二年二月二十八日辭任前為獨立非執行董事。
5. 除JLB Capital於最後可行日期持有的21,860,781股股份外，其他認購方於最後可行日期持有的83,884,609股股份均屬於貴公司公眾持股量的一部分，以符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

創陞融資有限公司函件

於最後可行日期，JLB Capital表示其將會接納回購要約。除JLB Capital外，其他三名股東(作為認購方)尚未表示有關彼等是否接納或拒絕回購要約之意向。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素，包括：

- (i) 回購要約價值每股經調整國耀股份1.66港元(以每股經調整國耀股份經調整綜合資產淨值表示)較股份市值每股股份0.43港元(包括國耀集團市值)溢價約286.05%，惟股東應注意，國耀集團目前並無任何業務營運，且預計國耀集團未來可能從事的業務活動將不同於 貴集團目前的主要業務活動；
- (ii) 回購要約價值每股經調整國耀股份1.66港元較股份於最後交易日收市價每股股份0.28港元(不包括國耀集團市值)大幅溢價約492.86%，較股份於最後交易日的收市價溢價151.52%及較二零二三年三月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值大幅溢價201.82%；
- (iii) 股份目前於聯交所停牌，倘 貴公司無法於二零二三年十一月十二日前圓滿達成聯交所規定的復牌條件，鑒於 貴公司能否於二零二三年十一月十二日前達成復牌條件存在不明朗因素，聯交所或會取消股份的上市地位；
- (iv) 回顧期間股份價格及交易量增加乃主要由於認購方於二零二零年十二月認購股份及 貴公司先前從事的格林納達項目所致，鑒於格林納達項目已終止，概無保證 貴公司股份如能復牌的股價將恢復至 貴公司公告聯交所決定函之前的水平；
- (v) 每股經調整國耀股份的經調整綜合資產淨值非常接近基於國耀集團估值報告的市值；
- (vi) 倘國耀集團從格林納達政府收回土地成本(但不應排除國耀集團向格林納達政府收回土地成本的不明朗因素)及其他公眾股東獲得國耀集團的大多數股權，公眾股東可通

過決議案清算國耀集團並變現每股經調整國耀股份的資產淨值作為其投資的退出渠道；及

- (vii) 股東將持有國耀集團的非上市股份，尤其是(1)可能沒有現成的市場可供交易經調整國耀股份，且經調整國耀股份的價格將不會如聯交所上市證券的交易價格般具透明度；(2)回購要約完成後，國耀集團將不再受上市規則的規定及保障，其經營亦可能不受上市規則及相關法規的管治及規範，考慮到(a)股份目前在聯交所停牌，而股份能否復牌仍存在不明朗因素，股份與經調整國耀股份之間的流動性差異並不重大；(b)股東根據英屬維爾京群島相關法律向自願買家出售經調整國耀股份不存在重大法律障礙；(c)國耀集團的清算可通過普通股股東決議進行；及(d)雖然由於本公司為香港上市公司，股東持有股份的權利受到香港法律及監管制度的良好保護，股東權利亦將合理地受到英屬處女群島相關法律及法規的保障，吾等認為，與持有股份相比，持有國耀集團非上市股份不會對獨立股東的利益產生重大不利影響，

吾等認為，於 貴集團的該等情況下，回購要約的條款就獨立股東而言屬公平合理。

擬保留彼等之部分股份投資或全部股份投資之獨立股東於回購要約截止後，應審慎考慮 貴公司的日後前景，及於出售彼等之股份投資時可能遭遇之潛在困難。強烈建議獨立股東，交換經調整國耀股份或持有彼等之股份投資的決定視乎個別情況及投資目標而定。

創陞融資有限公司函件

因此，吾等建議獨立董事委員會建議且吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提吐有關回購要約之決議案，吾等亦建議獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

此 致

獨立董事委員會 台照

為及代表
創陞融資有限公司

潘兆權
企業融資部主管

朱世德
董事總經理

謹啟

附註：潘兆權先生及朱世德先生為獲證券及期貨條例授牌從事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）受規管活動的持牌人士並被視為創陞融資有限公司的負責人員。潘兆權先生及朱世德先生於企業融資行業均擁有逾15年經驗。

二零二三年八月二十四日

紅日資本代表本公司向股東提出回購要約，按本要約文件所載的條款並在本要約文件所載條件的規限下回購股份並予以註銷。回購要約的主要條款及條件載列如下。

回購要約的條款及條件

1. 回購要約

本公司將回購最多達最高數目（即120,000,000股，佔本公司於最後可行日期已發行股本的約10.96%）的股份，基準如下：

每股已回購股份 一股經調整國耀股份

2. 條件

回購要約須待於股東特別大會上就回購要約取得親身或委派代表出席的獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准後，方可作實。倘獨立股東於股東特別大會上不批准回購要約的決議案，則回購要約將不會進行並將立即失效。

回購要約不以回購最低數目股份為條件。

3. 最高股份數目

本公司將根據回購要約回購的最高數目為120,000,000股股份，佔最後可行日期已發行股本約10.96%。

4. 股東

回購要約適用於在最後接納時間名列於股東名冊的所有股東。

5. 接納

- (i) 股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格（連同相關所有權文件）按本公司回購每股股份以換取一股經調整國耀股份的基準就其所持有

的部份或所有持股接納回購要約(惟須受下文「6.根據回購要約回購股份」一節所述的下調程序所規限)。每股股份僅可獲接納供本公司回購一次。

- (ii) 於回購要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，已由本公司或代表本公司填妥並收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。
- (iii) 回購要約的代價將以經調整國耀股份結算，不收取經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費以及賣方的從價印花稅。本公司將代表接納股東就回購要約安排支付賣方的從價印花稅。
- (iv) 回購的股份將根據本公司細則於回購要約完成後即時註銷，並且無權獲得在其註銷日期或之後設定的任何記錄日期宣布的任何股息或分配。因此，本公司已發行股本將因回購股份的面值而減少。
- (v) 在回購要約成為無條件的規限下，接納股東按上文第5(i)段所述方式遞交接納表格將被視為構成其各自向本公司及紅日資本作出保證，表示出售股份並不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權或不利利益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括上文第5(iv)段所述的註銷日期或之後的任何記錄日期宣布的任何股息或分配的權利)一併售出。

6. 根據回購要約回購股份

股東可就彼等所持有部分或全部股份接納回購要約。倘接獲之有效接納確切相等於最高數目，所有有效接納之股份將獲承購。倘接獲之有效接納超過最高數目，本公司向每名股東承購之股份總數將按下列公式釐定，約整至最接近之股份整數，旨在儘量避免股份的零碎配額由接納股東持有：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A: 有關個別股東根據回購要約提交之股份數目
- B: 所有股東根據回購要約提交之股份總數
- C: 120,000,000股股份(即提出回購要約之最高股份數目)

因此，倘股東根據回購要約向本公司提交其股份，有可能不會回購全部有關股份。本公司根據上述公式將接納向下調整及處理零碎配額之決定對所有接納股東而言屬最終定論及具有約束力。基於一股股份交換一股經調整國耀股份之基準，不會產生零碎股份。

7. 零碎股份

- (i) 股份目前以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。本公司目前無意因回購要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納回購要約或會導致彼等持有零碎股份。
- (ii) 本公司已就此委任港利資本有限公司Ray Chu先生(地址為香港中環干諾道中88號南豐大廈9樓908-911室，辦公時間(即上午9時正至下午6時正)電話號碼：(852) 2130 3315)為指定經紀於要約完成後一段合理時間內在市場就零碎股份提供對盤買賣，讓股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等的零碎持股補足至整手買賣單位。建議有意對盤零碎股份的股東可透過撥打上述港利資本有限公司之電話號碼提前預約。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。有關相關安排的進一步詳情將於回購要約成為無條件後適時予以公告。

8. 接納期間

- (i) 回購要約自本要約文件日期起可供接納。倘條件獲達成，回購要約將於其後額外14日的期間內可供接納。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關合資格股東根據回購要約擬接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(目前預期為

二零二三年九月二十九日(星期五)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午4時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。

- (ii) 條件預期將於二零二三年九月十五日(星期五)(即股東特別大會或其任何續會(視情況而定)的日期)獲達成。本公司可延後該日期，惟須遵守收購守則的規定。

9. 不可撤銷的接納

於回購要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則第19.2條者除外。

10. 一般事項

- (i) 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、申索權、衡平法索賠或不利利益、優先購買權或任何性質的第三方權利並連同相關股份附帶或累計的所有權利。
- (ii) 股東可按本要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成回購要約條款及條件的一部份)填妥並交回接納表格以接納回購要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。
- (iii) 回購要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。
- (iv) 任何人士沒有收到要約文件及／或接納表格，將不會令回購要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)辦公時間星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午4時30分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何股東索取，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chongkin.com.hk)亦可供查閱。

- (v) 倘回購要約條款有所修訂(為免生疑問,將不包括更改最高數目),將會向股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的回購要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在回購要約過程中修訂回購要約的條款,則所有股東(不論是否已接納回購要約)均可享有經修訂的條款。接納回購要約的權利屬各股東個人所有,股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- (vi) 有關根據本文所載條款回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何變更,以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受,將由本公司全權酌情決定,其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或該等守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利,可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法的接納。除條件外,本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合該等守則的規定或獲得執行人員的同意),以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免,否則接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免,則根據回購要約而支付的代價將於接納表格在各方面均已獲填妥及被本公司信納的所有權文件於最後接納時間前已獲收取後方予寄發。本公司、紅日資本、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與回購要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知,亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。
- (vii) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理,郵誤風險由彼等自行承擔,而本公司、紅日資本、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與回購要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。
- (viii) 倘任何股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收程序或回購要約的任何其他類似方面有任何疑問,股東可於二零二三年八月二十四日(星期四)至二零二三年九月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上

午9時正至下午6時正(香港時間)以及要約截止日期(即二零二三年九月二十九日(星期五)上午9時正至下午4時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2980 1333。

接納及結算程序

1. 接納的一般程序

- (i) 如欲接納回購要約，股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成回購要約條款及條件的一部份)一併閱讀。
- (ii) 已填妥的接納表格連同不少於相關股東欲接納回購要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人遞送方式交回過戶登記處卓佳證券登記有限公司(即本公司香港過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，信封面請註明「創建集團(控股)有限公司—回購要約」，惟無論如何須於不遲於最後接納時間(即二零二三年九月二十九日(星期五)下午4時正(香港時間))(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及/或日期)前送達過戶登記處，方為有效。
- (iii) 除非回購要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- (iv) 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- (v) 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。
- (vi) 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及/或保證並非妥善作出，則是項接納可告無效而被拒絕受理。

(vii) 過戶登記處僅會接受每名合資格股東遞交一份接納表格。

2. 代名人持股

- (i) 倘有關實益擁有人股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記，而該名實益擁有人(就其所持的全部或部分股份)欲接納回購要約，則其必須：
- (a) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於回購要約指定的截止日期)或之前，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示，授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
 - (b) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記，並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
 - (c) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，指示其經紀／託管銀行授權香港結算於香港結算設定的期限或之前代表其接納回購要約。為確保符合香港結算設定的期限，股東應向其經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀／託管銀行發出所需指示；或
 - (d) 倘實益擁有人的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港結算設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統的互聯網系統發出指示。
- (ii) 由代名人持有股份之實益擁有人應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納回購要約，則該股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或紅日資本及／或彼等各自代理代表其於發出相關

股票時向本公司或過戶登記處領取及根據回購要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

- (i) 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而股東欲接納回購要約，則該股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- (ii) 即使不附有所有權文件，回購要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下經調整國耀股份將於最後接納時間前，待過戶登記處收妥相關所有權文件(或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新)後，方予寄發。
- (iii) 倘股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格(視情況而定)，依照所給指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在不遲於最後接納時間前交回過戶登記處。在該等情況下，股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。倘股東其後尋回有關所有權文件或倘該等文件其後可供獲取，則彼應於其後盡快向過戶登記處轉交相關所有權文件。

5. 額外接納表格

倘股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出替代表格，該股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處要求額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該股東亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.chongkin.com.hk)下載接納表格。

6. 結算

- (i) 待回購要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處在不遲於最後接納時間前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，過戶登記處會盡快惟無論如何於回購要約結束後7個營業日內以平郵方式寄發根據回購要約應支付予該接納股東的經調整國權股份，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (ii) 倘本公司並無悉數回購接納股東提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將盡快惟無論如何於回購要約截止後10日內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (iii) 倘回購要約未能成為無條件，則所有權文件將於要約失效後10日內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東均可於二零二三年八月二十四日(星期四)至回購要約截止日期(即二零二三年九月二十九日(星期五))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向過戶登記處卓佳(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)索取本要約文件的文本連同隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「回購要約的條款」一節第10(viii)段所述的一般電話查詢熱線)，要求將本要約文件的文本、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

海外股東

本公司將向全體股東作出回購要約，當中包括並非居於香港的股東。本通函要約文件不曾亦將不會根據香港以外任何司法權區的任何法律或規則提交。向海外股東作出及實行回購要約可能受限於該等海外股東所在相關海外司法權區的法律。有關海外股東應知悉並遵守本身所在司法權區的任何適用規定及限制。欲接納回購要約的海外股東須自行就此全面遵守相關司法權區的適用法律及法規(包括於有關司法權區取得任何須獲取的政府或其他同意或辦理其他必要程序及支付任何有關接納股東應繳的轉讓稅或其他稅項)。任何海外股東之任何接納將被視為構成該海外股東向本公司及紅日資本有限公司作出之聲明及保證，表示有關人士(i)根據所有適用法律獲准接收及接納回購要約及其任何修訂；(ii)已就有關接納遵守相關司法權區的所有適用法律及法規，包括取得任何須獲取的政府或其他同意；及(iii)辦理任何其他必要程序及支付有關司法權區的任何海外股東應繳發行稅、轉讓稅或其他稅項，而有關接納應根據所有適用法律有效並具有約束力。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

股東接納回購要約的效力

各股東或其代表一經簽立接納表格，即不可撤銷地向本公司及紅日資本承諾、陳述、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

1. 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件，即表示接納股東向本公司及紅日資本聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作回購的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利；及

- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守根據有關海外股東須予遵守的所有適用法律及法規並根據該等法律及法規獲准收取及接納回購要約及其任何修改，而彼已取得所有必要政府、外匯管制或其他同意及遵守所有必要手續及監管或法律規定所需作出之所有登記或備案，以及有關應收任何接納股東轉讓之付款或有關應收接納股東對於其接納之其他稅項的所有規定，且彼並無採取或遺漏採取任何行動而將會或可能會導致本公司、紅日資本或任何其他人士，就有關回購要約的或彼對回購要約接納的行為違反任何司法管轄區司法管轄區之法律或監管規定，而有關接納將根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。

2. 委任及授權

任何接納股東簽立接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或紅日資本的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽立接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購接納股東已接納回購要約所涉及之部分或全部股份(由本公司根據本附錄「回購要約條款及條件－6.根據回購要約購回股份」分節所述下調超額接納及處理零碎權益的程序絕對酌情決定)而言屬必要、權宜或合適的任何其他行動或事宜。

3. 承諾

簽立接納表格即表示彼：

- (a) 承諾及同意追認及確認本公司、紅日資本或任何代理根據回購要約的條款適當地行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；

- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納回購要約所涉及股份的所有權文件，或本公司接受用以替代所有權文件的一項或多項彌償保證，或促使於其後盡快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入回購要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司或任何代理可能認為屬必要、權宜或合適的情況下，就其接納回購要約簽立可能需要的任何進一步文件、採取可能需要的任何進一步行動及作出可能需要的任何進一步保證，包括但不限於完成回購彼就已接納回購要約所涉及的任何股份，而有關股份概不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格中所指明排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就回購要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

稅務

股東如對彼等接納回購要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、其最終實益擁有人及與彼等一致行動人士、紅日資本、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或任何參與回購要約之其他人士概不就任何人士因彼等接納回購要約而導致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

公告

1. 於股東特別大會(或其任何續會(視情況而定)，會上將提呈回購要約供獨立股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及回購要約是否成為無條件。
2. 本公司須於回購要約截止日期下午6時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就回購要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發公告以載明回購要約已截止。該公告的草擬本必須於下午6時正或之前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發。除非回購要約失效，該公告須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，並非在各方面均屬無誤或在最後接納時間尚待核實的接納數目不計為有效接納。

詮釋

1. 本要約文件中提述的股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。
3. 本要約文件和接納表格中對回購要約的引用應包括對其的任何修訂(如適用)。
4. 在就回購要約作出決定時，股東應依賴其自身對本公司及回購要約條款的審查，包括所涉及的優點及風險。本要約文件之內容，包括此處所載的任何一般意見或建議，連同接納表格，不應被解釋為本公司、紅日資本、獨立財務顧問、過戶登記處或他們各自的任何董事或參與回購要約的任何人的任何法律或商業意見。股東應諮詢其本身的專業顧問以獲取專業意見。

財務概要

下文載列本集團截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止三個年度的綜合財務業績摘要，分別摘自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的年報。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元 (重列) (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
持續經營			
收入	67,323	344,173	489,525
除稅前(虧損)/溢利	92,604	(18,325)	25,220
所得稅支出	(1,885)	(4,384)	(4,117)
本年度(虧損)/溢利來自：			
— 持續經營	90,719	(22,709)	21,103
— 終止經營	(237,394)	(136,470)	—
本年度下列各項應佔之淨 (虧損)/溢利：			
— 本公司持有人	(136,062)	(158,283)	21,103
— 不具控制力權益	(10,613)	(896)	—
本年度下列各項應佔之全面 收入/(支出)總額			
— 本公司持有人	(106,337)	(173,486)	20,857
— 不具控制力權益	(8,623)	(597)	—
本公司持有人本年度每股股份 (虧損)/盈利應佔(港仙) — (來自持續及終止經營)的 基本及攤薄	(13.44)	(14.71)	2.12
權益總額	815,894	583,302	604,159
本公司持有人應佔股息	不適用	不適用	不適用
每股股份股息(港仙)	不適用	不適用	不適用

附註：誠如本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報之綜合財務報表內附註15所載，出售立東投資有限公司、華耀實業(深圳)有限公司、Newport Service (UK) Limited及哈特曼教育服務有限公司(統稱「出售集團」)已於截至二零二二年三月三十一日止年度完成。出售集團的財務業績按淨值基準呈列為「來自已終止經營業務的年內溢利/(虧損)」。截至二零二一年三月三十一日止年度的比較數字已據此重列。二零二一年前的財務業績並無就已終止經營業務重列。

本公司截至二零二一年、二零二二及二零二三年三月三十一日止各財政年度之管理層討論及分析，分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度之年報中披露。截至二零二一年、二零二二及二零二三年三月三十一日止三個年度，本公司概無宣派股息或每股股息。除上文披露者外，截至二零二一年、二零二二及二零二三年三月三十一日止各年度概無任何重大收入或開支項目。

(i)和信會計師事務所有限公司就本集團截至二零二一年三月三十一日止財政年度經審核綜合財務報表之核數師報告；及(ii)中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至二零二二年三月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表，並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不明朗因素。誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所載，核數師並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不明朗因素。

綜合財務報表

本集團綜合損益及其他綜合收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及任何其他主要報表的詳情，如(i)本集團截至二零二一年三月三十一日止年度經審核的綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)；(ii)本集團截至二零二二年三月三十一日止年度經審核的綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二三年三月三十一日止年度經審核的綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)，連同重大會計政策及與上述財務資料理解有重大關係的相關已公佈財務報表的附註已披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chongkin.com.hk)。

二零二一年財務報表載於截至二零二一年三月三十一日止年度的年度報告第69至156頁，於二零二一年七月三十日登載於聯交所網站及本公司網站，並可通過以下超鏈接登入：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073000580_c.pdf

二零二二年財務報表載於截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告第61至140頁，並於二零二二年七月二十二日登載於聯交所網站及本公司網站，並可通過以下超鏈接登入：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200955_c.pdf

二零二三年財務報表載於截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第64至125頁，並於二零二三年七月十二日登載於聯交所網站及本公司網站，並可通過以下超鏈接登入：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0712/2023071200797_c.pdf

營運資金

董事認為，經考慮本集團的內部資源及可獲得的信貸融資後，在沒有不可預見的情況下，本集團擁有足夠的營運資金以滿足目前及自本要約文件日期起至少12個月的需求。

債務及或然負債聲明

於二零二三年六月三十日(即於本要約文件刊發前就編製本債務聲明而言的最近期實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務為租賃負債總額約為3.1百萬港元，包括未償還本金及應計利息。

就本公司的正常業務過程而言，本公司的若干附屬公司存在小額索賠及法律訴訟，相關金額已得到適當考慮，本集團預計這些法律訴訟的結果不論單獨或加起來，均不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

除上文所披露者外，除日常業務過程中的集團間負債及貿易及其他應付款項外，截至二零二三年六月三十日營業結束，本集團並無任何未償還銀行透支或貸款，或其他類似債務、抵押、質押，或擔保、債務證券、定期貸款、租購承諾、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌匯票、其他借款或借款性質的債務或其他重大或有負債。

重大變動

董事確認，直至最後可行日期，除下文所披露者外，自二零二三年三月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (a) 有條件回購要約及有關出售國耀全部已發行股本的可能主要交易，詳情載於本要約文件；

- (b) 本集團已估計將因回購要約而確認虧損約151.08百萬港元(即經更新估計虧損)，已由本公司申報會計師及紅日資本有限公司呈報；及
- (c) 根據本公司管理層編製之本集團截至二零二三年六月三十日止三個月未經審核綜合管理賬目，來自本集團持續經營業務截至二零二三年六月三十日止三個月的毛利及純利，較來自本集團持續經營業務截至二零二二年六月三十日止三個月的毛利及純利大幅減少(即溢利預測)，已經由本公司申報會計師及紅日資本有限公司報告。

財務及貿易前景

本集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；及(ii)於香港提供貸款融資業務。

誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所載，截至二零二三年三月三十一日止財政年度，本集團來自持續經營業務的收益約為489.5百萬港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度約344.2百萬港元增加約42.2%。收益大幅增加乃主要由於本集團於香港的混凝土澆注業務收益增加所致。

截至二零二三年三月三十一日止財政年度，本集團混凝土澆注業務的收益約為480.5百萬港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度約為330.7百萬港元，增加約45.3%。收益增加乃由於項目金額及手頭的項目數目增加所致。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務的年度溢利約為21.1百萬港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務的年度虧損約為22.7百萬港元。轉虧為盈乃主要由於(i)本集團混凝土澆注業務錄得的分部收入及分部溢利分別增加約149.8百萬港元及5.3百萬港元；(ii)截至二零二三年三月三十一日止年度收取香港政府根據2022年保就業計劃提供的補貼約6.5百萬港元，而本集團在上一個財政年度並無收取任何補貼；及(iii)有關貿易及其他應收賬款以及應收貸款及利息的金融資產減值虧損淨減少約24.2百萬港元。

截至二零二三年三月三十一日止財政年度末，從事混凝土澆築業務的本公司間接全資附屬公司創建永光工程有限公司已獲授27個建築項目(其中13個為公營界別項目)，合約總金額約為1,224.3百萬港元。於27個獲授的建設項目當中，其中25個項目已開始建設並開始為本集團帶來收益。於截至二零二三年三月三十一日的財政年度後以及截至本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報之日期(即二零二三年六月十二日)，本集團進一步獲授2個建築項目，合約總金額約為24.3百萬港元，預計將於下一個財政年度開始為本集團帶來收益。

於本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報日期，本集團亦已就15個建設項目遞交投標書。本集團已積極與總承建商商討，以期於可預見的將來獲授更多建設項目。本集團將繼續運用其資源，積極為香港公私營界別提供混凝土相關工作。本集團亦將探索機會，為其他混凝土相關項目拓展增值服務，並繼續優化本集團混凝土澆注業務的營運模式。

為擴大本集團的收入來源，在香港持有放債牌照的本公司直接全資附屬公司中光集團有限公司於截至二零二三年三月三十一日止財政年度一直在香港從事貸款融資業務，並為本集團貢獻收益約9.0百萬港元。香港的持牌放債人的放債業務市場十分活躍而且競爭激烈。為優化業務中的資金使用並確保遵守相關法律法規，營運團隊已制定信貸政策及貸款審批流程，以將信貸風險降至最低。

本公司之意向為，於回購要約結束後，本集團將繼續經營其現有主要業務，包括混凝土澆注業務及貸款融資業務。為遵守上市規則第14.54條之規定，及達成復牌指引所載之復牌條件，本集團已於二零二二年十二月委任保薦人以探討可能收購的新業務，但經盡職調查工作後，該收購事項不會進一步進行。本公司於二零二三年八月已就另一項建議收購事項委聘另一名保薦人，一旦完成，可能構成上市規則項下的反向收購(即復牌計劃)。

倘進行復牌計劃，本公司於可預見未來可能對本集團業務作出重大變更(包括重新調配本集團之固定資產)，而當中可能涉及有關繼續聘用本集團僱員之重大變動。倘不進行復牌計劃，本公司預期於可預見未來不會對本集團業務作出重大變更(包括重新調配本集團之固定資產)，亦不會涉及有關繼續僱用本集團聘員之重大變動。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料介紹

隨附的餘下集團未經審核備考財務資料旨在說明建議出售Kingdom Honor Holdings Limited 100%股權(「出售」)可能影響本集團財務資料的影響。

餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及綜合現金流量表乃根據截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合損益表及其他全面收入及綜合現金流量表編製，摘自本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報，猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

餘下集團截至二零二三年三月三十一日未經審核之備考綜合財務狀況表，是根據本集團截至二零二三年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表編製，該報表摘自本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報，猶如出售已於二零二三年三月三十一日完成。

餘下集團未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現有資料編製，僅供說明用途。因此，由於餘下集團未經審核備考財務資料的性質，如果出售事項在此處所示日期實際發生，有可能無法真實反映餘下集團本應取得之實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，餘下集團之未經審核備考財務資料並不旨在預測餘下集團的未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團未經審核備考財務資料應與附錄二所載本集團財務資料及本要約文件其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

B. 餘下集團未經審核備考綜合損益表

	本集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	出售集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註2)	餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元	備考餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元
持續經營業務					
收益	489,525	-	489,525	-	489,525
服務成本	(434,582)	-	(434,582)	-	(434,582)
毛利/(損)	54,943	-	54,943	-	54,943
其他收入	6,752	49	6,703	-	6,703
行政及其他經營開支	(25,035)	(493)	(24,542)	-	(24,542)
金融資產減值虧損	(11,164)	(4,623)	(6,541)	-	(6,541)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	(152,065)	(152,065)
				(附註4)	
融資成本	(276)	(2)	(274)	-	(274)
除稅前溢利/(虧損)	25,220	(5,069)	30,289	(152,065)	(121,776)
所得稅開支	(4,117)	-	(4,117)	-	(4,117)
年內溢利/(虧損)	21,103	(5,069)	26,172	(152,065)	(125,893)
年內其他全面開支，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益表之 項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額	(246)	(246)	-	-	-
年內其他全面開支，扣除稅項	(246)	(246)	-	-	-
年內全面收益/(開支)總額	<u>20,857</u>	<u>(5,315)</u>	<u>26,172</u>	<u>(152,065)</u>	<u>(125,893)</u>
以下各項應佔年內溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	<u>21,103</u>	<u>(5,069)</u>	<u>26,172</u>	<u>(152,065)</u>	<u>(125,893)</u>
以下各項應佔年內全面收益/ (開支)總額：					
本公司擁有人	<u>20,857</u>	<u>(5,315)</u>	<u>26,172</u>	<u>(152,065)</u>	<u>(125,893)</u>

C. 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	出售集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註3)	餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 (附註4)	備考餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,065	434	631	-	631
使用權資產	3,682	-	3,682	-	3,682
應收貸款及利息	3,900	-	3,900	-	3,900
遞延稅項資產	1,068	-	1,068	-	1,068
	<u>9,715</u>	<u>434</u>	<u>9,281</u>	<u>-</u>	<u>9,281</u>
流動負債					
應收貸款及利息	143,374	-	143,374	-	143,374
貿易及其他應收賬款	300,193	135,809	164,384	62,169	226,553
合約資產	79,438	-	79,438	-	79,438
銀行及現金結餘	203,498	155,898	47,600	-	47,600
	<u>726,503</u>	<u>291,707</u>	<u>434,796</u>	<u>62,169</u>	<u>496,965</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	110,437	30,122	80,315	3,335	83,650
合約負債	4,823	-	4,823	-	4,823
租賃負債	3,624	-	3,624	-	3,624
即期所得稅負債	12,865	-	12,865	-	12,865
應付直接控股公司款項	-	360,923	(360,923)	360,923	-
	<u>131,749</u>	<u>391,045</u>	<u>(259,296)</u>	<u>364,258</u>	<u>104,962</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>594,754</u>	<u>(99,338)</u>	<u>694,092</u>	<u>(302,089)</u>	<u>392,003</u>
資產總值減流動負債	<u>604,469</u>	<u>(98,904)</u>	<u>703,373</u>	<u>(302,089)</u>	<u>401,284</u>

	本集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	出售集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註3)	餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 (附註4)	備考餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動負債					
租賃負債	310	-	310	-	310
	<u>310</u>	<u>-</u>	<u>310</u>	<u>-</u>	<u>310</u>
資產/(負債)淨值	<u>604,159</u>	<u>(98,904)</u>	<u>703,063</u>	<u>(302,089)</u>	<u>400,974</u>
資本及儲備					
本公司擁有人應佔權益					
股本	10,954	-	10,954	(1,200)	9,754
儲備	<u>593,205</u>	<u>(98,904)</u>	<u>692,109</u>	<u>(300,889)</u>	<u>391,220</u>
權益總額	<u>604,159</u>	<u>(98,904)</u>	<u>703,063</u>	<u>(302,089)</u>	<u>400,974</u>

D. 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	出售集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註2)	餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元	備考餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利/(虧損)	25,220	(5,069)	30,289	(152,065)	(121,776)
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	970	142	828	-	828
使用權資產折舊	3,640	241	3,399	-	3,399
利息收入	(32)	-	(32)	-	(32)
融資成本	276	2	274	-	274
貿易應收賬款之減值虧損	6,471	-	6,471	-	6,471
預付款項及其他應收款項減值虧損	4,623	4,623	-	-	-
應收貸款及利息之減值虧損	70	-	70	-	70
出售附屬公司之虧損	-	-	-	148,730	148,730
取消確認租賃收益	(49)	-	(49)	-	(49)
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益	(102)	-	(102)	-	(102)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益淨額	(541)	-	(541)	-	(541)
營運資金變動前之經營現金流量	40,546	(61)	40,607	-	40,607
貿易及其他應收賬款之變動	(38,349)	(6,782)	(31,567)	-	(31,567)
應收貸款及利息變動	15,562	-	15,562	-	15,562
合約資產之變動	(23,723)	-	(23,723)	-	(23,723)
貿易及其他應付賬款之變動	22,860	6,731	16,129	3,335	19,464
合約負債之變動	(11,924)	-	(11,924)	-	(11,924)
經營活動所得現金	4,972	(112)	4,808	-	5,084
已付所得稅	-	-	-	-	-
已付租賃利息	(276)	(2)	(274)	-	(274)
經營活動所得/(所用)現金流量 淨額	4,696	(114)	4,810	-	4,810

	本集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註1)	出售集團 二零二三年 三月三十一日 千港元 (附註2)	餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元	備考餘下集團 二零二三年 三月三十一日 千港元
投資活動所得現金流量					
就購買物業、廠房及設備支付 款項	(124)	-	(124)	-	(124)
贖回按公平值計入損益之金融資產 之所得款項	2,704	-	2,704	-	2,704
已收利息	32	-	32	-	32
出售附屬公司之現金流出淨額	-	155,465	155,465	-	155,465
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額	2,612	155,465	(152,853)	-	(152,853)
融資活動所得現金流量					
轉讓資金予前附屬公司	-	1,037	(1,037)	-	(1,037)
償還租賃負債	(3,604)	(235)	(3,369)	-	(3,369)
融資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(3,604)	802	(4,406)	-	(4,406)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	3,704	156,153	(152,449)	-	(152,449)
於年初之現金及現金等價物	200,372	-	-	-	200,372
匯兌差額淨額	(578)	(255)	(323)	-	(323)
於年末之現金及現金等價物	203,498	155,898	47,600	-	47,600
現金及現金等價物結存分析					
銀行結存及現金	203,498	155,898	47,600	-	47,600

E. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 結餘乃摘錄自載於截至二零二三年三月三十一日止年度本公司年報之截至二零二三年三月三十一日止年度本集團經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，以及二零二三年三月三十一日本集團經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該欄指截至二零二三年三月三十一日止年度出售集團綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，假設出售事項已於二零二三年三月三十一日進行。截至二零二三年三月三十一日止年度出售集團綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自本要約文件附錄六所載出售集團的會計師報告。
- (3) 該欄指二零二三年三月三十一日出售集團綜合財務狀況表，假設出售事項已於二零二三年三月三十一日進行。二零二三年三月三十一日出售集團綜合財務狀況表乃摘錄自本要約文件附錄六所載出售集團的會計師報告。
- (4) 該調整反映(i)確認因出售國耀控股有限公司全部股權所產生出售附屬公司虧損約148,730,000港元，猶如出售事項已於二零二三年三月三十一日完成；及(ii)所產生的專業開支計入完成出售事項時的出售損失的一部分約3,335,000港元。

為編製餘下集團未經審核備考資產負債表，出售集團的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）約199,848,000港元（即二零二三年三月三十一日出售集團負債淨值約298,752,000港元，加應付本公司資本化金額款項約298,754,000港元（「資本化」）），已假設與出售事項完成時出售集團相關資產及負債的公平值相若（「完成」）。

資本化後，應付本公司餘下款項約62,169,000港元，根據資本化時本公司及出售集團將簽訂的協議，列入本公司應收出售集團款項。

完成出售事項時，本公司將回購本公司最多120,000,000股股份（「回購股份」）。經參考二零二三年三月三十一日獨立合資格估值師使用核心業務的市值法及出售集團的資產法（「估值」）編製的估值報告，本公司董事決定本公司120,000,000股股份的公平值。於二零二三年三月三十一日，回購股份的公平值約51,120,000港元。因完成日期本公司股份的實際公平值將與編製餘下集團未經審核備考資產負債表所用金額不同，將由本集團確認的出售事項產生之出售附屬公司實際虧損可能與本附註列示的金額不同。緊接完成後，回購股份將被註銷。

- (5) 除上文所載外，未經審核備考財務資料並無計及任何貿易業績或本集團及出售集團於未經審核備考財務資料所載綜合財務報表日期後之其他交易。

會計師關於未經審核備考財務資料之報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港註冊會計師)的報告全文，僅供收錄於本要約文件內。



中匯安達會計師事務所有限公司
註冊會計師

敬啟者：

吾等已對創建集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)董事編製的備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二三年三月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零二三年三月三十一日止年度之備考綜合損益及其他全面收入表、截至二零二三年三月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及要約文件第III-1至III-7頁所載的相關附註。董事編制備考財務資料所採用的適用準則載述於附註第III-7頁。

備考財務資料由董事編制，以說明建議出售Kingdom Honor Holdings Limited 100%股權對 貴集團截至二零二三年三月三十一日財務狀況之影響，猶如該交易已於二零二三年三月三十一日進行，以及 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務業績及現金流量，猶如交易已於二零二三年三月三十一日進行。在此過程中，有關 貴集團財務狀況、財務業績及現金流量的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年報所載之綜合財務報表，並已就該等資料刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之審核報告。

董事就備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港質量管理準則第1號，該準則要求公司設計、實施和執行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第四章第29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等於過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以合理保證就董事已根據上市規則第四章29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無負責就編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦無就編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以便進行說明。故此，吾等並不就

該事件或交易於二零二三年三月三十一日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理鑑證業務涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與備考財務資料的編製有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

是次委聘亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的證據屬充分及恰當，為吾等發表意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已由按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

此 致

創建集團(控股)有限公司
董事會
香港灣仔
港灣道18號中環廣場
68樓6807-8室

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

二零二三年八月二十四日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就股份估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



1. 緒言

1.1 指示

泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)欣然呈交吾等為創建集團(控股)有限公司(「指示方」或「貴公司」)連同其附屬公司，統稱「創建集團」或「貴集團」)編製的估值報告，以作為交易之用。

估值已根據指示方與泓亮簽立的服務協議(「服務協議」)進行。吾等對閣下的專業責任範圍已於服務協議中概述。

1.2 標的

創建集團(控股)有限公司(1609.HK，一間於聯交所上市之公司)100%股權之估值，該公司主要從事之經營分部為作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務。

貴公司之全資附屬公司國耀控股有限公司(「國耀」)連同其附屬公司，統稱「國耀集團」)並無擁有任何營運中業務，其資產主要包括現金及應收格林納達政府之款項。

1.3 估值日期

估值日期為二零二三年六月三十日。

1.4 估值基準

估值乃根據國際評估準則委員會出版並於二零二二年一月三十一日生效之國際估值準則(倘適用)編製。

估值乃按市值基準進行。

市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

1.5 貨幣

除非另有說明，本報告所述的所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。

1.6 一般性保留

估值目的並不改變估值的方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同之主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等的價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日子信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視該估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

1.7 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於貴集團、其各自之附屬公司及聯營公司或所報告價值中擁有任何權益。此外，吾等之董事並非貴集團之董事、監事或高級職員。

吾等估值過程中，吾等以獨立於所有人士之身份行事。吾等之收費按一次過基準協定，與估值結果之間互無關係。

2. 估值目的

是次估值旨在就 貴集團100%股權於估值日期之市值發表獨立意見。吾等知悉是次估值將由 貴公司董事及管理層作公眾呈檔之用。

吾等知悉估值報告可能載入 貴公司之公開文件，以及向其他人士披露，包括其董事、股東、核數師及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)。然而，吾等不會對估值報告收件人以外之任何人士負責。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃以本報告所載假設及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供之資料：

- 與管理層討論及取得 貴集團之相關資料及運作資料；
- 檢查管理層提供之工業綜合園區之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及
- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供之資料達致估值意見。

作為本次估值任務的協定程序的一部分，進行了現場視察。

4. 資料來源

吾等於對 貴集團進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供之主要資料：

- 貴集團、國耀集團之背景及相關公司資料；
- 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之歷史財務資料，摘自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度已發表的年報中的經審核財務報表；
- 根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的國耀集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表及截至二零二三年三月三十一日的各項明細表，以及編製上述國耀集團綜合財務報表所採用的會計政策與編製 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表時採用的會計政策一致；及
- S&P Capital IQ數據庫及其他可靠來源。

有關吾等進行的進一步獨立工作，請參閱本報告下文「資產及負債評估」一段。

5. 估值假設及理由

就釐定 貴集團之市值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設（包括但不限於）以下各項：

- 吾等假設現有的政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況將不會發生任何重大變化，而可能對 貴集團的業務產生不利影響；
- 吾等假設，對 貴集團業務的收入及成本屬重大的 貴集團經營業務狀況自估值日期起將不會有重大變化；
- 吾等假設，有關 貴集團及國耀集團之財務資料乃由管理層經適當及仔細考慮後按合理基礎編製；
- 吾等假設，會繼續有合格的管理人員、關鍵人員及技術人員，以支持 貴集團的持續經營及發展；

- 除已於二零二一年終止的格林納達項目相關的牌照及許可證外，吾等假設，可以取得 貴集團營運所必需的所有牌照及許可證，並且於到期時續期；及
- 吾等假設，並無任何與所估值的業務相關的隱藏或意料之外的情況可能會對報告價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市場狀況變化概不承擔任何責任。

6. 估值方法

貴集團股份自二零二二年五月十三日起於聯交所停牌乃由於聯交所認 貴公司已落實的若干出售及收購事項已構成上市規則第14.06條項下的反收購行動，且停牌的原因與假設並無矛盾。因此，所報股價不能被視為該公司於估值日期市值之公平參考。

6.1. 選擇估值方法

貴集團之業務實體主要包括兩個部分：(i)作為分包商為屋宇及基建相關項目提供混凝土澆注及其他配套服務之核心業務（「**核心業務**」）；及(ii)持有國耀集團非營運實體100%股權。

評估市值之三個公認方法分別為市場法、資產法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相若之業務最常採用之方法而定。

市場法

以市場法評估資產價值乃基於比較銷售類似資產的近期市場交易。市場法透過比較其他同類業務性質的公司或權益於公平交易中轉手的價格而對業務實體進行估值。此方法的基礎理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇須支付的金額。

誠如管理層表示，預期 貴集團將於可預見未來持續發展其現有核心業務。因此，吾等認為市場法為評估核心業務價值最理想方法。

由於國耀集團近年來並無核心營運歷史，並無適用倍數可用於估值分析，故並無就國耀之估值採用市場法。

資產法

資產法乃參照替換或以現況重現資產時將產生之累計成本評估資產之價值。此方法並不視為合適，原因為此方法一般並無反映資產之未來預期回報。

由於資產法不考慮核心業務之未來盈利潛力，吾等已考慮惟決定不採用資產法。因此，資產法不適合估算核心業務之價值。

就國耀集團而言，吾等認為資產法適合用作估值，原因為參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建具有與國耀集團大致相同效用的資產。假設國耀集團的市值等於資產及負債的各個組成部分的總和，其總和相當於國耀集團之價值。

收入法

收益法參考擁有資產之市場參與者假定可賺取或獲得之收益、現金流量或可節省成本之已撥充資本價值，為資產估值。

此方法的原則為資產價值可透過資產年期內將收取的經濟利益現時的價值計量。此方法估計未來經濟利益並就與變現該等利益相關的所有風險，按合適貼現率將該等利益貼現至其現值。

吾等亦認為，收入法並非評估核心業務或國耀集團價值之理想方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。

6.2. 以市場法進行核心業務市值之估值

市場法下的指引上市公司法（「指引上市公司法」）背後之前提為，相同或類似行業之公司之公開交易股票價格為有關投資者願意買賣同行業公司權益之價值提供客觀證據。在應用指引上市公司法時，吾等為每間指引上市公司的不同利益流量計算一個估值倍數。適當的估值倍數乃根據受評估核心業務的獨有特性而釐定及作出調整。該估值倍數然後應用

於受評估核心業務以估算適當所有權權益的價值。由於估值之目的為釐定股權價值，估值倍數乃基於股本價值。估值倍數乃使用可比公司於估值日的市場價值作為分子及該可比公司經營業績(或財務狀況)的計量值作為分母而計算的比率。

在本估值中，市盈率被視為最為合適，原因為其反映核心業務重大業務及盈利。

當我們選定指引上市公司並對其財務資料作出必要的調整後，下一步是釐定及計算適當的估值倍數，而所有選定指引上市公司應用相同的計算方法。在此情況下，計算估值倍數的過程包括以下程序：

- (a) 釐定每間指引上市公司於估值日的股本價值。每間指引上市公司的股本價值(即市值)，乃參考於估值日的S&P Capital IQ。
- (b) 釐定經營業績的計量值—即於估值日的淨盈利。經營業績的計量值用作估值倍數的分母。

此方法之應用，乃取決於所選用的指引上市公司與核心業務相關業務具有充足相似程度，以作有意義之比較。

吾等選擇指引上市公司時採取審慎態度，使用合理準則以決定某間公司是否合適。於挑選指引上市公司時，首先參看潛在公司的概況，包括業務種類、財務業績及其他準則。為構成一組具代表性的指引上市公司以得出估值結果，吾等須設定若干標準以確保指引上市公司與核心業務具有相似之處。

首先，吾等集中於識別從事提供建設及工程服務之上市公司，原因為核心業務之主要業務為提供混凝土建設服務，而此等公司須為聯交所上市公司。因此，吾等已識別其業務與核心業務之主要業務類似之上市公司。吾等認為，此選擇屬合理，而樣本列表屬公平且具有代表性。故此，已參考下列準則（「準則」）選擇可比公司：

- 可比公司主要於建設及工程服務產生收益；
- 可比公司為香港聯交所上市公司；
- 可比公司具有足夠營運歷史；及
- 可比公司之財務資料可供公眾查閱。

吾等其後基於準則識別七間（根據吾等調查研究的詳盡列表）可與核心業務進行比較之指引上市公司，並計算各指引上市公司之市盈率。以下為吾等基於準則選擇之指引上市公司之詳盡列表。

公司名稱	股份代號	業務概覽	建設及工程服務分部 收入貢獻
人和科技控股有限公司	聯交所：8140	人和科技控股有限公司為投資控股公司，向香港鋼筋混凝土建造業提供機械鋼筋並接服務。該公司從事以連接器加工及連接鋼筋。其服務公私營項目之多個主承建商及分承建商。該公司於二零一二年成立，總部位於香港觀塘。	提供機械鋼筋並接服務—100.0%

公司名稱	股份代號	業務概覽	建設及工程服務分部 收入貢獻
譽榮豐控股有限 公司	聯交所：2132	譽榮豐控股有限公司為投資控股公司，於香港承辦建造工程。該公司從事興建主幹道、行車道、橋樑、隧道及改建現有道路，包括景觀美化工程、鋪設水管及沙井建造。其亦從事清理建築地盤、拆除現有構築物、減少及穩定現有斜坡，以及相關工程、建造填充池，用於存放建造活動所產生的公眾填料。此外，該公司涉足興建樓宇為主的建築工程，主要包括鋼結構工程、運輸及重型起重工程及各類大樓的混凝土結構工程。此外，其提供建築工程之承包及分包服務。該公司於一九九三年成立，總部位於香港荃灣。譽榮豐控股有限公司為New Brilliance Enterprises Limited之附屬公司。	總承包商－100.0%
GC Construction Holdings Limited	聯交所：1489	GC Construction Holdings Limited為香港的泥水承建商。其承辦公營住宅及商業物業之批盪、瓷磚鋪設、砌磚、鋪設地台及雲石工程。該公司前稱陳橋工程控股有限公司。該公司於二零零五年成立，總部位於香港九龍。GC Construction Holdings Limited為進億有限公司的附屬公司。	提供泥水工程－100.0%

公司名稱	股份代號	業務概覽	建設及工程服務分部 收入貢獻
榮智控股有限公司	聯交所：6080	榮智控股有限公司為投資控股公司，於香港從事地基、地盤平整工程及機械租賃業務。其承辦挖掘與側向承托、樁帽建設及地盤平整工程。其服務公私營項目之多個主承建商及分承建商。該公司於二零零一年成立，總部位於香港荃灣。榮智控股有限公司為彩暉環球有限公司之附屬公司。	地基及地盤平整工程－100.0%
龍昇集團控股有限公司	聯交所：6829	龍昇集團控股有限公司為投資控股公司，為香港地基工程服務分包商。其業務包括挖掘及側向承托與樁帽工程、處置打樁的挖掘物料。該公司亦提供配套服務包括拆除側向承托、地盤平整、紮固鋼筋及地盤清理以及買賣建築材料。其主要向商業及住宅樓宇之建設提供服務。該公司於一九九三年成立，總部位於香港沙田。	地基建設服務－100.0%
上諭集團控股有限公司	聯交所：1633	上諭集團控股有限公司為投資控股公司，在香港及澳門公私營行業提供地基工程服務。該公司之地基工程包括打樁建造、ELS工程、樁帽建造、地盤平整及配套服務(例如負荷測試及建築機器租賃服務)。該公司於一九七零年成立，總部位於香港九龍。上諭集團控股有限公司為Creative Elite Global Limited之附屬公司。	提供地基工程－100.0%

公司名稱	股份代號	業務概覽	建設及工程服務分部 收入貢獻
汛和集團控股有限公司	聯交所：1591	汛和集團控股有限公司為投資控股公司，於香港承辦多項地基工程。其承辦挖掘及側向承托工程、嵌岩工字樁及迷你樁工程，以及樁帽建設工程。該公司於一九九五年成立，總部位於香港西灣河。汛和集團控股有限公司為美城控股有限公司之附屬公司。	重型建築—100.0%

資料來源：S&P Capital IQ以及可比公司之財務報告

除了其他因素之外，上述可比公司連同核心業務均同樣面對建造工程服務相關業務之經濟及表現波動。因此，吾等認為其面臨類似行業風險及回報。

可比公司估值倍數之詳細計算如下：

股份代號	貨幣	過去十二個月		市盈率 ²
		市值 (百萬) ¹	經常性純利 (百萬) ⁵	
聯交所：8140	港元	88.00	16.87	5.22x
聯交所：2132	港元	592.00	24.40	24.26x
聯交所：1489	港元	500.00	37.98	13.17x
聯交所：6080	港元	58.83	3.22	18.29x
聯交所：6829	港元	170.40	1.52	112.25x
聯交所：1633	港元	71.90	8.04	8.94x
聯交所：1591	港元	88.00	17.50	5.03x
			中位數³	13.17x⁴

附註：

1. 該等數字已約整至最接近百萬。
2. 經調整市盈率乃透過將可比公司於估值日期之市值除以可比公司相關經調整盈利計算，而截至估值日期過去十二個月之年結純利乃摘錄自S&P Capital IQ。
3. 採用中位數取代平均數，以避免結果因異常值而扭曲。
4. 由於並無觀察到市場資本化及可比公司的市盈率之間有任何重大關連，故不考慮進行規模調整。
5. 各可比公司過去十二個月經常性純利如下：

股份代號	過去	其他營業外	非經常項目 收入／(開支)	已終止	過去十二個月 經常性純利
	十二個月純利 (百萬)	收入／ (開支)		經營業務之 盈利／(虧損)	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)-(b)-(c)-(d)
聯交所：8140	22.80	5.16	0.77	0.00	16.87
聯交所：2132	32.79	1.16	7.23	0.00	24.40
聯交所：1489	49.33	(6.95)	18.30	0.00	37.98
聯交所：6080	9.82	0.61	6.00	0.00	3.22
聯交所：6829	7.92	(1.10)	7.51	0.00	1.52
聯交所：1633	10.84	0.00	2.79	0.00	8.04
聯交所：1591	18.93	0.07	1.36	0.00	17.50

按缺乏市場流通性貼現(「缺乏市場流通性貼現」)

市場流通性概念涉及擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時將有關權益變現的快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司的股份並無即時市場，與上市公司類似權益比較，私人公司的擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股份的價值一般低於公眾公司相若股份的價值。

股份於聯交所暫停買賣。據管理層稱，貴公司將繼續開展其現有的主要業務，即混凝土配售及其他配套服務，同時貴公司一直在物色潛在的反向收購目標，以期符合上市規則第14.54條規定的復牌計劃。

考慮到上述情況，預計非市場期約為6個月，乃經參考以下各項：(a)由於並無具體說明到期時間，故假設流通性事件將於估值日期起6個月內發生。流通性事件指例如初步公開發售、合併或出售的事件，自其發生後標的資產即具有市場流通性。

假設發生流通性事件為確定到期日的正常方法。流通性事件的類型就確定所用參數的目的而言無關；(b)根據證券法第144條規定，報告公司的受限證券的6個月持有期（在此期間不允許轉售）；(c)於6個月的持有期內，股份可預期通過包括但不限於二級市場私下交易及／或以在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式成功交易。因此，即使股份停牌超過一年，股份可於估值日期起6個月持有期內於市場流通的假設仍然有效且不受影響；及(d)缺乏市場流通性貼現為一種理論性假設，允許股份通過包括但不限於二級市場私下交易及以在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式進行流通。有關理論假設為假設基準，不受截至估值日期止實際存在潛在收購目標的限制。經考慮a至d點後所得出的結論為6個月的持有期對於標的資產被視為具有市場流通性而言屬合理，柏力克－舒爾斯期權模式可將非市場期參數作為定量分析缺乏市場流通性貼現模型輸入之一。

柏力克－舒爾斯期權模式評估缺乏市場流通性貼現之公式如下：

$$P = e^{-rT} N(-d_2) - N(-d_1)$$

其中：

P = 出售期權價格，就百分比而言及代表缺乏市場流通性貼現款額

r = 無風險利率

T = 期權年期

$$d_1 = \frac{(r + \sigma^2/2)T}{\sigma \sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{T}$$

σ = 波幅

N 為標準正態累積分佈

出售期權價值代表缺乏市場流通性貼現的百分比，並假設期權交易乃於有組織且流動性強的交易所進行的，從而提供有效的交易。

柏力克－舒爾斯期權模式採用的參數如下：

參數

期權壽命 ¹ (T)	0.5
無風險利率 ² (r)	4.23%
可比公司的波動率中位數 ³ (σ)	65.61%

附註：

- 標的資產可銷售所需的時間假設為0.5年(即6個月)，經參考：
 - 由於並無具體說明到期時間，故假設流通性事件將於估值日期起6個月內發生。流通性事件指例如初步公開發售、合併或出售的事件，自其發生後標的資產即具有市場流通性。假設發生流通性事件為確定到期日的正常方法。流通性事件的類型就確定所用參數的目的而言無關。
 - 根據證券法第144條規定，報告公司的受限證券的6個月持有期(在此期間不允許轉售)。
 - 於6個月的持有期內，股份可預期通過包括但不限於二級市場私下交易及／或在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式成功交易。因此，即使股份停牌超過一年，股份可於估值日期起6個月持有期內於市場流通的假設仍然有效且不受影響。
 - 缺乏市場流通性貼現為一種理論性假設，允許股份通過包括但不限於二級市場私下交易及在股票交易所作為公眾上市公司買賣股份的方式進行流通。有關理論假設為假設基準，不受截至估值日期止實際存在潛在收購目標的限制。

經考慮(a)至(d)點後所得出的結論為6個月的持有期對於標的資產被視為具有市場流通性而言屬合理。
- 6個月的香港政府債券收益率。
- 年化股價波動率是對既定證券的收益分散度的統計度量，該度量是根據該證券收益之間的標準差來衡量的。在這種情況下，計算上市可比公司的每日百分比回報率，然後將每日回報率的標準差乘以一年中交易日數的平方根，得出年化股價波動率。

根據柏力克－舒爾斯期權模式公式及上表所載參數，計算得出本次估值採用的缺乏市場流通性約為17.1%。

6.3. 評估格林納達政府結欠應收款項之預期信貸虧損

敞口

於二零二三年六月三十日，格林納達政府結欠應收款項結餘之敞口為20,000,000美元。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)率

預期信貸虧損率乃按下列方式計算：

- 參考Standard & Poor's Financial Services LLC進行之國家評級評估格林納達政府之信用狀況。格林納達政府之信用評級為選擇性違約。
- 參考穆迪投資者服務公司採用的估計回收率的方法，可以參考違約債券的市場價格估計違約主權債券的回收率。其乃基於已經違約的債券(即100%違約概率)的市場價格應已反映違約情況以及市場對違約債券可收回性的預期。
- 於估值日期，格林納達主權債券的市場價格亦應反映所有可得公開資料及新聞，包括格林納達政府的轉讓。
- 誠如管理層告之，因國耀集團及格林達政府正在進行磋商，經考慮估值日期格林納達政府退款的預期信貸虧損後，預計格林達政府將會至少收回部分退款。
- 於評估預期信貸虧損率時，吾等參考格林納達主權債券之市價而指定回收率，即於估值日期為83/100(資料來源自S&P Capital IQ數據庫)。格林納達政府應收按金退款及格林納達政府債券均來自同一債務人(即格林納達政府)。根據假設的默認情況，估計格林納達政府將根據到期金額按比例向按金退款和格林納達政府債券擁有人償還相關金額。因此，按金退款及格林納達政府債券應具有相同回收率。

- 應收格林納達政府款項之預期信貸虧損率乃按以下公式計算：預期信貸虧損率 = 違約可能性(100%) × (1-收回率)

預期信貸虧損概要：

債務人	敞口金額 (美元)	預期信貸虧損 (美元)	賬面淨值 (美元)	賬面淨值 (港元) ¹
格林納達財政部	20,000,000	3,400,000	16,600,000	129,206,100

預期信貸虧損率：17%²

附註：

1. 參照香港稅務局刊發之匯率。
2. 此預期信貸虧損評估方法與過往評估中對來自格林納達政府的同一筆應收款項進行預期信貸虧損之評估採用的方法一致，旨在評估截至二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日記錄於國耀集團綜合財務報表內的有關應收款項。

預付款項及其他應收款項概要：

預付款項及預付開支	6,420,592
格林納達政府結欠應收款項淨額	129,388,700
	<hr/>
總計	<u>135,809,292</u>

6.4. 以資產法就國耀集團進行估值

資產法以重置的經濟原理為基礎，實質上計量於估值日期的資產淨值及重置該等資產將耗用的成本。估計業務或其資產的市場價值時會採用重置價值、清算價值及經調整資產淨值法其中一種。於是次估值中，已採納經調整資產淨值法。

國耀集團於估值日期綜合財務狀況表之詳情如下：

資產／負債	賬面值 (經審核) (港元)	調整 (港元)	市值 (港元)
非流動資產			
物業、廠房及設備	434,098	0	434,098
流動資產			
預付款項及其他應收款項	135,809,292	(182,600) ¹	135,626,692
現金及現金等價物	155,897,838	0	155,897,838
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(30,122,039)	0	(30,122,039)
應付 貴集團款項	(360,922,819)	298,751,998 ²	<u>(62,170,822)</u>
資產淨值			<u><u>199,665,767</u></u>

附註：

1. 該調整乃有關估值日期與二零二三年三月三十一日(即管理層提供的國耀集團財務報表日期)之間的貨幣匯率(美元：港元)差異。
2. 該調整與 貴集團墊付予國耀集團的公司間資金建議資本化有關，詳情載於本節下文「應付 貴集團款項」一段。

對資產及負債之評估

吾等已向管理層查詢有關國耀集團資產負債表項目的性質、明細和各自支持的詳情，獲得吾等評估其各自市場價值所必需的該等資產負債表項目，並審閱管理層提供的各自支持文件。經考慮本報告「4.資料來源」一段所載的資料來源，以及吾等所進行的工作，包括查閱管理層提供的國耀集團資產負債表項目的證明文件外，吾等並未發現任何原因及／或因素會導致估值報告中所採用的 貴集團及國耀集團的歷史財務資料不適合作為評估評估值的基礎，且在吾等的工作過程中，吾等並未發現任何重大差異或事宜會影響吾等於估值中應用的假設。在此基礎上，除下文詳述的

與建議應付 貴集團款項資本化相關的調整外，吾等認為上述資產負債表項目各自的賬面值公平地代表了市場價值。

資產

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)主要指傢俱、裝置及辦公設備。該等資產乃按公平基準向外部第三方購買，並已根據國耀集團的折舊政策折舊。吾等已獲得物業、廠房及設備清單、成本、累計折舊及物業、廠房及設備項目的賬面淨值，吾等已檢查賬面淨值的計算及折舊期限的合理性，截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市場價值。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要指(i)預付款項及預付開支；及(ii)應收格林納達政府款項。預付款項及預付開支之性質指電費及租金按金以及營銷代理費。吾等已檢查按金金額的明細及賬齡，並考慮到此類項目的預付性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。至於應收格林納達政府款項，其已就上述於估值日期之預期信貸虧損作出評估。

現金及現金等價物

現金及銀行結餘指流動現金，其用途並無任何限制或限額，吾等已檢查管理層提供的銀行對賬單，且其賬面值被視為已完全反映其市值。

負債

貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款指建築負債、薪金開支及遞延收入之應計開支。吾等已獲提供應付賬款的詳細明細及各自的賬齡，並與管理層確認，該等開支及遞延收入將於一年期間內結算及確認。鑒於貿易及其他應付賬款目前之性質，其賬面值被視為已反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。

應付 貴集團款項

應付 貴集團款項約360.9百萬港元指來自最終控股公司之未償還集團內公司間墊付資金，乃無抵押及免息。由於該金額被視為 貴集團為發展格林納達項目作出的部分股權注資， 貴集團擬於股份回購要約前將該筆約298.8百萬港元資本化為股本，而餘額62.2百萬港元將於股份回購要約結束後支付予 貴集團。

6.5. 國耀集團估值概要

於估值日期國耀集團100%股權之詳情如下：

	港元
流動資產	291,524,530
非流動資產	<u>434,098</u>
資產總值	291,958,628
流動負債	(92,292,861)
非流動負債	<u>—</u>
負債總額	(92,292,861)
資產淨值(100%)	199,665,767
國耀集團市值(百萬港元)	199.67

6.6. 貴集團估值概要

於估值日期 貴集團100%股權之詳情如下：

	百萬港元
100%股權價值藉由以下各項計算：	
市盈率	13.17x
截至二零二三年三月三十一日止財政年度之實際盈利	19.49 ¹
隱含市值(約整)	256.59
缺乏市場流通性貼現(17.1%貼現)	<u>(43.94)</u>
核心業務價值	212.66
加：國耀集團市值(資產淨值)	199.67
加：國耀集團結欠 貴集團款項	<u>62.17²</u>
貴集團100%股權之市值(約整)	474

附註：

1. 截至二零二三年三月三十一日止財政年度的實際盈利詳情如下：

	百萬港元
截至二零二三年三月三十一日止年度的最後十二個月盈利	21.10
減：非經營收入	(0.22)
減：非經常性收入	(6.47)
加：來自國耀集團的虧損	<u>5.07</u>
截至二零二三年三月三十一日止財政年度的實際盈利	19.49*

2. 於國耀集團層面，「國耀集團應付 貴集團款項」屬負債，因此從其資產淨值中扣除。於 貴集團層面，該金額屬資產，因此於評估 貴公司100%股權的市值時加回。

7. 限制條件

吾等之估值對 閣下而言屬保密資料，僅供 閣下用於所述之指定目的。

吾等概不就其內容向任何第三方負任何責任。

據吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬合理並經準確釐定。於制定本分析時所使用經識別由其他人士提供之數據、觀點或估計均收集於可靠來源；然而，概不就其準確性作出保證，亦不就此承擔任何責任。

在達致吾等估值意見之過程中，吾等在相當大程度上依賴管理層提供之資料。吾等並未核實所獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等概無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供之資料中遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對本報告所述目的之市值之意見僅可作指定用途，並僅適用於評估生效日期。估值反映估值日期存在之事實及狀況，吾等並無考慮其後事件。

吾等概不就任何市況變動承擔任何責任，亦無責任為反映於本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況變動而修訂本報告。

吾等無意對需要超出評估師通常知識範圍之法律或其他專業技能或知識之事項發表意見。吾等之結論中假設審慎管理將持續一段合理必要之時間，以保持所評估資產之特徵及完整性。

8. 估值結論

吾等認為，根據假設及吾等可得資料，創建集團(控股)有限公司100%股權於二零二三年六月三十日之市值合理估計為：

474,000,000港元
(四億七千四百萬港元)

此 致

創建集團(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場68樓6807-8室
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事
陳永挺
BBA-FIN (Hons)
CFA ACCA FRM MRICS
皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS
MHKIS RPS(GP) MCIREA
MHKSI MISCM 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

二零二三年八月二十四日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼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25年經驗。

陳永挺為特許金融分析師、特許公認會計師公會會員、金融風險管理師、皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估價師，專責企業及無形資產估值。彼於銀行、金融、企業諮詢及估值方面擁有逾13年專業經驗。彼於香港、中國大陸、澳洲、美國、歐洲及其他海外國家擁有豐富估值經驗。

以下為本公司財務顧問紅日資本有限公司向董事會發出之函件全文，僅為供載入本要約文件而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

吾等謹此提述創建集團(控股)有限公司日期為二零二三年八月二十四日之要約文件(「**要約文件**」)，本函件為其中一部分，以及由 貴公司委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「**獨立估值師**」)編製的估值報告(「**估值報告**」)，就創建集團(控股)有限公司100%股權進行估值，其載於要約文件的附錄四。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所賦予的涵義相同。

本函件乃根據《收購守則》第11.1(b)條的規定而發出。吾等已審閱估值報告，並與 貴公司管理層及獨立估值師就估值事宜進行討論，尤其包括估值報告所採納的估值方法、資格、基準及假設及其原因。

估值報告的主要負責估值師為張翹楚先生及陳永挺先生。吾等已對獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的相關資格、經驗及專業知識進行合理審查及評估，包括審閱獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的專業執照及其他證明文件，並與獨立估值師代表討論張翹楚先生及陳永挺先生

及獨立估值師的資格及經驗，並確認彼等的資格及經驗符合發出估值報告的適用法律及監管規定。

吾等並無獨立核證得出評估的計算。我們並無參與或涉及任何關於 貴公司價值的任何評估，且並未及不會提供任何評估。我們已假設 貴公司及獨立估值師向我們提供的所有資料、材料及陳述(包括該要約文件提及或載列的所有資料、材料及陳述)在提供或作出時均為真實、準確、完整且並無誤導成份，且直至最後可行日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成份，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等並不對有關資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。因此，吾等不對估值報告中的評估值承擔任何明確或隱含責任。吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)就提供有關上述內容之意見而對 貴公司以外之任何人士負責，且吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)對 貴公司以外之任何人士承擔任何責任。本函件不應被理解為就如何就回購要約而向任何人士提供意見或作出推薦建議。吾等推薦股東閱讀要約文件所載之所有資料。

基於上文所述，吾等認為估值報告所採納之基準及假設乃獨立估值師經審慎考慮後作出。吾等亦信納獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生均具備適當資質及經驗，並具備足夠的現有知識、技能及理解能力以勝任進行估值。

此 致

創建集團(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場68樓6807-8室
董事會 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二三年八月二十四日

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本要約文件。



中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

就過往財務資料致創建集團(控股)有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第VI-5至VI-33頁所載國耀控股有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(下文統稱「出售集團」)的過往財務資料發出報告，過往財務資料包括出售集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表及綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表以及截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年度(「有關期間」)的綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司就建議出售出售公司全部股權所刊發日期為二零二三年八月二十四日的要約文件而編製。

董事對過往財務資料的責任

公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，並落實董事認為必需的內部監控，以使於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮實體根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映出售集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的財務狀況以及出售集團於有關期間的財務表現及現金流量。

有關持續經營的重大不確定因素

吾等謹請留意綜合財務報表附註2，當中說明，截至二零二三年三月三十一日止年度，出售集團產生本公司擁有人應佔虧損約5.1百萬港元，而於二零二三年三月三十一日，出售集團的淨流動負債及淨負債分別約為99.3百萬港元及98.9百萬港元。此外，於二零二三年三月三十一日，出售集團的其他應收款項及銀行及現金結餘分別約為135.8百萬港元及155.9百萬港元，不足以涵蓋約391.0百萬港元的流動負債。此等情況顯示存在重大不確定因素，對出售集團持續經營的能力存疑。吾等對此事宜之意見並無改變。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

溫浩源

審計項目董事

執業牌照編號P04309

香港，二零二三年八月二十四日

出售集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

國耀控股有限公司(「出售公司」)於二零一九年七月八日於英屬處女群島註冊成立，為一間投資控股公司。出售公司及其附屬公司於下文統稱為「出售集團」。於本公告日期，出售公司擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立的 地點及日期	已發行及 已繳足股本/ 註冊資本	出售集團 應佔權益	主要活動
哈特曼教育產業有限公司 (「哈特曼」)	格林納達 二零二零年十一月十日	100美元	100%	房地產開發

出售集團所有公司已採納三月三十一日為財政年度年結日。

哈特曼及出售公司概無就有關期間編制經審核財務報表，乃由於其註冊成立的國家概無法定審核規定。

公司董事已根據香港財務報告準則編製出售公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則就相關財務報表進行獨立審計。

過往財務資料以港元呈列且除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千元(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止三個年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務				
收益		–	–	–
其他收入	8	–	–	49
行政及其他經營開支		(1,672)	(4,183)	(493)
金融資產減值虧損	10	–	(23,315)	(4,623)
融資成本	9	–	(37)	(2)
除稅前虧損		(1,672)	(27,535)	(5,069)
所得稅開支	11	–	–	–
來自持續經營業務的年內虧損	10	(1,672)	(27,535)	(5,069)
已終止經營業務				
來自已終止經營業務的年內虧損	12	(49)	(62,809)	–
年內虧損		(1,721)	(90,344)	(5,069)
年內其他全面開支，扣除稅項：				
其後可能重新分類至損益表之項目：				
換算海外業務產生之匯兌差額		(5)	(190)	(246)
重新分類至出售附屬公司損益之匯兌差額		–	(121)	–
年內其他全面開支，扣除稅項		(5)	(311)	(246)
年內全面開支總額		(1,726)	(90,655)	(5,315)

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的虧損	(1,672)	(27,535)	(5,069)
來自已終止經營業務的虧損	<u>(49)</u>	<u>(62,809)</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔虧損	<u>(1,721)</u>	<u>(90,344)</u>	<u>(5,069)</u>
以下各項應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務的虧損	(1,677)	(27,725)	(5,315)
來自已終止經營業務的虧損	<u>(49)</u>	<u>(62,930)</u>	<u>—</u>
	<u>(1,726)</u>	<u>(90,655)</u>	<u>(5,315)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	29	574	434
開發中物業	14	183,020	–	–
使用權資產	15	–	616	–
		<u>183,049</u>	<u>1,190</u>	<u>434</u>
流動資產				
其他應收款項	17	54	133,700	135,809
銀行及現金結餘	18	114,645	155,465	155,898
		<u>114,699</u>	<u>289,165</u>	<u>291,707</u>
流動負債				
其他應付款項	19	5	23,391	30,122
租賃負債	21	–	667	–
應付直接控股公司款項	20	300,677	359,886	360,923
		<u>300,682</u>	<u>383,944</u>	<u>391,045</u>
流動負債淨值		<u>(185,983)</u>	<u>(94,779)</u>	<u>(99,338)</u>
資產總額減流動負債		<u>(2,934)</u>	<u>(93,589)</u>	<u>(98,904)</u>
負債淨值		<u>(2,934)</u>	<u>(93,589)</u>	<u>(98,904)</u>
資本及儲備				
股本	22	–*	–*	–*
儲備	23	<u>(2,934)</u>	<u>(93,589)</u>	<u>(98,904)</u>
權益總額		<u>(2,934)</u>	<u>(93,589)</u>	<u>(98,904)</u>

* 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的股本為8港元。

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止三個年度

	本公司擁有人應佔			總計 千港元
	股本 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零二零年四月一日	–	–	(1,208)	(1,208)
年內虧損及其他全面虧損	–	(5)	(1,721)	(1,726)
於二零二一年三月三十一日	–*	(5)	(2,929)	(2,934)
於二零二一年四月一日	–	(5)	(2,929)	(2,934)
年內虧損及其他全面虧損	–	(311)	(90,344)	(90,655)
於二零二二年三月三十一日	–*	(316)	(93,273)	(93,589)
於二零二二年四月一日	–	(316)	(93,273)	(93,589)
年內虧損及其他全面虧損	–	(246)	(5,069)	(5,315)
於二零二三年三月三十一日	–*	(562)	(98,342)	(98,904)

* 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的股本為8港元。

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動的現金流量			
來自持續經營業務的除稅前虧損	(1,672)	(27,535)	(5,069)
終止經營業務之虧損	(49)	(62,809)	–
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	2	164	142
使用權資產折舊	–	1,095	241
融資成本	–	55	2
出售附屬公司之收益	–	(8,059)	–
開發中物業之減值虧損	–	61,038	–
來自格林納達政府的其他應收款項減值虧損	–	23,315	3,129
金融資產之減值虧損	–	–	1,494
營運資金變動前之經營現金流量	(1,719)	(12,736)	(61)
開發中物業之變動	(183,020)	–	–
存貨變動	2,947	–	–
其他應收款項之變動	4,401	(27,101)	(6,782)
其他應付款項之變動	(2,202)	23,386	6,731
經營活動所用現金	(179,593)	(16,451)	(112)
已付所得稅	–	–	–
已付租賃利息	–	(55)	(2)
經營活動所用現金流量淨額	(179,593)	(16,506)	(114)

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動之現金流量			
就購買物業、廠房及設備支付款項	–	(919)	–
出售一間附屬公司之現金流入淨額	–	317	–
投資活動所用現金流量淨額	–	(602)	–
融資活動之現金流量			
應付即時控股公司款項變動	292,325	59,209	1,037
償還租賃負債	–	(1,043)	(233)
融資活動所得現金流量淨額	292,325	58,166	804
現金及現金等價物增加淨額	112,732	41,058	690
於年初之現金及現金等價物	1,949	114,645	155,465
匯兌差額淨額	(36)	(238)	(257)
於年末之現金及現金等價物	114,645	155,465	155,898
現金及現金等價物結存分析			
銀行結存及現金	114,645	155,465	155,898

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止三個年度

1. 一般資料

本公司於二零一九年七月八日在英屬處女群島註冊成立。本公司的註冊辦事處地址為3rd, J&C Building, Road Town, Tortola, BVI及本公司的主要營業地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6808室。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註16。

本公司董事認為，於二零二三年三月三十一日，創建集團(控股)有限公司(「創建」)(一間於開曼群島註冊成立的公司)為其直接控股公司，而Prestige Rich Holdings Limited(「Prestige Rich」)(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為本公司最終控股公司。張金兵先生為本公司的最終控股股東。

除另有說明外，綜合財務報表以千港元(「千港元」)呈列。

2. 過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料已根據下文附註4所載的會計政策編製，符合香港財務報告準則。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露事項。

2.1 持續經營基準

截至二零二三年三月三十一日止年度，出售集團產生本公司擁有人應佔虧損約5.1百萬港元，而於二零二三年三月三十一日，出售集團的淨流動負債及淨負債分別約為99.3百萬港元及98.9百萬港元。此外，於二零二三年三月三十一日，出售集團的其他應收款項及銀行及現金結餘分別約為135.8百萬港元及155.9百萬港元，不足以涵蓋約391.0百萬港元的流動負債。此等情況顯示存在重大不確定因素，對出售集團持續經營的能力存疑。因此，出售集團未必能夠在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

此等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於直接控股公司的財政支援之水平，是否足以滿足出售集團之營運資金需求。直接控股公司已同意為出售集團提供充足資金，以應付其自二零二三年三月三十一日後十二個月內到期還款的責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

倘出售集團未能按持續經營基準繼續營運，將須對綜合財務報表作出調整，以將出售集團的資產價值調整至其可收回金額、為可能產生的任何進一步負債作撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表內。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，本集團已採納與其業務相關並自二零二二年四月一日起會計期間生效的所有香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並未導致本集團的會計政策、本集團綜合財務報表的呈報及有關期間所呈報的金額發生重大變動。

本集團並無採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 主要會計政策

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露規定編製。

此等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵假設及估計。董事在運用會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及重要判斷及對該等綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範圍，已於綜合財務報表附註5中披露。

於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策載列如下。

綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。當本集團參與實體業務而對其可變回報承擔風險或有權獲得有關回報，且能夠通過其對該實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權利賦予其目前掌控有關業務（即大幅影響實體回報之業務）之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權。在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，該權利方會獲考慮。

附屬公司由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

導致失去控制權之出售附屬公司之損益代表(i)銷售代價之公平價值加在該附屬公司保留之任何投資之公平價值；與(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值加與該附屬公司有關之任何餘下商譽和任何相關累計外幣換算儲備之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現盈利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

本公司於不會導致失去控制權之附屬公司擁有權益變動按股權交易（即以擁有人身份與擁有

人進行之交易)入賬。控股及非控股權益之賬面值已作調整，以反映於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值兩者間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

業務合併及商譽

收購法用於將業務合併中之收購附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公平價值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公平價值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

倘業務合併分階段完成，過往所持附屬公司的股權按收購日期的公平價值重新計量，而由此產生的盈虧則於綜合損益內確認。該公平價值會加進收購成本以計算商譽。

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收益內確認(如按公平價值於其他全面收益計量的股本投資)，則於其他全面收益內確認的金額按過往所持股權被出售時所需的相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試，或於有事件或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損的計量方法與下文會計政策所述其他資產相同。商譽的減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽將分配至預期因收購事項的協同效益而獲益的現金產生單位。

於附屬公司的非控股權益初步按非控股股東於收購日期所佔附屬公司可識別資產及負債的公允價值淨值的比例計量。

外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體的綜合財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，該貨幣為本公司的功能貨幣。本集團的主要附屬公司的功能貨幣為美元。

(ii) 各實體財務報表的交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期的通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債按各報告期末的通行匯率換算。此換算政策產生的利得及虧損於損益內確認。

按公平價值計量之外幣非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認，則該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。
倘非貨幣項目之盈虧於損益確認，則該盈虧之任何匯兌部份於損益確認。

(iii) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司的呈報貨幣不同的所有本集團實體的業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司的呈報貨幣：

- 各財務狀況表所列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非為按於交易日期的匯率累計影響的合理近似值，在此情況下，收入及支出乃按交易日期匯率換算；及
- 一切因此而產生的匯兌差額均在換算儲備內確認。

於綜合賬目時，換算境外實體的投資淨額及借款所產生的匯兌差額於換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兌差額作為出售收益或虧損的一部份於綜合損益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平價值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔支出。

其後成本僅在有關該項目的未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠計量時，方計入資產賬面值或確認為獨立資產（倘適用）。已更換部分的賬面值會取消確認。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間內自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊按其估計可使用年期或租期（倘適用），採用直線法計算以分配其成本至其剩餘價值計算。主要年率／可使用年期如下：

傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

資產剩餘價值及可使用年期會於各報告期間結算日接受審閱及調整（倘適用）。

出售物業、廠房及設備的收益及虧損為出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額，於損益內確認。

開發中物業

開發中物業乃按成本值減任何減值虧損列賬。開發中物業成本包括收購成本、土地成本、建設成本、開發成本、撥作資本性借貸成本及其他發展應佔之直接成本。土地成本乃按租期以直線法確認。減值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產於資產之可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法按撇銷其成本之利率計算折舊。主要可使用年期如下：

租賃物業	按租期
------	-----

使用權資產按成本(包括租賃負債之初步計量金額、預付租賃款項、初始直接成本及恢復成本)計量。租賃負債包括經使用租賃隱含之利率(倘該利率能夠釐定)或本集團之增量借貸利率貼現之租賃款項淨現值。各筆租賃款項於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以使租賃負債剩餘結餘之週期利率保持固定。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款於租期內以直線法於損益表內確認為開支。短期租賃指初始租期為12個月或以下之租賃。低價值資產指價值低於5,000美元之資產。

本集團作為出租人

(i) 經營租賃

並無向承租人轉讓資產擁有權絕大部分風險及回報之租賃入賬列為經營租賃。經營租賃之租金收入於有關租期內按直線法確認。

(ii) 融資租賃

向承租人轉讓資產擁有權絕大部分風險及回報之租賃入賬列為融資租賃。融資租賃下應收承租人的到期金額乃按本集團於租賃的淨投資確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至會計期間，以反映本集團於租賃淨投資的固定週期回報率。

金融工具的確認及取消確認

本集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，取消確認金融資產。取消確認一項金融資產時，資產賬面值差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則取消確認金融負債。已取消確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

金融資產

倘購入或出售資產，而根據資產合約條款規定須於有關市場所規定之期限內交付資產，則金

融資產按交易日基準確認及取消確認，並按公平價值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平價值計入損益之投資則除外。收購按公平價值計入損益之投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團的金融資產分類為以下類別：

(i) 按攤銷成本入賬的金融資產

該類別項下的金融資產(包括貿易及其他應收賬款)須同時符合下列條件：

- 資產乃按目的為持有資產以收取合約現金流的業務模式持有；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

有關項目其後以實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量之金融資產及租賃應收款項確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，發生違約情況之相應風險為加權考慮因素。

於各報告期末，本集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，而有關預期信貸虧損乃因所有可能於該涉及貿易應收賬款之金融工具之預計年期內發生違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致(「全期預期信貸虧損」)。

倘於報告期末某項金融工具(貿易應收賬款除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，本集團按相等於部分全期預期信貸虧損之金額計量該金融工具之虧損撥備，即該金融工具可能於報告期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損。

預期信貸虧損金額或將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款及可轉為已知數額的現金及沒有明顯價值變動風險的短期高流動性投資。應要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支，亦計入為現金及現金等價物的組成部分。

金融負債

金融負債乃根據所訂立合約安排的內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具的定義分類。就特定金融負債採納的會計政策如下。

貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，惟貼現影響微小則作別論，在該情況下，則按成本值列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具入賬列作已收所得款項(扣除直接發行費用)。

客戶合約收益

收益參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。就客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年的合約而言，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。

本集團於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收益。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間達成，倘符合以下條件，履約責任須隨時間達成：

- 客戶同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

倘履約責任隨時間達成，收益參考達成該履約責任之進度確認，否則收益於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

僱員福利

(i) 僱員假期福利

僱員享有之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。撥備乃就僱員截至報告期末所提供服務可享有的年假及長期服務假期的估計責任作出。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團向所有僱員參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團向計劃作出之供款按僱員基本薪金之某一百分比計算。在損益扣除之退休福利計劃成本指本集團就基金應付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不能再撤回提供該等福利時及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早日期為準)確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，故應課稅溢利有別於損益中所確認的溢利。本集團即期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間的差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用可扣減臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免的應課稅溢利時確認。倘暫時差額乃因商譽或因在一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中初步確認的其他資產及負債(業務合併除外)而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回且該暫時差額很可能不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討及進行扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。有關稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值的稅務後果。

遞延稅項資產及負債只可在有合法執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而本集團計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

分部報告

經營分部及於綜合財務報表呈報之各分部項目的金額乃從為向本集團各項業務分配資源及評估其表現而定期向本集團最高層管理人員提供的財務資料當中識別出來。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等分部具有類似的經濟特徵以及在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質方面類似，則作別論。個別不重要的經營分部倘符合以上大部分標準，則可予合併計算。

關聯方

關聯方為與本集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員的其中一名成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團(報告實體)有關連：
- (i) 該實體與本公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。
 - (vi) 該實體受上文(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員的其中一名成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形資產及無形資產(投資及應收款項除外)之賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定任何減值虧損的程度。倘無法估計單項資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

可收回金額指公平價值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產的特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將資產或現金產生單位之賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘其後撥回減值虧損，則將資產或現金產生單位之賬面值上調至其經修訂之估計可收回金額，惟增加之賬面值不得超過假設該資產或現金產生單位於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬

面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增值。

撥備及或然負債

倘因已發生之事件而導致本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及可作出可靠估計，為此等負債作出之撥備將予以確認。若金錢之時間價值乃屬重大因素，有關撥備須按預期為解決有關責任之開支現值入賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠地估量之情況下，有關責任則作為或然負債予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低則作別論。可能承擔之責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦作為或然負債予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於綜合財務報表附註披露。

已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團的組成部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，並代表一項獨立主要業務或營運地區，或屬出售一項獨立主要業務或營運地區的單一協調計劃其中一部分，或屬專為轉售目的而購入的附屬公司。

於出售後或當業務符合香港財務報告準則第5號分類為持作出售標準(以較早者為準)時，則分類為已終止經營業務。倘業務遭放棄，亦會分類為已終止經營業務。

倘業務分類為已終止經營，則在損益及其他全面收益表中列作一項單獨金額，其中包括：

- 已終止經營業務的稅後損益；及
- 於計量公平價值減出售成本或於出售時構成已終止經營業務的資產或出售組別時確認稅後損益。

5. 主要估計

估計不確定性的主要來源

下文討論於報告期間末關於未来的主要假設以及估計不確定性的其他主要來源，具有導致在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險。

(a) 就貿易及其他應收賬款的預期信貸虧損計提撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易及其他應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級(即具有類似虧損模式的不同應收款項組別)計算。撥備矩陣乃基於本集團的過往違約率計算，當中

已考慮無需繁重成本或精力可得的合理及具理據支持的前瞻性資料。於各報告日期，歷史觀察所得違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。此外，具重大結餘及已出現信貸減值之貿易及保留應收賬款以及合約資產會個別評估預期信貸虧損。預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。

6. 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性及致力於盡量減輕對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外匯風險

由於本集團的大部分業務交易、資產及負債主要以本集團的功能貨幣計值，因此本集團面對若干外匯風險。本集團目前並無關於外幣交易、資產及負債的外匯對沖政策。本集團將密切監測其外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 利率風險

除浮動利率的銀行結存外，本集團並無其他重大計息資產。管理層預期利率變動並不會對計息資產帶來重大影響，原因為銀行結存的利率不會出現重大變動。

(c) 信貸風險

本集團就其金融資產所承受的最高信貸風險乃為計入綜合財務狀況表的銀行及現金結餘及貿易及其他應收賬款。

本集團並無重大集中信貸風險。

已定有政策確保向具有適當信貸歷史的客戶作出銷售。

由於對手方為國際評級機構指定具有高信貸評級的銀行，故現金及銀行結存的信貸風險有限。

本集團透過比較於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險，評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團考慮可得合理及有理據支持的前瞻性資料，尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一名借款人的其他融資工具信貸風險顯著增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施的質素重大變動；及
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的付款狀況變動。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方無法於合約付款到期時60日內支付款項，則屬金融資產違約。

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期360日後未能履行合約付款，則本集團通常會將貸款或應收款項分類以作撇銷。倘若貸款或應收款項已經撇銷，則本集團(在實際可行及符合經濟效益的情況下)會繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

本集團將非貿易應收款項分為兩類，以反映各類別之信貸風險及虧損撥備方式。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別之歷史虧損比率，再就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
履約	違約風險低，付款能力強	12個月預期虧損
不履約	信貸風險顯著增加	全期預期虧損

(d) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現有及預期之流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備，以應付短期及較長期流動資金需求。

基於貼現現金流量，本集團金融負債的到期分析如下：

	1年內 千港元	總計 千港元
二零二三年三月三十一日		
其他應付賬款	30,122	30,122
應付直接控股公司款項	360,923	360,923
	<u>391,045</u>	<u>391,045</u>
	1年內 千港元	總計 千港元
二零二二年三月三十一日		
其他應付賬款	23,391	23,391
租賃負債	677	677
應付直接控股公司款項	359,886	359,886
	<u>383,954</u>	<u>383,954</u>
	1年內 千港元	總計 千港元
二零二一年三月三十一日		
其他應付賬款	5	5
應付直接控股公司款項	300,677	300,677
	<u>300,682</u>	<u>300,682</u>

(e) 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
金融資產：			
按攤銷成本列賬的金融資產			
— 其他應收賬款	54	133,700	135,809
— 銀行及現金結存	114,645	155,465	155,898
	<u>114,699</u>	<u>289,165</u>	<u>291,707</u>
金融負債：			
按攤銷成本列賬的金融負債			
— 其他應付賬款	5	23,391	30,122
— 租賃負債	—	667	—
— 應付直接控股公司款項	300,677	359,886	360,923
	<u>300,682</u>	<u>383,944</u>	<u>391,045</u>

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團繼續持續經營的能力，從而使其能夠繼續為股東提供回報、支持本集團的穩定及增長、賺取與本集團營運的業務及市場風險相稱的利潤以及維持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息金額、給予股東的回報資本、向股東退回資金、發行新股份、獲取新借款或出售資產以減低債務。本集團整體策略與去年維持不變。

(g) 公平價值

於綜合財務狀況表內反映的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平價值相若。

7. 分部資料

本公司執行董事被視作主要經營決策者，彼等於作出資源分配決策及評估本集團表現時審閱本集團綜合業績。執行董事認為，本集團主要經營一個業務分部，而分部業績乃根據綜合損益及其他全面收益表呈列的年內虧損計量。

在所呈列年度內，本集團的大部分活動均在格林納達開展，本集團的大部分資產及負債均位於格林納達。因此，並無呈列該等年度按地區劃分的分析。

截至二零二二年三月三十一日止年度，唯一經營分部，房地產發展已經出售。所報告的分部資料並不包括此等已終止經營業務的任何數額，而有關數額詳情載於附註12。

8. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
雜項收入	—	—	49

9. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債利息	—	37	2

10. 年內虧損

本集團年內虧損乃經扣除下列各項計算：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金(附註)：			
— 審核服務	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	2	164	142
使用權資產折舊	—	1,095	241
金融資產減值虧損	—	23,315	4,623
	—	24,574	5,006
員工成本(包括董事酬金)：			
— 工資及薪金	77	2,384	—
— 退休計劃供款	—	77	—
	77	2,461	—

附註： 有關期間的核數師酬金由直接控股公司承擔。

11. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項	—	—	—
遞延稅項	—	—	—
所得稅開支	—	—	—

根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體的首2百萬港元溢利以8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利以16.5%的稅率徵稅。香港的其他集團實體的溢利按16.5%的統一稅率繳納稅項。

本集團於格林納達的附屬公司須繳付格林納達公司稅(「公司稅」)。截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度的公司稅按估計應課稅溢利的10%計算。

於其他司法權區產生之稅項按相關司法權區現行之稅率計算。

按適用稅率計算的所得稅開支與會計虧損對賬：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前持續經營業務虧損	<u>(1,672)</u>	<u>(27,535)</u>	<u>(5,069)</u>
按實際稅率計算的稅項	(167)	(2,754)	(507)
毋須課稅收入之稅務影響	–	–	(5)
不可扣稅開支之稅務影響	–	2,332	462
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>167</u>	<u>422</u>	<u>50</u>
年內稅項	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

本集團有約1,672,000港元、5,892,000港元及6,392,000港元的未動用稅務虧損可抵銷截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的未來溢利。由於未來溢利來源難以預測，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。所有虧損可以無限期地結轉。

12. 已終止經營業務

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
年內已終止經營業務的虧損分析如下：			
已終止經營業務的虧損			
– 房地產發展	<u>(49)</u>	<u>(62,809)</u>	<u>–</u>

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二二年三月三十一日止年度的終止經營業務為哈特曼教育服務有限公司經營的涉及房地產發展的業務。

哈特曼教育服務有限公司自二零二一年四月一日起至彼等各自出售日期止已計入綜合損益的終止經營業績如下：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	–	961	–
銷售成本	–	–	–
毛利	–	961	–
其他收入	2	4	–
行政及其他經營開支	(51)	(10,777)	–
出售一間附屬公司之收益	–	8,059	–
減值	–	(61,038)	–
融資成本	–	(18)	–
已終止經營業務除所得稅前虧損	(49)	(62,809)	–
所得稅開支	–	–	–
已終止經營業務年內虧損	<u>(49)</u>	<u>(62,809)</u>	<u>–</u>

出售已終止經營業務之收益並無產生稅項支出或抵免。

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二零年四月一日	31	–	31
匯兌調整	–	–	–
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	31	–	31
添置	307	612	919
出售一間附屬公司	(240)	–	(240)
匯兌調整	7	–	7
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	105	612	717
添置	–	–	–
匯兌調整	–	2	2
於二零二三年三月三十一日	<u>105</u>	<u>614</u>	<u>719</u>
累計折舊及減值：			
於二零二零年四月一日	–	–	–
年內撥備	2	–	2
匯兌調整	–	–	–
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	2	–	2
年內撥備	42	122	164
出售一間附屬公司	(23)	–	(23)
匯兌調整	–	–	–
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	21	122	143
年內撥備	42	100	142
匯兌調整	–	–	–
於二零二三年三月三十一日	<u>63</u>	<u>222</u>	<u>285</u>
賬面值：			
於二零二一年三月三十一日	<u>29</u>	<u>–</u>	<u>29</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>84</u>	<u>490</u>	<u>574</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>42</u>	<u>392</u>	<u>434</u>

14. 開發中物業

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
土地成本	155,497	-	-
開發成本	27,523	-	-
於財政年度末之賬面淨值	<u>183,020</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

土地成本指於格林納達收購一幅永久業權土地的成本，而開發成本指收購該土地後產生已資本化的成本。

於二零二一年十一月二十六日，格林納達政府與本集團終止有關收購位於格林納達土地的買賣協議，格林納達政府須向本集團退還合共20,000,000美元。因此，土地成本及有關開發成本已於二零二一年十一月二十六日取消確認。

15. 租賃及使用權資產

租賃相關項目的披露：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
於十二月三十一日：			
使用權資產			
— 租賃物業	<u>-</u>	<u>616</u>	<u>-</u>
本集團租賃負債基於未貼現現金流量的到期分析如下：			
— 1年內	-	677	-
— 1至2年	-	-	-
	<u>-</u>	<u>677</u>	<u>-</u>
截至十二月三十一日止年度：			
使用權資產折舊支出			
— 租賃物業	<u>-</u>	<u>1,095</u>	<u>241</u>
租賃利息	<u>-</u>	<u>37</u>	<u>2</u>
租賃的現金流出總額	<u>-</u>	<u>1,080</u>	<u>235</u>
使用權資產添置	<u>-</u>	<u>1,711</u>	<u>-</u>

本集團根據將於1年內到期租賃租用辦公室。部分租賃載有重新磋商所有條款後重續租賃的選擇。概無租賃包括可變租金付款。於釐定租賃年期及評估不可撤銷期的長短時，本集團應用合約的定義及釐定可強制依法執行的合約期間。

16. 附屬公司

附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立或 登記／營運地點	已發行及 繳足股本	本公司應佔權益百分比			主要業務
			二零二一年	二零二二年	二零二三年	
直接						
哈特曼教育服務 有限公司	香港	100港元	100%	不適用*	不適用*	房地產發展
哈特曼教育產業 有限公司	格林納達	100美元	100%	100%	100%	房地產發展

上表載列董事認為對本集團業績或資產構成主要影響之本公司附屬公司。董事認為，提供有關其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

* 於二零二二年二月二十八日出售

17. 其他應收賬款

	附註	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
來自格林納達政府的其他應收款項	(i)	–	155,450	155,890
其他應收款項		11	1,484	7,833
其他按金及預付款項		43	83	76
就虧損撥備計提撥備	(ii)	–	(23,317)	(27,990)
其他應收款項淨額		54	133,700	135,809
其他應收賬款總額		54	133,700	135,809

附註：

- (i) 於二零二一年十一月二十六日，格林納達政府與本集團就收購位於格林納達土地而訂立之買賣協議已終止，土林納達政府應向本集團退還代價合共20,000,000美元。基於獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司所編製於二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日之估值報告，上述應收款項之預計可收回金額分別約為132,135,000港元及129,388,700港元，及於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度分別確認減值虧損約23,317,000港元及26,501,000港元。

(ii) 其他應收款項虧損撥備的對賬：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
於四月一日	–	–	23,317
減值虧損	–	23,315	4,623
匯兌調整	–	2	50
	<u>–</u>	<u>2</u>	<u>50</u>
於三月三十一日	<u>–</u>	<u>23,317</u>	<u>27,990</u>

18. 銀行及現金結存

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
銀行現金	114,644	155,459	155,892
手頭現金	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
銀行及現金結存	<u>114,645</u>	<u>155,465</u>	<u>155,898</u>
以下列貨幣列值：			
東加勒比元	9	9	9
美元	<u>114,636</u>	<u>155,456</u>	<u>155,889</u>
	<u>114,645</u>	<u>155,465</u>	<u>155,898</u>

於有關期間，本集團對銀行結存進行減值評估，結論為交易對手銀行違約的可能性並不重大，故並未計提信貸虧損撥備。

19. 其他應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
應計薪金	–	1,479	1,483
其他應計費用	–	2,691	2,617
其他應付款項	<u>5</u>	<u>19,221</u>	<u>26,022</u>
	<u>5</u>	<u>23,391</u>	<u>30,122</u>

20. 應付直接控股公司款項

該等款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

21. 租賃負債

	租賃付款 二零二二年 千港元	租賃付款現值 二零二二年 千港元
一年內	677	667
減：未來財務費用	677 (10)	
租賃付款現值	<u>667</u>	667
減：12個月內的款項(於流動負債呈列)		<u>(667)</u>
12個月後的應收款項		<u>—</u>

適用於租賃負債的增量借款利率為4.01%(二零二一年：4.01%)。

22. 股本

	股份數目	金額 港元
法定、已發行及繳足： 每股面值1美元的普通股 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>8</u>

23. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表內呈列。

(b) 本公司

	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	-	-
年內虧損	(7)	(7)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	(7)	(7)
年內虧損	(11)	(11)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	(18)	(18)
年內虧損	(18)	(18)
於二零二三年三月三十一日	(36)	(36)

24. 綜合現金流量表附註

(a) 出售一間附屬公司

於二零二二年二月二十八日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售哈特曼教育服務有限公司全部股權，代價總額為約638,000港元。出售事項已於二零二二年二月二十八日完成，即哈特曼教育服務有限公司的控制權移交予收購方的日期。

	千港元
於出售日期的負債淨額如下：	
物業、廠房及設備	217
其他應收賬款	451
現金及銀行結存	321
其他應付賬款	(8,869)
所出售負債淨額	(7,880)
出售附屬公司之收益：	
代價	638
所出售負債淨額	7,880
重新分類外幣換算儲備	(459)
出售之收益	8,059
出售所產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	638
所出售現金及現金等價物	(321)
	317

25. 關聯方交易

關聯方為在作出財務或經營決策時有能力控制、聯合控制其他方或對其他方行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

除於綜合財務報表內其他章節所披露者外，本集團於有關期間概無其他與關聯方進行的交易。

26. 本公司財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產			
應付直接控股公司款項	<u>8</u>	<u>19</u>	<u>37</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>(8)</u>	<u>(19)</u>	<u>(37)</u>
負債淨額	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>	<u>(36)</u>
權益			
股本	—*	—*	—*
儲備	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>	<u>(36)</u>
總權益	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>	<u>(36)</u>

* 於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的股本為8港元。

27. 批准綜合財務報表

此等綜合財務報表已於二零二三年八月二十四日獲董事會批准及授權刊發。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就國耀控股有限公司股權之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本發售文件。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



1. 緒言

1.1. 指示

泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)欣然呈交吾等為創建集團(控股)有限公司(「指示方」或「貴公司」)連同其附屬公司，統稱「創建集團」或「貴集團」)編製的估值報告，以作為交易之用。

估值已根據指示方與泓亮簽立的服務協議(「服務協議」)進行。吾等對閣下的專業責任範圍已於服務協議中概述。

1.2. 標的

貴公司之全資附屬公司國耀控股有限公司(「國耀」)連同其附屬公司，統稱「國耀集團」)100%股權之估值，並無擁有任何營運中業務，其資產主要包括現金及應收格林納達政府之款項。

1.3. 估值日期

估值日期為二零二三年六月三十日。

1.4. 估值基準

估值乃根據國際評估準則委員會出版並於二零二二年一月三十一日生效之國際估值準則(倘適用)編製。

估值乃按市值基準進行。

市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

1.5. 貨幣

除非另有說明，本報告所述的所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。

1.6. 一般性保留

估值目的並不改變估值的方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同之主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等的價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日子信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視該估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

1.7. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於貴集團、其各自之附屬公司及聯營公司或所報告價值中擁有任何權益。此外，吾等之董事並非貴集團之董事、監事或高級職員。

吾等估值過程中，吾等以獨立於所有人士之身份行事。吾等之收費按一次過基準協定，與估值結果之間互無關係。

2. 估值目的

是次估值旨在就 貴集團100%股權於估值日期之市值發表獨立意見。吾等知悉是次估值將由 貴公司董事及管理層作公眾呈檔之用。

吾等知悉估值報告可能載入 貴公司之公開文件，以及向其他人士披露，包括其董事、股東、核數師及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)。然而，吾等不會對估值報告收件人以外之任何人士負責。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃以本報告所載假設及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供之資料：

- 與管理層討論及取得國耀集團之相關資料及運作資料；
- 檢查管理層提供之標的之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及
- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供之資料達致估值意見。

作為本次估值任務協定程序一部分，吾等並無進行現場視察。

4. 資料來源

吾等於對國耀集團進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供之主要資料：

- 國耀集團之背景及相關公司資料；
- 根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的國耀集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及截至二零二三年三月三十一日的各項明細表；及
- S&P Capital IQ數據庫及其他可靠來源。

有關吾等進行的進一步獨立工作，請參閱本報告下文「資產及負債評估」一段。

5. 估值假設及理由

就釐定國耀集團之市值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設（包括但不限於）以下各項：

- 吾等假設現有的政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況將不會發生任何重大變化，而可能對國耀集團的業務產生不利影響；
- 吾等假設，對國耀集團業務的收入及成本屬重大的國耀集團經營業務狀況自估值日期起將不會有重大變化；
- 吾等假設，有關國耀集團之財務資料乃由管理層經適當及仔細考慮後按合理基礎編製；
- 吾等假設，會繼續有合格的管理人員、關鍵人員及技術人員，以支持國耀集團的持續經營及發展；
- 除已於二零二一年終止的格林納達項目相關的牌照及許可證外，吾等假設，可以取得國耀集團營運所必需的所有牌照及許可證，並且於到期時續期；及

- 吾等假設，並無任何與所估值的業務相關的隱藏或意料之外的情況可能會對報告價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市場狀況變化概不承擔任何責任。

6. 估值方法

6.1. 選擇估值方法

評估市值之三個公認方法分別為市場法、資產法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相若之業務最常採用之方法而定。

市場法

以市場法評估資產價值乃基於比較銷售類似資產的近期市場交易。市場法透過比較其他同類業務性質的公司或權益於公平交易中轉手的價格而對業務實體進行估值。此方法的基礎理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇須支付的金額。

儘管市場法可用於若干目的，然而，由於國耀近年來並無核心營運歷史，並無適用倍數可用於估值分析，故並無就本個案採用市場法。

資產法

資產法乃參照替換或以現況重現資產時將產生之累計成本評估資產之價值。此方法並不視為合適，原因為此方法一般並無反映資產之未來預期回報。

吾等認為資產法適合用作國耀集團之估值，原因為參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建具有與國耀集團大致相同效用的資產。假設國耀集團的市值等於資產及負債的各個組成部分的總和，其總和相當於國耀集團之價值。

收入法

收益法參考擁有資產之市場參與者假定可賺取或獲得之收益、現金流量或可節省成本之已撥充資本價值，為資產估值。

此方法的原則為資產價值可透過資產年期內將收取的經濟利益現時的價值計量。此方法估計未來經濟利益並就與變現該等利益相關的所有風險，按合適貼現率將該等利益貼現至其現值。

吾等亦認為，收入法並非評估國耀集團價值之理想方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。

6.2. 評估格林納達政府結欠應收款項之預期信貸虧損

敞口

於二零二三年六月三十日，格林納達政府結欠應收款項結餘之敞口為20,000,000美元。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)率

預期信貸虧損率乃按下列方式計算：

- 參考Standard & Poor's Financial Services LLC進行之國家評級評估格林納達政府之信用狀況。格林納達政府之信用評級為選擇性違約。
- 參考穆迪投資者服務公司採用的估計回收率的方法，可以參考違約債券的市場價格估計違約主權債券的回收率。其乃基於已經違約的債券(即100%違約概率)的市場價格應已反映違約情況以及市場對違約債券可收回性的預期。
- 於估值日期，格林納達主權債券的市場價格亦應反映所有可得公開資料及新聞，包括格林納達政府的轉讓。

- 誠如管理層告之，因國耀集團及格林達政府正在進行磋商，經考慮估值日期格林納達政府退款的預期信貸虧損後，預計格林達政府將會至少收回部分退款。
- 於評估預期信貸虧損率時，吾等參考格林納達主權債券之市價而指定收回率，即於估值日期為83/100(資料來源自S&P Capital IQ數據庫)。格林納達政府應收按金退款及格林納達政府債券均來自同一債務人(即格林納達政府)。根據假設的默認情況，估計格林納達政府將根據到期金額按比例向按金退款和格林納達政府債券擁有人償還相關金額。因此，按金退款及格林納達政府債券應具有相同回收率。
- 應收格林納達政府款項之預期信貸虧損率乃按以下公式計算：預期信貸虧損率=違約可能性(100%)×(1-回收率)

預期信貸虧損概要：

債務人	敞口金額 (美金)	預期信貸虧損 (美金)	賬面淨值 (美金)	賬面淨值 (港元) ¹
格林納達財政部	20,000,000	3,400,000	16,600,000	129,206,100

預期信貸虧損率：17%²

附註：

1. 參照香港稅務局刊發之匯率
2. 此預期信貸虧損評估方法與過往評估中對來自格林納達政府的同一筆應收款項進行預期信貸虧損之評估採用的方法一致，旨在評估截至二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日記錄於國耀集團綜合財務報表內的有關應收款項。

預付款項及其他應收款項概要：

預付款項及預付開支	6,420,592
格林納達政府結應收款項淨額	129,388,700
總計	<u>135,809,292</u>

6.3. 以資產法就國耀集團進行估值

資產法以重置的經濟原理為基礎，實質上計量於估值日期的資產淨值及重置該等資產將耗用的成本。估計業務或其資產的市場價值時會採用重置價值、清算價值及經調整資產淨值法其中一種。於是次估值中，已採納經調整資產淨值法。

國耀集團於估值日期綜合財務狀況表之詳情如下：

資產／負債	賬面值 (經審核) (港元)	調整 (港元)	市值 (港元)
非流動資產			
物業、廠房及設備	434,098	0	434,098
流動資產			
預付款項及其他應收款項	135,809,292	(182,600) ¹	135,626,692
現金及現金等價物	155,897,838	0	155,897,838
流動負債			
貿易及其他應付款項	(30,122,039)	0	(30,122,039)
應付 貴集團款項	(360,922,819)	298,751,998 ²	(62,170,822)
資產淨值			199,665,767

附註：

- 該調整乃有關估值日期與二零二三年三月三十一日(即管理層提供的國耀集團財務報表日期)之間的貨幣匯率(美元：港元)差異。
- 該調整與貴集團墊付予國耀集團的公司間資金建議資本化有關，詳情載於本節下文「應付貴集團款項」一段。

對資產及負債之評估

吾等已向管理層查詢有關國耀集團資產負債表項目的性質、明細和各自支持的詳情，獲得吾等評估其各自市場價值所必需的該等資產負債表項目，並審閱管理層提供的各自支持文件。經考慮本報告「4.資料來源」一段所載的資料來源，以及吾等所進行的工作，包括查閱管理層提供的國耀集團資產負債表項目的證明文件外，吾等並未發現任何原因及／或因素會導致估值報告中所採用的國耀集團的歷史財務資料不適合作為評估評估值的基礎，且在吾等的工作過程中，吾等並未發現任何重大差異或事宜會影響吾等於估值中應用的假設。在此基礎上，除下文詳述的與建議應付 貴集團款項資本化相關的調整外，吾等認為上述資產負債表項目各自的賬面值公平地代表了市場價值。

資產

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）主要指傢俱、裝置及辦公設備。該等資產乃按公平基準向外部第三方購買，並已根據國耀集團的折舊政策折舊。吾等已獲得物業、廠房及設備清單、成本、累計折舊及物業、廠房及設備項目的賬面淨值，吾等已檢查賬面淨值的計算及折舊期限的合理性，截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市場價值。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要指(i)預付款項及預付開支；及(ii)應收格林納達政府款項。預付款項及預付開支之性質指電費及租金按金以及營銷代理費。吾等已檢查按金金額的明細及賬齡，並考慮到此類項目的預付性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。至於應收格林納達政府款項，其已就上述於估值日期之預期信貸虧損作出評估。

現金及現金等價物

現金及銀行結餘指流動現金，其用途並無任何限制或限額，吾等已檢查管理層提供的銀行對賬單，且其賬面值被視為已完全反映其市值。

負債

貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款指建築負債、薪金開支及遞延收入之應計開支。吾等已獲提供應付賬款的詳細明細及各自的賬齡，並與管理層確認，該等開支及遞延收入將於一年期間內結算及確認。鑒於貿易及其他應付賬款目前之性質，其賬面值被視為已反映其市值，而毋須應用任何折舊或溢價。

應付 貴集團款項

應付 貴集團款項約360.9百萬港元指來自最終控股公司之未償還集團內公司間墊付資金，乃無抵押及免息。由於該金額被視為 貴集團為發展格林納達項目作出的部分股權注資， 貴集團擬於股份回購要約前將該筆約298.8百萬港元資本化為股本，而餘額62.2百萬港元將於股份回購要約結束後支付予 貴集團。

6.4. 國耀集團估值概要

於估值日期國耀集團100%股權之詳情如下：

	港元
流動資產	291,524,530
非流動資產	434,098
	<hr/>
資產總值	291,958,628
流動負債	(92,292,861)
非流動負債	—
	<hr/>
負債總額	(92,292,861)
資產淨值(100%)	199,665,767
國耀集團100%股權之市值(約整)	199,670,000

7. 限制條件

吾等之估值對閣下而言屬保密資料，僅供閣下用於所述之指定目的。

吾等概不就其內容向任何第三方負任何責任。

據吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬合理並經準確釐定。於制定本分析時所使用經識別由其他人士提供之數據、觀點或估計均收集於可靠來源；然而，概不就其準確性作出保證，亦不就此承擔任何責任。

在達致吾等估值意見之過程中，吾等在相當大程度上依賴管理層提供之資料。吾等並未核實所獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等概無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供之資料中遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對本報告所述標的之市值之意見僅可作指定用途，並僅適用於評估生效日期。估值反映估值日期存在之事實及狀況，吾等並無考慮其後事件。

吾等概不就任何市況變動承擔任何責任，亦無責任為反映於本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況變動而修訂本報告。

吾等無意對需要超出評估師通常知識範圍之法律或其他專業技能或知識之事項發表意見。吾等之結論中假設審慎管理將持續一段合理必要之時間，以保持所評估資產之特徵及完整性。

8. 估值結論

吾等認為，根據假設及吾等可得資料，國耀控股有限公司100%股權於二零二三年六月三十日之市值合理估計為：

199,670,000港元
(一億九千九百六十七萬港元)

此 致

創建集團(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場68樓6807-8室
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事
陳永挺
BBA-FIN (Hons)
CFA ACCA FRM MRICS
皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS
MHKIS RPS(GP) MCIREA
MHKSI MISC M 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

二零二三年八月二十四日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、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、皇家特許測量師學會註冊估價師及中華人民共和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物業方面擁有超過25年經驗。

陳永挺為特許金融分析師、特許公認會計師公會會員、金融風險管理師、皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估價師，專責企業及無形資產估值。彼於銀行、金融、企業諮詢及估值方面擁有逾13年專業經驗。彼於香港、中國大陸、澳洲、美國、歐洲及其他海外國家擁有豐富估值經驗。

以下為本公司財務顧問紅日資本有限公司向董事會發出之函件全文，僅為供載入本要約文件而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

吾等謹此提述創建集團(控股)有限公司日期為二零二三年八月二十四日之要約文件(「**要約文件**」)，本函件為其中一部分，以及由 貴公司委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「**獨立估值師**」)編製的估值報告(「**估值報告**」)，就創建集團(控股)有限公司100%股權進行估值，其載於要約文件的附錄七。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所賦予的涵義相同。

函件乃根據《收購守則》第11.1(b)條的規定而發出。吾等已審閱估值報告，並與 貴公司管理層及獨立估值師就估值事宜進行討論，尤其包括估值報告所採納的估值方法、資格、基準及假設及其原因。

估值報告的主要負責估值師為張翹楚先生及陳永挺先生。吾等已對獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的相關資格、經驗及專業知識進行合理審查及評估，包括審閱獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生的專業執照及其他證明文件，並與獨立估值師代表討論張翹楚先生及陳永挺先生

及獨立估值師的資格及經驗，並確認彼等的資格及經驗符合發出估值報告的適用法律及監管規定。

吾等並無獨立核證得出評估的計算。我們並無參與或涉及任何關於 貴公司價值的任何評估，且並未及不會提供任何評估。我們已假設 貴公司及獨立估值師向我們提供的所有資料、材料及陳述(包括該要約文件提及或載列的所有資料、材料及陳述)在提供或作出時均為真實、準確、完整且並無誤導成份，且直至最後可行日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成份，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等並不對有關資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。因此，吾等不對估值報告中的評估值承擔任何明確或隱含責任。吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)就提供有關上述內容之意見而對 貴公司以外之任何人士負責，且吾等與吾等各董事及聯屬人士不會(共同或個別)對 貴公司以外之任何人士承擔任何責任。本函件不應被理解為就如何就回購要約而向任何人士提供意見或作出推薦建議。吾等推薦股東閱讀要約文件所載之所有資料。

基於上文所述，吾等認為估值報告所採納之基準及假設乃獨立估值師經審慎考慮後作出。吾等亦信納獨立估值師張翹楚先生及陳永挺先生均具備適當資質及經驗，並具備足夠的現有知識、技能及理解能力以勝任進行估值。

此 致

創建集團(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場68樓6807-8室
董事會 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二三年八月二十四日

責任聲明

本要約文件之資料乃遵照上市規則及守則刊載，旨在提供有關回購要約及本公司之資料。董事對本要約文件所載資料之真確性共同及個別承擔全部責任，且確認在作出一切合理查詢後，就彼等所知，本要約文件所表達之意見已經過審慎周詳考慮，且本要約文件並無遺漏其他事項以致本要約文件任何內容有所誤導。

股本

於最後可行日期及回購要約完成後，本公司法定及已發行股本(假設最多120,000,000股份將予回購)為及將為如下：

股份數目

	面值	港元
法定：		
於最後可行日期	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足：		
於最後可行日期	1,095,388,000	10,953,880
將予回購之最高股份數目	<u>(120,000,000)</u>	<u>(1,200,000)</u>
回購要約完成後	<u>975,388,000</u>	<u>9,753,880</u>

所有已發行之股份彼此間於各方面(包括資本、股息及投票之權利)均享有同等權益。

於緊接要約期間開始前兩個財政年度，本公司概無進行資本重組。

於緊接本要約文件日期前十二個月期間及自二零二三年三月三十一日(即本公司上個財政年度結束時)起，本公司概無回購任何股份。

根據本公司及獨立認購人訂立日期為二零二一年四月二十六日的認購協議(受回購要約約束)，7,902,000股每股面值0.01港元的新普通股於二零二一年六月按每股5.8港元的價格發行及配發，所得款項淨額約為45.8百萬港元。除上文所述者外，概無將予回購的股份於緊接要約期間日期前兩年期間已發行。

於最後可行日期，除1,095,388,000股已發行股份外，本公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份的其他證券。

於緊接本要約文件日期前兩年期間，本公司並無宣派或派付任何股息。本公司的股息宣派、派付及金額由董事會酌情釐定，並取決於本公司的財務狀況、盈利及資本需求以及其他因素。董事並無宣派任何額外股息或更改本公司股息政策的任何計劃或意向。

市價

下表顯示股份於(i)有關期間內各個曆月之最後交易日；(ii)二零二二年五月十二日(即最後交易日)；及(iii)最後可行日期於聯交所所報之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
最後交易日(即二零二二年五月十二日)	0.66
二零二二年十月三十一日	0.66
二零二二年十一月三十日	0.66
二零二二年十二月三十一日	0.66
二零二三年一月三十一日	0.66
二零二三年二月二十八日	0.66
二零二三年三月三十一日	0.66
二零二三年四月三十日	0.66
二零二三年五月三十一日	0.66
二零二三年六月三十日	0.66
二零二三年七月三十一日	0.66
最後可行日期	0.66

附註：股份自二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所暫停買賣。於緊接二零二三年四月二十八日前六個月期間，即收購守則項下要約期間開始日期及最後可行日期，股份於聯交所所報收市價為每股0.660元，與二零二二年五月十三日於聯交所報每股收市價相同。

權益披露

董事

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，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及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／性質	持有／擁有權益 的股份數目	持股百分比
張金兵先生(「張先生」)	於受控法團的權益(附註1)	609,100,000	55.61%
	實益擁有人	<u>24,500,000</u>	<u>2.24%</u>
	總計：	<u><u>633,600,000</u></u>	<u><u>57.85%</u></u>

附註：

- 609,100,000股股份由Prestige Rich Holdings Limited(「Prestige Rich」)持有。張先生實益擁有Prestige Rich全部已發行股本，而Prestige Rich實益擁有本公司56%股權。張先生為本公司主席兼執行董事以及提名委員會及風險管理委員會主席。張先生亦為Prestige Rich的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或行政總裁概無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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

自要約期間前六個月至最後可行日期止期間，張先生並無就股份進行有價買賣。

主要股東

於最後可行日期，於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉的股東(其權益已於上文披露的本公司董事或行政總裁除外)如下：

董事姓名	身份／性質	持有／擁有權益 的股份數目	持股百分比
Prestige Rich	實益擁有人	609,100,000	55.61%

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

於本公司及控股股東的其他權益

於最後可行日期：

- (i) 除董事會函件「III本公司股權架構」一節及本附錄「權益披露－董事」一節所披露者外：
 - (a) 概無董事於本公司擁有任何股權(定義見收購守則附表三第5段附註1)、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
 - (b) 董事的一致行動人士概無於本公司的任何股權(定義見收購守則附表三第5段附註1)、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ii) 除不可撤回承諾外，概無人士不可撤銷地承諾接納或拒絕回購要約。此外，概無任何人士作出不可撤回的承諾投票贊成或反對回購要約。Prestige Rich及張金兵先生(將於股東特別大會上就批准回購要約及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案放棄投票)於本公司的持股情況載於董事會函件「本公司股權架構」一段；

- (iii) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，概無股東持有本公司10%或以上投票權；
- (iv) 除已經轉借或轉售的任何借入股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具外，董事及與任何彼等一致行動的人士概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 除董事會函件「三本公司股權架構」一節所披露者外，本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司之退休基金，或按照收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或按照收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之任何人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金管理人)概無於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (vi) 除不可撤回承諾外，概無人士與本公司或任何與其一致行動人士(包括按照「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士)或按照「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何安排；
- (vii) 除不可撤回承諾外，概無任何人士與控股股東或與任何彼等一致行動的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指的任何安排；及
- (viii) 概無本公司股權由與本公司有關連之基金管理人(獲豁免基金管理人除外)全權管理。

股權及證券交易

本公司自二零二三年三月三十一日(即上個財政年度結束時)起並無發行股份或回購任何股份，且自該公告日期起直至回購要約截止、失效或撤回(視情況而定)之日(包括該日)亦無/不會在市場上進行任何股份回購。

於最後可行日期，除本附錄「權益披露－董事」一節所披露者外，概無董事持有本公司之任何股權(定義見守則附表三第5段附註1)，且本公司或任何董事於有關期間內並無就本公司之股權進行有價買賣。

於有關期間：

- (i) 本公司、董事及與任何彼等一致行動人士並無就任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣；及
- (ii) 控股股東及與任何彼等一致行動人士並無就任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣。

於最後可行日期，本公司概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據回購要約收購的股份。根據回購要約，控股股東概不會收購任何股份，因此，控股股東並無訂立相關協議、安排或諒解。

於最後可行日期及除回購要約條件外，本公司或控股股東概無就有關可能會或可能不會援引或試圖援引回購要約的先決條件或條件的情況訂立彼等任何一方作為訂約方的協議或安排。

於最後可行日期，除本公司就要約應付之代價外，本公司或一致行動人士任何成員並無且不會以任何形式向任何股東或彼等之任何一致行動人士就回購要約已支付或將支付其他代價、補償或利益。

於最後可行日期，任何股東(作為一方)概無與(i)本公司、其附屬公司或聯屬公司；或(ii)一致行動人士的成員(作為另一方)訂立將會構成特別交易(定義見收購守則規則25)的任何諒解、安排或協議。

影響董事的安排

概無任何董事已經或將會獲得任何利益，以作為其離職或其他關乎回購要約之補償。

於最後可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂立以回購要約結果作為條件或取決於回購要約結果或其他關乎要約之協議或安排。

除不可撤回承諾外，於最後可行日期，(i)本公司、控股股東或任何與彼等一致行動之人士；與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東概無存在任何與回購要約有關或取決於回購要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，董事或主要股東或彼等任何之聯繫人概無於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭或任何該人士曾經或可能對本集團有任何利益衝突的業務中擁有權益。

董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無控股股東或本公司訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

於最後可行日期，概無董事於自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或由本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

重大訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

重大合約

以下乃由本集團於要約期間(即二零二三年四月二十八日)開始前兩年及直至最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)，其或可能屬重大：

本公司(作為賣方)與TRIUMPH SYSTEM INCORPORATED(作為買方)訂立日期為二零二一年十月二十二日的購股協議，內容有關出售(i)立東投資有限公司(「立東」)兩股股份；(ii)茂田貿易拓展有限公司的10,000股股份；及(iii)華耀實業(深圳)有限公司(「華耀深圳」)的93.34%股權，以及分配應收立東、君澤投資有限公司(「君澤」)、中軍凱旋汽車租賃公司(「中軍」)及其附屬公司款項予本公司，及應收茂田貿易拓展有限公司(「茂田」、華耀深圳

及華耀融資租賃(深圳)有限公司(「華耀融資租賃」)款項予中光集團有限公司(根據協議中規定的條款和條件)，總代價為180,000,000港元。立東集團(包括立東、君澤、中軍及其附屬公司)主要從事新能源汽車及物流業務，而華耀集團(包括茂田、華耀深圳及華耀融資租賃)主要從事融資租賃業務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告。

專家及同意書

以下為本要約文件指名或曾提供本要約文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團)
創陞融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團)
中匯安達會計師事務所有限公司	註冊會計師
泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)	專業估值師

於最後可行日期，上述專家已就刊發本要約文件發出同意書，同意以本要約文件所示形式及涵義分別刊載其函件或意見(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或出租或擬收購、出售或出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

備查文件

由本要約文件刊發日期起至回購要約仍可供接納的期間止，以下文件的副本可於(i)本公司網站(www.chongkin.com.hk)；(ii)證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般辦公時間內在本公司於香港的主要營業地點及公司總部(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6808室)查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度的年報、
- (c) 本要約文件中本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (d) 董事會函件，其全文載於本要約文件第10至34頁；
- (e) 紅日資本函件，其全文載於本要約文件第35至45頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本要約文件第46至47頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本要約文件第48至86頁；
- (h) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本要約文件附錄三；
- (i) 由泓亮發出的物業估值報告，載於本要約文件附錄四；
- (j) 紅日資本有限公司函件，內容有關泓亮股份估值報告，載於本要約文件附錄五；
- (k) 本要約文件附錄六所載中匯安達會計師事務所有限公司發出的國耀集團會計師報告；
- (l) 泓亮發出的國耀集團估值報告，載於本要約文件附錄七；

- (m) 紅日資本有關國耀集團估值報告的函件，載於本要約文件附錄八；
- (n) 本要約文件附錄十所載中匯安達會計師事務所有限公司就經更新估計虧損及溢利估計發出的報告；
- (o) 本要約文件附錄十一所載紅日資本就經更新估計虧損及溢利估計發出的報告；
- (p) 不可撤回承諾；及
- (q) 本附錄「重大合約」一節所披露的重大合約。

其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點及公司總部位於香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6808室。
- (c) 本公司秘書為李綺華女士，香港律師，專注於資本市場及公司財務事務。
- (d) 紅日資本有限公司的主要營業地點位於香港德輔道中141號中保集團大廈3樓310室。
- (e) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港灣仔告士打道128號祥豐大廈13樓B室。
- (f) 與本公司一致行動的主要人士(即控股股東)為：
 - (i) Prestige Rich Holdings Limited，其通訊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6807-08室；及
 - (ii) 張金兵先生，其通訊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6807-08室。

- (g) 於最後可行日期，
- (i) 控股股東Prestige Rich Holdings Limited持有609,100,000股股份，佔本公司已發行股份約55.6%由董事會主席及執行董事張金兵先生全資擁有；及
 - (ii) 主席及執行董事張金兵先生直接持有24,500,000股股份，佔本公司已發行股份約2.2%。

本要約文件、股東特別大會適用的代表委任表格及接納表格的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

以下為本公司申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司就經更新估計虧損及溢利估計發出的報告之全文，乃為載入本要約文件而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司
註冊會計師

敬啟者：

經更新估計虧損及溢利估計

吾等謹此提述創建集團(控股)有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」刊發日期為二零二三年八月二十四日的要約文件(「要約文件」)所載有關回購要約可能產生之財務影響的聲明，當中載有 貴集團有關回購要約(「回購要約」)的經更新估計虧損(「經更新估計虧損」)，乃摘錄自如下：

「假設回購要約獲全面接納並基於截至最後可行日期之所得資料，特別是根據回購要約國耀集團的評估值及120,000,000股股份的評估值，董事會估計，本集團將因回購要約而確認虧損約151.08百萬港元。」

吾等亦謹此提述要約文件所披露的溢利估計，摘錄如下：

「根據 貴公司管理層編製之 貴集團截至二零二三年六月三十日止三個月未經審核綜合管理賬目，來自 貴集團持續經營業務截至二零二三年六月三十日止三個月的毛利及純利，較來自 貴集團持續經營業務截至二零二二年六月三十日止三個月的毛利及純利大幅減少。」

經更新估計虧損及溢利估計由 貴公司董事編製並構成證券及期貨事務監察委員會收購及合併守則規則10項下溢利預測。

董事之責任

由 貴公司董事編製的經更新估計虧損及溢利估計乃按下列之差額計算：(i)根據本要約文件附錄七所載獨立估值師基於資產法對國耀於二零二三年六月三十日100%股權的估值之評估，國耀集團於二零二三年六月三十日之市值約199.67百萬港元；(ii)載於本要約文件附錄四由獨立估值師基於二零二三年六月三十日 貴公司100%股權所評估 貴公司根據回購要約將予回購之120,000,000股股份之市值約51.92百萬港元，該估值乃基於市場法及資產法組合；及(iii)相關開支(包括專業費用)。

經更新估計虧損及溢利估計已根據與 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度刊發的年報所載 貴集團一般採納的會計政策一致的基準妥為編製。

貴公司董事就經更新估計虧損及溢利估計全權負責。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務業務的會計師事務所的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理制度，包括有關遵從道德規定、專業準則及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按照吾等之程序，就會計政策及經更新估計虧損及溢利估計之計算呈報吾等之意見。

香港投資通函報告委聘準則第500號「有關利潤預測、營運資金充足性聲明及債務聲明之報告」及參考香港核證工作準則第3000號(經修改)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證」進行吾等之工作。該準則規定申報會計師須規劃並執执行程序，以合理確定就有關會計政策及計算方法而

言，貴公司董事是否正確遵守經更新估計虧損及溢利估計根據董事採納之基準及假設妥為編製及經更新估計虧損及溢利估計是按照與貴集團一般採納的會計政策一致的基準妥為呈列。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，經更新估計虧損及溢利估計已按要約文件之董事會函件所載董事所採納基準妥為編製，且其呈列基準在各重大方面與日期為截至二零二三年三月三十一日的經審核綜合財務報表所載貴集團通常採納之會計政策一致。

此 致

創建集團(控股)有限公司(「貴公司」)

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場68樓6807-8室

董事會(「董事會」) 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二三年八月二十四日

以下為財務顧問紅日資本有限公司為納入本要約文件而作出之經更新估計虧損及溢利估計報告全文：



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

吾等謹此提述創建控股集團(控股)有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」)日期為二零二三年八月二十四日之要約文件(「要約文件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所賦予的涵義相同。

經更新估計虧損

吾等參考了要約文件中披露的經更新估計虧損，摘錄如下：

「假設回購要約獲全面接納並基於最後可行日期之所得資料，特別是根據回購要約國耀集團的評估值及120,000,000股股份的評估值，董事會估計本集團將因回購要約而確認約151.08百萬港元的虧損(「經更新估計虧損」)」

經更新估計虧損被視為收購守則項下之溢利預測，因此需要根據根據收購守則規則10報告。

誠如董事會所建議，經更新估計虧損由董事編製，乃按下列之差額計算：(i)根據本要約文件附錄七所載獨立估值師於二零二三年六月三十日對本公司100%股權的估值(該估值根據資產法而釐定)，國耀在二零二三年六月三十日的市值約為199.67百萬港元；(ii)載於本要約文件附錄四由獨立估值師基於二零二三年六月三十日本公司100%股權所評估本公司根據回購要約將予回購之120,000,000股股份之市值約51.92百萬港元，該估值乃基於市場法及資產基礎法組合；及(iii)相關費用，包括專業費用。

截至二零二三年六月三十日止三個月的溢利估計

吾等謹此提述要約文件所披露的溢利估計，摘錄如下：

「根據 貴公司管理層編製之 貴集團截至二零二三年六月三十日止三個月未經審核綜合管理賬目，來自 貴集團持續經營業務截至二零二三年六月三十日止三個月的毛利及純利，較來自 貴集團持續經營業務截至二零二二年六月三十日止三個月的毛利及純利大幅減少。」

溢利估計被視為收購守則項下之溢利預測，因此需要根據根據收購守則規則10報告。

吾等已審閱溢利估計及其相關文件，尤其是由 貴公司提供並由董事全權負責的 貴集團截至二零二三年六月三十日止三個月的未經審核綜合管理賬目。吾等亦與 貴公司及 貴公司高級管理層討論溢利估計。

吾等已與董事會就編製經更新估計虧損及溢利估計的依據進行討論，吾等亦已考慮 貴公司申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司向 貴公司出具日期為二零二三年八月二十四日的報告(「中匯報告」)，其中於「意見」一段中指出，就會計政策及計算方法而言，經更新估計虧損及溢利估計已根據本要約文件之董事會函件所載董事所採納之基準及假設妥為編製，並已在所有重大方面按與 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。

基於上文所述，吾等信納，經更新估計虧損及溢利估計(董事須對此負全責)乃經適當審慎考慮後作出。

此 致

創建集團(控股)有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場68樓6807-08室
董事會 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二三年八月二十四日

下文載列國耀的組織章程大綱及細則。本附錄所用之界定詞彙應指國耀控股有限公司之文義，與要約文件所賦予界定詞彙之文義不同。

英屬處女群島領地

《英屬處女群島商業公司法》(二零零四年)

KINGDOM HONOUR HOLDINGS LIMITED
國耀控股有限公司

之

組織章程大綱

1. 名稱

本公司名稱為KINGDOM HONOUR HOLDINGS LIMITED。除名稱外，本公司擁有外文名稱。外文名稱為國耀控股有限公司。

2. 地位

本公司為股份有限公司。

3. 註冊辦事處及登記代理

3.1 本公司的初始註冊辦事處位於3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110。

3.2 本公司的初始登記代理為Newhaven Corporate Services (B.V.I.) Limited，位於3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110。

3.3 本公司可以股東決議案或董事決議案更改其註冊辦事處地址或更改其登記代理。

3.4 倘於任何時候本公司並無登記代理，本公司可以股東決議案或董事決議案委任登記代理。

4. 身份及權力

4.1 在公司法及任何其他英屬維京群島法例的規限下，不論是否符合公司利益，本公司可：

(a) 全權進行或經營任何業務或活動、採取任何行動或進行任何交易；及

(b) 就(a)段而言，享有完全權利、權力及特權。

4.2 就公司法第9(4)條而言，本公司可從事的業務並無限制。

5. 股份數目及類別

5.1 本公司獲授權發行最多50,000股單一類別面值1.00美元的股份。

5.2 本公司可發行不足一股的股份，及不足一股的股份應具有同一類別或系列股份的一股完整股份相應不足一股股份的權利、義務及責任。

5.3 本公司可發行一個或以上系列之類別股份。將類別股份劃分為一個或以上系列以及對每個系列的指定應由董事不時決定。

6. 股份權利

本公司每股股份賦予股東：

- (a) 股東決議案一票投票的權利；
- (b) 就本公司支付的任何股息享有同等份額的權利；及
- (c) 就本公司盈餘資產分派享有同等份額的權利。

7. 登記股份

本公司應只發行記名股份。本公司不獲授權發行不記名股份，亦不獲授權把記名股份轉換為不記名股份或把記名股份換取為不記名股份。

8. 修訂大綱及細則

8.1 本公司可藉股東決議案或董事決議案對本大綱或細則作出修訂，惟於以下情況下不得藉董事決議案作出修訂：

- (a) 限制股東修訂本大綱或細則的權利或權力；
- (b) 變更通過股東決議案以修訂本大綱或細則所須的股東百分比；

- (c) 在本大綱或細則無法被股東修訂的情況下；或
 - (d) 修訂本條文第8條。
- 8.2 本大綱或細則之任何修訂將從修訂通知或包含修訂的經重列大綱及細則由註冊處處長登記之日起生效，或從根據公司法確定的其他日期起生效。
- 8.3 授予任何類別股份持有人的權利（無論本公司是否正在清盤）僅可於獲得該類別大多數已發行股份持有人的書面同意或透過於正式召開及構成該類別股份的會議由出席會議並表決的該類別股份的大多數票贊成後予以修改。
- 8.4 除非該類別股份的發行條款另有明確規定，否則授予任何類別股份持有人的權利不得被視為因增加或發行與該等現有股份同地位的其他股份而有所改變。

9. 釋義及詮釋

- 9.1 於此組織章程大綱及隨附之組織章程細則，倘並無與主旨或文義抵觸：

「**公司法**」指《英屬處女群島商業公司法》（二零零四年），經不時修訂，包括《英屬處女群島商業公司規定》（二零一二年）及公司法項下所制訂的任何其他法規；

「**細則**」指本公司組織章程細則；

「**業務關係**」指本公司與一名或多名與本公司有業務往來的人士之間的持續安排（無論是否按一次性、定期或習慣基準）；

「**大綱**」指本公司的組織章程大綱；

「**人士**」包括個人、公司、信託、已故個人遺產、合夥企業及由個人組成的非法團組織；

「**被禁止的權力**」指以下權力：(a)修改本大綱或細則；(b)指定董事委員會；(c)將權力授予董事委員會；(d)委任或罷免董事；(e)委任或罷免代理；(f)批准合併、綜合或安排的計劃；(g)作出償付能力聲明或批准清盤計劃；或(h)確定於建議分配之後，本公司資產的價值將會即時超過其負債，且本公司將能夠償還到期債務；

「**董事決議案**」指以下其中一項：

- (a) 在正式召開及組成的本公司董事會或本公司董事委員會會議上，由出席會議及投票的董事大多數贊成通過的決議案；或
- (b) 獲有權於會上表決的股份的大多數票數以書面方式同意的決議案。

「**記錄及相關文件**」包括與以下相關的賬目及記錄(例如發票、合約及類似文件)–

- (a) 公司收取及支出的所有款項以及有關收取及支出的事項；
- (b) 公司所有的商品買賣；及
- (c) 公司的資產及負債；

「**印章**」指任何正式採用為本公司公章的印章；

「**股份**」指本公司已發行或將予發行的股份；

「**股東**」指其姓名作為一股或多股股份或零碎股份持有人於本公司股東名冊中登記的人士；

「**書面**」或任何類似術語包括以電子、電氣、數碼、磁力、光學、電磁、生物識別或光子方式(包括電子數據交換、電郵、電報、電傳或電傳複印)生成、發送、接收或儲存的資料，而「書面方式」應作相應解釋；

9.2 在本大綱及細則中，除非文義另有提述：

- (a) 「**法規**」或「**附例**」為對細則法規或附例的提述；

- (b) 「條款」為對本大綱條款的提述；
 - (c) 股東投票為對投票的股東所持股份所附表決權的提述；
 - (d) 公司法、大綱或細則為對公司法或該等經修訂文件的提述，或(就公司法而言)為對公司法的任何重新立法的提述；及
 - (e) 單數詞包含眾數的涵義，反之亦然。
- 9.3 凡以天數表示的期間，期間的起止日不計入天數的計算內。
- 9.4 凡提述「月」均應解釋為從一個曆月的一天開始到下一個日曆月中數字對應日結束的一段期間，且提述幾個月的期間應相應地解釋。
- 9.5 公司法界定的任何詞彙或表達在本大綱及細則中具有相同的涵義，除非文義另有所指或其於本大綱或細則內另有界定。
- 9.6 標題僅為方便而插入，於詮釋本大綱及細則時應予以忽略。

於二零一九年七月八日，謹此代表Newhaven Corporate Services (B.V.I.) Limited (地址為3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110)簽署，旨在根據英屬處女群島法例註冊成立英屬處女群島商業公司：

註冊人

Diana Todman

授權簽署人

Newhaven Corporate Services (B.V.I.) Limited

英屬處女群島領地
《英屬處女群島商業公司法》(二零零四年)

KINGDOM HONOUR HOLDINGS LIMITED
國耀控股有限公司

之

組織章程細則

1. 不應用公司法

以下公司法章節不應用於本公司：

- (a) 第46條(優先購買權)；
- (b) 第60條(收購本身股份的程序)；
- (c) 第61條(向一名或多於一名股東提出要約)；
- (d) 第62條(按公司選擇權以外的方式贖回的股份)；及
- (e) 第175條(資產的處置)。

2. 股份

- 2.1 各股東有權取得經本公司董事或高級職員，或獲董事決議案授權的任何其他人士簽署，或蓋有印章的證書，當中註明其持有的股份數目以及附有董事、高級職員或授權人士的簽名，而印章可以為傳真。
- 2.2 任何取得證書的股東須就其或彼等所有因任何不當或欺詐使用或任何人士作出的聲明而可能產生的任何損失或負債提供彌償並使本公司及其董事以及高級職員免受損害。倘股票已破舊或遺失，則在出示破舊股票或提供令人信納其已遺失的證據連同董事決議案規定有關彌償保證的情況下可進行更換。
- 2.3 倘有多名人士登記為任何股份的聯名持有人，則其中任何一名人士均可就任何分派發出有效收據。

- 2.4 股份或其他證券可由董事根據董事決議案釐定的有關時間、代價及條款向有關人士發行。本公司發行的紅股無需代價，並須登記為繳足。
- 2.5 股份可以任何形式發行以換取代價，包括金錢、承兌票據或出資或貢獻財產、房地產、私人財產(包括商譽及技術訣竅)、所提供服務或就未來服務的合約的其他書面憑證。
- 2.6. 概無就除金錢之外的代價發行股份，除非述明下列各項的董事決議案獲通過：
- (a) 就發行股份將予入賬的款項；
 - (b) 董事確定發行的非金錢代價的合理現金現值；及
 - (c) 董事認為發行的非金錢代價的現金現值不低於就發行股份將予入賬的款項。
- 2.7 本公司須保留一份股東名冊，當中載有：
- (a) 持有股份人士的姓名及地址；
 - (b) 各股東所持股份各類別及系列的數量；
 - (c) 各股東姓名於股東名冊中登記的日期；及
 - (d) 任何人士不再為股東的日期；
- 惟倘本公司於認可的證券交易所上市，則本公司應保留股東決議案可能批准的其他資料。
- 2.8 股東名冊可為董事可能批准的任何有關形式，惟倘其以磁力、電子或其他數據存儲形式，則本公司必須能夠出具有關其內容的清晰證據。除非董事另有釐定，否則磁力、電子或其他數據存儲形式應為原有股東名冊。
- 2.9 當股東姓名於股東名冊中登記時，股份被視為已發行。

3. 股份贖回及退還及庫存股份

- 3.1 本公司可購買、贖回或以其他方式收購及持有其自身股份，惟未經擬購買、贖回或以其他方式收購其股份的股東同意，本公司不得購買、贖回或以其他方式收購其自身股份，除非法案或大綱或細則的任何其他條文許可本公司未經其同意即可購買、贖回或以其他方式收購股份。
- 3.2 倘股東向本公司退還股份，本公司可無償收購及持有其本身悉數繳足股份。股東退還股份須以書面形式並由該股東簽署。
- 3.3 倘授權購買、贖回或以其他方式收購的股東決議案中載有說明，內容有關董事有合理的理由信納緊隨收購事項後本公司資產的價值將超過其負債，且本公司將可以支付其到期負債，方可提出要約以購買、贖回或以其他方式收購股份。
- 3.4 本公司購買、贖回或以其他方式收購的股份可予註銷或作為庫存股份持有，惟所購買、贖回或以其他方式收購並作為庫存股持有的股份數目在與公司已作為庫存股份持有的同類股份合計時，不得超過本公司早前發行的該類別股份(不包括已註銷的股份)的50%。已註銷股份將可重新發行。
- 3.5 當本公司持有股份作為庫存股份時，庫存股份附帶的一切權利及義務將暫停且不得由本公司行使。
- 3.6 庫存股份可按本公司根據股東決議案可能釐定的有關條款及條件(與大綱及細則並無其他抵觸之處)予以轉讓。

4. 股份按揭及質押

- 4.1 股東可按揭或押記其股份。
- 4.2 應股東書面要求，股東名冊中應登記：
- (a) 彼所持股份進行按揭或押記的說明；
 - (b) 承按人或承押人的姓名；及

(c) (a)及(b)分段所列明詳情於股東名冊中登記的日期。

4.3 如按揭或押記的詳情於股東名冊中登記，則有關詳情在下列情況下可取消：

(a) 具名承按人或承押人或獲授權代其行事的任何人士的書面同意；或

(b) 有令董事信納有關按揭或押記所抵押負債獲解除的證據，以及董事認為必要或合適的有關彌償保證發行。

4.4 根據本條例於股東名冊中登記股份按揭或押記詳情的同時：

(a) 具名承按人或承押人或獲授權代其行事的任何人士的書面同意；或

(b) 有令董事信納有關按揭或押記所抵押負債獲解除的證據，以及董事認為必要或合適的有關彌償保證發行。

4.5 董事不得議決拒絕或延遲股份根據就股份設立的有效擔保權益執行的轉讓。

5. 沒收

5.1 於發行時並非悉數繳足的股份受本條例所載沒收條文規限，就此目的而言，為承兌票據、出資或貢獻財產或就未來服務的合約的其他書面憑證發行的股份被視為非悉數繳足。

5.2 一份列明須作出付款日期的催繳股款書面通知須送達就股份付款違約的股東。

5.3 附例第5.2條所提述催繳股款書面通知須指明另一個應在當日或之前付款的日期（不早於該通知送達日期起計14日屆滿），並應包含一份說明，內容有關若未能在該通知指明的時間或之前付款，則就未作出付款的股份或任何股份將予沒收。

5.4 如根據附例第5.2條已發出催繳股款書面通知而通知的要求並未獲遵守，則董事可於付款提交前的任何時間沒收及註銷與該通知有關的股份。

5.5 本公司並無責任向根據附例第5.4條遭註銷股份的股東退回任何款項，而該股東將獲免除對本公司的任何進一步責任。

6. 股份轉讓

6.1 股份轉讓須透過轉讓人簽署並包含承讓人姓名及地址的書面文據生效，該文據須送達本公司以作登記，惟倘本公司於認可的證券交易所上市，則股份轉讓須根據股份上市所在的證券交易所及上市公司及基金法規的程序及規定生效。

6.2 當承讓人的姓名於股東名冊中登記時，股份轉讓方為有效。

6.3 倘本公司董事信納與股份有關的轉讓文據已簽署但該文據已遺失或損壞，則彼等可通過董事決議案議決：

(a) 接納彼等認為合適的有關股份轉讓憑證；及

(b) 儘管轉讓文據缺失，惟承讓人的姓名應於股東名冊中登記。

6.4 已故股東的遺產代理人可轉讓股份，即使該名遺產代理人於轉讓時並非股東。

6.5 非股東未能就股份支付到期應付股款，否則董事不得議決拒絕或延遲股份轉讓。

7. 股東大會及股東同意

7.1 本公司任何董事可於董事認為必要或可取的時間及地點按有關方式於英屬處女群島境內或境外召開股東大會。

7.2 經有權就請求召開大會的事項行使30%或以上表決權的股東書面請求，董事須召開股東大會。

- 7.3 開大會的董事須至少提前7日將股東大會通告發送予：
- (a) 於通告日期作為股東名列本公司股東名冊並有權於大會上投票的股東；及
 - (b) 其他董事。
- 7.4 召開股東大會的董事可釐定記錄日期，以確定該等於大會通知發出日期或於該通知中列明的其他日期(不早於該通知日期)有權於大會上投票的股東。
- 7.5 倘就將於大會上審議的所有事宜持有至少90%總表決權的股東已豁免發出大會通告，則違反通告規定而召開的股東大會屬有效，且就此目的而言，股東出席大會即構成與該股東持有的所有股份有關的豁免。
- 7.6 召開大會的董事因無心之失而未有向股東或其他董事發出大會通告，或股東或其他董事未收到通告，並不會使大會無效。
- 7.7 股東可由受委代表代其出席股東大會，有關代表可代表該股東發言及投票。
- 7.8 委任受委代表的文據須在名列該文據內的人士擬投票的大會舉行時間之前在大會指定的地點出示。大會通告可指定受委代表應出席的其他或額外地點或時間。

- 7.9 委任受委代表的文據須大致為下列形式或獲董事批准或大會主席接納為可妥為證明委任受委代表股東意願的其他形式。

<p>[公司名稱]</p> <p>本人／吾等，_____，為上述公司股東，謹此委任 _____</p> <p>地址為 _____</p> <p>或如其未克出席，則委任 _____</p> <p>地址為 _____</p> <p>為本人／吾等的受委代表，於謹訂於二零_____年_____月_____日舉行的股東大會及其任何續會上代表本人／吾等投票。</p> <p>(有關投票的任何限制於此處列入。)</p> <p>於二零_____年_____月_____日簽署。</p> <p>_____</p> <p>股東</p>
--

- 7.10 如股份為聯名擁有，則適用於下文：
- (a) 倘兩名或以上人士聯名持有股份，則彼等各自可親身或由受委代表出席股東大會並作為股東在大會上發言；
 - (b) 倘聯名擁有人中僅有一名親身或由受委代表出席，則該受委代表可代表所有聯名擁有人投票；及
 - (c) 倘兩名或以上聯名擁有人親身或由受委代表出席，彼等必須以一名股東方式進行投票。
- 7.11 倘股東通過電話或其他電子方式參與，而所有與會股東或彼等之授權代表均能彼此聽見，則彼應被視為已出席股東大會。
- 7.12 倘於股東大會開始時，佔不少於有權就於該會議上審議的股東決議案進行表決的50%股份表決權的人士親身或由受委代表出席，則該股東大會為正式召開。法定人數可包括一名單一股東或受委代表，而該人士可通過股東決議案及由該人士簽署的證書連同(倘該人士為受委代表)委任代表文書的副本應構成有效的股東決議案。
- 7.13 倘於會議指定的時間起兩小時內仍未達到法定人數，如該會議乃應股東要求召開，則該會議應予解散；於任何其他情況下，該會議應延期至下一個營業日於該會議原

應舉行的司法轄區於相同時間及地點或董事可能決定的其他時間及地點舉行，及倘於續會上，在會議指定的時間起一小時內佔不少於有權就於該會議上審議的事宜進行表決的三分之一股份或各類別或系列股份表決權的人士親身或由受委代表出席，該等出席人士應構成法定人數，否則會議應予解散。

- 7.14 於每次股東大會上，董事會主席應擔任會議主席。倘並無董事會主席或董事會主席或該名主席未能出席會議，則出席會議的股東應推選其中一人擔任主席。倘股東因任何原因而未能推選主席，則佔最大數目表決權股份並親身或由受委代表出席會議的人士應擔任主席，否則出席者中最年長的個人股東或股東代表應擔任主席。
- 7.15 經會議同意，主席可不時及於不同地點休會，惟除於休會的會議上未完成的事務外，於任何續會上不得處理任何事務。
- 7.16 於任何股東大會上，主席負責按其認為合適的方式決定任何所動議的決議案是否已獲通過，其決定的結果應向會議宣布並記入會議記錄。倘主席對所動議的決議案的表決結果有任何疑問，彼應促使對該決議案的所有表決按股數進行投票。倘主席未有按股數進行投票，則任何親身或由受委代表出席的股東如對主席宣布的任何表決結果有任何爭議，可在該宣布後立即要求按股數進行投票，主席應促使按股數進行投票。倘於任何會議上按股數進行投票，結果應向會議宣布並記入會議記錄。
- 7.17 受本條例所載有關委任非個人的人士的代表的具體規定所規限，任何個人代股東發言或代表股東的權利應由組成該人士或衍生其存在的司法轄區的法律及文件確定。如有疑問，董事可真誠向任何合資格人士尋求法律意見，除非及直至有司法管轄權的法院另有裁決，否則董事可依賴有關意見並按有關意見行事，而毋須對任何股東或本公司承擔任何責任。
- 7.18 身為股東的任何人士(個人除外)可藉其董事或其他管治機構的決議案授權其認為合

適的個人在任何股東大會或任何類別股東大會上擔任其代表，而就此獲授權的個人應有權代表其所代表的股東行使該股東猶如其為一名個人可行使的相同權利。

- 7.19 倘任何會議由受委代表或代表任何人士(個人除外)進行表決，該會議的主席可要求提供有關受委代表的經公證認證副本或授權書，並應於提出有關要求後七天內出示，否則該受委代表或代表任何人士所作投票應不予計算。
- 7.20 本公司董事可出席任何股東大會及任何類別或系列股份持有人另行召開的任何會議並於會上發言。
- 7.21 股東可在會議上採取的行動亦可通過書面同意的決議案採取，而無需任何通知，惟倘任何股東決議案並非以全體股東一致書面同意的方式通過，則該決議案的副本應立即發送予不同意該決議案的所有股東。有關同意書可以對應本的方式作出，每份對應本由一名或多名股東簽署。倘同意書有一份或多份對應本，且對應本日期亦各異，則該決議案應於持有足夠數目表決權股份以構成股東決議案的股東以簽署對應本的方式同意該決議案的最早日期生效。

8. 董事

- 8.1 本公司的第一屆董事應於本公司註冊成立日期起六個月內由首名註冊代理人委任；此後，董事應以股東決議案或董事決議案選舉產生。倘於本公司擁有任何成員之前，註冊代理委任的所有董事辭職或身故或以其他方式不復存在，則註冊代理可再委任一名或多名人士擔任本公司董事。
- 8.2 任何人除非經已以書面同意分別擔任董事或候補董事或被提名為候補董事，否則不得被委任為本公司的董事或候補董事或被提名為候補董事。
- 8.3 受附例第8.1條規限，董事人數最少應為一名及並無最高董事人數。
- 8.4 各董事的任期(如有)由委任其為董事的股東決議案或董事決議案釐定，直至其任期屆滿前身故、辭任或被罷免為止。倘並無釐定董事的任期，則董事無限期任職，直至其身故、辭任或被罷免為止。

- 8.5 董事於以下情況可被罷免：
- (a) 不論有否因由，在為罷免該董事而召開或為包括罷免該董事而召開的股東大會上通過股東決議案，或由有權投票的本公司股份以最少75%投票通過書面決議案；或
 - (b) 如有因由，在為罷免該董事而召開或為包括罷免該董事而召開的董事會會議上通過董事決議案。
- 8.6 董事可藉向本公司發出書面辭任通知的方式辭任，而有關辭任自本公司收到該通知之日起或該通知可能列明的較後日期起生效。倘董事根據法案被取消出任董事的資格，則該董事應立即辭任董事職務。
- 8.7 董事可隨時委任任何人士擔任董事，以填補空缺或增補現有董事。倘董事委任一名人士出任董事以填補空缺，其任期不得超過該停任董事的人士不再出任董事時所餘下的任期。
- 8.8 倘董事於其任期屆滿前身故或以其他方式不再出任董事，則會出現董事空缺。
- 8.9 倘本公司僅有一名個人股東，而該股東亦是本公司唯一董事，則該唯一股東／董事可以書面文件方式提名一名並無被取消擔任本公司董事資格的人士作為本公司的候補董事，如該唯一董事身故則代其行事。
- 8.10 倘出現以下情況，某名人士作為本公司候補董事的提名不再有效：
- (a) 於對其作出提名的唯一股東／董事身故前，
 - (i) 彼辭任候補董事，或
 - (ii) 該唯一股東／董事以書面撤回提名；或
 - (iii) 對其作出提名的唯一股東／董事因身故以外的任何原因而再無能力作為本公司唯一股東／董事。

- 8.11 本公司應存置董事名冊，當中記入：
- (a) 倘為本公司董事或已被提名為本公司候補董事的任何人士，全名及曾用名；
 - (b) 每名名列名冊的人士獲委任為本公司董事或提名為本公司候補董事的日期；
 - (c) 每名獲委任為本公司董事或提名為本公司候補董事名列名冊的人士的出生日期及地點、國籍及職業；
 - (d) 每名獲委任為本公司董事或提名為本公司候補董事名列名冊的人士的通常居住地址，除非該地址與該個別人士地址相同；
 - (e) 每名獲委任為本公司董事或提名為本公司候補董事名列名冊的人士的接收文件地址；
 - (f) 每名名列為董事的人士不再擔任本公司董事的日期；
 - (g) 任何獲提名為候補董事的人士提名失效的日期；及
 - (h) 倘董事為公司，則其名稱、註冊編號、註冊辦事處或主要辦事處地址及註冊地點及日期，惟倘公司董事於處女群島註冊，則註冊及主要辦事處詳情並非不得強制；及
 - (i) 法案可能規定的其他資料。
- 8.12 本公司應於委任首名董事後21日內向公司事務註冊處處長提交其董事名冊的副本，並於董事名冊出現任何變更後的30日內提交本公司已更新的董事名冊的副本，進行登記備案。
- 8.13 董事名冊可採用董事批准的任何方式存置，惟倘採用磁力、電子或其他數據存儲方式，本公司必須有能力呈示其內容的清晰可閱證據。在通過另有決定的董事決議案前，磁力、電子或其他數據存儲應為董事名冊的正本。

8.14 董事可以董事決議案釐定董事以任何身份向本公司提供服務的酬金。

8.15 董事無需持有股份作為任職資格。

9. 董事的權力

9.1 本公司的業務及事務應由本公司董事管理、指引或監督。本公司董事擁有管理、指引及監督本公司業務及事務所需的一切權力。董事可支付本公司註冊成立前及與本公司註冊成立相關的所有開支，以及可行使並非根據法案、大綱或細則規定須由股東行使的本公司所有權力。

9.2 各董事須行使其權力作恰當用途，且不得作出或同意本公司作出違反大綱、細則或法案的行為。各董事於行使其權力或履行其職務時，須誠實並以董事相信可符合本公司的最佳利益真誠行事。

9.3 倘本公司為一間母公司的全資附屬公司，本公司董事須於行使作為董事的權利或履行其職責時，以其相信可符合該母公司最佳利益的方式行事，即使事實上未能符合本公司最佳利益。

9.4 身為法人團體的任何董事均可委任任何個人作為其正式授權代表，以代表其出席董事會議、簽署同意書或其他文件。

9.5 接任董事於其法人集團出現空缺時仍可繼續行事。

9.6 董事可經董事決議案行使本公司一切權力，以承擔屬於本公司或任何第三方的債務、負債或責任，及對債務、負債或責任作出擔保。

9.7 所有支票、承兌票據、匯票、票據及其他可流通文據以及就所有向本公司支付金錢的收據，均應予以簽署、提取、承兌、背書或按不時經董事決議案釐定的方式另行簽立(視情況而定)。

10. 董事議事程序

- 10.1 任何一名本公司董事可通過向各其他董事發出書面通知召開董事會議。
- 10.2 本公司董事或其任何委員會可於董事可能釐定為必須或合適的時間、方式及地點於英屬處女群島境內或境外舉行會議。
- 10.3 倘董事通過電話或其他電子方式參與董事會議，且全體參加會議的董事均能互相聽到對方，則該董事將被視為出席會議。
- 10.4 董事須至少提前3日接獲董事會議的通告，惟倘有權於會上表決但並無出席的全體董事豁免會議通告，則並無向全體董事發出3日通告的董事會議亦屬有效，且就此目的而言，董事出席會議即構成該董事的豁免。因無心之失而未有向董事發出會議通告，或董事根本並無接獲通告，並不會使會議無效。
- 10.5 公司董事(「委任董事」)可委任任何其他董事或任何其他合資格人士作為彼の候補，以行使委任董事的權力，並履行委任董事於委任董事缺席時有關董事作出決定的責任。
- 10.6 候補董事的委命及終止必須以書面方式進行，且委任及終止的書面通知必須由委任董事在合理可行的情況下儘快向本公司發出。
- 10.7 就任何董事會議及為獲得書面同意而傳閱的任何書面決議案而言，候補董事與委任董事擁有相同的權利。候補董事無權委任另一名候補(無論是委任董事或候補董事)，候補董事不可作為委任董事的代理或作為代表委任董事的代理。
- 10.8 委任董事可隨時自願終止候補董事的委任。自願終止候補的委任自向本公司發出書面終止通知之時起生效。倘委任董事身故或因其他原因不再擔任職務，候補的權利將自動終止。
- 10.9 倘於會議開始時，親身或由替任人士出席者不少於董事總數的一半，則就所有目的而言，董事會議即正式組成，惟董事人數最少須為兩名。

- 10.10 倘本公司只有一名董事，則本文包含有關董事會議的規定不適用，且該唯一董事有權代表本公司處理公司法、大綱或細則並無規定須由股東行使的所有事項及代表公司行事。唯一董事應以書面形式記錄並簽署所有需要董事決議案的事項的便條或備忘錄代替會議記錄。就所有目的而言，此類便條或備忘錄構成該決議案的充分證據。
- 10.11 董事可委任一名董事擔任董事會主席。董事會主席出席的董事會會議，由董事會主席擔任主席。如無董事會主席或董事會主席缺席，則由出席會議的董事推選彼等其中一名擔任會議主席。
- 10.12 董事或董事委員會可在會議上採取的行動，亦可經董事決議案或由全體董事或委員會全體成員(視情況而定)以書面方式同意的董事委員會決議案採取，而毋需發出任何通告。同意可以對應本形式，每份由一名或多名董事簽署。倘同意書屬一份或分為多份對應本，且各份對應本有不同日期，則該決議案須於最後一名董事通過簽署對等對應本表示同意該決議案當日生效。

11. 委員會

- 11.1 董事可經董事決議案指定一個或多個委員會(各委員會由一名或多名董事組成)，並將其一項或多項權力(包括加蓋印章的權力)授予該委員會。
- 11.2 董事無權向董事委員會授予以下任何被禁止的權力。
- 11.3 在委任委員會的董事決議案或隨後的董事決議案授權的情況下，董事委員會可以委任小組委員會，並將該委員會可行使的權力委託予該小組委員會。
- 11.4 由兩名或以上董事組成的各董事委員會的會議及議事程序須受規管董事議事程序的細則條文在作出必要的變通後管轄，惟該等條文不得被設立該委員會的董事決議案的任何條文取代。

11.5 倘董事將其權力授予董事委員會，其仍需對該委員會行使該權力負責，除非其於行使該權力前任何時間基於合理理由相信該委員會將行使與根據法案施加予本公司董事職責相符的權利。

12. 高級職員及代理

12.1 本公司可於認為必要或合宜的時間經董事決議案委任本公司高級職員。高級職員須履行其獲委任時訂明的職責，惟須受董事決議案其後訂明的該等職責的任何修訂所規限。

12.2 所有高級職員的酬金須經董事決議案釐定。

12.3 本公司高級職員須任職至其繼任者獲正式委任為止，惟任何獲董事推選或委任的高級職員可隨時經董事決議案免職（不論是否有原因）。本公司任何職位出現的任何空缺可經董事決議案填補。

12.4 董事可經董事決議案委任任何人士（包括身為董事的人士）為本公司代理。

12.5 本公司代理須擁有細則所載或委任代理的董事決議案所載的董事權力及權限（包括加蓋印章的權力及權限），但代理概無有關下述各項的權力或權限：

- (a) 被禁止的權力；
- (b) 更換註冊辦事處或代理；
- (c) 釐定董事酬金；或
- (d) 授權本公司繼續以根據英屬處女群島境外司法轄區法律註冊成立的公司存續。

12.6 委任代理的董事決議案可授權該代理委任一名或多名替任人或授權人行使部分或所有本公司授予該代理的權力。

12.7 董事可罷免由本公司委任的代理並可撤銷或修改已授予該代理的權力。

13. 利益衝突

13.1 本公司董事須於知悉彼於本公司已訂立或將訂立的交易中擁有權益的事實後，隨即向全部其他本公司董事披露該權益。

13.2 就附例第13.1條而言，向全部其他董事所作某董事為另一具名實體的股東、董事或高級職員或與該實體或具名個人有受信關係及將被視為於任何交易中擁有權益(而該交易可能於訂立交易的日期或作出權益披露後與該實體或個人訂立)的披露，均屬有關該交易的權益的充分披露。

13.3 於本公司已訂立或將訂立的交易中擁有權益的董事可：

- (a) 就與交易有關的事宜投票；
- (b) 出席董事會議，在會上提出與交易有關的事宜並就法定人數而言計入出席會議的董事人數；及
- (c) 代表本公司簽署文件或以其董事身份作出任何與該交易有關的其他事項；

惟須遵守公司法，不得以其職位為由就彼自有關交易取得的任何利益對本公司負責及不得以任何有關權益或利益為由避免該交易。

14. 彌償保證

14.1 在本文下文規定的限制下，本公司須對就屬於下列各項的任何人士產生的一切開支(包括法律費用)，以及就一切判決、罰款及就法律、行政或調查訴訟的和解所支付及合理產生的金額提供彌償保證：

- (a) 其於現時或過去屬於或受威脅成為任何受威脅、有待了結或已完結的訴訟(不論屬於民事、刑事、行政或調查)的訂約方，理由為該人士現時或過去為本公司董事；或
- (b) 其應本公司要求於現時或過去擔任另一法人團體或合夥經營、合營企業、信託或其他企業的董事，或現時或過去以任何其他職位為前述者行事。

- 14.2 於附例第14.1條的彌償保證僅適用於倘該名人士誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，而如屬刑事訴訟，則該名人士並無合理原因相信其行為屬違法。
- 14.3 就附例第14.2條而言且不受限，倘董事按附例第9.3條訂明的情況下以本公司的母公司的最佳利益行事，則其以本公司的最佳利益行事。
- 14.4 董事就該名人士是否誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，以及該名人士是否並無合理原因相信其行為屬違法(如並無欺詐成份)的決定，則就細則而言已屬充分，惟涉及法律問題則除外。
- 14.5 因任何判決、令狀、和解、裁決或提出中止檢控而終止任何訴訟本身不會構成該名人士並無誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，或該名人士有合理原因相信其行為屬違法的推定。
- 14.6 董事因就任何法律、行政或調查訴訟作出抗辯而產生的開支(包括法律費用)可由本公司於接獲該董事或代表該董事作出將償還有關金額的承諾後於該等訴訟獲最終處置前支付，條件為其須最終決定該董事無權根據附例第14.1條獲本公司作出彌償保證。
- 14.7 前董事因就任何法律、行政或調查訴訟作出抗辯而產生的開支(包括法律費用)可由本公司於接獲該前董事或代表該前董事作出將償還有關金額的承諾後於該等訴訟獲最終處置前支付，條件為其須最終決定該前董事無權根據附例第14.1條獲本公司作出彌償保證，且須遵守本公司認為合適的有關條款及條件(如有)。
- 14.8 本節所提供或根據本節所授出的開支彌償及預付，不會排除任何人士在尋求根據任何協議、股東決議案、無利害關係董事決議案或其他規定可能應得的開支彌償及預付的任何其他權利，在兩個情況下均有關該名人士以正式職位行事及以另一職位(同時擔任本公司董事)而行事。

- 14.9 倘附例第14.1條所指人士已就附例第14.1條所指任何訴訟成功抗辯，則該名人士有權就一切開支(包括法律費用)以及該名人士就一切判決、罰款及因有關訴訟的和解所支付及合理產生的金額獲提供彌償保證。
- 14.10 本公司可就現時及過往為本公司董事、高級職員或清盤人，或按本公司要求現時或過往擔任另一法人團體或合夥經營、合營企業、信託或其他企業的董事、高級職員或清盤人，或以任何其他職位現時或過往為前述者行事的任何人士，針對該名人士所承擔及該名人士以該職位所產生的任何負債投購保險及使其保持有效(不論根據細則所規定本公司是否有權力或可能有權力就該等負債對該名人士提供彌償保證)。

15. 記錄

- 15.1 本公司須於其註冊代理的辦事處保存下列文件：
- (a) 大綱及細則；
 - (b) 股東名冊或股東名冊副本；
 - (c) 董事名冊或董事名冊副本；及
 - (d) 本公司於先前10年向註冊處處長存檔的所有通告及其他文件副本。
- 15.2 直至董事以決議案方式另行決定前，本公司須將原股東名冊及原董事名冊置於其註冊代理的辦事處。
- 15.3 倘本公司僅於其註冊代理的辦事處存置股東名冊副本或董事名冊副本，其須：
- (a) 於任何一本名冊出現任何變動後15日內以書面方式通知註冊代理有關變動；及
 - (b) 向註冊代理提供存置原股東名冊及原董事名冊的一個或多個地點的實質地址的書面記錄。

15.4 本公司須將下列記錄存置於其註冊代理的辦事處或董事可能決定位於英屬處女群島境內或境外的其他一個或多個地點：

- (a) 股東及類別股東的會議記錄及決議案；及
- (b) 董事及董事委員會的會議記錄及決議案。

15.5 倘本法規所指的任何原本記錄存置於本公司註冊代理辦事處以外的地方，而存置原記錄的地方有變，則本公司須於地點有變後14日內向註冊代理提供本公司記錄的新地點的實質地址。

15.6 本公司根據本法規存置的記錄須以書面形式作出，或全部或部分作為電子記錄以符合2001年電子交易法(經不時修訂或重新頒佈)的規定。

16. 印章

本公司須設印章，其印本須存置於本公司註冊代理辦事處。本公司可擁有超過一個印章，而本文凡對印章的提述均指須經董事決議案獲正式採納的每個印章。董事須對印章及其圖像提供安全託管，並將其存置於註冊辦事處。除本文另有明文規定者外，當印章加蓋於任何書面文據時須由任何一名董事或經董事決議案不時授權的其他人士見證及簽署證實。該項授權可於加蓋之前或之後作出、可屬一般或特定授權，且可指加蓋印章的任何次數。董事可提供印章及任何董事或獲授權人士的簽署的傳真樣式，而該簽署可透過於任何文據上打印或其他方式複印，而其須具有相同效力及有效，猶如該印章已加蓋於該文據，且該文據已按本文先前所述獲簽署證實。

17. 以股息進行分派

17.1 本公司董事如有合理理由信納，可經董事決議案於其認為適合的時間及金額授權以股息進行分派，惟於緊隨進行分派後，本公司資產的價值將超出其負債而本公司將能夠償還到期的債項。

17.2 分派可按金錢、股份或其他財產的形式支付。

17.3 有關任何可能已予宣派的股息的通告須按法規第19條訂明的方式向各股東發出，而於宣派後三年內未有領取的所有股息可經董事決議案沒收，有關收益撥歸本公司所有。

17.4 股息一概將不獲本公司支付利息，亦不會以庫存股份方式派付股息。

18. 賬目與審核

18.1 本公司須保存足以顯示及解釋本公司交易的記錄及相關文件，且將可於任何時間按合理準確度，以於本公司註冊辦事處或董事可能決定於處女群島境內或境外其他地點的形式，釐定本公司財務狀況。

18.2 附例第17.1條提述的記錄及相關文件須由本公司自與記錄或相關文件相關的交易完成之日起或自本公司終止與記錄及相關文件相關的業務關係之日起保存不少於5年。

18.3 倘本公司於本公司註冊辦事處以外的一個或多個地點保存記錄及相關文件，本公司須以書面形式向本公司的註冊代理提供保存記錄及相關文件的地點的實際地址，以及保存上述記錄的人士的名字。

18.4 倘負責保存記錄及相關文件的人士的位置及／或名字有變，本公司須在變動後的14日內以書面形式通知註冊代理。

18.5 本公司可經股東決議案要求董事定期編製及刊發損益賬及資產負債表。該損益賬及資產負債表須予編製致使其能分別反映於某財務期間本公司盈虧以及於某財務期間末本公司資產及負債的真實及公平狀況。

18.6 本公司可藉股東決議案要求賬目須由核數師審核。

18.7 首名核數師須經董事決議案委聘，而後續核數師須經股東決議案或董事決議案委聘。

- 18.8 核數師可以是股東，但股東或其他高級職員於持續任職期間一概不符合資格擔任本公司核數師。
- 18.9 本公司核數師的薪酬可經董事決議案釐定。
- 18.10 核數師須審核將於股東大會上提呈或另行向股東發出的各損益賬及資產負債表，並於書面報告中聲明：
- (a) 彼等是否認為損益賬及資產負債表能分別對賬目所涵蓋期間的盈虧及於該期間末的本公司資產及負債反映真實及公平狀況；及
 - (b) 是否已取得核數師要求的一切資料及解釋。
- 18.11 核數師報告須隨附賬目之後，且須於賬目向本公司提呈的股東大會上朗讀，或另行向股東發出。
- 18.12 本公司各屆核數師均有權於任何時間查閱本公司的賬冊及單據，並有權要求本公司董事及高級職員提供其就履行核數師的職務而認為必需的有關資料及解釋。
- 18.13 本公司核數師須有權收取本公司損益賬及資產負債表將予提呈任何股東大會的通告並出席該等大會。

19. 通告

- 19.1 本公司向股東發出的任何通告、資料或書面聲明須以書面方式並可透過個人送達、郵寄、速遞、電郵或傳真至該股東於股東名冊所示地址或至該股東不時以書面方式通知本公司有關該股東的電郵地址或傳真號碼的形式發出。
- 19.2 任何向本公司送達的傳票、通告、令狀、文件、法律程序文件、資訊或書面聲明均可透過將其擺放於或以註冊郵遞方式投寄至本公司的註冊辦事處，或擺放於或以註冊郵遞方式投寄至本公司註冊代理辦事處地址的方式送達。

19.3 倘通告乃以郵寄方式發送，則通告的送達於寫明正確地址、預付及郵寄包含通告的函件後生效，並應於通告郵寄之日後的第五個工作日視為已獲收妥。倘以傳真或電子郵件方式發送通告，則通告應視於將電子郵件或傳真發送到擬定收件人提供的地址或號碼後生效，且通知的送達應於傳送通知之日視為已獲收妥。

20. 自願清盤

在公司法的規限下，本公司可透過股東決議案或董事決議案委任一名合資格個別人士單獨或與一名或多名其他自願清盤人共同擔任自願清盤人。

21. 存續

本公司可經股東決議案或本公司全體董事一致通過決議案作為根據英屬處女群島境外司法轄區的法律註冊成立的公司存續，惟須符合該等法律規定的方式。

於二零一九年七月八日，謹此代表Newhaven Corporate Services (B.V.I.) Limited (地址為3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110)簽署，旨在根據英屬處女群島法例註冊成立英屬處女群島商業公司：

註冊人

Diana Todman

授權簽署人

Newhaven Corporate Services (B.V.I.) Limited

股東特別大會通告



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED

創建集團(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1609)

股東特別大會通告

茲通告創建集團(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正假座香港干諾道中41號盈置大廈22樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮並酌情通過下文(不論有否修訂)分別為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准並確認紅日資本有限公司代表本公司提出回購要約回購最多120,000,000股股份作註銷並交換經調整國耀股份(倘回購要約成為或宣佈為無條件，將實際構成出售全部或部分國耀股權)，惟須受二零二三年八月二十四日寄發予股東之要約文件連同隨附的接納表格所載的條款及條件的規限且不影響建議股東於二零二二年八月二十六日舉行的本公司股東週年大會上授予本公司根據一般授權回購股份的權力，並謹此授權董事共同及個別在其可能全權酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，採取一切有關步驟，作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件，以使回購要約落實或生效。」

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
主席
張金兵
謹啟

香港，二零二三年八月二十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的任何本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任超過一名代表代其出席大會並於會上投票。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同簽署表格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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二三年九月十三日(星期三)上午十時正送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「卓佳」)，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷。
3. 代表委任文據須由委任人或其書面正式授權之代理人簽署。倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則在本公司股東名冊內就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
5. 股東特別大會的決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票表決方式進行，而投票表決結果將根據上市規則的規定，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chongkin.com.hk)刊登。
6. 為確定股東有權出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，本公司將由二零二三年九月十一日(星期一)至二零二三年九月十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，所有本公司股份的過戶文件連同有關股票及填妥的過戶表格，最遲須於二零二三年九月八日(星期五)下午四時三十分交回卓佳，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。
7. 倘於股東特別大會計劃舉行前兩小時黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站登載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。

於本通告日期，本公司董事會由兩名執行董事張金兵先生及梁志光先生；以及三名獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生組成。