

# 此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有安寧控股有限公司之股份，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購安寧控股有限公司任何證券之邀請或要約。

本計劃文件的全部或任何部分不得於、向或從其發佈、刊發或分派將構成違反相關司法管轄區適用法律或規例的任何司法管轄區發佈、刊發或分派。



**CHINACHEM GROUP**  
**華懋集團**  
**SOLUTION BRIDGE LIMITED**  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



**ENM HOLDINGS LIMITED**  
**安寧控股有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：128)

## (1) SOLUTION BRIDGE LIMITED

建議根據  
公司條例第 673 條  
以協議安排方式將  
安寧控股有限公司  
私有化  
及

## (2) 建議撤回安寧控股有限公司 上市地位

Solution Bridge Limited 的獨家財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



創越融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙與本計劃文件「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第 15 至 27 頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該建議致計劃股東之意見)載於本計劃文件第 28 至 29 頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該建議致獨立董事委員會之意見)載於本計劃文件第 30 至 84 頁。說明函件載於本計劃文件第 85 至 105 頁。股東應採取之行動載於本計劃文件第 4 至 6 頁。

法院會議及股東特別大會將分別於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十時三十分及上午十一時正(或就股東特別大會而言)緊隨法院會議結束或休會後)假座香港新界荃灣老圍顯達路 10 號顯達鄉村俱樂部舉行，召開有關會議之通告分別載於本計劃文件第 138 至 140 頁及第 141 至 143 頁。

無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東特別大會(或其任何續會)，如閣下為計劃股東，請務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署；如為股東，則務請將隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並無論如何不遲於相關表格分別訂明之相關日期及時間盡快交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓。另外，代表委任表格可在進行投票之前遞交法院會議及/或股東特別大會主席，彼可全權決定是否接納代表委任表格。閣下如於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分前成為計劃股東，且於會議記錄日期仍為計劃股東，則可出席法院會議及/或股東特別大會及/或填妥及交回上述代表委任表格。

填妥及交回法院會議及/或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤銷。

本計劃文件由要約人與本公司聯合刊發。本計劃文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二三年九月一日

## 美國投資者須知

該建議乃以公司條例規定的協議安排方式註銷一家香港公司的證券，並須遵守有別於美國的香港披露規定。

以協議安排的方式進行的交易不受一九三四年《美國證券交易法》(經修訂)的收購要約規則所規管。因此，該建議須遵守香港適用於協議安排的披露規定及慣例，而該等規定及慣例有別於根據美國聯邦證券法適用的披露及程序要求。

計劃股份的美國持有人如根據該建議收取現金作為根據該計劃註銷相關計劃股份的代價，就美國聯邦所得稅而言，可能根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅法構成應課稅交易。計劃股份的美國持有人務必立即就其涉及該建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且其部分或所有高級管理人員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國聯邦證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級管理人員或董事。此外，亦可能難以強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

載於本計劃文件內的財務資料(如有)已根據香港財務報告準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。

本計劃文件並不構成於美國購買或認購任何安寧控股有限公司證券的要約或邀請。

---

# 目 錄

---

	頁次
問與答 .....	1
應採取之行動 .....	4
釋義 .....	7
預期時間表 .....	12
董事會函件 .....	15
獨立董事委員會函件 .....	28
獨立財務顧問函件 .....	30
說明函件 .....	85
附錄一 有關本集團的財務資料 .....	106
附錄二 物業估值報告 .....	112
附錄三 一般資料 .....	124
協議安排 .....	132
法院會議通告 .....	138
股東特別大會通告 .....	141

---

## 問 與 答

---

以下為 閣下作為計劃股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

本計劃文件載有重要資料，務請 閣下細閱本計劃文件全文，包括附錄。

### 1. 本計劃文件的目的是甚麼？

- 本計劃文件旨在向 閣下提供(其中包括)：(a)有關該計劃的資料及該建議的預期時間表；(b)獨立董事委員會之建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件；(c)法院會議及股東特別大會通告；及(d)分別於法院會議及股東特別大會適用之粉紅色及白色代表委任表格。

### 2. 法院會議、股東特別大會及高等法院聆訊是甚麼？

- 召開法院會議旨在讓計劃股東考慮及酌情批准該計劃。
- 於法院會議結束或休會後，將召開股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及酌情通過批准減少本公司股本及實施該計劃的特別決議案。
- 倘於法院會議上獲得所需批准及特別決議案於股東特別大會獲通過，將舉行高等法院聆訊以便高等法院審理認許該計劃的呈請及確認減少本公司股本。

### 3. 法院會議及股東特別大會於何地、何日及何時舉行？

- 法院會議將於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行。
- 股東特別大會將於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十一時正(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行。

### 4. 本人如有意向法院會議及股東特別大會上投票應做些甚麼？

- 務請 閣下：

(a) (就計劃股東或股東而言)於法院會議及/或股東特別大會上行使投票權；或

---

## 問 與 答

---

(b) (就實益擁有人而言)向相關登記擁有人發出指示，着其親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上進行投票。

- 閣下應採取的行動概述於本計劃文件「應採取之行動」及說明函件內標題為「22. 應採取之行動」一節。閣下務請細閱該等章節。

### 5. 該建議是甚麼？

- 該建議涉及建議根據公司條例第673條透過協議安排對本公司進行私有化，涉及註銷計劃股份，並以向計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格0.58港元作為有關註銷的代價。
- 於該建議完成後，要約人及要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的100%，而要約人將直接持有已發行股份總數的80.48%。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所上市地位。

### 6. 本人為海外股東。本人應做些甚麼？

- 所有海外股東務請閱讀本計劃文件全文，尤其是本計劃文件說明函件內標題為「18. 海外股東」一節。

### 7. 本人需要支付任何費用或佣金嗎？

- 如閣下的股份於計劃記錄日期以閣下的名義登記及該計劃生效，閣下將毋須支付註銷有關計劃股份的經紀費或類似開支。
- 如於計劃記錄日期閣下透過一間金融中介機構(如經紀或代名人)擁有股份，閣下須向閣下的金融中介機構諮詢是否有任何收費。

### 8. 獨立董事委員會對該建議有何立場？

- 獨立董事委員會經考慮該建議及該計劃之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是本計劃文件「獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及建議，認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及該計劃之相關決議案。

---

## 問 與 答

---

- 創越融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之意見函件全文(當中載有其建議及達至其建議所考慮之主要因素及理由)載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」內。務請閣下就該建議採取任何行動前，細閱該意見函件。

### 9. 預計該建議何時完成？

- 倘該建議的條件達成或獲豁免(如適用)，該建議預計將於二零二三年十一月十四日(星期二)完成。

### 10. 如本人有其他問題，應該與甚麼人士聯絡？

- 倘閣下對行政事宜有任何疑問，例如關於該建議的日期、文件及程序的疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電股份過戶登記處服務熱線，號碼為(852) 2862 8555。

- 閣下亦可瀏覽本公司網站([www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com))及／或透過以下方式將閣下的問題發給本公司：

電話： (852) 2594 0600 (於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正)

電郵： [comsec@enmholdings.com](mailto:comsec@enmholdings.com)

- 上述網站及服務熱線無法且不會為關於該建議或該計劃的利弊提供任何意見，亦不會提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動存有疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 1. 股東應採取之行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二三年九月十八日(星期一)至二零二三年九月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)(或本公司可能以公告方式通知的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間購得計劃股份之人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用之白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格(如為計劃股東)及隨附之股東特別大會之白色代表委任表格(如為股東)按其上印備之指示填妥及簽署，並將有關表格交回本公司之股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

供法院會議使用之粉紅色代表委任表格最遲須於法院會議或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(任何屬公眾假期之日子不計算在內，為免生疑問，星期日是公眾假期)交回，方為有效。供股東特別大會使用之白色代表委任表格最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(任何屬公眾假期之日子不計算在內，為免生疑問，星期日是公眾假期)交回。另外，代表委任表格可在進行投票之前遞交法院會議及／或股東特別大會主席，彼可全權決定是否接納代表委任表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤銷。

如閣下未委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上表決將根據上市規則及收購守則以投票方式進行。



---

## 應採取之行動

---

本公司及要約人將根據收購守則規則 19.1 就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)高等法院就認許該計劃的呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日期。

### 2. 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

本公司概不會承認以信託形式持有任何股份之人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義登記的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該等登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委派代表)，閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須遵守本公司組織章程細則中的全部有關條文。

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件中所詳述的方式不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤銷。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在



---

## 應採取之行動

---

遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出指示或與其作出安排，則該實益擁有人應遵從該登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委派代表)，則須聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者)，以向該等人士發出有關投票的指示，或安排將部分或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉至閣下自己的名下。就以香港結算代理人的名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》作出有關該計劃的投票程序。

### 3. 行使閣下之投票權

如閣下為股東或實益擁有人，務請在法院會議及／或股東特別大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向相關登記擁有人發出投票指示。

如閣下根據股份借貸項目持有任何股份，務請收回任何借出股份，以免市場參與者利用借用股份投票。

如閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

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

閣下如對應採取之行動存有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

---

## 釋 義

---

在本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，而且「一致行動人士」應據此解釋
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為要約人就該建議聘請的獨家財務顧問
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「實益擁有人」	指	其股份以登記擁有人(其本身除外)名義登記之任何股份實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「註銷價格」	指	根據該計劃應以現金向計劃股東支付每股計劃股份0.58港元的註銷價格
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人
「華懋集團」	指	參明有限公司及其附屬公司
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)
「本公司」	指	安寧控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其普通股目前於聯交所主板上市(股份代號：128)
「條件」	指	說明函件中「5. 該建議的條件」一節中載列的該建議的條件

---

## 釋 義

---

「法院會議」	指	按高等法院指示將於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部召開的計劃股東會議或其任何續會，在該會議上對該計劃進行投票
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係股東」	指	要約人及要約人一致行動方以外的股東
「生效日期」	指	該計劃根據公司條例生效的日期
「股東特別大會」	指	將於法院會議相同日期上午十一時正假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部召開的本公司股東特別大會，以批准削減本公司股本及實施該計劃
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「說明函件」	指	有關該計劃的說明函件，全文載於本計劃文件第85至105頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由(i)張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及Sarah Young O'DONNELL女士(即全體獨立非執行董事)；及(ii)David Charles PARKER先生(即兩名非執行董事之一)所組成

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「創越」	指	創越融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士
「聯合公告」	指	要約人及本公司就該建議刊發日期為二零二三年六月二日的聯合公告
「最後完整交易日期」	指	二零二三年五月二十四日，即股份於聯合公告刊發前在聯交所買賣的最後完整交易日期
「最後交易日期」	指	二零二三年五月二十五日，即股份於聯合公告刊發前在聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月二十九日，即計劃文件日期前為確定載入計劃文件的若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「最後截止日」	指	二零二三年十二月一日，自聯合公告日期起六個月或要約人與本公司可能商定的或(在適用範圍內)執行人員可能同意及/或高等法院可能指示的較後日期
「會議記錄日期」	指	二零二三年九月二十六日(星期二)或本公司應已向股東公佈的其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利之記錄日期
「資產淨值」	指	集團股東應佔綜合資產淨值
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，其於二零二三年六月二日開始
「要約人」	指	Solution Bridge Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由參明有限公司間接全資擁有

---

## 釋 義

---

「要約人一致行動方」	指	根據收購守則與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士(包括參明有限公司、Parasia Limited、Milestone Management Limited、Diamond Leaf Limited、王弘瀚先生、蔡宏興先生、曾殿科先生、莊日杰先生及黃德煒先生)
「要約人一致行動方股份」	指	由要約人及要約人一致行動方持有或實益擁有的於記錄日期(另有訂明者除外)已發行的股份
「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或已將股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管商、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國，但就本計劃文件而言，不包括台灣、中華人民共和國澳門特別行政區及香港
「該建議」	指	要約人以該計劃方式將本公司私有化的建議
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任的公司註冊處處長
「有關期間」	指	自二零二二年十二月二日開始(即聯合公告日期前六個月當日)至最後實際可行日期止期間
「該計劃」	指	為實施該建議而根據公司條例第673條建議的協議安排(如本計劃文件第132至137頁所載)，可經高等法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「計劃文件」	指	要約人與本公司向股東聯合發佈日期為二零二三年九月一日的載列(其中包括)各函件、聲明、附錄及通告的本綜合計劃文件

---

## 釋 義

---

「計劃記錄日期」	指	二零二三年十月三十日(星期一)或應已向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東在該計劃項下對註銷價格的權利之記錄日期
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份(要約人一致行動方股份除外)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，為本公司的股份過戶登記處
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟另有說明者除外。

---

## 預 期 時 間 表

---

以下時間表計及法院有關該計劃的程序。下文所載時間表僅屬指示性質及可能更改。時間表如有任何變動，要約人與本公司將作出聯合公告。除非另有所指，否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

### 香港時間

寄發本計劃文件 ..... 二零二三年九月一日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議

及股東特別大會並於會上表決的最後期限 ..... 二零二三年九月十五日(星期五)  
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記以確定出席法院會議

及股東特別大會並於會上表決的資格(附註1) ..... 二零二三年九月十八日(星期一)至  
二零二三年九月二十六日  
(星期二)  
(包括首尾兩日)

會議記錄日期 ..... 二零二三年九月二十六日(星期二)

就以下會議遞交代表委任表格的最後期限：

- 法院會議(附註2) ..... 二零二三年九月二十三日(星期六)  
上午十時三十分
- 股東特別大會(附註2) ..... 二零二三年九月二十三日(星期六)  
上午十一時正

法院會議(附註2及3) ..... 二零二三年九月二十六日(星期二)  
上午十時三十分

股東特別大會(附註2及3) ..... 二零二三年九月二十六日(星期二)  
上午十一時正  
(或緊隨法院會議  
結束或休會後)

於聯交所網站上刊登法院會議及

股東特別大會結果的公告 ..... 不遲於二零二三年九月二十六日(星期二)  
下午七時正

股份在聯交所買賣的預期最後期限 ..... 二零二三年九月二十九日(星期五)  
下午四時十分



---

## 預 期 時 間 表

---

遞交股份過戶文件以符合

該計劃項下的資格的最後期限..... 二零二三年十月五日(星期四)  
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記

以確定該計劃項下的資格(附註4)..... 二零二三年十月六日(星期五)起

高等法院就認許該計劃的呈請舉行聆訊(附註5)..... 二零二三年十月三十日(星期一)

於聯交所網站上刊登有關

(1) 高等法院就認許該計劃的呈請舉行聆訊的結果、

(2) 預期生效日期及(3) 撤銷股份於聯交所上市地位的

預計日期的公告..... 二零二三年十月三十日(星期一)

計劃記錄日期..... 二零二三年十月三十日(星期一)

於聯交所網站上刊登有關(1)生效日期及

(2) 撤銷股份於聯交所上市地位的公告..... 二零二三年十一月三日(星期五)

生效日期(附註5)..... 二零二三年十一月三日(星期五)

撤銷股份於聯交所

上市地位生效(附註6)..... 二零二三年十一月八日(星期三)  
上午九時正

寄發該建議項下

現金款項的支票(附註7)..... 二零二三年十一月十四日(星期二)  
或之前

附註：

1. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格。為免生疑問，此暫停過戶期間並非為確定該計劃項下的資格而作出。
2. 有關法院會議的粉紅色代表委任表格及有關股東特別大會的白色代表委任表格應根據其上印備的指示填妥及簽署，並應於上述日期及時間前交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格應不遲於上述日期及時間交回，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，交回的代表委任表格將視為已撤回。

---

## 預期時間表

---

- 倘於二零二三年九月二十六日(星期二)上午八時三十分懸掛八號或以上或超級颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告訊號生效，法院會議及股東特別大會將會延後舉行，且根據本計劃文件第138至143頁所載之法院會議及股東特別大會通告，法院會議及股東特別大會將分別自動順延至下一個營業日(定義見該計劃)上午十時三十分及上午十一時正(或緊隨法院會議結束或休會後)舉行，或將予公佈的另一日期(原訂舉行法院會議及股東特別大會之日期之七(7)個營業日內)舉行。有關會議的另行安排的詳情，股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正之營業時間內致電熱線+852 2594 0600或瀏覽本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) (以作查詢)。法院會議及股東特別大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告或黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席法院會議及股東特別大會，如選擇出席法院會議及股東特別大會，則務請小心注意安全。

- 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合該計劃項下的資格的計劃股東。
- 高等法院聆訊將於高等法院進行，地址為香港金鐘道38號高等法院大樓。待條件達成或獲豁免後(如適用)，該計劃將在認許該計劃(無論有否修改)及確認按該計劃減少本公司股本之高等法院命令的正式文本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)款的會議記錄及申報表交付香港公司註冊處處長並進行登記後立即生效。
- 倘該建議成為無條件及該計劃生效，則預期股份於聯交所上市地位將於二零二三年十一月八日(星期三)上午九時正撤銷。
- 有關計劃股東權益的支票將會盡快且無論如何將於生效日期起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內，以預付郵費平郵信封方式按於計劃記錄日期計劃股東各自在本公司股東名冊所示的地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則按於計劃記錄日期就相關聯名持股在本公司股東名冊內排名最先的聯名持有人在本公司股東名冊所示的地址寄發予計劃股東。支票的郵誤風險概由收件人承擔，而要約人、本公司、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人士概不會就寄發過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

所有時間及日期均指香港時間及日期，惟已另有說明者除外。



**ENM HOLDINGS LIMITED**

**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

**執行董事**

Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士

**非執行董事**

王弘瀚先生

David Charles PARKER 先生

**獨立非執行董事**

張建榮先生

李僑生先生

李德泰先生

Sarah Young O'DONNELL 女士

**註冊辦事處**

香港

新界

荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-3302室

敬啟者：

**(1) SOLUTION BRIDGE LIMITED**

**建議根據**

**公司條例第673條**

**以協議安排方式將**

**安寧控股有限公司**

**私有化**

**及**

**(2) 建議撤回安寧控股有限公司**

**上市地位**

**序言**

要約人及本公司各自的董事聯合發佈，於二零二三年六月二日，要約人就根據公司條例第673條以協議安排的方式將本公司私有化，要求董事會向計劃股東提呈該建議，其中涉及註銷計劃股份，並(作為上述註銷的代價)就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價格。

---

## 董事會函件

---

倘該建議獲得批准及實施：

- (a) 計劃股東所持的全部計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人向各計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格；
- (b) 本公司股本將於生效日期以註銷及銷毀計劃股份的方式削減。於上述削減後，本公司股本將透過向要約人配發及發行數目相等於已註銷及銷毀計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式，增加至其緊接註銷前的先前數額。本公司會計賬簿因削減股本產生的進賬將用作繳足如此配發及發行予要約人的新股份(入賬列作繳足)；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條，預期撤回股份於聯交所的上市地位將自生效日期起或在可行的情況下於生效日期後盡快生效。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及(尤其是)該計劃的進一步資料，並向閣下提供法院會議及股東特別大會各自的通告(連同相關代表委任表格)。閣下亦請垂注(i)載於本計劃文件第28至29頁的獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第30至84頁的獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第85至105頁的說明函件；(iv)載於本計劃文件第132至137頁的該計劃條款；及(v)載於本計劃文件第112至123頁的物業估值報告。

### 該建議

待本計劃文件第88至91頁說明函件中「5. 該建議的條件」一節所述之條件獲達成或豁免(如適用)後，私有化本公司之建議將以本公司與計劃股東之間訂立的該計劃予以實施。

### 該計劃

#### 註銷價格

待該計劃生效後，計劃股東將向要約人收取以下款項作為註銷價格：

現金0.58港元..... 就所註銷的每股計劃股份

#### 不提價聲明

要約人已表明註銷價格將不獲提高，要約人亦不保留此項權利。

### 價值比較

每股計劃股份0.58港元的註銷價格較：

- (a) 於最後交易日期於聯交所所報收市價每股股份0.465港元溢價約24.7%；
- (b) 於最後完整交易日期於聯交所所報收市價每股股份0.375港元溢價約54.7%；
- (c) 截至最後交易日期(包括該日)前的5個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.396港元溢價約46.5%；
- (d) 截至最後交易日期(包括該日)前的30個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.396港元溢價約46.5%；
- (e) 截至最後交易日期(包括該日)前的60個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.388港元溢價約49.5%；
- (f) 截至最後交易日期(包括該日)前的90個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.403港元溢價約43.9%；
- (g) 於二零二二年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值約0.692港元折讓約16.2%；
- (h) 於二零二三年六月三十日每股股份未經審核資產淨值約0.660港元折讓約12.1%，該淨值的計算方式已於本計劃文件附錄一「4. 本集團的物業權益及未經審核資產淨值」一節中載列；及
- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.540港元溢價約7.4%。

誠如說明函件所述，註銷價格乃由要約人經考慮刊發聯合公告前當時股份近期成交價、公開可得的股份歷史交易價、本集團的財務表現、在聯交所上市的可比業務的交易倍數及下文「要約人進行該建議的理由及裨益」一節，並參考近年香港的其他私有化交易而釐定。

---

## 董事會函件

---

假設該計劃於二零二三年十一月三日(星期五)生效，享有該計劃項下權利的支票將於可行的情況下盡快但無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發，因此，預期支票將於二零二三年十一月十四日(星期二)或之前寄發。該等支票之郵誤風險概由收件人承擔，而要約人、本公司、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議之任何其他人士概不就任何郵件遺失或延誤負責。

### 總代價及財務資源

根據每股計劃股份註銷價格0.58港元及於最後實際可行日期已發行919,684,531股計劃股份，該建議項下應付計劃股東的現金金額將約為533.4百萬港元。

要約人擬透過內部現金資源，以撥付該建議所需現金。

要約人的獨家財務顧問浩德融資信納要約人有充足財務資源以履行與全面實施該建議有關的責任。

### 該建議的條件

該建議須待本計劃文件第88至91頁說明函件中「5. 該建議的條件」一節中所述條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，而該計劃將待條件達成或獲豁免(如適用)後方會生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

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

務請本公司股東及／或潛在投資者注意，該建議的實施須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，因此該建議可能會亦可能不會實施。本公司股東及／或潛在投資者因此於買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等之股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

## 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 已發行股份總數為 1,650,658,676 股；
- (b) 要約人合法及實益擁有、控制或指示行使 408,757,642 股股份，佔本公司已發行股本約 24.76%；
- (c) 要約人的唯一董事並無合法或實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (d) 要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使 322,216,503 股股份，佔本公司已發行股本約 19.52%；
- (e) 浩德融資集團成員(即要約人一致行動方)概無實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (f) 計劃股東持有 919,684,531 股股份，佔本公司已發行股本約 55.72%；
- (g) 概無與由要約人或要約人一致行動方持有、控制或指示行使的股份相關的任何可轉換證券、認股權證或期權；
- (h) 要約人及要約人一致行動方均未就本公司的證券訂立任何未行使衍生工具；及
- (i) 要約人或要約人一致行動方均未曾用或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)。

要約人和要約人一致行動方所持有的股份將不構成計劃股份的一部分。於最後實際可行日期，(a) 計劃股份包括由計劃股東持有或實益擁有的總計 919,684,531 股股份，佔已發行股份總數約 55.72%；及 (b) 所有計劃股東均為無利害關係股東。

於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後(假設之前並無發行任何新股份)，本公司的股權架構載於本計劃文件第 91 至 93 頁說明函件中「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節。

要約人及要約人一致行動方就彼等所持股份權益於法院會議及股東特別大會上的投票意向之表示載於本計劃文件第 102 頁說明函件中「21. 投票意向之表示」一節。

於最後實際可行日期，除其 1,650,658,676 股的已發行股份總數外，本公司概無有相關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)。



---

## 董 事 會 函 件

---

為免生疑問，計劃股東所持股份(包括非要約人一致行動方持有或實益擁有的股份)將於該計劃生效後予以註銷。

要約人及要約人一致行動方將不會出席法院會議及於會議上投票。屬股東的要約人一致行動方(即 Diamond Leaf Limited、莊日杰先生及黃德偉先生)已向本公司及要約人承諾將受該計劃的條款約束。

全體股東均有權在股東特別大會上就提呈的特別決議案投票，以批准削減本公司股本及實施該計劃並使其生效。要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)已表示，倘該計劃在法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)會投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准該計劃及使其生效，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份的方式削減本公司股本，以及向要約人發行相當於所註銷及銷毀計劃股份數目的新股份。於該計劃生效後，要約人及要約人一致行動方將直接或間接持有 100% 的已發行股份總數，而要約人將直接持有 80.48% 的已發行股份總數。

莊日杰先生及黃德偉先生(彼等作為龔如心女士遺產的共同及個別遺產管理人持有 160,000,000 股股份，佔本公司已發行股本約 9.69%) 不會對將於股東特別大會上提呈之有關批准削減股本及實施該計劃並使其生效的特別決議案進行投票。

### 要約人進行該建議的理由及裨益

敬請 閣下細閱本計劃文件第 95 至 96 頁說明函件中「11. 該建議的理由及裨益」一節。

### 要約人對本集團的意向

敬請 閣下細閱本計劃文件第 96 頁說明函件中「12. 要約人對本集團的意向」一節。

### 倘該計劃未獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定，倘任何條件於最後截止日或之前仍未達成或未獲豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。

倘該計劃未獲批准或該建議失效，本計劃文件說明函件中「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節所載於最後實際可行日期本公司股權架構將維持不變（假設自最後實際可行日期起至該計劃未獲批准或該建議失效當日為止，本公司股權架構概無其他變動）。因此，倘該建議及該計劃失效，本公司仍可維持其股份於上市規則第 8.08 條項下的足夠公眾持股量。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，致使要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效之日起 12 個月內宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

董事會已知悉於本計劃文件第 96 頁說明函件中隨著實施該建議後「要約人有關本公司的意向」及要約人 (i) 擬與本公司管理層共同審視本集團架構、營運及業務及根據資金可用性 & 現行市況，實施適當策略以保留及提升本集團業務及資產的價值；及 (ii) 受限於上述審視情況，於最後實際可行日期，要約人無意終止僱用本集團僱員。

倘該計劃未獲批准或該建議失效，董事會謹請股東注意本計劃文件附錄一「2. 綜合財務報表」一節所載本公司二零二二年年報及本公司二零二三年中期業績公佈中所披露的本公司業務經營之前景。此外，董事會謹此補充其他資料如下。

### 詩韻有限公司（「詩韻」）－本公司的時裝零售業務

儘管於二零一六年下半年至二零一七年初期間，詩韻曾於終止中國內地未能取得成功的業務經營後產生虧損，董事會及本公司新管理團隊致力於通過關閉香港詩韻無經濟效益的店鋪以減少詩韻產生的虧損，與業主商定更優惠的租賃條款，以及清理大量過季貨品（其中大多為終止中國內地業務經營而產生的積壓貨品）。到二零一九年上半年，儘管營業額大幅減少，詩韻仍能夠實現盈利。

然而，二零一九年下半年受到香港社會動蕩的影響，其後自二零二零年一月起，包括詩韻在內的全球零售商均受到 Covid-19 疫情爆發及實施「保持社交距離」等措施的連鎖效應的影響。

---

## 董事會函件

---

儘管上述情況對詩韻的盈利經營構成挑戰，董事會已定期並將不時對其與該業務分部相關的戰略進行評估及評價。同時，本公司管理團隊繼續致力減少不利交易條件對詩韻業務產生的影響，包括但不限於就大幅減少的庫存計提準備金及管理風險，以便將任何減值損失(倘需要)降至最低。

### 顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊(「顯達」及「該地塊」)

顯達的經營計劃將根據換地申請及與香港特區政府協商地價的進度而定。董事會認為顯達未來的價值取決於該地塊的重建，然而，該重建將使其承擔下文段落所闡述的開發風險。

根據董事會的指示，於二零一八年一月，本公司提出顯達所在該地塊的改劃申請，並於二零二零年九月獲得城市規劃委員會的批准(「改劃批准」)及於二零二二年二月由香港特區政府刊憲。自改劃批准起，本公司採用於公開市場及最高及最佳用途的估值方法，並使用餘值法。董事會認同載於本計劃文件附錄二中截至二零二三年六月三十日的物業估值報告(「估值報告」)中所載有關該物業根據開發計劃於估值日期已竣工的估計資本價值及預計重建成本的假設適用於估值方法。基於估值報告的土地估值380,000,000港元，截至二零二三年六月三十日，每股股份未經審核土地價值為0.230港元，而於改劃批准前，截至二零二零年六月三十日每股股份未經審核土地價值為0.039港元。每股股份未經審核土地價值乃由(i)截至二零二三年六月三十日或二零二零年六月三十日(如適用)的該地塊價值，除以(ii)截至二零二三年六月三十日或二零二零年六月三十日(如適用)本公司的股份總數目計算得出，僅供參考。

誠如二零二二年年報所述，本公司已透過地政總署開始換地申請程序。自二零二一年末有關程序開展以來，相關進展較預期緩慢，與其他類似申請一樣，相關政府機構因Covid-19限制而出現相關問題以及工作人員中不斷出現病例，從而延緩了進度。然而，鑒於改劃批准已完成，董事會有信心能夠最終完成換地申請，並與有關當局協商將收取的更改該地塊用途補價金額(「補價」)。根據本公司與地政總署的最近溝通，預期地政總署對換地申請的意見及查詢應於二零二三年十一月前落實，隨後於二零二三年十二月遞交予地區地政會議並予以審議。其後，預計地政總署將於二零二四年一月前後向本公司發出臨時要約基本條款(「臨時要約基本條款」)(不包括補價金額)，而本公司將須於臨時性要約基本條款內訂明的日期前確認接納。此後，倘地政總署已決定顯達路的道路拓寬工程需刊憲，相關工程將於臨時性要約基本條款發出後進行，估計於二零二五年八月前完工。隨後，預期地政總署總部將耗時2個月左右，於二零二五年九月至十月進行補價金額評估。預計正式要約基本條款(「正式要約基本條款」)(不包括補價金額)應於二零二五年十一月左右發出，屆

---

## 董事會函件

---

時本公司將須於正式要約基本條款內訂明的日期前確認接納正式要約基本條款。倘本公司就補價金額提出上訴，地政總署將需約6個月處理各宗上訴。假設本公司接納正式要約基本條款(包括補價金額)而並無提出上訴，預計將於二零二六年第一季度前後簽署換地文件。

董事會承認，補價之資金乃本公司重新開發該地塊的主要障礙。儘管截至二零二二年十二月三十一日本公司擁有現金及銀行存款以及按公允值計入損益計量的短期金融資產593,424,000港元連同以私募股權投資形式按公允值計入損益計量的非流動金融資產59,804,000港元，該等款項總金額為653,228,000港元，而按獨立基準計算，該等款項很可能不足以支付預期補價金額。董事會已了解本公司為滿足資金需求而可採取的潛在方案(包括第三方融資及合資企業安排)。然而，截至最後實際可行日期，概無保證任何潛在方案將獲實施或最終實現，且董事會並無就有關方案作出任何具體決定。董事會經考慮所有相關因素及情況後，尤其是本公司及所有股東的整體利益，將對潛在方案進行深入的可行性研究並將適時進行有關評估及作出決策。

對於本公司可用於支持可能進行之土地開發的人才儲備方面，董事會擁有至少2名具備土地開發經驗的董事。董事會認為，憑藉本公司的現有可用資源，倘開展任何土地開發業務，本公司極有可能招募到具有相關行業經驗的新人才。

如前文所述，顯達的經營與換地進度息息相關。根據當前批地要求，顯達物業及場地須安排持續維護、維修及安保工作，此安排亦符合審慎管理準則。董事會及管理層已共同致力減少顯達的經營虧損，並將繼續如此。董事會將定期評估關閉顯達及其俱樂部業務的最恰當時間，旨在盡可能提前通知俱樂部會員及工作人員，以便彼等可作出其他安排。董事會認為，該做法符合其環境、社會及管治義務。

有關前述本集團各業務及資產的背景資料，請參閱本計劃文件附錄一「2.綜合財務報表」一節所載年度及中期報告以及中期業績公佈。

總而言之，董事會及本公司管理團隊將繼續履行彼等各自的職責，並按本公司及全體股東的最佳利益行事。

### 要約人之獨家財務顧問及獨立董事委員會

要約人已就該建議委任浩德融資作為其獨家財務顧問。

董事會已設立一個由(i)張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及Sarah Young O'DONNELL女士(即全體獨立非執行董事)；及(ii)David Charles PARKER先生(即兩名非執行董事之一)組成的獨立董事委員會，以就該建議是否屬於公平合理，及在法院會議上如何就該計劃進行投票，以及在股東特別大會上如何就該建議進行投票，向無利害關係股東作出推薦意見。

由於另一非執行董事王弘瀚先生在要約人的唯一董事Milestone Management Limited及要約人的最終控股公司參明有限公司擔任董事職務，因而其並未擔任獨立董事委員會的成員。因此，彼為要約人一致行動方之一。

獨立董事委員會函件之全文載於本計劃文件第28至29頁。

### 獨立財務顧問

本公司已獲獨立董事委員會批准，委任創越融資有限公司為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問函件之全文載於本計劃文件第30至105頁。

### 有關要約人及本公司的資料

閣下謹請留意本計劃文件第106至111頁的附錄一「有關本集團的財務資料」，以及本計劃文件分別載於第97頁及第97至98頁的說明函件中「14. 有關要約人的資料」及「15. 有關本公司的資料」各節。

### 海外股東

倘閣下為海外計劃股東，閣下謹請留意本計劃文件第99至100頁的說明函件中「18. 海外股東」一節。



### 法院會議及股東特別大會

法院已指示召開法院會議，以審議及酌情批准該計劃(不論有否修訂)。緊隨法院會議結束後，本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准及落實藉於生效日期註銷及銷毀於計劃記錄日期已發行之計劃股份從而削減本公司已發行股本及批准及落實緊隨有關註銷、銷毀及削減後，透過本公司向要約人發行數目相當於所註銷及銷毀之計劃股份數目之新股份(透過動用因有關註銷、銷毀及削減而產生之儲備入賬列作繳足)將本公司已發行股本恢復至緊接有關註銷、銷毀及削減前之金額之特別決議案。

要約人及要約人一致行動方將不會出席法院會議並於會上投票。要約人一致行動方(即股東Diamond Leaf Limited、莊日杰先生及黃德偉先生)已向本公司及要約人承諾受該計劃的條款約束。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。要約人已表示，倘該計劃於法院會議上獲批准，要約人將投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上之投票權，務請閣下細閱本計劃文件第101至102頁的說明函件中「20. 法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第102至104頁的說明函件中「22. 應採取之行動」一節，以及本計劃文件第138至140頁及第141至143頁分別所載之法院會議及股東特別大會通告。

### 應採取之行動

閣下就該建議應採取之行動載於本計劃文件第102至104頁的說明函件中「22. 應採取之行動」一節。

### 推薦建議

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃之條款就無利害關係股東而言屬公平合理，因此推薦獨立董事委員會建議無利害關係股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案，以及於特別股東大會上投票贊成為實施該建議及該計劃所需之特別決議案。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會經考慮該建議及該計劃之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及推薦建議後，認為該建議之條款就無利害關係股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及該計劃之相關決議案。

閣下謹請留意本計劃文件第30至84頁「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就該建議致獨立董事委員會之推薦建議。閣下亦請留意本計劃文件第28至29頁「獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會有關該建議之推薦建議。

### 股票、買賣、上市地位、登記及付款

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷(並向要約人發行同等數目的繳足新股份)，而計劃股份的股票在此後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自二零二三年十一月八日(星期三)上午九時正後或於實際可行的情況下盡快生效。

根據收購守則的規定，倘本計劃文件第88至91頁的說明函件中「5. 該建議的條件」一節所述的任何條件於最後截止日或之前未達成或獲豁免(如適用)，該建議將告失效。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份確實最後買賣日期，以及該計劃與撤銷股份於聯交所之上市地位的確實生效日期。

倘該計劃未獲批准或並無生效，或該建議因其他原因失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷，且股份將繼續於聯交所買賣。閣下謹請留意本「董事會函件」第19至22頁的「倘該計劃未獲批准或該建議失效」一節。

閣下謹請留意本計劃文件第98頁及第98至99頁的說明函件中分別所載「16. 撤回股份上市地位」及「17. 登記及付款」各節。



### 稅務、影響及責任

謹此強調，要約人、本公司、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或涉及該建議的任何其他人士概不會就任何其他人士批准或拒絕或實施該建議而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任(除有關彼等自身的責任外(倘適用))。因此，務請閣下閱覽本計劃文件第101頁的說明函件中「19. 稅務及獨立建議」一節，而閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢具備適當資格之專業顧問。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准及該建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將要承擔本公司及要約人就該建議產生的所有成本及開支。由於該建議獲獨立董事委員會推薦且獨立財務顧問建議為公平合理，本公司及要約人已同意，本公司委聘的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人委聘的顧問及律師的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，以及有關該計劃及該建議的其他成本、費用及開支將在本公司與要約人之間等額分擔。

### 其他資料

務請閣下細閱分別載於本計劃文件第28至29頁及第30至84頁的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件、本計劃文件第85至105頁所載的說明函件、本計劃文件的附錄、本計劃文件第132至137頁所載該計劃的條款、本計劃文件第112至123頁所載的物業估值報告、本計劃文件第138至140頁所載的法院會議通告及本計劃文件第141至143頁所載的股東特別大會通告。此外，本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
安寧控股有限公司  
執行董事及行政總裁

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**

二零二三年九月一日



**ENM HOLDINGS LIMITED**

**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

敬啟者：

**(1) SOLUTION BRIDGE LIMITED**

建議根據

公司條例第 673 條

以協議安排方式將

安寧控股有限公司

私有化

及

**(2) 建議撤回安寧控股有限公司**

上市地位

吾等謹此提述要約人與本公司就該建議聯合刊發日期為二零二三年九月一日之文件（「計劃文件」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議向無利害關係股東提供推薦建議，有關詳情載於本計劃文件「董事會函件」及「說明函件」。

經吾等批准，獨立財務顧問創越融資有限公司已獲委任，以就該建議向吾等提供意見。其意見之詳情及達致其推薦建議所考慮之主要因素載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」。

於本計劃文件「獨立財務顧問函件」中，獨立財務顧問表示，其認為該建議及該計劃之條款對無利害關係股東而言屬公平合理，因此推薦獨立董事委員會建議無利害關係股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案，以及於特別股東大會上投票贊成為實施該建議及該計劃所需之特別決議案。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立董事委員會經考慮該建議及該計劃之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及推薦建議後，認為該建議之條款對無利害關係股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及該計劃之相關決議案。

獨立董事委員會提請無利害關係股東垂注(i)計劃文件所載的「董事會函件」；(ii)計劃文件所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問於達致其向獨立董事委員會提供之推薦建議時所考慮之因素及理由；(iii)計劃文件所載的說明函件；及(iv)本計劃文件所載的物業估值報告。

此 致

列位無利害關係股東 台照

### 獨立董事委員會

張建榮先生  
獨立非執行董事

李僑生先生  
獨立非執行董事

李德泰先生  
獨立非執行董事

**Sarah Young O'DONNELL** 女士  
獨立非執行董事

**David Charles PARKER** 先生  
非執行董事

二零二三年九月一日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為創越融資有限公司函件全文，當中載有其致獨立董事委員會的建議，乃為載入本計劃文件而編製。



香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
15樓1501室

敬啟者：

### **(1) SOLUTION BRIDGE LIMITED**

建議根據

公司條例第673條

以協議安排方式將

安寧控股有限公司

私有化

及

### **(2) 建議撤回安寧控股有限公司**

上市地位

#### 緒言

吾等提述創越融資有限公司獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問，以就該建議(包括該計劃)向獨立董事委員會提供建議。該建議的詳情載於日期為二零二三年九月一日的計劃文件(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二三年六月二日， 貴公司與要約人發佈聯合公告，同日，要約人就根據公司條例第673條以協議安排的方式將 貴公司私有化(即該計劃)，要求董事會向計劃股東提呈該建議。倘根據該計劃，該建議獲批准及實施，計劃股份將會註銷及銷毀，作為註銷的代價，各計劃股東將有權就每股已註銷及銷毀的計劃股份以現金方式收取註銷價格0.58港元。該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。所有條件將須於最後截止日或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。於其生效後，該計劃將對 貴公司及全體股東具有約束力。

---

## 獨立財務顧問函件

---

現已設立一個由全體獨立非執行董事(即張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及 Sarah Young O'DONNELL 女士)及兩名非執行董事之一(即 David Charles PARKER 先生)組成的獨立董事委員會,以就(i)該建議是否屬於公平合理;及(ii)在法院會議上如何就該計劃進行投票,以及在股東特別大會上如何就該建議進行投票,向無利害關係股東作出推薦意見。非執行董事及董事會非執行主席王弘瀚先生(「王先生」)由於其亦在 Milestone Management Limited(「MML」)及參明有限公司(「參明有限公司」)擔任董事職務,因而並未擔任獨立董事委員會的成員。MML 為要約人的唯一董事,而參明有限公司為要約人的最終控股公司。因此,王先生是要約人一致行動方之一。

吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問,以就該建議向獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。吾等與 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士概無聯繫或關連。於緊接吾等獲委任日期前兩年內,吾等概無(i)作為 貴公司之財務顧問或獨立財務顧問之身份行事;(ii)向 貴公司提供任何服務;或(iii)與 貴公司有任何關係。除當前委任外,概不存在任何安排表明吾等已經或將要從 貴公司、要約人或彼等各自之主要股東或任何與彼等任何一方(包括要約人一致行動方)一致行動或被推定為一致行動的任何人士收取任何費用或利益。因此,吾等有資格就該建議提供獨立建議。

於達致吾等之意見及推薦建議時,吾等依賴 貴公司董事及管理層(「管理層」)提供之資料及事實以及所發表之意見,並已假設向吾等提供之資料及事實以及發表之意見於提供及發表時在所有重大方面屬真實、準確及完整,且直至最後實際可行日期止持續在所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等已考慮(其中包括)(i) 貴公司與要約人於二零二三年六月二日就該建議發佈之聯合公告(「聯合公告」);(ii) 計劃文件所載資料,包括(其中包括)(a)董事會函件(「董事會函件」);(b)說明函件(「說明函件」),其中包括當中所載有關該建議的理由及裨益的說明以及要約人對 貴集團的意向;及(c) 貴集團之財務資料,其中包括 貴集團的債務及或然負債聲明以及重大變動聲明;(iii) 貴公司截至二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度(分別為「二零一八財年」、「二零一九財年」、「二零二零財年」、「二零二一財年」及「二零二二財年」)的過往年度報告及其日期為二零二三年八月二十五日截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的中期業績公佈(「二零二三年中期業績公佈」);(iv) 由萊坊測量師行有限公司(「估值師」)就 貴集團物業權益於二零二三年六月三十日(「估值日期」)之現況下市值估值編製之估值報告(「估值報告」),其全文載於計劃文件附錄二;(v) 估值師所提供之資料及陳述以及吾等與估值師就其估值所採用之基礎、假設及方法進行的討論;及(vi) 自公共領域獲得的其他資料。吾等亦已徵求並獲得 貴公司確認,彼等向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為,吾等已獲得足夠資料供吾等達致知情見解,且並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞,亦無理由懷疑所獲提供之資料之真實性或準確性。然

---

## 獨立財務顧問函件

---

而，吾等並無對 貴集團或要約人或彼等任何一方之聯繫人之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核證。倘吾等於最後實際可行日期後直至生效日期前發現本函件所載或提述之資料以及吾等發表之意見有任何重大變動，將在切實可行情況下儘快通知股東。

就該建議而言，吾等並無考慮批准或不批准該計劃對計劃股東的稅務及監管影響，原因為此取決於彼等的個別情況。計劃股東(無論在香港或其他司法權區)均應考慮彼等自身的稅務狀況及如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

### 該建議的條款

於二零二三年六月二日，要約人就將 貴公司私有化要求董事會向計劃股東提呈該建議。該建議的主要條款載於下文(如董事會函件及說明函件所概述)。計劃股東務請細閱計劃文件及其附錄以瞭解該建議的詳情。

### 該計劃

計劃股份包括所有股份，要約人及要約人一致行動方所持股份除外。於最後實際可行日期，計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共919,684,531股股份，相當於約55.72%已發行股份總數。

貴公司已發行股本將於生效日期以註銷及銷毀計劃股份的方式削減。於上述削減後，貴公司已發行股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷及銷毀計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式，增加至其先前數額。

要約人及要約人一致行動方所持股份將不會根據該計劃註銷及銷毀及將於該計劃生效後繼續由彼等持有。

於該計劃生效後，要約人及要約人一致行動方將直接或間接持有 貴公司全部已發行股本及要約人將直接持有 貴公司80.48%已發行股本。

### 計劃股份的註銷價格

倘涉及該計劃的該建議獲批准及實施，計劃股份將獲註銷及銷毀，以及作為該註銷的代價，每名計劃股東將有權就每股已註銷及銷毀的計劃股份以現金方式收取註銷價格0.58港元。要約人已於聯合公告中說明，註銷價格將不會增加及要約人不會保留如此行事的權利。



如說明函件所述，註銷價格已由要約人經考慮以下各項後釐定：(a) 聯合公告刊發前股份近期買賣價；(b) 公開可得的股份歷史買賣價；(c) 貴集團的財務表現；(d) 要約人所識別的在聯交所上市的可資比較業務的交易倍數；及(e) 說明函件「11. 該建議的理由及裨益」一節載列的因素，並參考要約人所識別的近年香港的其他類似私有化交易。吾等並不知悉要約人在釐定註銷價格時已識別的上述可資比較業務或私有化交易，但吾等已就註銷價格進行吾等本身的分析，詳情如下。

### 總代價及財務資源

基於註銷價格每股計劃股份0.58港元及於最後實際可行日期919,684,531股已發行計劃股份，根據該建議應付計劃股東的現金金額約為533.4百萬港元。

要約人有意通過內部現金資源撥付該建議所需款項。

### 該建議的條件

待於最後截止日(即二零二三年十二月一日)或之前達成或豁免(如適用)說明函件「5. 該建議的條件」一節所載條件後，該建議及該計劃將會生效並對 貴公司及所有計劃股東具有約束力。該等條件包括(其中包括)以下各項：

- (a) 該計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並於會上投票的無利害關係股東中佔至少75%投票權的無利害關係股東(以投票表決方式)批准，且於法院會議上就該計劃(以投票表決方式)投票反對的票數不超過全部無利害關係股份(定義分別見收購守則規則2註釋6及公司條例第674(3)條)所附總投票權的10%；
- (b) 在股東特別大會上獲親身或委派代表出席並於會上投票的股東以所投至少75%的大多數票通過特別決議案(且另行符合公司條例第564條的程序規定)，以批准並使該計劃生效，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份的方式削減 貴公司股本以及向要約人發行數目等於所註銷及銷毀的計劃股份數目的新股份；
- (c) 高等法院根據公司條例第673條認許該計劃(無論有否修改)及根據公司條例第229條確認削減該計劃所涉及的 貴公司已發行股本，並根據公司條例第2部於公司註冊處處長登記高等法院命令副本；及



(d) 自聯合公告日期起，貴集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無發生就貴集團整體或該建議而言屬重大的不利變動。

上文(a)、(b)及(c)所述條件(其中包括)不可豁免。要約人保留權利豁免上文所載條件中的(d)所述的條件。如計劃文件所載說明函件所述，參照上文(d)段之條件，於最後實際可行日期，要約人的唯一董事MML及貴公司並不知悉除計劃文件附錄一「5. 重大變動」一節所披露者外的任何有關事件或情況。

倘獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力，無論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

### 有關要約人的資料、該建議的理由及裨益以及要約人對貴集團的意向

要約人由參明有限公司間接全資擁有，參明有限公司為華懋集團的最終控股公司，華懋集團為以香港為基地的私人物業發展商。如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動方實益擁有、控制730,974,145股股份(相當於已發行股份總額約44.28%)或對其擁有指導權。有關要約人及要約人一致行動方的更多資料載於說明函件「14. 有關要約人的資料」一節。

要約人有關該建議的理由及裨益的意見載於說明函件「11. 該建議的理由及裨益」一節。此外，要約人於實施該建議後對貴集團的意向載於說明函件「12. 要約人對本集團的意向」一節。於董事會函件，股東獲敦促細閱說明函件的上述資料。

吾等自說明函件注意到，要約人說明，於實施該建議後，其擬(其中包括)與貴公司管理層共同審視貴集團架構、營運及業務及根據資金可用性及現行市況，實施適當策略以保留及提升貴集團業務及資產的價值。另一方面，說明函件並無提及倘該計劃未獲批准或該建議失效，要約人對貴集團的意向。有關要約人於實施該建議後對貴集團的意向的更多詳情載於說明函件「12. 要約人對本集團的意向」一節。

## 倘該計劃未獲批准或該建議失效

誠如該聯合公告、董事會函件及說明函件所述，倘該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效，根據收購守則，要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效之日起12個月內宣佈對 貴公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。倘該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。

於董事會函件「倘該計劃未獲批准或該建議失效」一節，股東謹請垂注 貴公司二零二二財年之年報及二零二三年中期業績公佈中所披露其對 貴集團業務經營之展望。董事會進一步補充董事會函件所載之討論，提供了有關 貴集團時裝零售業務、顯達鄉村俱樂部運營以及俱樂部運營物業的其他資料。

## 所考慮之主要因素及理由

於制定吾等有關該建議的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團的資料

#### 1.1 有關 貴集團的業務

貴公司為一家於香港註冊成立的有限公司。誠如 貴公司二零二二財年之年報所述， 貴公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為零售時裝及飾物（「時裝零售分部」）、經營渡假中心及俱樂部（「俱樂部分部」）、投資控股及證券買賣（「投資分部」）。

##### 1.1.1 時裝零售分部

於二零二二財年及二零二三年上半年， 貴集團的時裝零售分部涉及採購多品牌優質時裝及飾物以供其在香港以「詩韻」品牌在其店鋪零售，並以「Paule Ka」品牌經營單一品牌精品店。詩韻自一九五五年起於香港經營高端時裝零售業務。 貴集團亦在詩韻零售店銷售一九八七年在米蘭創立的男士時裝品牌「帝奇諾」。於最後實際可行日期，詩韻於中環及尖沙咀經營兩家零售店鋪，以及於香港仔經營一個特賣銷貨場。另一方面，Paule Ka單一品牌精品店因業主未續簽整個商場低座的翻新計劃而於二零二三年七月關閉。吾等自管理層獲悉， 貴公司已將Paule Ka品牌納入位於中建大廈的詩韻旗艦店以及位於Elements 圓方購物中心的專賣女裝店。

於二零二二財年及二零二三年上半年，時裝零售業務產生的收入分別佔 貴集團總收入的約75%及72%。

### 1.1.2 俱樂部分部

貴集團經營顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)，該俱樂部於一九八零年開業，為香港最早的私人俱樂部之一。俱樂部位於香港新界荃灣老圍顯達路十號，總佔地面積約431,000平方呎(「俱樂部地塊」)。俱樂部地塊上目前建造的建築物及場所適合會員進行體育、娛樂、戶外和會議活動以及餐飲及住宿設施。截至目前，俱樂部業務的運營為俱樂部分部收入的貢獻來源。

誠如 貴公司日期為二零一八年一月十九日的公告所述，根據可行性研究及若干規劃以及相關諮詢，以及經董事會審視俱樂部分部所面對日益加劇之競爭性及挑戰性市場狀況後，並鑒於香港的經濟環境和激增的住房需要，於二零一八年一月， 貴公司向城市規劃委員會提交一份修訂圖則申請(「改劃申請」)，將俱樂部地塊改劃作住宅用途。改劃申請於二零二零年九月獲城市規劃委員會批准(「TPB改劃批准」)及於二零二二年二月獲行政長官會同行政會議批准(「CE改劃批准」)。 貴公司聘請了土地顧問，開始向地政總署申請換地(「換地」)。儘管換地流程正在進行，但俱樂部業務仍在運作當中。於董事會函件「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」一節中，董事會認為該分部未來的價值取決於俱樂部地塊的重建。有關換地流程的進一步資料以及完成換地的預期時間(包括與政府協定將收取的地價)於本章節「1.3 貴集團前景—1.3.2 俱樂部分部」分節載述得更為詳盡。

於二零二二財年及二零二三年上半年，俱樂部分部產生的收入分別佔 貴集團總收入約9%及10%。

### 1.1.3 投資分部

誠如 貴公司二零二二財年的年報所載， 貴集團投資分部從事持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報。 貴集團投資主要包括(i)金融工具的多元化投資組合(「投資組合」)。投資組合的進一步資料於下文載述得更為詳盡；及(ii)位於香港新界葵涌藍田街37-41號緯興工業大廈4樓及5樓(總實用面積約為16,917平方呎)連天台(總測量面積約為3,467平方呎)及3號及5號車位的投資物業(「投資物業」，連同俱樂部地塊，「物業」)。投資物業作工業用途並已出租予獨立第三方租戶，每月租金為82,000港元。

於二零二二財年及二零二三年上半年，投資分部產生的收入分別佔 貴集團總收入約 16% 及 18%。

### 1.1.3.1 投資組合

投資組合主要包括四類：(i) 有價基金投資；(ii) 全權委託投資組合；(iii) 上市證券投資；及 (iv) 其他基金投資，包括私募股權基金，其詳情載列於下文。

#### **有價基金**

有價基金投資組合包括四種主要投資策略，即貨幣市場投資、投資級別和高收益債券基金、增強收益基金和股票基金。

#### **全權委託投資組合**

全權委託投資組合由摩根士丹利、LGT 和寶盛銀行管理。該等組合投資各類工具，包括但不限於傳統和複雜的多元資產、股票和固定收益基金、互惠基金、交易所買賣基金、貨幣市場工具、上市證券、公司債券和另類投資。

#### **上市證券投資**

除上文所述的於全權委託投資組合持有的上市證券外，於投資組合中另有一類其他上市證券，即於中華汽車有限公司(股份代號：26，一間於聯交所上市的公司)的若干股份。

#### **其他基金投資**

其他基金投資主要包括於私募股權基金的投資。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2 貴集團的財務資料

#### 1.2.1 財務表現

下文載列 貴集團於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」）以及二零二三年上半年的經審核及未經審核財務表現概要，乃摘錄自 貴公司二零二一財年及二零二二財年年報以及二零二三年中期業績公佈：

	二零二零 財年 千港元 (經審核)	二零二一 財年 千港元 (經審核)	二零二二 財年 千港元 (經審核)	二零二二年 上半年 千港元 (未經審核)	二零二三年 上半年 千港元 (未經審核)
收入	104,977	109,501	94,387	40,966	60,850
銷售成本	(39,419)	(40,927)	(41,122)	(19,540)	(22,906)
毛利	65,558	68,574	53,265	21,426	37,944
其他收入	12,045	1,651	4,368	2,728	693
銷售及分銷費用	(40,361)	(37,031)	(34,569)	(18,712)	(16,906)
行政費用	(62,225)	(61,171)	(64,058)	(32,049)	(33,465)
物業、機器及設備之 折舊，減值虧損及攤銷	(16,052)	(5,777)	(1,637)	(739)	(271)
其他經營收益／(虧損) 之淨額	24,906	8,763	(107,169)	(83,571)	4,156
經營虧損	(16,129)	(24,991)	(149,800)	(110,917)	(7,849)
投資物業公允值 收益之淨額	1,200	5,700	—	—	300
俱樂部物業之重估 虧絀撥回	30,308	—	—	—	—
融資成本	(3,596)	(2,045)	(1,352)	(594)	(625)
除稅前溢利／(虧損)	11,783	(21,336)	(151,152)	(111,511)	(8,174)
所得稅開支	—	—	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)	<u>11,783</u>	<u>(21,336)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(111,511)</u>	<u>(8,174)</u>
可分配於：					
貴公司持有人	11,881	(21,280)	(150,663)	(111,060)	(8,548)
非控股股東權益	(98)	(56)	(489)	(451)	374

## 獨立財務顧問函件

貴集團來自外部客戶的分部收入及分部溢利／(虧損)明細如下：

	二零二零財年		二零二一財年		二零二二財年		二零二二年 上半年		二零二三年 上半年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(經審核)		(經審核)		(經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
<b>分部收入</b>										
－時尚零售分部	68,614	65%	76,433	70%	71,304	75%	31,853	78%	43,867	72%
－俱樂部分部	6,239	6%	8,612	8%	8,176	9%	3,054	7%	6,323	10%
－投資分部	30,124	29%	24,456	22%	14,907	16%	6,059	15%	10,660	18%
	<u>104,977</u>	100%	<u>109,501</u>	100%	<u>94,387</u>	100%	<u>40,966</u>	100%	<u>60,850</u>	100%
<b>分部溢利／ (虧損)</b>										
－時尚零售分部	(36,260)		(22,539)		(18,229)		(12,597)		(2,598)	
－俱樂部分部	(14,518)		(10,344)		(11,446)		(5,333)		(5,747)	
－投資分部	36,933		10,812		(114,952)		(89,496)		2,597	
	<u>(13,845)</u>		<u>(22,071)</u>		<u>(144,627)</u>		<u>(107,426)</u>		<u>(5,748)</u>	

以上來自二零二零財年至二零二三年上半年若干主要項目的變動分析如下。

### 1.2.1.1 收入

根據 貴集團截至二零二二財年的經審核綜合財務報表， 貴集團擁有一個可報告業務，即時尚零售分部、俱樂部分部及投資分部。時尚零售分部的收入主要來自零售店舖及線上平台的商品銷售。俱樂部分部的收入主要來自會員入會費、會員訂購費、提供渡假中心及會所設施、其他服務及飲食服務。投資分部的收入主要來自從投資組合收取利息及分派。除分部收入外，從投資物業收取的租金以其他收入列賬。

截至二零二一財年， 貴集團錄得總收入約 109.5 百萬港元，較二零二零財年約 105.0 百萬港元增加約 4.5 百萬港元或 4.3%。該收入增加主要由於以下各項的淨影響(i)時尚零售分部的收入增加，乃歸因於於二零二一財年下半年收入增長及線上銷售大幅增長近 43%；(ii)俱樂部分部產生的收入增加，主要由於俱樂部餐廳的一般餐飲增加；及(iii)投資分部的收入減少，乃因期內市場狀況反復，波動性大。



截至二零二二財年，貴集團錄得總收入約94.4百萬港元，較二零二一財年減少約15.1百萬港元或13.8%。該收入減少主要由於(i)時尚零售分部的收入減少，主要歸因於香港政府於購物中心及餐廳實施嚴謹的社交距離措施以及嚴格的入境檢疫措施，導致人流及遊客減少；(ii)俱樂部的收入減少，主要由於為應對第五波COVID-19疫情，引入了疫苗通行證，未接種疫苗的個人不得在餐廳用餐，此外，晚餐服務被禁止104日，嚴格限制每桌兩人用餐，這意味著不允許舉辦大型活動；及(iii)投資分部產生的收入減少，主要由於全球金融市場持續低迷導致私募股權基金投資的分派減少。

截至二零二三年上半年，貴集團錄得總收入約60.9百萬港元，較截至二零二二年上半年增加約19.9百萬港元或48.5%。該增加主要由於(i)時尚零售分部產生的收入增加，主要歸因於所有防疫措施於二零二三年初終止，零售業逐步恢復正常；(ii)俱樂部分部的收入增加，主要歸因於於二零二三年初取消所有防疫社交距離措施後，餐飲、婚宴及會員活動增加；及(iii)投資分部的收入增加，主要由於於二零二三年上半年，全球金融市場復甦。

### 1.2.1.2 其他經營收益／(虧損)淨額

截至二零二一財年，其他經營收益淨額為約8.8百萬港元，而於二零二零財年為約24.9百萬港元，主要包括來自金融工具的已變現及未變現公允值淨收益約8.1百萬港元，而於二零二零財年為約25.0百萬港元。

截至二零二二財年，其他經營虧損淨額為約107.2百萬港元，而二零二一財年其他經營收益淨額為約8.8百萬港元，主要包括(i)來自金融工具的已變現及未變現公允值淨虧損約105.5百萬港元，而於二零二一財年已變現及未變現公允值淨收益為約8.1百萬港元；及(ii)匯兌虧損淨額1.5百萬港元，而於二零二一財年匯兌收益為約0.6百萬港元。

截至二零二三年上半年其他經營收益淨額為約4.2百萬港元，而截至二零二二年上半年其他經營虧損淨額為約83.6百萬港元，主要包括來自金融工具的已變現及未變現公允值淨收益約3.4百萬港元，而於二零二二年上半年的已變現及未變現公允值淨虧損為約81.9百萬港元。



### 1.2.1.3 經營虧損

儘管二零二一財年較二零二零財年的收益輕微增長，貴集團於二零二一財年錄得虧損約25.0百萬港元，較二零二零財年虧損增加約8.9百萬港元或54.9%。經營虧損增加主要由於(i) 68.6百萬港元的毛利不足以彌補分別約為37.0百萬港元、61.2百萬港元及5.8百萬港元的銷售及分銷費用、行政費用及折舊，儘管較二零二零財年而言其均於二零二一財年有所減少；及(ii)其他收入及其他經營收益分別減少約10.4百萬港元及16.1百萬港元。

於二零二二財年，經營虧損進一步增加至約149.8百萬港元，乃主要由於(i)確認重大其他經營虧損淨額約107.2百萬港元，主要由於上述已變現及未變現公允值淨虧損；及(ii)毛利率從二零二一財年的62.6%下降至二零二二財年的56.4%。毛利率下降乃主要由於(i)時尚零售分部為應對第一波COVID-19防疫「封鎖」措施而採取了不同的零售策略，對當季商品提前進行銷售折扣以提高銷售收入，及(ii)貴集團的投資組合所得股息收入減少。

貴集團於二零二三年上半年錄得經營虧損約7.8百萬港元，較二零二二年上半年經營虧損減少約103.1百萬港元或92.9%。經營虧損減少乃主要由於(i)時尚零售分部的分部虧損減少，主要由於貴集團上述收入增加、銷售折讓期縮短及成本削減措施；及(ii)由於上述市場復甦，投資分部從分部虧損扭轉為分部溢利。

### 1.2.1.4 俱樂部地塊之重估虧絀撥回

在TPB改劃批准於二零二零年九月獲批准後，根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，貴公司已釐定俱樂部地塊的最高及最佳用途為將俱樂部地塊重建為住宅用途(「重建」)。因此，於二零二零年十二月三十一日，俱樂部地塊由獨立專業估值師根據重建完成後的總開發價值(採用直接比較法)減估計開發成本及開發商之風險及利潤撥備後，採用餘值法進行評估，重新估值為281百萬港元。二零二零財年俱樂部地塊之重估導致地塊產生約30.3百萬港元之重估虧絀撥回，並計入損益。於二零二一財年、二零二二財年或二零二三年上半年，並無發生類似虧絀撥回。

1.2.15 年內／期內 貴公司持有人應佔溢利／(虧損)

如上文所示，貴集團自二零二零財年至二零二三年上半年經歷了艱難的經營環境，從二零二零財年股東應佔稅後溢利約11.9百萬港元至二零二一財年、二零二二財年及二零二三年上半年 貴公司持有人應佔稅後虧損分別為約21.3百萬港元、150.7百萬港元及8.5百萬港元。

1.2.16 股息及分派

貴公司並無於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年或二零二三年上半年宣派任何股息。

於最後實際可行日期，並無宣派或宣佈任何尚未支付之股息、分派或其他資本收益。貴公司確認不擬於(a)生效日期；或(b)計劃失效日期(以較早者為準)之前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本收益。

吾等注意到，於二零二三年六月三十日，貴集團累計虧損約1,214.9百萬港元且無可分派予股東的可分派儲備。目前尚不明確 貴集團在當前狀態下是否能夠或需要多長時間才能彌補如此巨大的累計虧損。只要 貴集團繼續累計虧損且無可分派儲備，貴公司將無法宣派及／或派付任何股息或作出任何分派，除非其進行減資並應用由此產生的信貸及／或轉移特別儲備以消除其部分或全部累計虧損。該等行使須(其中包括)在 貴公司股東大會上獲得股東批准及符合公司條例的相關規定。儘管有上述規定，我們了解到，貴公司在可預見的未來並無任何宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本收益的計劃，乃由於 貴集團的現金及流動資產擬保留用於未來的重建，並在必要時補充 貴集團業務的營運資本，更多詳情見本函件下文。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2.2 財務狀況

下文載列摘錄自 貴公司二零二一財年及二零二二財年年報以及二零二三年中期業績公佈之 貴集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日之經審核財務狀況概要：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	288,084	342,224	426,060	380,935
使用權資產	25,651	19,881	18,241	13,425
投資物業	46,800	52,500	52,500	52,800
無形資產	444	396	348	324
按公允值計入損益中 之金融資產	78,522	79,117	59,804	51,360
非流動資產總額	<u>439,501</u>	<u>494,118</u>	<u>556,953</u>	<u>498,844</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	21,844	21,992	22,511	20,975
應收賬款及其他應收款項	13,079	14,127	13,023	15,255
按公允值計入損益中 之金融資產	593,481	604,878	457,895	469,041
已抵押銀行存款	10,000	10,000	10,000	10,000
定期存款	109,026	70,211	89,368	98,101
現金及銀行結餘	41,581	40,853	36,161	18,960
流動資產總額	<u>789,011</u>	<u>762,061</u>	<u>628,958</u>	<u>632,332</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	23,311	19,960	19,535	24,413
租賃負債	18,439	14,125	10,583	9,752
付息銀行借款	6,617	7,001	5,882	5,255
流動負債總額	<u>48,367</u>	<u>41,086</u>	<u>36,000</u>	<u>39,420</u>
流動資產淨值	<u>740,644</u>	<u>720,975</u>	<u>592,958</u>	<u>592,912</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	9,573	6,774	7,896	2,973
資產淨值	<u>1,170,572</u>	<u>1,208,319</u>	<u>1,142,015</u>	<u>1,088,783</u>

## 獨立財務顧問函件

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>股本及儲備</b>				
已發行股本	1,206,706	1,206,706	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,034,385)	(1,055,665)	(1,206,328)	(1,214,876)
其他儲備	998,805	1,057,869	1,142,752	1,097,707
貴公司持有人應佔權益	1,171,126	1,208,910	1,143,130	1,089,537
非控股股東權益	(554)	(591)	(1,115)	(754)
<b>權益總額</b>	<u>1,170,572</u>	<u>1,208,319</u>	<u>1,142,015</u>	<u>1,088,783</u>

### 1.2.2.1 資產

貴集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日之資產總額分別約為1,228.5百萬港元、1,256.2百萬港元、1,185.9百萬港元及1,131.2百萬港元。下表概述 貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之主要資產詳情：

	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	
		%		%
俱樂部地塊	425,000	36%	380,000	34%
投資物業	52,500	4%	52,800	5%
投資組合	517,699	44%	520,401	46%
現金、銀行結餘、已抵押 銀行存款及定期存款	135,529	11%	127,061	11%
<b>小計</b>	<u>1,130,728</u>	95%	<u>1,080,262</u>	96%
其他資產	55,183	5%	50,914	4%
<b>資產總額</b>	<u>1,185,911</u>	100%	<u>1,131,176</u>	100%

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團資產總額主要包括俱樂部地塊、投資物業、投資組合及現金(包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款及定期存款)，合共分別約佔貴集團資產總額的95%及96%。其他資產主要包括(i)時裝零售分部的零售店舖租賃及貴集團在投資分部的辦公室租賃的使用權資產；(ii)時裝零售分部及俱樂部分部的存貨；及(iii)貴集團的應收賬款及其他應收款項。

如上所述，貴集團大部分資產為物業、現金及流動資產，進一步詳情如下文所述。

### 俱樂部地塊

如上文所述，基於TPB改劃批准，貴公司已決定俱樂部地塊的最高及最佳用途乃用於重建。鑒於此，經獨立專業估值師評估，俱樂部地塊於二零二零年十二月三十一日重估為281百萬港元。此後，俱樂部地塊的重估已於隨後的各個期末及年末日期進行。於二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，俱樂部地塊分別重估為340百萬港元、425百萬港元及380百萬港元。俱樂部地塊於二零二三年六月三十日的估值詳情載於計劃文件附錄二的估值報告。

### 投資物業

投資物業按由獨立專業估值師於各年末日期採用直接比較法評估所得出的公允值列賬。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，投資物業的公允值分別為52.5百萬港元及52.8百萬港元。投資物業於二零二三年六月三十日的估值詳情載於計劃文件附錄二的估值報告。

### 投資組合

貴集團投資組合中按公允值計入損益中之金融資產，乃按最新市場報價、或基金管理人及／或金融機構最新報價或提供的資產淨值以公允值列示。於二零二二年十二月三十一日，投資組合價值約為517.7百萬港元，較上一年末日期約684.0百萬港元減少約166.3百萬港元，主要原因是(i)已變現及未變現公允值虧損淨額約105.5百萬港元；及(ii)年內出售淨額約60.4百萬港元。於二零二三年六月三十日，投資組合價值約為520.4百萬港元，較二零二二年十二月三十一日輕微增加約2.7百萬港元，主要由於已變現及未變現公允值收益淨額約為3.4百萬港元部分被期內出售淨額約0.7百萬港元所抵銷。

### 1.2.2.2 負債

於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團負債總額分別約為57.9百萬港元、47.9百萬港元、43.9百萬港元及42.4百萬港元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團負債並不重大，僅佔其權益總額的約3.8%，主要包括(i)應付賬款及其他應付款項約為19.5百萬港元；及(ii)與時裝零售分部的零售店舖及公司辦公室有關的負債總計約為18.5百萬港元，分別佔貴集團負債總額的約45%及42%。於二零二三年六月三十日，貴集團負債仍不重大，僅佔其權益總額的約3.9%，主要包括(i)應付賬款及其他應付款項24.4百萬港元；及(ii)與時裝零售分部的零售店舖及公司辦公室有關的負債總計約為12.7百萬港元，分別佔貴集團負債總額的約57.5%及30.0%。

### 1.2.2.3 資產淨值(「資產淨值」)

貴公司擁有人應佔貴集團資產淨值於過往三個財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月內有所波動，於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日分別約為1,171.1百萬港元、1,208.9百萬港元及1,143.1百萬港元，以及於二零二三年六月三十日約為1,089.5百萬港元(「二零二三年上半年資產淨值」)。

於二零二一年十二月三十一日的資產淨值較於二零二零年十二月三十一日的資產淨值增加約37.8百萬港元，主要由於俱樂部地塊的重估收益約59.0百萬港元所致；部分被二零二一財年股東應佔貴集團虧損淨額約21.3百萬港元所抵銷。於二零二二年十二月三十一日的資產淨值較於二零二一年十二月三十一日的資產淨值減少約65.8百萬港元，主要由於二零二二財年股東應佔貴集團虧損淨額約150.7百萬港元所致，部分被俱樂部地塊的重估收益約85.0百萬港元所抵銷。於二零二三年六月三十日的資產淨值較於二零二二年十二月三十一日的資產淨值減少約53.6百萬港元，主要由於二零二三年上半年股東應佔貴集團虧損約8.5百萬港元及俱樂部地塊於二零二三年六月三十日的估值較於二零二二年十二月三十一日的賬面淨值產生重估虧絀約45.0百萬港元所致。

### 1.3 貴集團前景

#### 1.3.1 時裝零售分部

自二零一三年以來，時裝零售分部一直未有盈利。自二零一六年起，現任董事及管理層已採取大量措施及努力以控制時裝零售分部的虧損，包括關閉無經濟效益的店舖、與業主商定更優惠的租賃條款以及清理大量過季貨品。由於上述努力，截至二零一九年六月三十日止六個月，時裝零售分部得以實現約0.3百萬港元的小額分部溢利。然而，二零一九年下半年香港的社會動蕩對時裝零售分部造成不利影響，導致於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損。自二零二零年一月起，時裝零售分部受到COVID-19疫情爆發及香港抗疫措施的實施嚴重抑制了本地消費及購物活動，並減少了來自中國及其他國家的入境遊客的重大不利影響。所有該等因素均導致 貴集團零售店舖的人流及銷售額減少。

誠如二零二三年中期業績公佈所述，由於二零二三年初香港防疫措施放寬，導致時裝零售分部二零二三年上半年的經營業績較二零二二年上半年有所改善。顯然，香港時裝零售市場的經營環境對詩韻的盈利經營構成挑戰。董事會於其董事會函件中表明，其將不時對其與時裝零售分部相關的戰略進行評估及評價，同時，將繼續致力減少不利交易條件對該分部產生的影響。有關 貴公司該分部前景的進一步資料，股東請參閱董事會函件中「倘該計劃未獲批准或該建議失效」一節。

我們有意將 貴集團的時裝零售分部置於香港整個零售市場的背景之下，如下文所示。香港所有零售店舖及服裝零售於所示年度及期間的零售額的統計數字如下所示。

	截至十二月三十一日止年度					截至 二零二三年 六月三十日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>香港零售額</b>						
— 所有零售店舖	485,169	431,160	326,451	352,948	349,964	205,078
— 服裝零售	52,886	45,165	26,511	32,501	29,574	22,200

資料來源：政府統計處



## 獨立財務顧問函件

如上表所示，較受COVID-19疫情爆發影響的二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年而言，截至二零二三年六月三十日止六個月的香港零售(按年化計算)有所改善。然而，尚未完全恢復至二零一八財年及二零一九財年疫情前水平。

貴集團時裝零售分部的目標客戶為奢侈時裝服飾的高端消費者，涵蓋本地客戶及到訪購物者。香港的入境遊客自二零一九年中以來大幅減少，並於二零二零年第一季度大幅下降，直至二零二三年一月後逐漸回升。下圖載列自二零一八年一月起至二零二三年六月每月的訪港遊客人數。

圖1：到訪遊客總數



資料來源：香港旅遊發展局

如上圖1所示，儘管自二零二三年一月重新通關及放寬防疫措施以來，訪港遊客人數已開始復甦，但其增長勢頭於二零二三年五月及六月陷入停滯，僅維持在二零一八年及二零一九年疫情前一半左右的水平。

鑒於上述情況，管理層於考慮現有零售店舖租約到期後續約時持謹慎態度。如上所述，由於業主不再為其整個購物平台的整修計劃續約，Paule Ka單一品牌精品店已於二零二三年七月租約到期後關閉，且該品牌已併入 貴集團若干詩韻店舖。其他三間零售店舖的租約將於二零二三年及二零二四年到期。吾等獲悉管理層將於各店舖租約到期日前，審閱其盈利能力及戰略，並於必要時建議董事會採取適當行動，決定是否續約或尋找其他店舖位置。

### 1.3.2 俱樂部分部

貴集團從兩個方面分析俱樂部分部目前的活動：一是俱樂部度假村及娛樂設施的運營，二是正在進行的準備換地流程工作，以確認及執行必要的換地用於重建。

自二零一一年以來，俱樂部運營每年均無盈利，整體收益呈下降趨勢。由於香港政府實施的社交距離措施及餐飲限制，俱樂部分部於 COVID-19 疫情期間亦受到不利影響。

如上所述，鑒於(其中包括)董事會對俱樂部分部所面臨的競爭日益激烈及具挑戰性的市況的審查以及香港的經濟環境及住房需求激增，於二零一八年一月，於董事會的指導下，貴公司提交改劃申請。據吾等了解，為進行改劃及重建，貴公司已決定(i)倘若開始重建，新入會永久會員的會員資格將受到影響，故不再接受永久會員，而是招募短期會員，以減輕接納新永久會員的法律、社會及其他潛在風險；及(ii)避免產生重大資本支出，同時最大限度提高其現有設施的盈利能力。董事會認為俱樂部的運營取決於換地的進度，故其將定期評估其認為關閉俱樂部分部的最佳時間，旨在盡可能提前通知俱樂部會員及員工。董事會亦認為俱樂部的未來價值在於俱樂部地塊的重建，然而，如董事會函件「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」一節所述，該重建將帶來其開發風險。與此同時，貴集團將按照當前的土地批出及審慎管理的要求，確保俱樂部地塊的持續維護及保養，直至換地完成。

就潛在重建而言，如上文所述，貴集團於二零二零年九月取得 TPB 改劃批准及於二零二二年二月取得 CE 改劃批准。然而，吾等自董事會及管理層了解到，完成換地仍存在若干障礙(包括解決由於場地的獨特位置而導致各個政府部門提出的一些技術問題以及將收取的更改地塊用途補價(「土地補價」)的談判及支付)。基於目前預計的時間表，換地的估計完成時間為二零二六年第一季度左右。如董事會函件「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」分節所概述，目前換地流程的預期時間表載列如下。

## 獨立財務顧問函件

里程碑	估計時間表
解決地政總署的意見及查詢	二零二三年十一月
向地區地政會議提交換地申請並於地區地政會議上審議	二零二三年十二月
地政總署發出臨時要約基本條款(不包括土地補價金額) (「臨時要約基本條款」)(附註1)	二零二四年一月
完成顯達路的道路拓寬工程刊憲(附註2)	二零二五年八月
地政總署評估土地補價	二零二五年九月 至十月
地政總署發出正式要約基本條款(包括土地補價金額) (「正式要約基本條款」)(附註1及3)	二零二五年十一月
簽署換地文件(附註3及4)	二零二六年第一季度

1. 受 貴公司於其中指定的日期前確認接受臨時要約基本條款及正式要約基本條款(視情況而定)所規限。
2. 假設地政總署決定顯達路的道路拓寬工程須刊憲。
3. 倘 貴公司就土地補價金額提出上訴，則地政總署將需約6個月處理各宗上訴，而換地流程時間將會因此收到影響。
4. 假設 貴公司並無就地政總署提供之正式要約基本條款中的土地補價金額提出上訴。

如董事會函件中「倘該計劃未獲批准或該建議失效」分節所討論，鑒於TPB改劃批准，董事會對換地將最終完成及與相關當局就土地補價金額進行的談判有信心。如估值報告所載，估計重建成本(包括拆除及建築成本、專業費用、假設土地補價及其他相關成本)約為6,078百萬港元(「估計重建成本」)，已由估值師基於 貴公司提供的重建計劃以及預計重建於二零二九年完成而估計。如董事會函件所載， 貴集團擁有(i)現金及流動資產約593.4百萬港元(即現金、銀行結餘、已抵押銀行存款、定期存款及按公允值計入損益的流動金融資產)；及(ii)於二零二二年十二月三十一日，以私募股權投資形式按公允值計入損益的非流動金融資產59.8百萬港元。該等款項總額約為653.2百萬港元，可能不足以支付預期的土地補價，且 貴集團可能將需籌集估計重建成本(包括土地補價或其有關未償還金額)的剩餘金額及／或為其提供資金。吾等注意到，董事會已熟悉可供 貴公司選擇的潛在方案(包括第三方融資及合資企業安排)。目前至少有2名董事具備土地開發經驗。董事會認為憑藉 貴公司的可用資源，倘開展任何土地開發業務， 貴公司將可能能夠招募到具有相關經

驗的新人才。考慮到 貴集團的財務狀況，吾等亦認為 貴公司在為其認為合適的重建匯集適當且充足的人才方面並不會有太大困難。然而，提請股東注意的是，於最後實際可行日期，無法保證為支付預期土地補價提供資金的任何潛在方案將獲實施或最終實現，且董事會並無就有關方案作出任何具體決定。董事會經考慮所有相關因素及情況後，將對潛在方案進行深入的可行性研究並將適時進行有關評估及作出決策。鑒於上述情況並考慮到上述必要的適當監管程序，換地及重建的時間及執行存在不確定性。

### 1.3.3 投資分部

投資組合的回報率每年均不同，基於多項因素，包括但不限於其投資構成及投資市場的普遍情緒。如 貴公司二零二二財年年報所載， 貴集團的投資組合主要為短期及長期投資回報的投資交易而持有，投資物業則主要為租金收入及資本增值而持有。於最後實際可行日期，除投資專業人士基於現行市況所建議外， 貴集團並無任何計劃於可預見的未來出售投資物業或重大改變投資組合的投資構成。吾等自董事會及管理層獲悉，投資組合擬預留以供未來重建之用，並於必要時補充 貴集團業務的營運資金。

### 1.3.4 總體前景

考慮到 (i) 貴集團時裝零售分部及俱樂部部分於過去十年持續虧損；(ii) 董事會及管理層的前瞻性觀點認為預計有關業務於可預見的將來並不會盈利(如有)，且如董事會函件中所載，董事會仍在確定時裝零售分部的最佳前進方式；及 (iii) 董事會將定期評估其認為關閉俱樂部部分的最佳時間，吾等認為時裝零售分部及俱樂部部分的前景及展望有限。吾等與董事會一致認為俱樂部部分的未來價值取決於重建。然而，如上所述，吾等認為重建的時間及執行以及房地產市場的未來狀況存在諸多不確定性，且目前無法明確確定其可能對 貴集團未來的總體價值產生的影響。

### 2. 估值

估值師已於估值日期就以下各項編製估值報告：(i) 俱樂部地塊（「俱樂部地塊估值」）；及(ii) 投資物業（「投資物業估值」），連同俱樂部地塊估值統稱為「估值」。有關估值的完整詳情，請參閱計劃文件附錄二所載的估值報告。

吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為其工作範圍適合編製估值報告，且吾等並無發現其工作範圍存在任何可能對評估報告可信度產生不利影響的限制。吾等已就編製估值報告調查估值師的資格、經驗及獨立性，並注意到(i) 估值師為專業物業評估公司，於評估香港、大中華及海外各類物業資產方面擁有逾50年經驗，其客戶包括(其中包括)銀行、開發商、政府及準政府機構、律師事務所、會計師事務所及上市公司等；(ii) 方耀明先生(為估值報告的共同簽署人)為皇家特許測量師學會資深會員及註冊估值師、香港測量師學會資深會員及香港註冊專業測量師(產業測量)，於物業估值方面擁有約15年經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值；及(iii) 葉穎思女士(為估值報告的共同簽署人)為皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，於物業估值方面(包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區)擁有約15年經驗。估值師已確認其獨立於 貴集團、要約人及要約人一致行動方。基於以上所述，吾等信納估值師的專業知識及獨立性。

吾等已調查獨立估值師於估值中採取的盡職調查及獨立程序。據估值師告知，估值報告乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；上市規則第5章；及收購守則規則11(如適用)編製。吾等亦自估值師了解到其已為估值目的履行必要的程序，包括(其中包括)(i) 與管理層討論並取得有關俱樂部地塊及投資物業的相關資料；(ii) 檢查管理層提供的重建計劃資料的相關基準及假設；(iii) 進行適當的研究以取得足夠的市場數據及統計數據，並基於公認的估值程序及慣例編製估值；(iv) 實地檢查每項物業；及(v) 基於報告中所述的假設及管理層提供的資料達致有關俱樂部地塊及投資物業的價值意見。



於估值日期，估值師估值的俱樂部地塊價值為380百萬港元。吾等已審閱俱樂部地塊估值，並與估值師討論(i)所使用的基準及假設；(ii)所採用的估值方法；及(iii)所進行的盡職調查工作。吾等注意到，估值師於釐定俱樂部地塊的公允值時，假設俱樂部地塊將根據 貴公司提供的最新開發計劃開發及竣工，並參考於相關市場中可得的可比銷售證據（「估值可資比較資料」），基於市場法，得出該物業的估計資本價值8,714百萬港元（「估計資本價值」），並經計及(a)估計重建成本（包括估計土地補價、拆除及建築成本、專業費用）約6,078百萬港元；(b)估計資本價值3%的營銷費用；(c)預計開發商的利潤率為估計重建成本及俱樂部地塊的土地成本（即俱樂部地塊的公允值380百萬港元）的15%；及(d)基於最新估計時間表及重建預計於二零二九年完成計算現值時採用4.25%的貼現率（(a)至(d)統稱「估計成本」）。吾等已與估值師討論上述所採用方法之理由及基準與假設，並同意其對持作重建的開發用地進行估值的方法屬適當。吾等已與估值師討論其就俱樂部地塊估值（包括估計資本價值及估計成本）採用的總體方法，並就估值可資比較資料的樓齡、位置、面積、景觀及其他因素進行調整。吾等了解到，上述方法與 貴公司二零二二財年年報所載獨立估值師於二零二二年十二月三十一日對俱樂部地塊的估值所採用的方法相同。吾等認為估值師對俱樂部地塊進行估值時所採用的估值方法、基準及假設（包括估計資本價值及估計成本）實屬合理。吾等亦已就使用其他方法交叉核對俱樂部地塊估值向估值師作出查詢。吾等已獲估值師告知，同區內並無類似佔地面積的直接可比地塊交易，故俱樂部地塊估值並無其他估值方法以供交叉核對。吾等並無注意到公共領域內存在與上述估值師向吾等告知之情況相矛盾者。

於估值日期，估值師估值的投資物業價值為52.8百萬港元。吾等已審閱投資物業估值並與估值師討論(i)所使用的基準及假設；(ii)所採用的估值方法；及(iii)所進行的盡職調查工作。吾等注意到，估值師基於整理及分析適當的可比交易，根據直接比較法釐定投資物業的公允值。吾等自估值師了解到，直接比較法乃對具有充分可比銷售證據的已竣工物業進行估值的最合適方法。估值師已作出適當調整，以反映投資物業與經選定可資比較物業之間的差異，包括對樓齡、位置、面積及估值師認為重要的其他因素進行調整。吾等已與估值師討論其就投資物業估值採用的總體方法，以及投資物業估值方法的選擇。吾等認為估值師對投資物業進行估值時所採用的估值方法、基準及假設實屬合理。吾等亦已就使用其他方法交叉核對投資物業估值向估值師作出查詢。估值師表示，直接比較法在可比銷售證據充足時為最合適的方法，故其並無考慮其他方法，對此，吾等表示贊同。

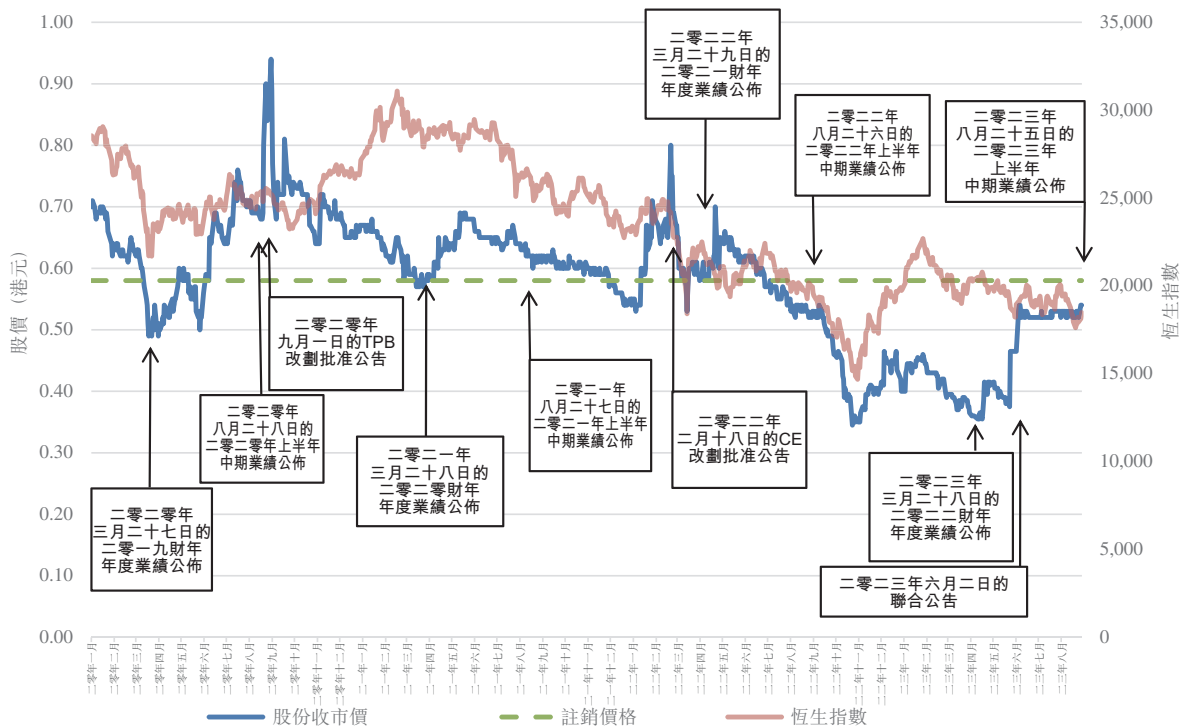


### 3. 註銷價格之分析

#### 3.1 股份過往之價格表現

下表列示自二零二零年一月一日起至最後實際可行日期(包括該日)為止(「股份回顧期間」)每股股份每日收市價以及將股價表現與每股計劃股份0.58港元之註銷價格及恆生指數(「恆生指數」)進行比較。吾等認為股份回顧期間的時間跨度超過三年，充分夠長以反映 貴公司所發佈的財務業績、TPB 改劃批准及CE改劃批准，並能夠減少整體股票市場因短期跌漲而造成的曲線扭曲，因此該期間屬恰當且足以反映股價表現以供吾等分析。

表2：股價表現與註銷價格及恆生指數進行比較



資料來源：彭博

誠如上文表2所示，股份收市價於自二零二零年一月二日(即股份回顧期間首個交易日)起至二零二零年八月二十日期間在每股股份0.49港元至0.76港元的範圍內波動，總體上與恆生指數走勢保持一致。股份收市價後於二零二零年八月二十四日暴漲至每股股份0.90港元，二零二零年八月三十一日達每股股份0.94港元，為股份回顧期間錄得的最高股份收市價。二零二零年九月一日， 貴公司宣佈取得TPB改劃批准後，股價持續下跌，並於二零二一年三月十五日以每股股份0.57港元收盤，與同期恆生指數不斷爬升形成鮮明對比，

相關理由吾等無從知悉。之後，股價出現短暫回升，二零二一年五月二十日收市時的股價為每股股份0.69港元，然而於二零二二年一月五日收市時，股價已下滑至每股股份0.53港元，與恆生指數的走勢保持一致。此後，自二零二一年一月六日起至二零二一年七月十九日期間，收市價在每股股份0.54港元至0.69港元的範圍內波動。股價隨即整體呈下跌趨勢，於二零二二年一月五日跌至低點，即每股股份0.53港元。自二零二二年一月六日起直至二零二二年二月十八日，收市價呈上揚趨勢，以每股股份0.67港元收盤。

二零二二年二月十八日，貴公司刊發有關CE改劃批准的公告（「CE改劃公告」）。隨後於二零二二年二月二十一日（即緊隨刊發CE改劃公告後的首個交易日），股份收市價飆升大約19個點，達每股股份0.80港元，這表明刊發前述公告推動股份收市價飆升。然而，股價的上升態勢短暫，於二零二二年二月二十二日及二十三日收市時緩慢回落至每股股份0.75港元，後續自二零二二年二月二十四日起至二零二二年七月五日，每股股份於0.53港元及0.70港元之間漲跌。自此，股價隨恆生指數走勢呈整體低迷狀態，所有交易日的股份收市價均低於每股計劃股份的註銷價格0.58港元。二零二二年十月二十四日，股份跌至股份回顧期間最低點，每股股份收市價為0.345港元。誠如上述表2所示，恆生指數亦在此前後錄得股份回顧期間的最低點位。

自二零二二年十月二十五日起至二零二三年六月二日，股份收市價於每股股份0.35港元及0.465港元之間漲跌，總體上與恆生指數走勢保持一致。二零二三年六月二日，聯合公告獲刊發。二零二三年六月五日（即緊隨刊發聯合公告後的首個交易日），股份收市價上漲大約14個點，達每股股份0.53港元。自此，股份收市價於每股股份0.52港元及0.54港元之間漲跌，於最後實際可行日期以每股股份0.54港元收盤。

吾等認為，聯合公告刊發後，股份收市價的上漲很有可能與市場對建議的反響相關。倘建議因任何理由失效或並未成為無條件，概不保證股份收市價會維持在當前水平或繼續上漲狀態。

誠如上文所述，股份回顧期間股份收市價的走勢總體上與整個以恆生指數為指標的市場情緒保持一致，且股價於接近貴公司刊發有關TPB改劃批准及CE改劃批准的公告日期大幅上漲，更不必提及接近聯合公告刊發日期。相比之下，吾等注意到，於股票回顧期間，股價並未因貴公司刊發若干中期及年度業績出現太大變化，這表明市場對貴集團的業務表現及業績可能不太敏感，而是更注重改劃及潛在重建的進展。

### 3.2 股份過往之市賬率倍數

下表列示基於股份收市價及於股份回顧期間股東應佔 貴集團最新刊發的資產淨值所得之市賬率(「市賬率」)倍數。



資料來源：彭博

自二零二零年一月二日(即股份回顧期間的首個交易日)起至二零二一年三月二十六日(即刊發二零二零財年年度業績公佈前的最後一個交易日)(包括該日)為止期間， 貴集團的股份市賬率約為0.833倍至1.706倍。在此期間，市賬率走勢反映出收市價走勢。

於二零二一年三月二十八日，貴公司刊發二零二零財年年度業績公佈。在此之前，貴集團已基於俱樂部地塊的最高及最佳用途(即用於俱樂部運營)闡明其價值。由於TPB於二零二零年九月同意改劃批准，董事會認為俱樂部地塊的最高及最佳用途為重建。根據上述原因，俱樂部地塊以重建為基準於二零二零年十二月三十一日進行重新估值，重估收益約為216百萬港元，此乃貴集團資產淨值較去年年結日增加約201百萬港元的主要緣由。鑒於上述於二零二零年十二月三十一日俱樂部地塊的最高及最佳用途發生變動，而貴公司自該變動起至最後實際可行日期仍繼續應用該變動，吾等認為自二零二一年三月二十八日起至最後實際可行日期為止期間(「市賬率回顧期間」)更有利於吾等進行分析，乃因該期間的時間跨度超過兩年，充分夠長以反映貴公司不時發佈的財務業績(特別是獲得TPB改劃批准及俱樂部地塊的最高及最佳用途發生變動時)，並能夠減少整體股票市場因短期跌漲而造成的曲線扭曲。

誠如上文表3所示，除二零二二年二月二十一日至二十三日(包括首尾兩日)的三個交易日外，股份於市賬率回顧期間一直按貴集團每股資產淨值的折讓價格交易。於市賬率回顧期間進行交易的股份之收市價市賬率範圍介乎約0.482倍至1.076倍，平均值約為0.753倍，即股份於此期間以較貴集團每股資產淨值平均折讓約24.7%的價格交易。上述市賬率0.482倍至1.076倍的範圍包括二零二二年二月二十一日至二十三日的三個交易日，每日股份的市賬率分別為1.076倍、1.009倍及1.009倍。如上所述，上述三日為緊接CE改劃公告發佈後的三個交易日。三天后股價隨之下跌。此後，緊隨最後交易日期前的12個月，股份以0.482倍至0.847倍的過往市賬率進行交易，平均值約為0.639倍，即股份於此期間以較貴集團每股資產淨值平均折讓約36.1%的價格交易。誠如上文所述，於最後交易日期後，貴集團的市賬率增加主要由於二零二三年六月五日股份收市價的飆升以及聯合公告的發佈。

## 獨立財務顧問函件

### 3.3 股份之交易流通量

下表載列於股份回顧期間每月股份成交總量及該每月成交總量佔 貴公司已發行股本總數及公眾持股量的百分比。

	相關月份／ 期間交易日 數量	月份／期間 成交總量 (附註1)	月份／期間 日均成交量 (附註2)	每個月末／ 期末日均 成交量佔 已發行 股份總數的 百分比 (附註3)	每個月末／ 期末日均 成交量佔 公眾股東所持 股份總數的 百分比 (附註4)
<b>二零二零年</b>					
一月	20	28,485,000	1,424,250	0.09%	0.15%
二月	20	30,347,992	1,517,400	0.09%	0.16%
三月	22	37,348,120	1,697,642	0.10%	0.18%
四月	19	21,719,714	1,143,143	0.07%	0.12%
五月	20	57,830,000	2,891,500	0.18%	0.31%
六月	21	66,408,000	3,162,286	0.19%	0.34%
七月	22	61,760,231	2,807,283	0.17%	0.31%
八月	21	104,685,000	4,985,000	0.30%	0.54%
九月	22	127,792,000	5,808,727	0.35%	0.63%
十月	18	44,892,000	2,494,000	0.15%	0.27%
十一月	21	31,776,000	1,513,143	0.09%	0.16%
十二月	22	18,734,000	851,545	0.05%	0.09%
<b>二零二一年</b>					
一月	20	21,720,000	1,086,000	0.07%	0.12%
二月	18	53,503,000	2,972,389	0.18%	0.32%
三月	23	41,380,000	1,799,130	0.11%	0.20%
四月	19	39,808,000	2,095,158	0.13%	0.23%
五月	20	32,284,000	1,614,200	0.10%	0.18%
六月	21	11,180,000	532,381	0.03%	0.06%
七月	21	15,912,400	757,733	0.05%	0.08%
八月	22	15,388,045	699,457	0.04%	0.08%
九月	21	16,971,708	808,177	0.05%	0.09%
十月	18	10,700,000	594,444	0.04%	0.06%
十一月	22	8,604,000	391,091	0.02%	0.04%
十二月	22	16,986,000	772,091	0.05%	0.08%

## 獨立財務顧問函件

				每個月末／ 期末日均 成交量佔 已發行 股份總數的 百分比 (附註3)	每個月末／ 期末日均 成交量佔 公眾股東所持 股份總數的 百分比 (附註4)
相關月份／ 期間交易日 數量	月份／期間 成交總量 (附註1)	月份／期間 日均成交量 (附註2)			
<b>二零二二年</b>					
一月	21	80,348,000	3,826,095	0.23%	0.42%
二月	17	81,176,000	4,775,059	0.29%	0.52%
三月	23	30,724,888	1,335,865	0.08%	0.15%
四月	18	57,492,000	3,194,000	0.19%	0.35%
五月	20	18,523,500	926,175	0.06%	0.10%
六月	21	17,298,000	823,714	0.05%	0.09%
七月	20	5,420,241	271,012	0.02%	0.03%
八月	23	8,384,000	364,522	0.02%	0.04%
九月	21	7,772,000	370,095	0.02%	0.04%
十月	20	11,028,000	551,400	0.03%	0.06%
十一月	22	3,980,000	180,909	0.01%	0.02%
十二月	20	12,815,455	640,773	0.04%	0.07%
<b>二零二三年</b>					
一月	18	2,688,000	149,333	0.01%	0.02%
二月	20	11,128,000	556,400	0.03%	0.06%
三月	23	4,711,000	204,826	0.01%	0.02%
四月	17	12,108,000	712,235	0.04%	0.08%
五月	18	12,888,400	716,022	0.04%	0.08%
六月	19	94,602,000	4,979,053	0.30%	0.54%
七月	20	12,096,000	604,800	0.04%	0.07%
八月(直至 最後實際 可行日期)	21	25,584,000	1,218,286	0.07%	0.13%
<b>平均值</b>				<b>0.10%</b>	<b>0.18%</b>



附註：

1. 成交總量指已交易股份數量。
2. 日均成交量乃按月份／期間成交總量除以月份／期間交易日數量(不包括任何聯交所於整個交易日均暫停交易的交易日)計算得出。
3. 基於每個月末／期末或最後實際可行日期已發行的1,650,658,676股股份。
4. 公眾所持股份總數乃按於最後實際可行日期已發行股份數量(不包括要約人及要約人一致行動人士所持股份)計算得出。
5. 資料來源：彭博。

誠如上表所示，於刊發聯合公告前，股份成交量普遍偏低，股份日均成交量佔 貴公司已發行股本總數的比例範圍約為0.01%至0.35%，以及股份日均成交量佔 貴公司公眾持股量的比例範圍約為0.02%至0.63%。吾等認為股份回顧期間的股份流通量下降。

股份自二零二三年五月二十九日至六月二日(包括首尾兩日)暫停買賣，直至刊發聯合公告。聯合公告於二零二三年六月二日刊發後，股份從二零二三年六月五日起恢復買賣，股份交易更加活躍，但吾等認為交易仍然相對清淡。股份於二零二三年六月的日均成交量增加至 貴公司已發行股份總數的約0.30%及公眾持股量的0.54%。吾等認為，聯合公告刊發後，股份成交量的增加很有可能與市場對建議的反響相關。儘管二零二三年六月的成交量上升，股份流通量仍處於下降狀態。自二零二三年七月三日起至最後實際可行日期為止，股份流通量已降至與緊隨聯合公告刊發前二零二三年前四個月類似的水平，而二零二三年七月及八月(直至最後實際可行日期)的日均成交量分別佔 貴公司已發行股本總數的約0.04%及0.07%以及公眾持股量的約0.07%及0.13%。倘建議因任何理由失效或並未成為無條件，概不保證股份成交量會維持在當前水平或上升狀態。

誠如上文分析，鑒於股份過往之流通量低，計劃股東(尤其是擁有重大權益者)應注意，倘彼等有意變現其於 貴公司的投資，彼等未必能夠在不對股份市價施加下行壓力情況下在市場上出售股份。

### 3.4 註銷價格之比較

每股計劃股份之註銷價格0.58港元較：

- (a) 於最後交易日期在聯交所所報每股股份收市價0.465港元溢價約24.7%；
- (b) 於最後完整交易日期在聯交所所報每股股份收市價0.375港元溢價約54.7%；
- (c) 於最後交易日期(包括該日)前5個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.396港元溢價約46.5%；
- (d) 於最後交易日期(包括該日)前10個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.394港元溢價約47.2%；
- (e) 於最後交易日期(包括該日)前30個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.396港元溢價約46.5%；
- (f) 於最後交易日期(包括該日)前60個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.388港元溢價約49.5%；
- (g) 於最後交易日期(包括該日)前90個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.403港元溢價約43.9%；
- (h) 於最後交易日期(包括該日)前120個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.410港元溢價約41.5%；
- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份收市價0.540港元溢價約7.4%；
- (j) 於二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.692港元折讓約16.2%；及
- (k) 於二零二三年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.660港元折讓約12.1%。

誠如上文所示，註銷價格於不同期間直至最後交易日期(包括該日)較股份收市價溢價的範圍介乎約24.7%至49.5%。由於股份收市價於最後交易日期暴漲，吾等知悉註銷價格於不同期間直至最後完整交易日期(包括該日)較股份收市價溢價的範圍介乎約41.6%至54.7%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如本函件上文「1.2.2 財務狀況」分節所述，於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，按公允值計入損益的金融資產流動部分及現金(包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款及定期存款)分別約佔 貴集團資產總額的 50.0% 及 52.7%。由於 貴集團的金融資產及現金大約佔其總資產的一半，吾等考慮以「非現金」為基礎比較 貴集團每股資產淨值及註銷價格。鑒於前述現金及流動資產的規模及註銷價格較每股資產淨值的折讓(已反映物業於估值日期的公允值)，吾等已與 貴公司討論彼等是否有意選擇清算 貴集團資產以最大化股東價值。據 貴公司告知，其無意在可預見的未來清算資產，亦無計劃向股東分配現金或金融資產。吾等自董事會及管理層了解到，現金及金融資產並非持作閒置現金／資產，而是為(i)為預期支付部分土地補價及／或最終重建的成本提供資金；及(ii)於有需要時為 貴集團業務補充營運資金用途而持有。鑒於上文所述，吾等認為以持續經營為基礎評估 貴集團更為妥當，而非以「非現金」為基礎，因此吾等選擇直接將註銷價格與 貴集團每股資產淨值進行比較，更多相關討論載於下文。

註銷價格較二零二三年上半年每股資產淨值折讓約 12.1%。吾等注意到，於二零二三年六月三十日， 貴集團的綜合總資產約 44.1% 為非流動資產，主要由物業、機器及設備(包括俱樂部地塊)、投資物業及供本集團運營的使用權資產組成，該等項目在短時間內(如六個月內)不易變現。就此而言，吾等認為市場可能不會將 貴集團的每股資產淨值視為股份的「即時變現」價值，猶如 貴集團於非財困情況下在短時間內對其資產進行清算且有自願買方願以所列賬面值購買所有資產。吾等認為，由於股票交易價格於公開市場進行交易，無論在市賬率倍數背景下抑或在評估其公平合理性，應更著力於將註銷價格與過往及現行股價進行比較。有鑒於此及誠如本節上文「3.2 股份過往之市賬率倍數」分節表 3 所示，吾等注意到註銷價格較二零二三年上半年每股資產淨值折讓約 12.1%，低於 貴集團股份於市賬率回顧期間及緊接最後交易日期前 12 個月期間進行交易之每股資產淨值的平均折讓率分別為 24.7% 及 36.1%。

基於上文所載，經計及相較註銷價格的過往交易價格及交易量以及股份市賬率倍數，吾等認為註銷價格屬公平合理。

## 4. 貴集團分類加總分析

由於 貴集團於不同行業經營三個獨立的業務分部，而各業務分部對 貴集團的業績及財務狀況的貢獻不同，吾等亦採用分類加總方法分析 貴集團的每股股份價值，以與註銷價格進行比較，此乃經營多個不同行業及業務分部的公司的慣常做法。根據相關方法，吾等已單獨分析各業務分部及其主要資產，其後將其匯總以得出 貴集團的隱含價值。吾等對各業務分部的分析詳情如下。

### 4.1 時裝零售分部

#### 4.1.1 方法及選擇依據

為分析 貴集團的時裝零售分部，吾等已將有關業務與從事類似業務的可資比較公司（「時裝零售可資比較公司」）進行比較。

吾等已根據於聯交所主板上市且主要從事零售時裝及飾物的公司，篩選時裝零售可資比較公司，該等公司(i)於上一個完整財政年度的總收入中至少有50%來自零售時裝及飾物；及(ii)截至其上一個完整財政年度年終日的經審核資產淨值為正值。

#### 4.1.2 倍數選擇

對於估值倍數的選擇，吾等已根據彼等最近公佈的年度業績公佈或年報中披露的財務資料，考慮時裝零售可資比較公司的市賬率倍數。吾等並無考慮使用市盈率（「市盈率」）或市銷率（「市銷率」）倍數作為基準，乃因(i)時裝零售分部自二零一三年起持續錄得虧損，故市盈率倍數不適用；及(ii)於過去十年，時裝零售分部收入持續減少，此將影響使用過往收入作為參考的可靠性，故市銷率倍數不適用。鑒於上述，吾等認為，時裝零售分部的主要價值來自其資產淨值，市賬率倍數故為最合適的比較指標。

#### 4.1.3 可資比較公司

吾等已確定八間時裝零售可資比較公司，基於上文所述的選擇依據乃屬詳盡。下表載列有關時裝零售可資比較公司的詳情。

股份代號	公司名稱	主要業務	市值 (百萬港元) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
592	堡獅龍國際集團有限公司	成衣零售及分銷。	830.68	2.38
533	金利來集團有限公司	服裝及配飾分銷及生產。	1,037.14	0.24
2209	喆麗控股有限公司	採購及銷售第三方品牌及非品牌亞洲時裝與生活時尚、美容及娛樂產品。	192.12	0.85
2528	尚晉(國際)控股有限公司	時尚服裝零售。	132.00	0.56
1255	TATA 健康國際控股有限公司	鞋類產品及保健產品的買賣。	100.78	3.00
1223	新豐集團有限公司	製造及買賣鞋類產品。	2,617.32	0.93
709	佐丹奴國際有限公司	休閒服裝及配飾零售及分銷。	5,034.09	2.21
3813	寶勝國際(控股)有限公司	零售及批發運動服裝，包括運動鞋、服裝及配飾。	3,675.06	0.40
	總計		最高值	3.00
			最低值	0.24
			平均值	1.32
			中位數	0.89

附註：

1. 市值乃按時裝零售可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價乘以其於最後實際可行日期的已發行股份數目計算得出。
2. 市賬率倍數乃根據市值除以公司股東應佔資產淨值(經參考彼等最近公佈的財務報告／業績)計算得出。有關數字可能因約整而有誤差。
3. 資料來源：彭博、聯交所網站及時裝零售可資比較公司各自公佈的財務報告／業績。

#### 4.1.4 隱含價值的計算

吾等注意到，時裝零售可資比較公司的市賬率倍數範圍較大，介乎約0.24倍至3.00倍。因此，為確保時裝零售可資比較公司能客觀反映整體市況，吾等已使用市賬率倍數的中位數以計算時裝零售分部的隱含價值，如下所示。

	千港元
於二零二三年六月三十日時裝零售分部的分部資產	50,221
於二零二三年六月三十日時裝零售分部的分部負債	(21,838)
時裝零售分部的分部資產淨值	28,383
乘以：	
時裝零售可資比較公司的市賬率倍數的中位數(倍)	0.89
時裝零售分部的隱含價值	<u>25,261</u>

#### 4.2 俱樂部分部及可能進行的重建

於評估俱樂部分部時，吾等已參考俱樂部分部於二零二三年六月三十日的分部資產淨值，並已考慮根據俱樂部地塊估值對俱樂部地塊進行的重估。

誠如董事會函件中「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」一節所載，董事會認為，俱樂部分部未來的價值取決於有關重建而非俱樂部的經營。鑒於此，吾等已考慮將俱樂部分部(經計及可能進行的重建)與從事物業開發業務的可資比較公司進行比較。然而，吾等注意到，(i)除改劃及換地工作外，重建仍處於初步階段；(ii)誠如 貴公司二零二二財年的年報及二零二三年上半年中期業績公佈所載， 貴集團的主要業務僅包括時裝零售分部、投資分部及俱



## 獨立財務顧問函件

樂部分部(即經營渡假中心及俱樂部)；(iii)經與 貴公司討論，其核數師建議 貴集團可將物業開發確認為其主要業務分部之一的最早時間將為換地完成後，目前估計為於二零二六年第一季度；及(iv)如董事會於董事會函件中「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」一節所載重建相關開發風險。因此，吾等認為，將俱樂部分部及可能進行的重建與於經營物業開發業務方面較為成熟的上市公司進行比較乃屬不適當。鑒於上述，就此分析而言，目前俱樂部地塊僅可視為改劃作住宅用途的土地。

根據俱樂部地塊估值，估值師以附近住宅物業為基準，於適當扣除建築成本、專業費用、市場推廣費用及預期利潤率後，於估值日期按「猶如竣工」基準計算俱樂部地塊的市值為380百萬港元。市值乃俱樂部地塊經適當推廣後由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期估計可交換的金額，即根據重建建議並假設俱樂部地塊將根據有關計劃開發及完工，就俱樂部地塊交易賣方可合理獲得的最佳價格及買方可合理獲得的最優惠價。

經考慮上述，包括(其中包括)俱樂部分部的現狀及前景、可能進行的重建及俱樂部地塊估值，最合適的比較基準將為俱樂部分部的資產淨值，如下所示。

	千港元
於二零二三年六月三十日俱樂部分部的分部資產(附註)	381,937
於二零二三年六月三十日俱樂部分部的分部負債	<u>(3,337)</u>
俱樂部分部的分部資產淨值	378,600

附註：於二零二三年上半年中期業績公佈中所呈報的二零二三年六月三十日的分部資產已反映估值師於估值日期所估價的 貴集團應佔俱樂部地塊之市值380百萬港元。

### 4.3 投資分部

對於 貴集團投資分部的評估，吾等注意到其包括(i)投資組合；(ii)投資物業；及(iii)未積極用於經營但 貴集團將於必要時用其補充其業務營運資金的現金及銀行結餘、定期存款及限制性銀行結餘。於二零二三年六月三十日，投資組合的公允值以及現金及銀行結餘、定期存款及限制性銀行結餘已反映於二零二三年上半年中期業績公佈中所載的投資分部的分部資產中。

## 獨立財務顧問函件

投資物業包括位於香港的工業物業單位，貴集團持有以賺取租金收入及用於資本增值。

誠如物業估值所載，投資物業於估值日期的市值為52.8百萬港元。更多詳情請參閱計劃文件附錄二所載的物業估值。

考慮到上述因素，最合適的比較基準將為投資分部的資產淨值，如下所示。

	千港元
於二零二三年六月三十日投資分部的分部資產(附註)	699,018
於二零二三年六月三十日投資分部的分部負債	<u>(11,963)</u>
投資分部的分部資產淨值	687,055

附註：於二零二三年上半年中期業績公佈中所呈報的二零二三年六月三十日的分部資產已反映估值師於估值日期所估價的貴集團應佔投資物業之市值52.8百萬港元。

#### 4.4 註銷價格與 貴集團分類加總價值的比較

以下列示基於分類加總方法計算的 貴集團的價值(「分類加總價值」)。

	千港元
時裝零售分部的隱含價值	25,261
俱樂部分部的資產淨值	378,600
投資分部的資產淨值	687,055
調整：	
貴集團的未分配負債(附註1)	(5,255)
於二零二三年六月三十日的非控股權益	<u>754</u>
貴集團的分類加總價值	<u><b>1,086,415</b></u>
貴集團每股股份的分類加總價值(附註2)	<b>0.658 港元</b>

附註：

1. 指 貴集團於二零二三年六月三十日的未分配計息銀行借款。
2. 基於於最後實際可行日期的1,650,658,676股已發行股份。

註銷價格0.58港元較每股股份的分類加總價值折讓約11.9%。

吾等注意到，註銷價格低於每股股份的分類加總價值。然而，經考慮下列各項因素：

- (i) 誠如本函件上文「3. 註銷價格之分析－3.4 註銷價格之比較」分節所分析，註銷價格較截至最後交易日期(包括當日)不同期間的股份收市價大幅溢價約24.7%至49.5%；
- (ii) 誠如本函件上文「3. 註銷價格之分析－3.2 股份過往之市賬率倍數」分節所述，過往股份主要按低於 貴集團每股股份的資產淨值之價格進行交易，註銷價格較二零二三年上半年每股股份的資產淨值折讓約12.1%，低於 貴集團股份於市賬率回顧期間及緊接最後交易日期前12個月期間進行交易之每股資產淨值之平均折讓率分別為24.7%及36.1%；以及考慮到
- (iii) 誠如上文「1. 有關 貴集團的資料－1.3 貴集團前景」分節所討論，時裝零售分部及俱樂部分部的展望及前景；及
- (iv) 誠如本函件上文「3. 註銷價格之分析－3.3 股份之交易流通量」分節所討論的過往股份的交易量，因此，倘計劃股東(尤其持有重大股份者)可能難以於市場上出售股份而不對股份市價構成下跌壓力，

吾等認為註銷價格屬公平合理。

### 5. 私有化先例

吾等已嘗試尋找與 貴公司業務性質類似的私有化先例，然而，吾等無法找到任何與 貴集團經營相同或相似業務組合以直接比較的私有化先例。作為替代選擇，吾等已根據以下標準將該建議與市場上的私有化建議進行比較：(i) 目標公司於聯交所主板上市；(ii) 目標公司於公佈私有化建議前的最後交易日(或最後一個完整交易日，視其相關性而定)的市值不超過100億港元；(iii) 私有化建議於二零二一年一月一日至最後實際可行日期期間(「先例回顧期」)公佈；及(iv) 私有化建議僅包括現金代價(即不包括現金及股份的合併代價)。根據有關標準，吾等已確定30個先例(「先例」)，如下表所載乃為詳盡。吾等認為逾

---

## 獨立財務顧問函件

---

兩年的先例回顧期及根據有關標準確定的樣本規模，對於分析近期香港主板上市公司私有化的定價情況而言乃屬適當充分。股東應注意，該等先例涉及擁有不同市值的不同行業公司、不同的私有化方式(包括協議安排、全面要約及其他方式)及各自進行私有化建議的相關原因不同。

吾等注意到，聯交所所報股份收市價由最後完整交易日期的每股股份0.375港元飆升24%至最後交易日期的每股0.465港元。股份自最後交易日期下午一時正起於聯交所暫停買賣，直至發佈聯合公告。儘管吾等並不知悉股價於最後交易日期為何突然飆升，但為避免對註銷價格的分析與先例相比出現任何異常，吾等決定排除最後交易日期。下表為 貴公司定價比率的計算方法，以便與先例進行比較分析。

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	市值 (以百萬 港元計) (附註1)	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產/ 淨值溢價/ (折讓)
				最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)	
二零二三年 二月二十一日	江南集團有限公司 (1366)	中國輸配電系統及電氣裝備用電線 電纜生產商。	2,172	12.68%	89.9%	101.4%	99.6%	90.2%	(63.8%)
二零二三年 二月十七日	亞美能源控股有限公司 (2686)	於中國進行煤層氣勘探、開發及生 產業務。	5,704	10.1%	9.3%	10.8%	24.2%	27.2%	(27.5%)
二零二二年 十月二十八日	山東鳳祥股份 有限公司 (9977) (附註4)	中國白羽肉雞出口商及雞肉食品零 售企業。	1,848	14.6%	18.2%	56.0%	59.3%	48.4%	(43.1%)
二零二二年 十月二十四日	金利豐金融集團 有限公司 (1031)	提供金融服務，包括證券經紀、包 銷及配售、保證金及首次公開發售 融資、企業財務顧問及期貨經紀。	2,764	47.8%	47.6%	39.4%	33.3%	29.9%	(46.2%)

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二二年 八月八日	研祥智能科技股份 有限公司 (2308)	在中國研究、開發、製造及分銷特 殊電腦產品，組裝及買賣電子產品 及配件，以及開發物業。	1,874	15.1%	44.6%	44.6%	50.9%	52.2%	(55.4%)
二零二二年 八月七日	利福國際集團 有限公司(1212)	在香港及英國經營百貨公司、物業 開發及投資。	4,626	62.3%	81.9%	70.1%	58.7%	48.1%	(52.8%)
二零二二年 六月九日	中國宏泰產業市鎮 發展有限公司 (6166)	中國工業城鎮發展、物業發展及物 業租賃。	3,038	30.4%	28.8%	31.4%	36.9%	42.1%	(41.9%)
二零二二年 六月二日	廈門國際港務 有限公司 (3378)	集裝箱、散貨及雜貨裝卸及儲存業 務；港口綜合物流服務；以及商品 貿易。	3,953	55.2%	100.9%	134.2%	150.0%	155.7%	(14.8%)



## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產/ 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二二年 三月十六日	雅士利國際控股有限公司 (1230)	乳製品及營養品製造及銷售。	4,366	160.9%	150.5%	138.5%	134.2%	127.3%	(2.9%)
二零二二年 一月二十四日	國電科技環保集團股份 有限公司 (1296)	提供環保節能解決方案及可再生能 源設備製造與服務業務。	4,427	48.0%	103.8%	93.1%	107.7%	93.9%	(13.6%)
二零二二年 一月十四日	安捷利實業有限公司 (1639)	電子產品用柔性電路板及柔性封裝 基板的製造及銷售。	2,430	14.5%	31.4%	25.8%	29.0%	40.7%	70.9%
二零二一年 十二月十七日	蘭州莊園牧場股份 有限公司 (1533)	乳製品的生產及銷售以及奶牛養殖。	2,022	25.2%	47.4%	43.5%	54.3%	58.8%	12.5%

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二一年 十月十五日	精熙國際(開曼) 有限公司 (2788) (附註5)	生產及銷售光電產品的塑膠及金屬 零部件。	465	75.3%	101.0%	102.6%	101.0%	101.0%	6.3%
二零二一年 十月八日	龍翔集團控股 有限公司 (935)	提供液體化學品碼頭儲存及處理。	1,440	8.5%	7.5%	9.4%	20.8%	28.3%	34.7%
二零二一年 十月六日	Chinese Estates Holdings Limited (127) (附註4)	物業投資與開發、建築與物業管 理、經紀、證券投資、借貸及化妝 品分銷及買賣。	4,159	83.5%	76.2%	50.9%	35.1%	23.8%	(54.6%)
二零二一年 九月六日	合興集團控股 有限公司 (47)	於中國北部從事快餐連鎖餐廳經營 業務。	463	73.9%	76.2%	70.9%	62.9%	61.0%	57.8%

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	市值 (以百萬 港元計) (附註1)	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產/ 淨值溢價/ (折讓)
				最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)	
二零二一年 八月二十五日	蘇創燃氣股份 有限公司 (1430)	於中國配送及銷售管道天然氣，經 營壓縮天然氣及液化天然氣加氣站 業務，提供天然氣輸送及作為建設 及接入燃氣管道的主要承包商。	2,194	2.9%	23.2%	25.6%	26.3%	26.3%	96.9%
二零二一年 八月十二日	金嗓子控股集團 有限公司 (6896) (附註4)	製造及銷售藥品、保健食品及其他 產品。	1,649	55.6%	58.0%	54.0%	55.3%	58.4%	31.2%
二零二一年 八月十二日	友佳國際控股 有限公司 (2398)	設計及生產電腦數控工具機。	403	50.0%	73.8%	61.6%	49.0%	38.9%	(20.2%)
二零二一年 七月二十七日	大自然家居控股 有限公司 (2083)	生產強化地板、複合地板及塑膠地 板。	1,681	39.3%	38.0%	31.6%	30.9%	38.4%	(23.1%)

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二一年 七月九日	首創置業股份 有限公司 (2868)	房地產開發及投資、商業地產運 營、房地產諮詢服務及投資控股。	7,504	62.8%	77.2%	127.4%	149.9%	142.5%	(49.0%)
二零二一年 六月二十五日	榮威國際控股 有限公司 (3358)	製造及銷售優質休閒產品。	3,651	27.0%	32.7%	47.1%	62.8%	72.1%	0%
二零二一年 四月二十日	內蒙古能源建設投資股份 有限公司 (1649) (附註6)	於中國電力行業提供全方位服務。	3,388	51.3%	55.2%	41.0%	30.1%	25.5%	55.2%
二零二一年 二月二十八日	協翠國際控股 有限公司 (3663)	設計、生產及銷售汽車供暖、通風 及空調系統。	544	17.6%	21.2%	25.0%	37.9%	42.9%	400.0%

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二一年 二月二十五日	四川藍光嘉寶服務 集團股份有限公司 (2606)	在中國提供物業管理服務、諮詢服 務及社區增值服務。	8,807	39.4%	46.6%	46.8%	59.6%	57.4%	183.6%
二零二一年 二月五日	浙江蒼南儀錶集團股份 有限公司 (1743)	製造和銷售工業及商用燃氣流量計。	1,385	15.2%	10.6%	18.0%	25.2%	4.4%	20.2%
二零二一年 一月二十二日	珠海控股投資集團 有限公司 (908)	提供客輪服務、管理度假村、一主 題公園及一遊樂場、物業開發、營 運高爾夫球會、提供港口設施及金 融投資。	3,170	37.8%	37.5%	52.4%	56.1%	57.4%	(21.5%)

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產/ 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
二零二一年 一月三十一日	保利達資產控股 有限公司 (208)	物業投資及發展；製造冰塊及提供 冷藏服務；石油勘探及生產以及金 融投資。	4,128	61.3%	63.2%	72.5%	94.2%	104.1%	(54.6%)
二零二一年 一月二十日	浙江開元酒店管理股份 有限公司 (1158)	中高檔連鎖酒店的經營及管理。	4,077	24.7%	22.3%	20.8%	19.7%	20.3%	174.8%
二零二一年 一月十七日	香港建設(控股) 有限公司 (190)	主要於中國從事物業發展及投資業 務。	1,789	120.4%	123.0%	119.5%	109.3%	100.3%	(68.3%)
		整體情況							
		最高	8,807	160.9%	150.5%	138.5%	150.0%	155.7%	400.0%
		最低	403	2.9%	7.5%	9.4%	19.7%	4.4%	(68.3%)
		平均	3,004	44.8%	56.6%	58.9%	62.1%	64.1%	16.4%
		中位數	2,597	39.4%	47.5%	49.0%	54.8%	50.3%	(14.2%)



## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較以下各項的溢價					私有化價格 較最近期 資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產 淨值溢價/ (折讓)	
			市值 (以百萬 港元計) (附註1)	最後有關 交易日的 收市價 (附註2)	最近10個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近30個 交易日的 平均股價 (附註3)	最近60個 交易日的 平均股價 (附註3)		最近90個 交易日的 平均股價 (附註3)
		成功先例							
		最高	8,807	160.9%	150.5%	138.5%	150.0%	155.7%	400.0%
		最低	403	2.9%	7.5%	9.4%	19.7%	4.4%	(68.3%)
		平均	3,054	44.1%	57.2%	59.4%	63.5%	64.1%	20.6%
		中位數	2,764	39.3%	47.4%	46.8%	54.3%	52.2%	(13.6%)
		貴公司(附註7)	619	54.7%	49.9%	48.0%	49.9%	43.9%	(12.1%)

附註：

1. 市值乃按目標公司的收市價乘以其於首份規則3.5公告/規則3.7公告(視情況而定)刊發前最後一個交易日的已發行股份總數計算。
2. 指私有化價格較目標公司股份於刊發首份規則3.5公告/規則3.7公告前最後交易日期(倘最後交易日期並非完整交易日期，則為最後完整交易日期)的收市價；或(倘於目標公司的計劃/要約文件內披露)私有化價格相較於目標公司股份於無影響價格日的收市價(視情況而定)的溢價。
3. 指參考最後有關交易日期計算的最近10/30/60/90個交易日期的平均股價。
4. 山東鳳祥股份有限公司、Chinese Estates Holdings Limited及金嗓子控股集團有限公司的私有化建議未獲所需批准(「未成功先例」)。除該等先例外，所有其他先例均已獲無利害關係股東批准或已達到所要求的接納水平(「成功先例」)。
5. 誠如精熙國際(開曼)有限公司日期為二零二二年一月四日的公告所載，註銷價格由每股計劃股份0.88港元增加至每股計劃股份0.999港元。此處之分析乃基於最終註銷價格每股計劃股份0.999港元。

6. 指私有化價格較內蒙古能源建設投資股份有限公司於二零二零年十二月三十一日未經審核資產淨值的溢價，乃由於自二零一八年一起一直沒有可用的經審核財務資料。
7. 指最後完整交易日期的市值、註銷價格較最後完整交易日期的收市價以及截至最後完整交易日期(包括該日)最近10/30/60/90個交易日期平均股價的溢價。
8. 表內數字因約整而有誤差。由於表中所示若干交易期間的溢價並未於其各自的計劃／要約文件內披露，故該等溢價乃由吾等根據彭博所列股價資料獨立計算。
9. 資料來源：彭博及目標公司於聯交所網站刊發的目標公告、通函及／或財務報告。

## 獨立財務顧問函件

上文所載先例資料說明要約人為將聯交所主板上市公司私有化而提出的相較於香港市價的溢價水平；即向股東提出的要約價及要約人就過往股價範圍而言可接受的溢價水平。吾等注意到，該等30項先例中，除三項先例外，其餘均已成功完成。儘管這三項未成功先例的指示價格或資產淨值比率（視情況而定）亦在成功先例的範圍之內，但在以下分析中，吾等僅將註銷價格比率與成功先例的比率進行比較。

如上表所述，吾等注意到，就交易價格比較而言，註銷價格每股計劃股份0.58港元較最後完整交易日期的股份收市價及最後10個、30個、60個及90個交易日期直至最後完整交易日期（包括該日）股份平均收市價的溢價均非常接近成功先例中位數。就資產淨值比較而言，註銷價格較二零二三年上半年每股未經審核綜合資產淨值錄得折讓（即折讓約12.1%），高於（即有利於無利害關係股東）成功先例所示可比較數字的中位數（即折讓約13.6%）。

鑒於俱樂部業務的未來價值取決於可能進行的重建，儘管吾等認為，由於上文「4. 貴集團分類加總分析—4.2俱樂部分部及可能進行的重建」分節所載的原因，將貴公司分類為經營物業發展業務並不適當，然而，吾等於下文摘錄了上表中的八項先例，供無利害關係股東參考，該等先例在私有化要約時主要從事物業開發業務（「物業開發先例」），並比較(i)註銷價格較股東應佔資產淨值的折讓與(ii)私有化價格較該等物業開發先例的資產淨值的溢價／折讓。

			私有化價格較 最近期資產淨值／ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產淨值 溢價／（折讓）
首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司（股份代號）	主要業務	
二零二二年 八月八日	研祥智能科技股份 有限公司 (2308)	在中國研究、開發、製造及分銷 特殊電腦產品，組裝及買賣電子 產品及配件，以及開發物業。	(55.4%)
二零二二年 八月七日	利福國際集團 有限公司 (1212)	在香港及英國經營百貨公司、物 業開發及投資。	(52.8%)

## 獨立財務顧問函件

首份規則3.5/ 3.7公告的日期	公司(股份代號)	主要業務	私有化價格較 最近期資產淨值/ 貴公司擁有人 應佔每股重新 評估資產淨值 溢價/(折讓)
二零二二年 六月九日	中國宏泰產業市鎮 發展有限公司 (6166)	中國工業城鎮發展、物業發展及 物業租賃。	(41.9%)
二零二一年 十月六日	Chinese Estates Holdings Limited (127) (附註4)	物業投資與開發、建築與物業管 理、經紀、證券投資、借貸及化 妝品分銷及買賣。	(54.6%)
二零二一年 七月九日	首創置業股份 有限公司 (2868)	房地產開發及投資、商業地產運 營、房地產諮詢服務及投資控股。	(49.0%)
二零二一年 一月二十二日	珠海控股投資集團 有限公司 (908)	提供客輪服務、管理度假村、一 主題公園及一遊樂場、物業開 發、營運高爾夫球會、提供港口 設施及金融投資。	(21.5%)
二零二一年 一月二十一日	保利達資產控股 有限公司 (208)	物業發展及投資；製造冰塊及提 供冷藏服務；石油勘探及生產以 及金融投資。	(54.6%)
二零二一年 一月十七日	香港建設(控股) 有限公司 (190)	主要於中國從事物業發展及投資 業務。	(68.3%)
		<i>物業開發先例</i>	
		<b>最高</b>	(21.5%)
		<b>最低</b>	(68.3%)
		<b>平均</b>	(49.8%)
		<b>中位數</b>	(53.7%)
		<b>貴公司</b>	<b>(12.1%)</b>

根據上表所示，註銷價格較二零二三年上半年每股未經審核綜合資產淨值的折讓遠小於物業開發先例的折讓。

無利害關係股東務請注意，各先例公司的業務性質及規模有別於 貴公司，因此不存在與 貴集團可直接比較的先例。此外，各先例的定價的若干方面或屬特定行業所有。有鑒於此，吾等認為無法與該等先例中的任何一項進行具體比較，因此，上述參考資料僅供無利害關係股東參考。無利害關係股東務請注意，吾等對該建議的公平合理性的看法尤為取決於對 貴集團現有業務及營運的分析、其業務的前景、股份於聯交所的過往交易表現及與 貴集團相關資產淨值相比的註銷價格。

### 6. 來自要約人的後續要約或來自第三方要約的可能性

值得注意的是，倘該計劃未獲批准或並無生效或該建議以其他方式失效，收購守則項下存在關於要約人及要約人一致行動方作出後續要約的限制，即要約人或於該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)概不得於該計劃未獲批准或並無生效或該建議以其他方式失效的日期起計12個月內宣佈對 貴公司的要約或可能要約，惟執行人員同意則除外。

鑒於要約人及要約人一致行動方控制 貴公司約44.28%股權，吾等認為，未經要約人及要約人一致行動方同意或接受第三方的要約，不太可能有第三方就該等股份提出競爭性私有化建議或全面要約。有鑒於此，倘該計劃失敗，無法保證獨立第三方會以高於註銷價格的價格提出競爭性及／或後續要約，原因為該建議或要約的成功取決於要約人及要約人一致行動方接納與否。

經計及上文所述及股份的交易流動量(詳情載於本函件上文「3. 註銷價格之分析—3.3 股份之交易流通量」分節)，該建議為計劃股東提供即時退出機會，可按吾等認為公平合理的價格變現其於 貴公司的股權。

### 結論及推薦建議

經計及上述主要因素及原因，特別是，

- (i) 貴集團主要從事時裝零售分部、俱樂部分部及投資分部。時裝零售分部及俱樂部分部已虧損多年。儘管如董事會函件所載，部分因時裝零售分部的貿易業績較二零二二年上半年有所提升， 貴集團於二零二三年上半年錄得虧損減少，但董事會認為，圍繞時裝零售分部的環境使得盈利運營具有挑戰性，且俱樂部的經營計劃

取決於換地的進展。故此董事會將定期評估其認為何時將為關閉俱樂部部分的最佳時間。投資分部亦易受市場因素及不可預測的通行投資氛圍所影響。鑒於上文所述，貴集團現有業務的前景及展望存在不確定性。

- (ii) 鑒於本函件上文「1. 有關 貴集團的資料—1.3 貴集團前景」分節所述原因，吾等認同董事會的意見，認為俱樂部部分的未來價值取決於重建；然而，如董事會函件「顯達鄉村俱樂部及顯達路地塊」一節所述，重建將帶來相關開發風險，尤其是有關重建項目的時間安排及最終執行條款的風險；
- (iii) 如本函件上文「3. 註銷價格之分析—3.3 股份之交易流通量」分節所述，股份於股份回顧期間的交易量較少。有鑒於此，計劃股東（特別是擁有重大股權的計劃股東）可能無法在不對股份市價造成下行壓力的情況下於市場出售股份；
- (iv) 如本函件上文「3. 註銷價格之分析—3.4 註銷價格之比較」分節所述，註銷價格每股計劃股份0.58港元較直至最後交易日期（包括該日）的不同期間的股份收市價溢價介乎約24.7%至49.5%以及較直至最後完整交易日期（包括該日）的不同期間股份的收市價溢價介乎約41.6%至54.7%；
- (v) 如本函件上文「3. 註銷價格之分析—3.4 註銷價格之比較」分節所述，股份過往平均以較 貴集團資產淨值有所折讓的價格買賣。因此，儘管註銷價格較二零二三年上半年每股資產淨值折讓約12.1%，但該折讓低於 貴集團每股資產淨值的平均折讓24.7%及36.1%，股份分別在市賬率回顧期間及緊接最後交易日期前12個月按此折讓價格買賣。因此，吾等認為註銷價格較二零二三年上半年每股資產淨值的折讓對於換取即時現金退出機會而言屬可接受折讓；
- (vi) 如本函件上文「4. 貴集團分類加總分析—4.4 註銷價格與 貴集團分類加總價值的比較」分節所述，註銷價格較 貴集團每股分類加總價值折讓約11.9%，吾等認為此折讓對於換取即時現金退出機會而言屬可接受折讓；及
- (vii) 如本函件上文「6. 來自要約人的後續要約或來自第三方要約的可能性」一節所述，
  - (i) 倘該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效，根據收購守則，要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃未獲批准，或該建議因其他原因而失效之日起12個月內宣佈



## 獨立財務顧問函件

對 貴公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外；及(ii)鑒於要約人及要約人一致行動方控制 貴公司約44.28%股權，吾等認為，未經要約人及要約人一致行動方同意或接受第三方的要約，不太可能有第三方就該等股份提出競爭性私有化建議或全面要約，

總括而言，吾等認為就無利害關係股東而言，該建議及該計劃的條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議無利害關係股東在法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案，以及在股東特別大會上投票贊成實施該建議及該計劃所需的特別決議案。

股份自二零二二年七月六日起直至最後實際可行日期一直以低於註銷價格的價格買賣。儘管吾等認為不太可能，但股份價格於二零二三年九月二十九日(即倘該計劃獲批准，股份於聯交所的預期最後交易日期)前超過註銷價格的可能性仍然存在。因此，計劃股東務請監察於該期間的股份交易價格及流通量。經計及其本身的情況，倘自該等出售取得的所得款項淨額(經扣除所有交易成本)高於根據該計劃收取的所得款項淨額，計劃股東可考慮於公開市場出售其股份。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

創越融資有限公司

主席

企業融資部助理董事

梁美嫻

鄭敬鏗

謹啟

二零二三年九月一日

梁美嫻女士為持牌人士及創越融資有限公司的負責人員，自二零零七年以來於證監會註冊從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。梁女士於企業融資方面擁有逾30年經驗。

鄭敬鏗先生為創越融資有限公司的負責人員，並為於證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人員，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。鄭先生於企業融資方面擁有逾10年經驗。

---

## 說明函件

---

本說明函件構成公司條例第671條所規定之陳述。

### 1. 序言

於二零二三年六月二日，要約人與本公司各自的董事聯合發佈，於二零二三年六月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，根據公司條例第673條以協議安排方式將本公司私有化，涉及註銷計劃股份，並已向計劃股東以現金支付每股已註銷計劃股份的註銷價格0.58港元作為有關註銷的代價。

要約人於聯合公告中確認，將不會提高註銷價格，且要約人亦無保留此項權利。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使730,974,145股股份，相當已發行股份總數約44.28%。

本說明函件旨在說明該建議之條款及影響，特別是向計劃股東提供有關該計劃之其他資料。

### 2. 該建議

該建議將根據公司條例第673條以協議安排方式實施。

待條件達成或獲豁免(如適用)後，私有化本公司之建議將以本公司與計劃股東之間的該計劃方式實施。

倘該建議獲批准及實施：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及銷毀，以換取要約人向各計劃股東以現金支付已註銷及銷毀的每股計劃股份的註銷價格；
- (b) 本公司的股本將於生效日期透過註銷及銷毀計劃股份削減。於有關削減後，本公司的股本將透過向要約人配發及發行數目相當於已註銷及銷毀的計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式，增加至其緊接註銷前的先前數額。本公司會計賬簿因削減股本產生的進賬將用作繳足如此配發及發行予要約人的新股份(入賬列作繳足)；及

- (c) 撤回股份於聯交所的上市地位預期將自生效日期起或在可行的情況下於生效日期後盡快生效。

該建議涉及透過註銷計劃股份削減本公司股本及向要約人發行新股份(其數目與已註銷及銷毀之計劃股份的數目相等)，按其結構，於該計劃生效後，要約人將直接持有已發行股份總數之 80.48%，要約人及要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數之 100%。

根據該建議的條款，除非該計劃失效或因其他原因而被終止，否則計劃股東將無權收取任何於本計劃文件日期後的記錄日期已宣派或已付的股息。於最後實際可行日期，本公司並無宣派任何尚未支付的股息，亦無意於(i)生效日期；或(ii)該計劃失效或因其他原因而被終止的日期(以較早者為準)或之前宣派或支付任何股息。

### 3. 該計劃

該計劃涉及透過註銷計劃股份削減本公司股本。於有關削減後，本公司的股本將透過向要約人配發及發行數目相當於已註銷的計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式，增加至其緊接註銷前的先前數額。本公司會計賬簿因削減股本產生的進賬將用作悉數繳足如此配發及發行予要約人的新股份(入賬列作繳足)。該計劃規定，作為註銷計劃股份的代價，各計劃股東將有權就每股已註銷的計劃股份以現金方式向要約人收取註銷價格 0.58 港元。

要約人已確認將不會提高註銷價格，且要約人亦無保留此項權利。

於下文「價值比較」及「最高及最低價格」各段中，所述的聯交所所報過往每股股份收市價乃於最後交易日期轉載自聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)，因此已根據聯交所採納的調整方法就公司行動及權利事件(包括派發特別股息)作調整。有關過往證券價格的調整方法，請參閱聯交所網站。

#### 價值比較

每股計劃股份 0.58 港元的註銷價格較：

- (a) 於最後交易日期於聯交所所報收市價每股股份 0.465 港元溢價約 24.7%；

---

## 說明函件

---

- (b) 於最後完整交易日期於聯交所所報收市價每股股份0.375港元溢價約54.7%；
- (c) 截至最後交易日期(包括該日)前的5個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.396港元溢價約46.5%；
- (d) 截至最後交易日期(包括該日)前的30個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.396港元溢價約46.5%；
- (e) 截至最後交易日期(包括該日)前的60個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.388港元溢價約49.5%；
- (f) 截至最後交易日期(包括該日)前的90個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.403港元溢價約43.9%；
- (g) 於二零二二年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值約0.692港元折讓約16.2%；
- (h) 於二零二三年六月三十日每股股份未經審核資產淨值約0.660港元折讓約12.1%，該淨值的計算方式已於本計劃文件附錄一「4. 本集團的物業權益及未經審核資產淨值」一節中載列；及
- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.540港元溢價約7.4%。

註銷價格乃經考慮聯合公告刊發前股份近期買賣價、公開可得的股份歷史買賣價、本集團的財務表現、在聯交所上市的可資比較業務的交易倍數以及下述「該建議的理由及裨益」一節載列的因素，並參考近年香港的其他類似私有化交易而釐定。

### 最高及最低價格

於截至最後交易日期(包括該日)止的六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二二年十二月六日及二十二日以及二零二三年五月二十五日的0.465港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二三年四月十一日、十三日及十七日的0.355港元。

於截至最後交易日期(包括該日)止的十二個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二二年五月二十六日及二零二二年六月一日、二日、六日、七日、八日及十三日的0.620港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二二年十月二十四日的0.345港元。

#### 4. 總代價及財務資源

根據每股計劃股份註銷價格0.58港元及於最後實際可行日期已發行919,684,531股計劃股份，該建議項下應付計劃股東的現金金額將約為533.4百萬港元。

要約人擬透過內部現金資源撥付該建議所需現金。

要約人的獨家財務顧問浩德融資信納要約人有充足財務資源以履行與全面實施該建議有關的責任。

#### 5. 該建議的條件

待下述條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並於會上投票的無利害關係股東中佔至少75%投票權的無利害關係股東(以投票表決方式)批准，且於法院會議上就該計劃(以投票表決方式)投票反對的票數不超過全部無利害關係股份(定義分別見收購守則規則2註釋6及公司條例第674(3)條)所附投票權總額的10%；
- (b) 在股東特別大會上獲親身或委派代表出席並於會上投票的股東以所投至少75%的大多數票通過特別決議案(且另行符合公司條例第564條的程序規定)，以批准並使該計劃生效，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份的方式削減本公司股本以及向要約人發行數目等於所註銷及銷毀的計劃股份數目的新股份；
- (c) 高等法院根據公司條例第673條認許該計劃(無論有否修改)及根據公司條例第229條確認削減該計劃所涉及的本公司已發行股本，並根據公司條例第2部於公司註冊處處長登記高等法院命令副本；
- (d) 遵從公司條例第230條及第231條和第673條及第674條分別有關本公司已發行股本的削減及該計劃的程序規定；

---

## 說明函件

---

- (e) 已取得(或完成(視乎情況而定))與該建議或按其條款實施事宜有關的所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規或本公司任何牌照、許可或合約責任項下或與之相關所要求或合宜者)，且在無須作出任何修改的情況下仍具十足效力及作用；
- (f) 任何司法權區政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或部門未曾採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(亦未曾頒佈或建議，且並無繼續存在尚待落實的，任何成文法、法規、要求或命令)，於各情況下，會導致該建議或按其條款實施事宜無效、不可執行、非法或無法切實可行(或會施加與該建議或按其條款實施事宜有關的任何重大條件或責任)；
- (g) 就該建議或按其條款實施而言，於所有相關司法權區的所有必要法律或監管責任均已得到遵守，且概無施加在相關法律或法規內並無明確規定或者屬相關法律或法規明確規定之外的法律或監管規定；及
- (h) 自聯合公告日期起：
  - (i) 本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無發生就本集團整體或該建議而言屬重大的不利變動；及
  - (ii) 概無任何成員公司作為一方(無論是原告、被告或其他身份)提起、書面揚言或有仍未了結之任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序，亦概無任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或就任何成員公司或任何成員公司所開展的業務書面揚言、提起或有仍未了結之調查，於各情況下，就本集團整體而言或就該建議或按其條款實施而言均屬重大。

要約人保留全部或部分豁免所有或任何條件(惟上文第(a)至(d)段的條件除外)的權利。本公司並無權利豁免任何條件。

上述所有條件將須於最後截止日或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人或僅能援引任何或所有條件以作為不進行該建議的基準，惟產生援引該條件的權利之情況就該建議而言乃對要約人極為重要。



---

## 說明函件

---

參照第(e)段的條件，於最後實際可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人的唯一董事及本公司皆不知悉有任何其他關於該等授權、批准、許可、豁免、同意、查詢、登記或備案的規定。參照第(f)段的條件，於最後實際可行日期，要約人的唯一董事及本公司皆不知悉有任何該等行動、程序、訴訟、調查、成文法、法規、要求或命令。參照第(g)段的條件，於最後實際可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人的唯一董事及本公司皆不知悉有任何該等不合規情況或者法律或監管規定。參照第(h)段的條件，於最後實際可行日期，除本計劃文件附錄一「5. 重大變動」一節所披露者外，要約人的唯一董事及本公司皆不知悉有任何相關事項或情況。

該計劃受限於公司條例第674(2)條的規定，即該計劃必須獲得親身或委派代表出席法院會議且在該會議上投票的股東中，佔至少75%投票權的股東批准，且受限於收購守則規則2.10的規定，即該計劃必須獲得在無利害關係股份持有人的會議上親身或委派代表所投隨附於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)的投票權中佔至少75%的票數批准。因此：

- (a) 就公司條例之目的而言，75%的批准界限將參照親身或委派代表出席法院會議並在該會議上投票的計劃股東的投票權確定；及
- (b) 就收購守則之目的而言，75%的批准界限將參照在法院會議上親身或委派代表所投的由無利害關係股東持有的所有計劃股份隨附的投票權確定。

因此，為滿足公司條例及收購守則的規定，75%的批准界限將參照出席法院會議並在該會議上投票的計劃股東(其均為無利害關係股東)所持有的股份確定。

該計劃亦受限於公司條例第674(2)條的規定，即在法院會議上對該計劃投下的反對票，不得佔所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)隨附的表決權超過10%，並受限於收購守則規則2.10的規定，即於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)持有人於會議上就批准該計劃的決議案投票反對的票數，不得超過附於所有無利害關係股份的投票權的10%。因此，所有計劃股份(即於計劃記錄日期的所有已發行股份，但由要約人及要約人一致行動方持有或實益擁有者除外)將就公司條例及收購守則被視為無利害關係股份。



---

## 說明函件

---

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

務請股東及／或潛在投資者注意，該建議的實施須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，因此該建議可能會亦可能不會實施。股東及／或潛在投資者因此於買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等之股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

於最後實際可行日期，概無條件達成或獲豁免。

於最後實際可行日期，概無訂立要約人為其中一方並與其可能會或可能不會當中援引或尋求援引條件之情況有關之任何協議或安排。

假設條件達成或(如適用)獲豁免，該計劃將於生效日期(預期為二零二三年十一月三日(星期五))生效，而根據上市規則第6.15(2)條，股份預期將於二零二三年十一月八日(星期三)上午九時正撤銷於聯交所之上市地位。

本公司及要約人將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告，倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)高等法院認許該計劃之呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期另行刊發公告。

### 6. 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動方概無收取投票贊成或反對該建議的任何不可撤銷承諾。

### 7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響

於最後實際可行日期，本公司股本包括1,650,658,676股股份。

## 說明函件

下表載列於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後(假設之前並無發行任何新股份)本公司的股權架構。

股東	於最後實際可行日期		緊隨該計劃生效後	
			佔已發行	佔已發行
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
(A) 要約人 <sup>(1)</sup>	408,757,642	24.76	1,328,442,173	80.48
(B) 要約人一致行動方 <sup>(1)(2)(3)</sup>				
Diamond Leaf Limited <sup>(4)</sup>	162,216,503	9.83	162,216,503	9.83
莊日杰先生及黃德偉先生 <sup>(5)</sup>	160,000,000	9.69	160,000,000	9.69
小計	<b>322,216,503</b>	<b>19.52</b>	<b>322,216,503</b>	<b>19.52</b>
(C) 要約人及要約人一致行動方 (A) + (B)	<b>730,974,145</b>	<b>44.28</b>	<b>1,650,658,676</b>	<b>100</b>
(D) 計劃股東 <sup>(6)</sup>	<b>919,684,531</b>	<b>55.72</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
總計 (A) + (B) + (D)	<b><u>1,650,658,676</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,650,658,676</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

註(1)：有關要約人與要約人一致行動方的關係，請參閱「有關要約人的資料」一節。

註(2)：該計劃生效後，要約人及要約人一致行動方所持有的股份將不會被註銷，而且要約人一致行動方將直接或間接持有本公司的股份，亦透過要約人間接持有本公司的股份。

註(3)：就本表格而言，要約人一致行動方透過要約人擁有的股份並不包括在內。

註(4)：Diamond Leaf Limited是在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由參明有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)間接全資擁有。參明有限公司由龔如心女士的遺產及王德輝先生的未受管理遺產分別擁有99.77%權益及0.23%權益。

註(5)：作為龔如心女士的遺產的共同及個別遺產管理人，而彼等在其中並未擁有任何個人權益。就本表格而言，莊日杰先生及黃德偉先生(作為龔如心女士的遺產的共同及個別遺產管理人)透過要約人及Diamond Leaf Limited擁有的股份並不包括在內。

註(6)：所有計劃股東均為無利害關係股東。

---

## 說明函件

---

於最後實際可行日期，除已發行股份總數1,650,658,676股股份外，本公司概無尚未行使之已發行購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券及有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約人與要約人一致行動方持有的股份將不會構成計劃股份的一部分。於最後實際可行日期，計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共919,684,531股股份，相當於已發行股份總數的約55.72%。

於最後實際可行日期，要約人合法及實益擁有、控制或指示行使408,757,642股股份，相當於已發行股份總數約24.76%。

於最後實際可行日期，要約人一致行動方股份包括要約人與要約人一致行動方持有或實益擁有的730,974,145股股份，相當於已發行股份總數的約44.28%。

由於擔任要約人有關該建議的獨家財務顧問，浩德融資及浩德融資集團相關成員根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，為要約人一致行動方的浩德融資集團旗下成員並未實益擁有、控制或指示行使任何股份。

要約人與要約人一致行動方將不會出席法院會議及於會上投票。屬要約人一致行動方之股東(即股東Diamond Leaf Limited、莊日杰先生及黃德偉先生)已向本公司及要約人承諾受該計劃的條款約束。

全體股東均有權在股東特別大會上就提呈的特別決議案投票，以批准削減本公司股本及實施該計劃並使其生效。

要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)已表示，倘該計劃在法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)會投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准該計劃及使其生效，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份的方式削減本公司股本，以及向要約人發行相當於所註銷計劃股份數目的新股份。

莊日杰先生及黃德偉先生(彼等作為龔如心女士遺產的共同及個別遺產管理人持有160,000,000股股份，佔本公司已發行股本約9.69%)不會就將於股東特別大會上提呈的以批准削減股本及實施該計劃並使其生效的特別決議案進行投票。

### 8. 公司條例第673條項下之協議安排及法院會議

根據公司條例第670條，倘公司擬與公司股東或任何類別股東訂立安排，則高等法院可在公司、任何股東或任何該類別股東提出申請時，頒令以高等法院指示之任何方式召開該等股東或該類別股東(視情況而定)之會議。

根據公司條例第673條，倘獲建議訂立安排之股東或類別股東同意該安排，則高等法院可應公司、任何股東或該類別之任何股東(視情況而定)之申請批准該安排。上述經高等法院批准之安排對獲建議訂立安排之股東或類別股東具有約束力。

該計劃構成公司條例第674條之收購要約。根據公司條例第674條，倘安排涉及收購要約，則在上述按高等法院指示召開之會議上，佔親身或委派代表出席及投票之股東或類別股東(視情況而定)至少75%投票權之股東同意安排，而在會議上投票反對安排之票數不超過公司或公司類別(視情況而定)所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)所附總投票權之10%，則股東或類別股東即屬同意安排。

### 9. 該計劃之約束力

儘管可能有佔少數之股東不同意，倘該計劃根據公司條例第673條及收購守則規則2.10之規定於法院會議上獲批准並獲高等法院認許，且其他條件已獲達成或(在允許的範圍內)獲豁免，則該計劃將對本公司及全體計劃股東具有約束力。

倘該計劃生效：

- (a) 所有計劃股份將被註銷，故此本公司股本將被削減，而該等被註銷之計劃股份之所有股票將不再具有作為所有權憑證之效力；
- (b) 本公司之股本屆時將透過增設數目相當於已註銷之計劃股份數目之新股份，增加至其先前數額；
- (c) 因上述股本削減而於本公司會計賬簿中產生之進賬將用於悉數繳足所增設的新股份，且有關新股份(入賬列作繳足)將如此配發及發行予要約人；及

- (d) 要約人將就彼等於計劃記錄日期持有之每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價格0.58港元。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准及該建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將要承擔本公司及要約人就該建議產生的所有成本及開支。由於該建議獲獨立董事委員會推薦且獨立財務顧問建議為公平合理，本公司及要約人已同意，本公司委聘的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人委聘的顧問及律師的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，以及有關該計劃及該建議的其他成本、費用及開支將由本公司與要約人之間等額分擔。

### 10. 共同董事職務

王弘瀚先生(分別擔任要約人的唯一董事 Milestone Management Limited 與要約人的最終控股公司參明有限公司的董事)是本公司的非執行董事兼非執行主席。為避免發生利益衝突，王先生並未參與 Milestone Management Limited 或參明有限公司就該建議作出的任何決定，包括釐定註銷價格。王先生並未對該建議發表任何意見，包括下文「該建議的理由及裨益」一節所述要約人實施該建議的理由及裨益，以及「要約人對本集團的意向」一節所述要約人的意向。

### 11. 該建議的理由及裨益

要約人的唯一董事表示要約人對實施該建議的理由及裨益的意見載於下文。

COVID-19 的直接及間接影響已導致近年來本集團的業務錄得連年虧損。

近期流行病學及地緣政治事件所導致的不明朗宏觀發展及後果繼續為營商環境帶來挑戰，並且更難以掌握未來前景的可預見性。要約人認為，按照本集團的目前規模，本集團在不久的將來是否能夠有效地將現有業務轉型並扭轉情況以創造可觀的盈利，從而彌補累計的損失，存在不確定性。

要約人確認，本公司已尋求透過將位於顯達路的地塊用途重新劃作重建之用，以轉變其價值創造策略，而該地塊目前正進行交換批出土地之申請程序。然而，與其他交換批出土地之申請的情況一樣，申請程序耗時，相關進度亦由於多個政府部門(i)運作效率於COVID-19後才逐漸回復正常；及(ii)面對偏高的員工流失率所造成的綜合影響，因而放緩。至於為重建所需進行其餘工作涉及的時間以及落實相關工作的情況，仍存在不確定性，其中包括在可以將該地塊用作住宅發展之用前交換批出土地之申請及更改土地用途補價之評估。該等執行風險一旦出現，將繼而對有待捕捉的潛在價值數額造成影響。

財務表現疲弱以及本公司發展的不確定性令本公司股價受壓，進而妨礙本公司從股票資本市場集資的能力。再者，基於股份流動性偏低，以及聯交所主板上市公司所需承擔的持續合規成本，上市平台為本公司帶來的實用性有限。

鑒於以上所述，要約人認為，該建議一旦實施，將為本公司提供機會提升其表現及更好地保留其潛在價值，而這可通過利用華懋集團的財務及運營資源得以實現。要約人亦表明，在對本集團的結構、運營及業務進行上述審視後，從重組及重新制定策略的工作獲得潛在裨益將需花費時間。考慮到這一時間要求及相關的執行風險，要約人認為股東投資的中短期前景將為有限，因此認為相關工作在公開股票市場以外執行將更為有效，此乃由於公開股票市場可能會損害實施範圍及速度。

在上述背景下，要約人認為，相對於保留在本公司的股權將繼續面臨巨大的挑戰，該計劃為計劃股東提供良機，可按本公司現行市價的溢價變現其股份。此外，股份的交易流動性偏低，令計劃股東難以在不會對股份價格構成下行壓力的情況下在場內執行重大出售事項。該建議為計劃股東提供變現其投資以換取現金並將所得款項重新部署的即時機會。

## 12. 要約人對本集團的意向

在該建議實施後，要約人的唯一董事表示要約人無意維持股份的上市地位。要約人擬與本公司的管理層合作審視本集團的架構、營運及業務，並在受限於是否可以籌集資金及當時市況的情況下，實施適當的策略以保全並提高本集團的業務及資產價值。受限於上述對本集團的架構、營運及業務的審視情況，要約人於最後實際可行日期無意終止僱用本集團僱員。



### 13. 倘該計劃未獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定，倘任何條件於最後截止日或之前仍未達成或未獲豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃未獲批准或未生效，或該建議因其他原因而失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。

倘該計劃未獲批准或該建議失效，則於本計劃文件說明函件「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節所載的本公司於最後實際可行日期的股權架構將維持不變(假設本公司股權架構自最後實際可行日期起直至該計劃未獲批准或該建議失效當日概無其他變動)。因此，倘該建議及該計劃失效，本公司將繼續能維持其股份於上市規則第8.08條項下的足夠公眾持股量。

倘該計劃未獲批准或未生效，或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，致使要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該計劃未獲批准或未生效，或該建議因其他原因而失效之日起12個月內宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

### 14. 有關要約人的資料

要約人及Diamond Leaf Limited均為在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由參明有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)間接全資擁有。參明有限公司由龔如心女士的遺產及王德輝先生的未受管理遺產(連同龔如心女士的遺產統稱「遺產」)分別擁有99.77%權益及0.23%權益。兩名專業管理人(即：莊日杰先生及黃德偉先生)獲香港高等法院委任為各項遺產的共同及個別管理人，彼等並無於遺產中持有個人權益。Milestone Management Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司)為要約人的唯一董事。

參明有限公司為華懋集團的最終控股公司。華懋集團為以香港為基地的私人物業發展商，主要開發住宅、商業、零售及工業物業、擁有及管理酒店、提供護老服務，以及投資於改善人們生活及環境的業務。

### 15. 有關本公司的資料

本公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。誠如本公司二零二二年年報所載，本公司之主要業務為投資控股及證券買賣，而其附屬公司之主要業務為零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。



此外，誠如本公司二零二二年年報及多份先前公告所披露，行政長官會同行政會議於二零二二年二月批准了本公司將位於顯達路的土地物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶的申請，並訂明最大總建築面積為49,300平方米。此後，本公司聘請了土地顧問，開始向地政總署申請換地。於最後實際可行日期，該程序仍在進行中。

敬請閣下垂注本計劃文件附錄一「有關本集團的財務資料」、附錄二「物業估值報告」及附錄三「一般資料」。

### 16. 撤回股份上市地位

在該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷(並向要約人發行同等數目的繳足新股份)，而計劃股份的股票在此之後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自二零二三年十一月八日(星期三)上午九時正起或在可行的情況下於該時間後盡快生效。

計劃股東將以公告方式獲通知股份最後交易日期及該計劃與撤回股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。

### 17. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二三年十月三十日(星期一)，本公司擬於二零二三年十月六日(星期五)(或可能以公告形式通知股東之其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定該計劃項下之權利。為符合資格享有該計劃項下之權利，計劃股東應確保其股份過戶文件於二零二三年十月五日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前，送交至股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以將股份登記在其本人名下或其代名人的名下。

於該計劃生效後，註銷價格將盡快且無論如何須於生效日期後之七(7)個營業日(定義見收購守則)內向於計劃記錄日期名列本公司股東名冊內之計劃股東支付。假設該計劃於二零二三年十一月三日(星期五)生效，支付註銷價格之支票預期於二零二三年十一月十四日(星期二)或之前寄發。

支付註銷價格之支票(由參明有限公司的間接全資附屬公司泰步投資有限公司發行)將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按有權收取支票人士各自之登記地址寄發予該等人士，或如屬聯名持有人，則寄發予就聯名持有股份當時於本公司股東名冊排名首位之聯名

---

## 說明函件

---

持有人之登記地址。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，而要約人、本公司、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人士，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。

於寄發有關支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之有關支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入要約人選定之香港持牌銀行以要約人名義開立之存款賬戶內。

要約人須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人作出的任何付款應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項之任何應計利息(按存放款項的持牌銀行不時生效的年利率計算，惟須在適用情況下扣除法律規定的利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣減及產生的開支)。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權獲得有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得有關款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據該計劃作出任何款項之任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時以其名義開立之存款賬戶之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除(如適用)法律規定的利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣減及產生的開支。

假設該計劃生效，本公司股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而計劃股份之所有現有股份證明書將自生效日期(預期為二零二三年十一月三日(星期五))起不再具有所有權文件或憑證之效力。

在結算任何計劃股東有權獲得的註銷價格時，將會根據該建議之條款全數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似的權利。

### 18. 海外股東

本計劃文件已為遵守香港法例、收購守則及上市規則的目的編製，所披露資料或有別於若根據香港以外司法權區法例編製本計劃文件時會披露者。

---

## 說明函件

---

本計劃文件並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法權區之人士提呈購買或出售股份或招攬購買或認購股份之要約。

向非香港居民的計劃股東作出及實施該建議，且彼等接納該建議時，可能受該等計劃股東所處相關司法權區的適用法律所規限。任何非香港居民的計劃股東須自行了解並遵守其所在司法權區內的任何適用法律、稅務及監管規定。要約人及本公司並不表示可藉遵守該等司法權區任何適用登記或其他規定或豁免有關規定合法派發本計劃文件，亦不就安排有關派發或發售承擔任何責任。具體而言，要約人及本公司概無於任何司法權區（香港除外）採取擬批准公開發售或分派本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已以其他形式公開，否則不得(i)於任何司法權區複印、分派或刊發本計劃文件之全部或部分內容或任何廣告或其他發售資料及(ii)披露其內容或(iii)使用當中所載之資料作評估該建議以外之用途。

任何海外計劃股東如欲就該建議採取任何行動，則有責任自行信納其已全面遵守相關司法權區與該等行動有關的法律和法規，包括取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他同意、備案及／或登記，遵守其他必要手續，以及支付其於該司法權區應就有關發行、轉讓或其他方面而繳納的稅款或開支。要約人及本公司明確表示概不對任何人士違反任何該等限制承擔任何責任。

於最後實際可行日期，8名股東（佔股東總數約0.12%）於本公司股東名冊所示之地址（「登記地址」）為於香港境外，而該等股東合共持有1,983,300股股份（佔已發行股份總數約0.120%）。該8名股東包括：登記地址位於比利時之1名股東、登記地址位於英屬處女群島之1名股東、登記地址位於澳門之1名股東、登記地址位於馬來西亞之1名股東、登記地址位於英國之3名股東及登記地址位於美國之1名股東。經作出合理查詢後，要約人的唯一董事及董事確信，該等司法權區的相關法律或法規並無對將該計劃自動延伸至該等海外股東以及寄發本計劃文件予該等股東作出任何限制。該計劃將適用於該等海外股東及本計劃文件將寄發予該等海外股東。

計劃股東一旦接納，將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及其各自的顧問（包括浩德融資及獨立財務顧問）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。閣下如對自身情況有疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

### 19. 稅務及獨立建議

由於該計劃生效後註銷計劃股份並不涉及買賣任何香港股份，故根據香港法例第117章《印花稅條例》毋須就此繳納印花稅。

倘計劃股東(無論在香港或其他司法權區)對於接納或拒絕該建議的稅務影響，尤其是彼等會否因收取註銷價格而須繳付香港或其他司法權區之稅項有任何疑問，建議計劃股東諮詢各自的專業顧問。

務請注意，要約人、本公司、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的任何董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或涉及該建議的任何其他人士概不就任何其他人士批准或拒絕或實施該建議而對該等人士造成的任何稅務影響或責任承擔任何責任(如適用，與彼等有關者除外)。

### 20. 法院會議及股東特別大會

高等法院已指示召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃(無論有否修改)。

由於要約人一致行動方並非計劃股東，要約人一致行動方各自將促使不會就彼等擁有實益權益的任何股份在法院會議上投票。

股東特別大會將緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過特別決議案，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份而削減本公司股本，以及向要約人發行相當於已註銷及銷毀之計劃股份數目的新股份。要約人及要約人一致行動方將不會出席法院會議並於會上投票。屬要約人一致行動方之股東(即Diamond Leaf Limited、莊日杰先生及黃德偉先生)已向本公司及要約人承諾受該計劃的條款約束。所有於會議記錄日期名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上就特別決議案進行投票。然而，莊日杰先生及黃德偉先生將不會於股東特別大會上就特別決議案投票。有關進一步資料，請參閱本說明函件「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節。

法院會議通告載於本計劃文件第138至140頁。法院會議將於二零二三年九月二十六日(星期二)按通告所載時間及地點舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件第141至143頁。股東特別大會將於同一地點及同一日期上午十一時正或緊隨法院會議結束或休會後之較後時間舉行。

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

### 21. 投票意向之表示

要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)已表示，倘該計劃在法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動方(莊日杰先生及黃德偉先生除外)會投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷及銷毀計劃股份而削減本公司股本，以及向要約人發行相當於已註銷及銷毀之計劃股份數目的新股份。有關莊日杰先生及黃德偉先生之投票的進一步資料，請參閱本說明函件「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節。

### 22. 應採取之行動

#### 股東應採取之行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二三年九月十八日(星期一)至二零二三年九月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間購買計劃股份之人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用之白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格(如為計劃股東)及隨附之股東特別大會之白色代表委任表格(如為股東)按其上印備之指示填妥及簽署，並將有關表格交回本公司之股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

供法院會議使用之粉紅色代表委任表格最遲須於法院會議或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(任何屬公眾假期之日子不計算在內，為免生疑問，星期日是公眾假期)交回，方為有效。供股東特別大會使用之白色代表委任表格最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(任何屬公眾假期之日子不計算在內，為免生疑問，星



---

## 說明函件

---

期日是公眾假期)交回。另外，代表委任表格可在進行投票之前遞交法院會議及／或股東特別大會主席，彼可全權決定是否接納代表委任表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤銷。

如閣下未委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上表決將根據上市規則及收購守則以投票方式進行。

本公司及要約人將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)高等法院就認許該計劃的呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日期。

### 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

本公司概不會承認以信託形式持有任何股份之人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義登記的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該等登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委派代表)，閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下本身的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須遵守本公司組織章程細則中的全部有關條文。

---

## 說明函件

---

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件中所詳述的方式不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤銷。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出指示或與其作出安排，則該實益擁有人應遵從該登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委派代表)，則須聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者)，以向該等人士發出有關投票的指示，或安排將部分或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉至閣下本身的名下。就以香港結算代理人的名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》作出有關該計劃的投票程序。

### 23. 行使閣下之投票權

如閣下為股東或實益擁有人，務請在法院會議及／或股東特別大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向相關登記擁有人發出投票指示。

如閣下根據股份借貸項目持有任何股份，務請收回任何借出股份，以免市場參與者利用借用股份投票。

如閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

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



閣下如對應採取之行動存有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 24. 其他資料

有關該建議的其他資料載於本計劃文件的附錄，該等資料均為本說明函件的一部分。

股東及計劃股東僅可倚賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、浩德融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載之資料。

### 25. 有關前瞻性陳述之謹慎用語

本計劃文件包含若干「前瞻性聲明」。此等聲明乃基於要約人及／或本公司(視情況而定)管理層的當前期望，且當然受制於不確定性及情況變動。本計劃文件所載之前瞻性聲明包括有關該建議對本公司的預期影響、預計時間及本計劃文件之所有其他聲明(歷史事實除外)的聲明。

前瞻性聲明包括但不限於，例如包含「意圖」、「預期」及類似涵義詞彙的聲明。基於其性質，因為前瞻性聲明關乎將來發生的事件，並取決於將來發生的情況，故該等聲明牽涉風險及不確定性。

要約人、本公司或代表彼等之任何一方行事的人士於本計劃文件所作出的所有前瞻性聲明，均完全明確受上述的警告聲明所限制。本計劃文件所載之任何前瞻性聲明僅於截至最後實際可行日期作出。

本計劃文件所載的基於本公司在過去或目前的趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，均不應被視為是該等趨勢或活動將於日後持續的聲明。

### 26. 語言

本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 財務摘要

下文載列本集團截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月期間以及截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務資料摘要。截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月期間的數字乃摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月期間的業績公佈。截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的數字乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的年報。

本公司核數師羅申美會計師事務所就本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項或與持續經營有關之重大不確定性。

## 綜合損益及其他全面收入表摘要

	(未經審核)		(經審核)		
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二二年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	60,850	40,966	94,387	109,501	104,977
銷售成本	(22,906)	(19,540)	(41,122)	(40,927)	(39,419)
毛利	37,944	21,426	53,265	68,574	65,558
其他收入	693	2,728	4,368	1,651	12,045
銷售及分銷費用	(16,906)	(18,712)	(34,569)	(37,031)	(40,361)
行政費用	(33,465)	(32,049)	(64,058)	(61,171)	(62,225)
物業、機器及設備之折舊， 減值虧損及攤銷	(271)	(739)	(1,637)	(5,777)	(16,052)
其他經營收益／(虧損)之淨額	4,156	(83,571)	(107,169)	8,763	24,906
經營虧損	(7,849)	(110,917)	(149,800)	(24,991)	(16,129)
投資物業公允值收益之淨額	300	—	—	5,700	1,200
俱樂部物業之重估虧蝕撥回	—	—	—	—	30,308
融資成本	(625)	(594)	(1,352)	(2,045)	(3,596)
除稅前溢利／(虧損)	(8,174)	(111,511)	(151,152)	(21,336)	11,783
所得稅開支	—	—	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)	(8,174)	(111,511)	(151,152)	(21,336)	11,783

	(未經審核)		(經審核)		
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二二年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他全面收入／(虧損)：					
將不會重新分類至損益之項目：					
重估俱樂部物業之公允值收益／(虧損)	(45,000)	83,000	85,000	59,000	188,724
可重新分類至損益之項目：					
換算海外業務之匯兌差額	(58)	(125)	(152)	83	221
年內／期內其他全面收入／(虧損)， 扣除稅項	(45,058)	82,875	84,848	59,083	188,945
年內／期內全面收入／(虧損)總額	<u>(53,232)</u>	<u>(28,636)</u>	<u>(66,304)</u>	<u>37,747</u>	<u>200,728</u>
溢利／(虧損)可分配於：					
— 本公司持有人	(8,548)	(111,060)	(150,663)	(21,280)	11,881
— 非控股股東權益	374	(451)	(489)	(56)	(98)
年內／期內溢利／(虧損)	<u>(8,174)</u>	<u>(111,511)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
全面收入／(虧損)總額可分配於：					
— 本公司持有人	(53,593)	(28,156)	(65,780)	37,784	200,631
— 非控股股東權益	361	(480)	(524)	(37)	97
年內／期內全面收入／(虧損)總額	<u>(53,232)</u>	<u>(28,636)</u>	<u>(66,304)</u>	<u>37,747</u>	<u>200,728</u>
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利／(虧損)					
— 基本	<u>(0.52) 仙</u>	<u>(6.73) 仙</u>	<u>(9.13) 仙</u>	<u>(1.29) 仙</u>	<u>0.72 仙</u>
— 攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>

## 2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述(i)本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)；(ii)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)；(iii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)；(iv)本集團截至二零二三年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表(「二零二三年中期財務報表」)；及(v)本集團截至二零二二年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表(「二零二二年中期財務報表」)所載之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料存在重大關係之相關已刊發財務報表之附註。

二零二二年財務報表載列於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)(於二零二三年四月二十七日刊發)第85至157頁。二零二二年年報已刊載於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。另請參閱以下二零二二年年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700378\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700378_c.pdf)

<https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/annual/2022/car2022.pdf>

二零二一年財務報表載列於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)(於二零二二年四月二十八日刊發)第85至159頁。二零二一年年報已刊載於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。另請參閱以下二零二一年年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800405\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800405_c.pdf)

<https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/annual/2021/car2021.pdf>

二零二零年財務報表載列於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)(於二零二一年四月二十八日刊發)第79至151頁。二零二零年年報已刊載於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。另請參閱以下二零二零年年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800552\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800552_c.pdf)

<https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/annual/2020/car2020.pdf>

二零二二年中期財務報表載列於本公司截至二零二二年六月三十日止期間之中期報告(「二零二二年中期報告」)(於二零二二年九月二十八日刊發)第19至36頁。二零二二年中期報告已刊載於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。另請參閱以下二零二二年中期報告之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0928/2022092800267\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0928/2022092800267_c.pdf)

<https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/interim/2022/intrepc.pdf>

二零二三年中期財務報表載列於本公司截至二零二三年六月三十日止期間之中期業績公佈(「二零二三年中期業績公佈」)(於二零二三年八月二十五日刊發)第2至15頁。二零二三年中期業績公佈已刊載於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。另請參閱以下二零二三年中期業績公佈之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500159\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082500159_c.pdf)

[https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/announcement/a287800-c0128\\_230825interimresultsannouncement\(ir\).pdf](https://doc.irasia.com/listco/hk/enmholdings/announcement/a287800-c0128_230825interimresultsannouncement(ir).pdf)

二零二零年財務報表、二零二一年財務報表、二零二二年財務報表、二零二二年中期財務報表及二零二三年中期財務報表(而非刊載該等財務報表的二零二零年年報、二零二一年年報、二零二二年年報、二零二二年中期報告及二零二三年中期業績公佈之任何其他部分)均藉提述而載入本計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

### 3. 債務及或然負債聲明

於二零二三年六月三十日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還債務摘要如下：

#### 銀行借款

於二零二三年六月三十日，本集團銀行借款為5,255,000港元，有關詳情如下：

	千港元
有抵押(附註1)及有擔保(附註2)	1,098
無抵押及有擔保(附註2)	4,157
	<hr/>
總計	5,255
	<hr/> <hr/>

附註1：有抵押銀行借款以本集團已抵押定期存款10,000,000港元作抵押。

附註2：銀行借款由本公司提供擔保。

**租賃負債**

於二零二三年六月三十日，本集團使用權資產之未償還租賃負債為12,725,000港元。

除上文所述者及集團內公司間負債、集團內公司間擔保及正常應付賬款及其他應付款項外，於二零二三年六月三十日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已獲授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或屬借款性質的債項，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信用證或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或抵押；或(iv)擔保或其他或然負債。

**4. 本集團的物業權益及未經審核資產淨值**

本集團物業權益於二零二三年六月三十日之估值乃由本公司委任之獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司完成。於二零二三年六月三十日股東應佔現況下物業權益之總市值約為432,800,000港元，茲載列如下：

	股東應佔 現況下 物業權益 之市值 港元	佔總額 之百分比
顯達路之俱樂部物業	380,000,000	87.8%
葵涌緯興工業大廈之投資物業	52,800,000	12.2%
<b>物業權益總額</b>	<b>432,800,000</b>	<b>100.0%</b>

上述物業權益之進一步詳情及萊坊測量師行有限公司編製之相應估值報告載於本計劃文件附錄二。

本集團於二零二三年六月三十日之未經審核資產淨值(當中已計及於二零二三年六月三十日本集團物業權益估值)約為1,089百萬港元(或每股股份約0.660港元)。

	港元
本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合資產淨值	1,088,783,000
每股資產淨值(根據於最後實際 可行日期的1,650,658,676股已發行股份計算)	<u>0.660</u>

## 5. 重大變動

除下文披露者外，董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，本集團之財務、營業狀況或前景並無重大變動。

誠如本公司日期為二零二三年八月二十五日之中期業績公佈所載，根據本集團截至二零二三年六月三十日止六個月(「該期間」)之未經審核綜合財務資料，本集團於該期間錄得股東應佔虧損為8,548,000港元，較二零二二年同期股東應佔虧損大幅減少。該等虧損減少主要由於：

- (i) 由於該期間內環球投資市場顯著改善，本集團投資組合表現好轉，由去年同期已變現及未變現虧損淨額76,338,000港元轉為該期間已變現及未變現收益淨額11,809,000港元；及
- (ii) 由於二零二三年初取消社交距離限制，本集團於該期間的收入較二零二二年同期40,966,000港元改善為60,850,000港元及時裝零售業務於該期間的經營業績較二零二二年同期的經營虧損12,597,000港元改善為經營虧損2,598,000港元。

誠如本公司日期為二零二三年八月二十五日之中期業績公佈所載，由於俱樂部地塊重新估值及該期間產生淨虧損，資產淨值由二零二二年十二月三十一日的1,142,015,000港元減少至二零二三年六月三十日的1,088,783,000港元。於二零二三年六月三十日，本公司之俱樂部物業由一名獨立專業估值師估值為380,000,000港元。該估值較於二零二二年十二月三十一日之估值425,000,000港元減少45,000,000港元或10.6%。於二零二三年六月三十日之估值詳情請參閱物業估值報告。



以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團所持物業權益於二零二三年六月三十日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本計劃文件而編製。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

### 有關於香港所持有的多項物業權益(以下簡稱「該等物業」)之估值

吾等遵照安寧控股有限公司(以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示對該等物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二三年六月三十日(「估值日期」)之市值之意見，以作公開披露用途。

### 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

*「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」*

市值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章及香港公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11所載規定。

吾等之估值以該等物業之100%租賃權益為基準。

### 估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致 貴集團持作投資之第一類物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括位置、樓齡、交易時間、負載、面積及其他重大因素。

對 貴集團持作未來發展之第二類物業進行估值時，吾等已根據向吾等提供之開發計劃對該物業進行估值，並已假設該等物業將根據 貴集團所提供之最新開發計劃開發及竣工。吾等假設將就該開發計劃自相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且無任何繁苛條件或延誤。吾等亦假設開發項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並將獲相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已採用市場法，參考有關市場的可資比較銷售交易，並且已計及相關開發成本及相關風險。

### 專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為方耀明先生(香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估值師、註冊專業測量師(產業測量組))，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值－全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

### 潛在稅項負債

於估值日期出售香港物業權益(作為物業轉讓)可能產生的物業相關潛在稅項負債包括4.25%、8.5%或15%的從價印花稅、5%至20%的買家印花稅及/或特殊印花稅。誠如 貴集團所告知，產生該等稅項負債的可能性甚微。

### 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

#### 業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該等物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

#### 出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

#### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納所獲提供關於租賃協議、建築面積、建築平面圖、規劃許可、開發時間表、開發計劃、 貴集團應佔權益及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業權益之任何(或任何表面)佔用人所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大之資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

#### 視察

吾等已於二零二三年六月十二日對該等物業進行了內部及外部視察。視察該等物業由鍾凱婷女士(英國皇家特許測量師學會會員註冊估值師)進行，彼擁有約六年香港物業估值經驗。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該等物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

### 識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由閣下指示中的該等物業地址所識別之該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該等物業。倘該等物業地址或將估值之該等物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

### 物業保險

吾等對該等物業進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

### 結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該等物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該等物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該等物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

### 土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該等物業之興建、佔用及使用已或將完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已或將取得本報告所依據就使用該等物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

### 貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以港元計值。

### 面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港  
新界荃灣  
楊屋道8號  
如心廣場二座  
33樓3301-3302室  
安寧控股有限公司  
董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估值及諮詢部高級董事

葉穎思

英國皇家特許測量師學會會員註冊估值師

高級董事、估值及諮詢部主管

方耀明

香港測量師學會資深會員

英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

二零二三年九月一日

附註：葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值領域(包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區)擁有約15年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

## 估值概要

## 第一類：貴集團於香港持作投資之物業權益

物業權益	於估值日期 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下之市值 (港元)
1. 新界葵涌藍田街37-41號 緯興工業大廈4樓及5樓連天台 及3號及5號車位	52,800,000	100	52,800,000
第一類總計：	<u>52,800,000</u>		<u>52,800,000</u>

## 第二類：貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業權益	於估值日期 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下之市值 (港元)
2. 新界荃灣老圍顯達路10號 顯達鄉村俱樂部	380,000,000	100	380,000,000
第二類總計：	<u>380,000,000</u>		<u>380,000,000</u>
總和：	<u><u>432,800,000</u></u>		<u><u>432,800,000</u></u>



## 估值

## 第一類：貴集團於香港持作投資之物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值
1. 新界葵涌藍田街 37-41號緯興工業 大廈4樓及5樓連 天台及3號及5號 車位  丈量約份第444 約地段第321號7 分之3份	緯興工業大廈(「該項目」)位 於新界葵涌藍田街北側，乃 於一九七零年竣工。  該物業包括4樓及5樓、天 台、該項目的一個地下車位 及一個貨車車位。  根據已批准的建築圖則， 該物業的總建築面積約為 22,500平方呎(2,090.29平方 米)。  根據吾等的測量，該物業的 總實用面積約為16,917平 方呎(或1,571.66平方米)以 及平台及雨棚的總測量面積 分別約為3,467平方呎(或 322.10平方米)及3,768平方 呎(350.10平方米)。  該物業根據第4321號新 批土地契約持有，年期自 一八九八年七月一日起為期 99年，並依法續期至二零 四七年六月三十日。每年應 付的地租為應課差餉租值之 3%。	該物業根據一份租約 按月租賃，於估值日 期每月總租金收入約 為82,000港元。	52,800,000港元 (伍仟貳佰捌拾 萬港元)  ( 貴集團 應佔100% 權益： 52,800,000 港元)

## 附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該物業之註冊擁有人為安寧控股有限公司。
- (2) 該項目位於葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/31項下「其他指定用途(商貿)」的地帶內。
- (3) 物業受以下產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九七零年七月七日的公契(註冊摘要編號TW85268)；
  - (ii) 日期為一九七零年八月十二日的發展藍圖(註冊摘要編號TW85383)；

- (iii) 日期為一九七四年五月二十七日的註冊摘要編號85383所附圖則的修正(註冊摘要編號TW113023)；
  - (iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第26條發出的日期為一九九三年一月十二日的命令副本(註冊摘要編號TW877844)；
  - (v) 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的日期為一九九三年一月十二日的命令副本(註冊摘要編號TW877845)；
  - (vi) 日期為一九九五年四月八日的合約完成證明書(註冊摘要編號TW999579)；及
  - (vii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的日期為二零一零年十一月二日的WC/TD00998/10/NT-J03號通告(註冊摘要編號12070500610276)。
- (4) 於對該物業進行估值時，吾等已參考被視為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的工業物業成交案例。所採納可比案例的實用面積的單價介乎約每平方呎2,662港元至3,692港元。於達致已採納的物業單價時，有關位置、樓齡、面積、負載及其他重大因素方面的調整已獲考慮其中，以反映可比案例與該物業之間的差異。
- (5) 於對該物業進行估值時，吾等亦已參考被視為在位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的車位成交案例。所採納可比案例的每個車位單價介乎約1,380,000港元至2,300,000港元。於達致已採納的該物業每個車位單價時，有關位置、交易時間及其他重大因素方面的調整已獲考慮其中，以反映可比案例與該物業之間的差異。

## 第二類：貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值
2. 新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部 丈量約份第454約地段第360號及其延展地段	<p>顯達鄉村俱樂部位於新界荃灣顯達路北側。</p> <p>該物業包括位於丈量約份第454約的不規則形狀地段及其延展地段，該物業的註冊佔地面積約為430,818平方呎(40,024.00平方米)。</p> <p>地盤上現有的建築物包括一幢2層會所連地下室1層、一幢3層度假村旅館連地下室、一層停車場，以及一幢2層體育用途大樓，設有室內及室外休閒設施，如游泳池及練習場。現有物業亦包括103個有蓋車位及40個露天車位。該物業於一九七九年至一九八七年間竣工。</p> <p>該物業根據第5399號新批土地契約持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並依法續期至二零四七年六月三十日。每年應付的地租為該地段應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業以會員制鄉村俱樂部形式營運，商號為「顯達鄉村俱樂部」，由貴公司全資附屬公司按月租賃，於估值日期每月總租金收入約700,000港元。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業將重建為住宅綜合項目，連同附屬會所及停車場設施，開發計劃總建築面積約為530,665平方呎(49,300平方米)。</p>	<p>380,000,000 港元 (叁億捌仟 萬港元) (貴集團 應佔100% 權益： 380,000,000 港元)</p>

## 附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該物業之註冊擁有人為安寧控股有限公司。
- (2) 該物業位於荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/36項下「住宅(乙類)8」的地帶內。
- (3) 物業受以下產權負擔所規限：
  - (i) 日期為一九八四年三月九日的解除及回贖書(關於：丈量約份第454約地段第360號)(註冊摘要編號TW307028)；
  - (ii) 日期為一九七九年十二月十日的停車場發展圖則(註冊摘要編號TW185059)；
  - (iii) 日期為一九八零年七月十五日的延展書(關於：丈量約份第454約地段第360號增批部分)(註冊摘要編號TW195958)；

- (iv) 日期為一九八四年五月九日的修訂書(關於：丈量約份第454約地段第360號及其延展地段)(註冊摘要編號TW314725)；
- (v) 日期為一九八五年十二月二十八日關於丈量約份第454約地段360號增批部分及其延展地段圖則的延展書(註冊摘要編號TW370963)；
- (vi) 日期為一九八六年五月二十二日的修訂書(註冊摘要編號TW383340)；
- (vii) 建築事務監督根據《建築物條例》第27A條發出的日期為一九九三年二月二十六日的命令副本連同圖則(註冊摘要編號TW882586)；
- (viii) 日期為一九九八年八月十四日的合約完成證明書(註冊摘要編號TW1241708)；
- (ix) 建築事務監督根據《建築物條例》第27C(1)條發出的日期為一九九七年十一月二十八日的第BSI6/NT/97號命令連同圖則(註冊摘要編號TW1188275)；
- (x) 日期為二零零五年十一月三日的合約完成證明書(註冊摘要編號05112901270010)；
- (xi) 建築事務監督根據《建築物條例》第27C(1)條發出的日期為二零零零年三月二十八日的第BSI6/NT/97號命令的補充命令(註冊摘要編號TW1342514)；
- (xii) 建築事務監督根據《建築物條例》第27A條發出的日期為二零零二年九月二十七日的第DH 64NT/02/C號命令連同關於丈量約份第451約地段第1237B號餘段及丈量約份第454約地段第360號增批部分及其延展地段的圖則(註冊摘要編號TW1484464)；
- (xiii) 日期為二零零四年四月六日的撤銷書(第「DH64/NT/02/C」號命令)(註冊摘要編號17101601040014)；
- (xiv) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的日期為二零零四年九月二日的第C/S2/003833/04/NT號命令連同圖則(註冊摘要編號TW1596708)；
- (xv) 日期為二零一二年十一月五日的撤銷書(註冊摘要編號12113000670045)；
- (xvi) 建築事務監督根據《建築物條例》第27A條發出的日期為二零零六年十二月二十七日的第DH0166/NT/06/C號命令(註冊摘要編號07031401140665)；
- (xvii) 日期為二零一八年五月三十日的撤銷書(第「DH0166/NT/06/C」號命令)(註冊摘要編號18072701430024)；
- (xviii) 日期為二零零七年四月二日的地役權批約連同圖則(關於：地政專員／荃灣及葵青代表香港特別行政區政府發出)(註冊摘要編號07041801820122)；及
- (xix) 荃灣及葵青地政專員出具的日期為二零二二年三月十八日的許可書連同圖則(註冊摘要編號22051901800111)。

- (4) 誠如 貴集團所告知，行政長官會同行政會議於二零二二年二月批准了 貴公司將該物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶的申請，並訂明最大建築面積為49,300平方米。 貴公司正在向地政總署申請換地。吾等的估值乃假設地政總署允許該物業進行換地，惟須支付合理的地價以符合上述批准中的開發計劃。
- (5) 根據開發計劃，該物業(假設於估值日期已竣工)的估計資本價值為8,714,000,000港元。
- (6) 估計重建成本(包括拆除及建築成本、專業費用、假設土地補價及其他相關成本)約為6,078,000,000港元。

## 1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則提供有關該建議、要約人及本公司之資料詳情。

要約人之唯一董事、Milestone Management Limited之董事連同參明有限公司之董事，願就本計劃文件所載資料(任何有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見(董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

董事願就本計劃文件所載資料(任何有關要約人及要約人一致行動方之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見(要約人之唯一董事、Milestone Management Limited之董事及參明有限公司之董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的已發行及繳足股本為 1,206,706,969 港元，由 1,650,658,676 股股份組成；
- (b) 所有目前已發行股份在所有方面(包括資本、股息及投票權方面)均具有同等地位；
- (c) 本公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司上一財政年度結束日)起並無發行任何新股份；及
- (d) 概無影響股份的尚未行使購股權、認股權證或換股權。

### 3. 市價

- (a) 下表載列股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日期；(iii)最後完整交易日期及(iv)有關期間內各月月末在聯交所所報之收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
二零二三年八月二十九日，即最後實際可行日期	0.540
二零二三年五月二十五日，即最後交易日期	0.465
二零二三年五月二十四日，即最後完整交易日期	0.375
於有關期間內每個曆月末：	
二零二三年七月三十一日	0.530
二零二三年六月三十日	0.520
二零二三年五月三十一日	0.465
二零二三年四月三十日	0.410
二零二三年三月三十一日	0.365
二零二三年二月二十八日	0.390
二零二三年一月三十一日	0.445
二零二二年十二月三十日	0.400

- (b) 於有關期間內，股份於二零二三年六月六日及七日以及二零二三年八月二十八日及二十九日在聯交所所報之最高收市價為每股股份0.540港元，而股份於二零二三年四月十一日、十三日及十七日在聯交所所報之最低收市價為每股股份0.355港元。
- (c) 每股計劃股份0.58港元之註銷價格較股份於最後交易日期在聯交所所報之收市價每股股份0.465港元溢價約24.7%。
- (d) 每股計劃股份0.58港元之註銷價格較股份於最後完整交易日期在聯交所所報之收市價每股股份0.375港元溢價約54.7%。

### 4. 股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於任何股份或有關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證券及期貨條例第XV部所界定之權益；



- (b) 概無本公司之附屬公司、概無本公司或本公司附屬公司之退休基金及概無根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(惟獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士概無與任何其他人士作出任何收購守則規則22註釋8所述類別的安排；
- (d) 概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)獲全權委託管理任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 概無本公司或任何董事借入或借出任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 要約人合法及實益擁有、控制或酌情支配408,757,642股股份，佔本公司已發行股本約24.76%；
- (g) 除說明函件中「7. 本公司的股權架構及該建議及該計劃的影響」一節所披露者外，概無要約人之唯一董事於任何股份或有關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證券及期貨條例第XV部所界定之權益，且概無要約人一致行動方擁有或控制任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 概無要約人及任何要約人一致行動方接獲任何有關投票贊成或反對該建議之不可撤回承諾；
- (i) 任何人士與要約人或任何要約人一致行動方之間概不存在收購守則規則22註釋8所述類別之安排；及
- (j) 概無要約人或要約人一致行動方借入或借出任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 5. 股份買賣

於有關期間：

- (a) 概無董事買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無本公司之附屬公司、概無本公司或本公司附屬公司之退休基金及概無根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士作出任何收購守則規則22註釋8所述類別的安排的人士概無買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無與本公司有關連並獲全權委託管理任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 概無要約人、要約人之唯一董事或要約人一致行動方買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (f) 概無與要約人或任何要約人一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士買賣股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

## 6. 要約人股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人由參明有限公司間接全資擁有；及
- (b) 概無本公司及董事於要約人之任何股份或有關要約人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權益。

## 7. 要約人之股份買賣

於有關期間內，概無本公司或任何董事買賣要約人之任何股份或有關要約人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

## 8. 有關該建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 任何要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據該建議將予收購之股份訂立任何協議、安排或諒解，且要約人無意將根據該建議收購之任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動方與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂有任何與該建議有關或取決於該建議之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (c) 要約人概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議條件之情況之協議或安排；及
- (d) (1)任何股東及(2)(i)要約人及要約人一致行動方；或(ii)本公司、其附屬公司或關連公司概無訂立協議、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 9. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無將就該建議給予任何董事利益(適用法例規定的法定補償除外)作為離職補償或其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立以該建議之結果為條件或取決於該建議之結果或在其他方面與該建議有關連之協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立有關任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

## 10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關服務合約(i) (包括連續性及固定期限合約)於有關期間內已訂立或修訂；(ii)為通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii)為期限超過12個月(無論通知期長短)之固定期限合約。

## 11. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚待解決或可能面臨之重大訴訟或索償。

## 12. 重大合約

自要約期開始前兩年當日起至最後實際可行日期(包括當日)，除本公司或其任何附屬公司在已開展或擬開展業務日常運作過程中訂立的合約外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

## 13. 專家及同意書

以下為已提供載入本計劃文件之建議的專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
創越融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
萊坊測量師行有限公司	獨立專業物業估值師

以上各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意以本計劃文件所載之形式及涵義刊載意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

## 14. 其他事項

- (a) 要約人一致行動方的主要成員包括：
- (i) 參明有限公司，蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為其董事；
  - (ii) Parasia Limited 由參明有限公司全資擁有，曾殿科先生為其唯一董事；
  - (iii) Milestone Management Limited 由參明有限公司間接全資擁有，王弘瀚先生及曾殿科先生為其董事；
  - (iv) Diamond Leaf Limited 由 Parasia Limited 全資擁有，Milestone Management Limited 為其唯一董事；
  - (v) 王弘瀚先生、蔡宏興先生及曾殿科先生，即一名或多名要約人一致行動方之董事；及
  - (vi) 專業管理人莊日杰先生及黃德偉先生獲香港高等法院委任為龔如心女士及王德輝先生各項遺產的共同及個別管理人。參明有限公司由龔如心女士的遺產擁有 99.77% 權益，並由王德輝先生的未受管理遺產擁有 0.23% 權益。

有關要約人一致行動方的更多資料，請參閱本計劃文件說明函件中「14. 有關要約人的資料」一節。

- (b) 要約人的註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands 及要約人的通信地址為香港新界荃灣楊屋道 8 號如心廣場二座 35-38 樓。
- (c) 要約人一致行動方的主要成員(即參明有限公司、Parasia Limited、Milestone Management Limited、Diamond Leaf Limited、王弘瀚先生、蔡宏興先生及曾殿科先生、莊日杰先生及黃德偉先生)的通信地址位於香港新界荃灣楊屋道 8 號如心廣場二座 35-38 樓。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於香港新界荃灣楊屋道 8 號如心廣場二座 33 樓 3301-3302 室。
- (e) 浩德融資的註冊辦事處位於香港中環永和街 21 號。

- (f) 獨立財務顧問的註冊辦事處為香港中環康樂廣場1號怡和大廈15樓1501室。
- (g) 本公司的公司秘書為鄭佩敏女士，為香港會計師公會資深會員以及香港特許公司管治公會及特許公司管治公會會員。
- (h) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 15. 備查文件

下列文件之副本將會在本計劃文件日期起直至生效日期或該計劃失效或被撤回之日(以較早者為準)止期間於(1)正常辦公時間內上午九時正至下午五時正(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)(香港時間)在本公司的註冊辦事處(地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-3302室)、(2)本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 及(3)證監會網站 <http://www.sfc.hk> 可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年之年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第15至27頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第28至29頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第30至84頁；
- (g) 萊坊測量師行有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本計劃文件第112至123頁；
- (h) 附錄三—一般資料「13. 專家及同意書」一節所述的同意書；
- (i) 附錄三—一般資料「12. 重大合約」一節所述的重大合約；及
- (j) 本計劃文件。

---

# 協議安排

---

高院雜項案件第 1344 號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件二零二三年第 1344 號  
有關  
安寧控股有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第 622 章  
公司條例  
之事宜

根據香港特別行政區法例第 622 章  
公司條例第 673 條之  
協議安排

前言

於本計劃中，除非與主旨或文義不符，下列詞彙具有以下涵義：

一致行動	指	具有收購守則所賦予之涵義，且「一致行動人士」及「一致行動的人」應據此解釋
註銷價格	指	要約人根據計劃以現金應付計劃股東的每股計劃股份註銷價格 0.58 港元
公司條例	指	香港法例第 622 章《公司條例》
本公司	指	安寧控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：128）
生效日期	指	本計劃根據本計劃第 6 段生效的日期
高等法院	指	香港高等法院
港元	指	香港法定貨幣港元



## 協議安排

香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
最後實際可行日期	指	二零二三年八月二十九日，即計劃文件付印前為確定載入計劃文件之若干資料之最後實際可行日期
新股份	指	根據本計劃將向要約人發行的新股份，其數目等於已註銷計劃股份數目
要約人	指	Solution Bridge Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
要約人一致行動方	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為一致行動之人士，包括參明有限公司、Parasia Limited、Milestone Management Limited、Diamond Leaf Limited、王弘瀚先生、蔡宏興先生、曾殿科先生、莊日杰先生及黃德煒先生
記錄日期	指	二零二三年十月三十日(星期一)
股東名冊	指	本公司股東名冊
計劃	指	本公司與計劃股東根據公司條例第673條訂立之本協議安排(附帶或須受對其作出之任何修訂或高等法院批准或施加之條件所規限)，內容涉及(其中包括)註銷所有計劃股份及向要約人發行新股份
計劃文件	指	本公司與要約人聯合刊發的日期為二零二三年九月一日的計劃文件，包括本計劃
計劃股份	指	除要約人及其一致行動的人實益擁有的股份外的股份
計劃股東	指	計劃股份的登記持有人
股份	指	本公司股本中的普通股
股東	指	股份的登記持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
收購守則	指	香港公司收購及合併守則

---

## 協議安排

---

於最後實際可行日期，本公司已發行股本為1,650,658,676股。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動的人擁有或控制730,974,145股股份，佔已發行股份約44.28%。

於最後實際可行日期，與要約人一致行動的人士合共持有322,216,503股股份。要約人一致行動方實益擁有的股份將不會構成計劃股份的一部分，且不會於計劃生效後被註銷以換取註銷價格款項。

作為計劃股份於生效日期的註銷及銷毀之代價，於記錄日期股東名冊所示的所有計劃股東將有權就每股已註銷計劃股份收取現金0.58港元。

要約人已同意向高等法院承諾受其約束，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及作出之一切有關文件、行動及事宜。

本計劃之主要目的為於生效日期，所有計劃股份應予註銷及銷毀，新股份將增設並向要約人發行，本公司將由要約人及要約人一致行動方全資擁有。

### 協議安排 第一部分 註銷及銷毀計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 透過註銷及銷毀計劃股份削減本公司已發行股本；
- (b) 受限於並在上文(a)段所述的削減股本生效後，本公司股本隨即通過增設與已註銷計劃股份數目相等數目的新股份增至其原數額；及
- (c) 本公司須將其賬冊中因上文(a)段所述的削減股本而產生之進賬用於繳足向要約人及要約人一致行動方配發及發行入賬列作繳足之與已註銷計劃股份數目相等數目的新股份。

---

## 協議安排

---

### 第二部分 註銷及銷毀計劃股份之代價

2. 作為根據本計劃1(a)段註銷及銷毀計劃股份之代價，要約人將就每股已註銷計劃股份向於記錄日期股東名冊所示的各計劃股東支付或促使支付0.58港元。

### 第三部分 一般事項

3. (a) 要約人須於不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內根據本計劃第2段向於記錄日期股東名冊所示的計劃股東郵寄或安排郵寄應付有關計劃股東款額之支票。
- (b) 除非於生效日期前另有書面指明寄發至本公司香港股份過戶登記處(即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，否則所有有關支票均將放入預付郵資之信封內通過郵遞(航空郵件(如適用))寄發予有權收取支票的人士：
  - (i) 如屬唯一持有人，則郵寄至於記錄日期於股東名冊所示之有關持有人各自之登記地址；及
  - (ii) 如屬聯名持有人，則郵寄至就有關聯名持有股份名列股東名冊首位之其中一名聯名持有人之登記地址。
- (c) 所有支票之抬頭人須為按照本計劃第3(b)段之規定於載有該支票之信封上所列之該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔之責任。
- (d) 所有支票之郵誤風險概由收取支票之人士承擔，且一旦寄出，本公司、要約人或任何其各自的高級職員或代理概不就任何郵件遺失或延誤負責。
- (e) 於根據本計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權促使註銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票，並將該等支票所代表之全部款項以要約人名義存入要約人所選定之香港持牌銀行之存款或託管賬戶內。要約人須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據本計劃第2段應付之款項及其利息，惟須在本計劃第3(b)段所述彼等為收款人之支票尚未獲兌現之情況下方能

---

## 協議安排

---

如此。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權享有有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有(視情況而定)有關款項之證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

(f) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人(或其任何繼任公司)將獲解除根據本計劃作出任何款項之任何進一步責任，此後要約人將保留本計劃第3(e)段所述之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息(如有)，惟須扣除(如適用)法律規定之利息或任何預扣或其他稅項或任何其他扣減，並將須扣除任何支出。

(g) 本第3段之上文各分段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：

(a) 代表計劃股份之所有股票將不再具有有關計劃股份所有權文件或憑證之效力，且其每名持有人須應本公司要求向本公司或本公司委任以收取該等股票之任何人士交付該等股票以作註銷；

(b) 代表轉讓任何數目之計劃股份並於記錄日期仍然有效之所有轉讓文件將失去其作為轉讓文件用途之效力；及

(c) 於記錄日期有效並就任何計劃股份向本公司作出之所有授權或其他指示將不再是有效力之授權或指示。

5. 本計劃將在批准本計劃及確認(根據公司條例第229條)因本計劃導致削減股本之高等法院命令之正式文本連同有關本公司削減股本之會議記錄及申報表(載有公司條例第230條規定之詳情)向香港公司註冊處處長登記時生效。

6. 除非本計劃於二零二三年十二月一日(或要約人與本公司可能協定或(在適用之情況下)高等法院可能指示之有關較後日期)或之前生效，否則本計劃將告失效。

---

## 協 議 安 排

---

7. 本公司及要約人可共同同意並代表所有有關方同意對本計劃所作之任何修改或增加，或高等法院認為適宜而在並無舉行任何其他法院會議之情況下批准或施加之任何條件。
8. 無論本計劃是否生效，本公司均將自行承擔本計劃產生的開支。

二零二三年九月一日

---

# 法院會議通告

---

高院雜項案件二零二三年第1344號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件二零二三年第1344號  
有關  
安寧控股有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例  
之事宜  
根據香港特別行政區法例第622章  
公司條例第673條之  
協議安排

## 法院會議通告

茲通告根據日期為二零二三年八月三十日就上述事項發出之命令(「命令」)，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)已指示安寧控股有限公司(「本公司」)股份(「股份」)(要約人及要約人一致行動方(定義見計劃)實益擁有的股份除外)(「計劃股份」)登記持有人召開會議(「會議」)，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)本公司與計劃股份登記持有人(「計劃股東」)之間建議訂立之協議安排(「計劃」)，而會議將於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行，所有計劃股東務請於上述地點及時間出席是次會議。

計劃副本及根據香港法例第622章《公司條例》第671條之規定須予解釋計劃影響之說明函件(「說明函件」)副本已納入計劃文件內(「計劃文件」)，而本通告構成計劃文件之一部分，並以郵寄方式寄發予計劃股東(其登記地址位於香港)及以郵遞方式寄發予海外計劃股東(其登記地址位於香港以外)。有權出席會議之任何人士亦可於會議指定舉行日期前任何一日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)之一般營業時間內，於(a)本公司(地址為香港

---

## 法 院 會 議 通 告

---

新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-3302室)及(b)本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取計劃文件副本。計劃文件亦自二零二三年九月一日起可於本公司網站 [www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com) 查閱。

為符合香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，要約人及其一致行動的人士(定義見收購守則)所持有之股份不得在會議上表決，因此，僅計劃股東所持有之股份符合資格在會議上表決。

計劃股東可親身於會議上投票，亦可委任一名或多名人士(不論是否為本公司股東)為彼等之代表，代其出席會議及表決。於二零二三年九月一日向計劃股東寄發之計劃文件附上會議適用之粉紅色代表委任表格。倘委任超過一名代表，則相關代表委任表格須列明每名委任代表所代表的股份數目。

如屬股份之聯名持有人，則接受排名較前之持有人(不論親自或委任代表或代表)所作之表決，而其他聯名持有人之表決一概不予接納。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關股份持有人名稱之排名次序為準。

代表委任表格連同(如有)經簽署之授權書或其他授權文件或經公證人簽署證明之授權書副本(若委任人為法團，則須蓋上法團印章或由獲授權人或獲正式授權之高級職員代為簽署，且獲本公司董事信納)，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送交至本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。或委任代表表格可於會議上在投票表決前遞交予主席，彼就是否接納該表格擁有絕對酌情權。本公司不接受以電子方式或任何其他數據傳輸方式交回代表委任表格。

填妥並交回代表委任表格後，計劃股東仍可按意願親身出席會議或其續會並於會上投票。於該情況下，其代表委任表格將被視為已撤回。

為釐定出席會議並於會上投票之權利，於二零二三年九月十八日(星期一)至二零二三年九月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)本公司之股東名冊將暫停登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前，送交至本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



---

## 法院會議通告

---

高等法院已根據命令委任 Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士，或如其未克出席，則委任李僑生先生（兩人均為本公司董事）為會議主席，並已指示會議主席向高等法院報告會議結果。

誠如於二零二三年九月一日寄發予計劃股東之計劃文件內之說明函件所載，倘在會議上獲批准，計劃將須待高等法院其後認許後，方可作實。

附註：

倘於二零二三年九月二十六日(星期二)上午八時三十分或之後懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起之極端情況，及／或香港天文台於二零二三年九月二十六日(星期二)上午八時三十分或之前宣佈上述任何警告信號將於未來兩小時內發出，法院會議將(1)自動順延至下一個於上午八時三十分至上午十時三十分期間並無懸掛「黑色」暴雨警告信號及八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起之極端情況生效的營業日(定義見計劃)，在此情況下，法院會議將於該營業日上午十時三十分或(2)將予公佈的另一日期(即原訂舉行法院會議之日期後七個營業日內)舉行。為免生疑問，即使懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，法院會議仍將如期舉行。在惡劣天氣下，計劃股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席法院會議，如選擇出席法院會議，則務請小心注意安全。

日期：二零二三年九月一日

本公司之律師

**Herbert Smith Freehills**

香港

皇后大道中15號

告羅士打大廈

23樓

於本通告日期，董事會包括：

- 執行董事  
*Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH* 女士(行政總裁)
- 非執行董事  
王弘瀚先生(非執行主席)及 *David Charles PARKER* 先生
- 獨立非執行董事  
張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及 *Sarah Young O'DONNELL* 女士

另請參閱二零二三年九月一日於英文虎報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登的本通告之內容。

# 股東特別大會通告



**ENM HOLDINGS LIMITED**

**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

## 股東特別大會通告

茲通告安寧控股有限公司(「本公司」)之股東特別大會(「股東特別大會」)將於二零二三年九月二十六日(星期二)上午十一時正(或如在較後時間，緊隨同日在相同地點按香港特別行政區高等法院之指示召開之本公司登記持有人股份(Solution Bridge Limited(「要約人」)及其一致行動的人士(定義見下文所述之計劃)實益擁有股份除外)之會議結束或休會後)假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議為特別決議案：

### 特別決議案

「動議：

- (A) 批准本公司與計劃股東(定義見計劃)根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第673條於二零二三年九月一日訂立之建議協議安排(「計劃」)，形式為載於日期為二零二三年九月一日之計劃文件(「計劃文件」)的印刷本(已提呈本次股東特別大會並由本次股東特別大會主席簽署以資識別)，其中可加上香港特別行政區高等法院(「高等法院」)可能批准或施加之任何修改或增補或其他形式及條款及條件；
- (B) 為使計劃生效，於計劃根據公司條例生效之日期：
- (i) 本公司之已發行股本將透過註銷及銷毀計劃股份(定義見計劃)予以削減；
  - (ii) 受限於並待上述股本削減事宜生效後，本公司隨即透過增設相等於已註銷計劃股份數目之本公司新股份(「新股份」)數目，使其股本增至原來之金額；及

## 股東特別大會通告

- (iii) 本公司將因上述股本削減事宜而在其賬目中產生之進賬額用作全數支付配發及發行予要約人之入賬列作繳足新股份；
- (C) 授權本公司任何一名董事於計劃生效後向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位；及
- (D) 無條件授權本公司之任何一名董事配發及發行上文(B)(iii)段所述之股份，以及就實施計劃及削減股本而作出彼等認為必要或合宜之所有其他行為及事項，包括(但不限於)代表本公司同意對計劃作出高等法院認為適宜施加之任何修改或增補，以及作出彼等就實施計劃及就要約人通過計劃將本公司私有化之建議整體而言認為必要或合宜之所有其他行為及事項。」

承董事會命

安寧控股有限公司

執行董事及行政總裁

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**

香港，二零二三年九月一日

附註：

- (i) 在股東特別大會上，上述決議案將以投票方式表決。
- (ii) 計劃文件附上股東特別大會適用之白色代表委任表格。
- (iii) 凡有權出席股東特別大會及在會上表決之股東，均可委派一名或多名人士(不論是否為本公司股東)作為其委任代表代其出席股東特別大會及於會上表決。倘委任超過一名代表，則相關代表委任表格須列明每名委任代表所代表的股份數目。
- (iv) 白色代表委任表格連同(如有)經簽署之授權書或其他授權文件或經公證人簽署證明之授權書副本(若委任人為法團，則須蓋上法團印章或由獲授權人或獲正式授權之高級職員代為簽署，且獲本公司董事信納)，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，送交至本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。或委任代表表格可於股東特別大會上在投票表決前遞交予主席，彼就是否接納該表格擁有絕對酌情權。本公司不接受以電子方式或任何其他數據傳輸方式交回代表委任表格。填妥並交回白色代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其續會並於會上投票。於該情況下，其代表委任表格將被視為已撤回。

---

## 股東特別大會通告

---

- (v) 如屬股份之聯名持有人，則接受排名較前之持有人(不論親自或委任代表或代表)所作之表決，而其他聯名持有人之表決一概不予接納。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關股份持有人名稱之排名次序為準。
- (vi) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，於二零二三年九月十八日(星期一)至二零二三年九月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)本公司之股東名冊將暫停登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分前，送交至本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (vii) 倘於二零二三年九月二十六日(星期二)上午九時正或之後懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起之極端情況，及／或香港天文台於二零二三年九月二十六日(星期二)上午九時正或之前宣佈上述任何警告信號將於未來兩小時內發出，股東特別大會將(1)自動順延至下一個於上午九時正至上午十一時正期間並無懸掛「黑色」暴雨警告信號及八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起之極端情況生效的營業日(定義見計劃)，在此情況下，股東特別大會將於該營業日上午十一時正或(2)將予公佈的另一日期(即原訂舉行股東特別大會之日期後七個營業日內)舉行。為免生疑問，即使懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會仍將如期舉行。在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會，如選擇出席股東特別大會，則務請小心注意安全。

於本通告日期，董事會包括：

- 執行董事  
*Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH* 女士(行政總裁)
- 非執行董事  
*王弘瀚* 先生(非執行主席)及 *David Charles PARKER* 先生
- 獨立非執行董事  
*張建榮* 先生、*李僑生* 先生、*李德泰* 先生及 *Sarah Young O'DONNELL* 女士