

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人或本公司證券的邀請或要約，並非在任何司法權區徵求任何投票或批准，亦不得在與適用法律相抵觸的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓本公司或要約人證券。

若構成違反任何司法權區的相關法律或法規，則本聯合公告所載全部或部分資料不得於、向或從該司法權區發佈、刊發或分發。



Wealth Builder Holdings Limited
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

Legend Upstar Holdings Limited
鎢聯控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：459)

聯合公告

- (1)要約人根據開曼群島公司法第86條
以計劃安排方式將鎢聯控股有限公司私有化之建議
- (2)建議撤銷上市地位
及
- (3)恢復買賣

要約人之財務顧問



緒言

要約人與本公司聯合宣佈，於二零二五年十二月三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關建議以計劃方式將本公司私有化的建議，倘建議獲批准及實施，將導致要約人根據公司法第86條將本公司私有化及撤銷股份在聯交所的上市地位。

建議的條款

倘建議獲批准及實施：

- (a) 所有由計劃股東持有的計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價港幣0.133元；
- (b) 於計劃股份註銷及剔除後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以增加至其原先的數額。本公司賬冊中因任何已發行股本削減而產生的儲備，將用於繳足向要約人發行的入賬列作繳足新股份；及
- (c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後撤銷。

註銷價為最終價格並將不會調整。要約人將不會上調註銷價，且並無保留有關權利。股東及本公司潛在投資者務請注意，要約人將不得在作出本聲明後上調註銷價。

於本公告刊發後造成股份價格及流通量變動的交易活動，可能受計劃存在所影響，未必反映本集團的財務前景或股份的表現，並可能屬短暫性質。股東於考慮批准及接納計劃時務請審慎行事，切勿從任何該等活動中作出任何推論。

建議及計劃之條件

於最後截止日期或之前，下文「5.建議及計劃之條件」一節所述的條件達成或獲豁免(如適用)後，建議方可實施及計劃將會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力。倘計劃獲計劃股東批准及大法院認許、符合公司法的所有規定以及所有其他條件達成或獲豁免(視情況而定)，則計劃將對本公司及全體計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議及／或股東特別大會或於該等會議上投票。

財務資源

按註銷價每股計劃股份港幣0.133元及於公告日期已發行672,729,180股計劃股份計算，並假設於計劃記錄日期前本公司股權並無變動，註銷及剔除計劃股份所需現金代價最高金額為港幣89,472,981元。要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

股權架構

於公告日期：

- (a) 本公司的已發行股本包括1,805,282,608股股份；
- (b) 除要約人一致行動人士持有54,000,000份尚未行使購股權外，本公司概無尚未行使的附帶認購股份或可轉換為股份之權利的購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或本公司已發行的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 要約人持有1,132,553,428股股份，約相當於本公司已發行股本的62.74%，有關詳情載於「6. 股權架構」一節；及
- (d) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共672,729,180股股份，約相當於本公司已發行股本的37.26%。

要約人持有之股份將不會構成計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或實益擁有任何股份。

於計劃生效後，要約人將直接持有本公司已發行股本的100%。

寄發計劃文件

計劃文件載有(其中包括)計劃的詳情、預期時間表、公司法及大法院規則所規定的說明函件、有關本公司的資料、獨立董事委員會就建議及計劃的推薦建議、獨立財務顧問的意見函件、法院會議及股東特別大會通告以及彼等各自的代表委任表格，將於實際可行情況下盡快及遵照收購守則、公司法、大法院規則及其他適用法律的規定寄發予股東。

根據收購守則規則8.2，計劃文件應於公告日期後21日內(即二零二五年十二月三十日或之前)寄發予股東。計劃文件僅於大法院於其確定的日期舉行的指示聆訊上就舉行法院會議給予指示後，方可向股東寄發。

由於促使舉行指示聆訊及最終確定將納入計劃文件的資料需要額外時間，本公司將向執行人員申請同意延長寄發計劃文件的最後限期。本公司及要約人將就申請同意及寄發計劃文件的預期日期另行刊發公告。

計劃文件將包含重要資料。謹請股東於法院會議及／或股東特別大會上作出任何投票(或就此提供代表委任表格)時細閱計劃文件。

建議撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份的股票其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)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期後生效。

本公司將以公告方式通知股東股份之最後買賣日期以及計劃及股份於聯交所之上市地位撤銷生效之日期。

法院會議及股東特別大會的指示性時間

目前預期法院會議及股東特別大會將於或約於二零二六年二月舉行，惟須視乎大法院的時間表及指示聆訊結果而定。

建議實施的詳細預期時間表將載於計劃文件內，計劃文件亦將載有(其中包括)計劃的進一步詳情。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零二五年十二月三日(星期三)下午一時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。本公司已向聯交所申請自二零二五年十二月十日(星期三)上午九時正起恢復股份買賣。

警告

務請股東及潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實施，因此建議未必一定實施，而計劃未必一定生效。因此，股東及潛在投資者在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，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本聯合公告不擬亦不構成在任何司法權區根據建議或在其他情況下出售或認購任何證券的任何要約或購買或認購任何證券的邀請或任何表決或批准的招攬或其中一部分，亦不會在與任何適用法律及法規相抵觸的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓本公司或要約人的證券。建議僅透過計劃文件提出，其將載有建議之全部條款及條件，包括如何就建議投票之詳情。對建議的任何批准或其他回應僅應基於計劃文件的資料以及作出決定的股東的個別情況而作出。

非香港居民的人士能否獲提供建議可能受彼等所在或身為公民的相關司法權區的法律影響。非香港居民的人士應自行了解並遵守其所在司法權區的任何適用法律或監管規定。有關海外股東的詳情將載於計劃文件。

1. 緒言

要約人與本公司聯合宣佈，於二零二五年十二月三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關建議以計劃方式將本公司私有化的建議，倘建議獲批准及實施，將導致要約人根據公司法第86條將本公司私有化及撤銷股份在聯交所的上市地位。

2. 建議的條款

於公告日期，(i)本公司已發行股本包括1,805,282,608股股份；(ii)要約人持有1,132,553,428股股份，佔已發行股份約62.74%；及(iii)計劃股東持有672,729,180股股份，佔已發行股份約37.26%。

要約人持有之股份將不會成為計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或實益擁有任何股份。

於公告日期，要約人一致行動人士持有54,000,000份尚未行使之購股權，行使價為每股港幣0.128元，其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有。除已披露者外，於公告日期，概無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。尚未行使購股權之持有人(均屬要約人一致行動人士)已表明，彼等於要約期內不會行使彼等各自之購股權，且根據收購守則規則13，毋須向彼等提出購股權要約。根據購股權計劃之條款，購股權將於計劃生效時自動失效。

倘建議獲批准及實施：

- (a) 所有由計劃股東持有的計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價港幣0.133元；
- (b) 於計劃股份註銷及剔除後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以增加至其原先的數額。本公司賬冊中因任何已發行股本削減而產生的儲備，將用於繳足向要約人發行的入賬列作繳足新股份；及
- (c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後撤銷。

註銷價

根據計劃，註銷價將為每股計劃股份港幣0.133元，該金額將由要約人以現金方式支付予計劃股東。

於公告日期，(i)本公司並無宣佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本收益；及(ii)本公司無意於生效日期或之前或計劃不獲批准或建議失效日期(視情況而定)或之前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本收益。

價值比較

註銷價每股計劃股份港幣0.133元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (ii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (iii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約79.25%；
- (iv) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約80.22%；
- (v) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.076元溢價約75.23%；
- (vi) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.077元溢價約71.86%；
- (vii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.078元溢價約69.88%；
- (viii) 於二零二四年十二月三十一日本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.614元(根據於二零二四年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本公司經審核綜合資產淨值約港幣1,108,593,000元(摘錄自本公司二零二四年年報)及1,805,282,608股股份(即於二零二四年十二月三十一日的已發行股份數目)計算)折讓約78.34%；及
- (ix) 於二零二五年六月三十日本公司股權持有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.595元(根據於二零二五年六月三十日本公司股權持有人應佔本公司未經審核綜合資產淨值約港幣1,074,320,000元(摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告)及1,805,282,608股股份(即於二零二五年六月三十日的已發行股份數目)計算)折讓約77.65%。

註銷價為最終價格並將不會調整。要約人將不會上調註銷價，且並無保留有關權利。股東及本公司潛在投資者務請注意，要約人將不得在作出本聲明後上調註銷價。

註銷價乃由要約人於參考近年可資比較私有化交易的定價溢價後，經考慮多項因素(包括本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所披露本集團蒙受的現有虧損淨額，以及重估本集團投資物業所產生之公平值虧損持續趨勢)，以及下文「4. 實施建議之理由及裨益」一節所載因素而釐定。

有關註銷價之進一步分析將載於計劃文件內，當中將包括本集團物業估值資料的更新。股東於就計劃採取行動時，務請細閱計劃文件的內容。

最高價及最低價

於最後完整交易日前的六個月期間內，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二五年六月十九日的每股港幣0.09元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零二五年十一月二十六日的每股港幣0.071元。

於本公告刊發後造成股份價格及流通量變動的交易活動，可能受計劃存在所影響，未必反映本集團的財務前景或股份的表現，並可能屬短暫性質。股東於考慮批准及接納計劃時務請審慎行事，切勿從任何該等活動中作出任何推論。

3. 財務資源

奧澌資本已獲委任為要約人有關建議之財務顧問。

按註銷價每股計劃股份港幣0.133元及於公告日期已發行672,729,180股計劃股份計算，並假設於計劃記錄日期前本公司股權並無變動，註銷及剔除計劃股份所需現金代價最高金額為港幣89,472,981元。

要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

要約人的財務顧問奧澌資本信納要約人現時擁有並將維持充足的財務資源以滿足實施建議所需的最高現金代價金額。

4. 實施建議之理由及裨益

要約人認為，倘建議獲實施，將為計劃股東帶來負責任且具吸引力的方案。此舉旨在提供具吸引力的機會，讓計劃股東能夠在當前充滿不確定性的時期，有把握地退出其全部投資並立即套現。

4.1 就計劃股東而言：

(a) 在非住宅物業市場面臨挑戰之際，此乃實現投資價值之良機

要約人認為，非住宅物業分部正處於充滿挑戰及調整的時期，並注意到信貸環境對該分部已日趨謹慎，誠如下文進一步提供的近期銀行業數據。

根據恒生銀行有限公司的二零二五年中期報告，預期信貸虧損及減值支出由二零二四年上半年的港幣15億元飆升逾220%至二零二五年上半年的港幣48.61億元。此增長主要源於香港非住宅物業分部受壓，該行於二零二五年上半年針對香港非住宅物業貸款的預期信貸虧損撥備增加港幣25.40億元，佔其期內已確認預期信貸虧損開支過半數。

近期其他銀行業數據亦出現了類似的壓力訊號，例如，渣打集團有限公司於二零二五年第二季度的香港商業房地產貸款撥備按季增加41%至1.16億美元；中銀香港(控股)有限公司將香港商業物業相關信貸的總減值撥備增加94%至二零二五年六月三十日的港幣29.66億元；而香港上海滙豐銀行有限公司亦報告其預期信貸虧損及其他信貸減值支出於二零二五年上半年增加100%至港幣35.38億元，主要受到與香港商業房地產行業拖累。

要約人認為，本地非住宅物業抵押貸款違約所作出的撥備大幅增加，反映非住宅物業市場前景不明朗，不單對本集團代理業務增添不明朗因素，更影響本集團，在公平值持續承壓的情況下，在必要時不產生撇減的情況下變現非住宅物業組合的能力。

如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告所載，非住宅物業分部交易量出現若干改善跡象，但該分部仍在應對各種挑戰的影響，因此市場全面復甦仍難以預測。

(b) 作為避免本集團財務表現不確定性的機會

儘管本集團已在扭轉表現上作出努力，但仍局限於市場的影響，本集團收益連續數年持續下降，由二零二一年的港幣541,319,000元下降至二零二四年的港幣356,856,000元，而權益持有人應佔損益亦由二零二一年的純利港幣49,839,000元惡化，於二零二二年(港幣3,689,000元)、二零二三年(港幣733,000元)及二零二四年(港幣26,043,000元)持續錄得淨虧損。

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所披露，儘管本半年期間的收益由二零二四年的港幣201,530,000元輕微增加至二零二五年的港幣240,538,000元，本集團期內繼續錄得權益持有人應佔虧損淨額港幣33,343,000元，其中包括投資物業重估撇減超過港幣47,200,000元。

倘建議獲實施，將使計劃股東有機會避免在充滿挑戰的環境中本集團業績所面臨的不確定性。

本公司股東及潛在投資者應參考本公司刊發的最新財務資料，當中包括業務回顧及管理層討論與分析，以了解本集團的財務表現及前景詳情。

(c) 作為在股份持續表現疲軟及流通量欠佳的情況下，以溢價方式退出的途徑

要約人意識到股份的流通量相對較低，這可能會使希望出售股份的股東難以在不影響價格的情況下透過公開市場大量出售。

過去一年，股份的平均每日成交量為416,171股，佔公告日期已發行股份總數的0.02%。此外，股份於過去一年間的價格波動範圍介乎港幣0.053元與港幣0.093元之間(即截至公告日期(包括該日)為止的52週最高價及最低價)，顯示市場對股價並無重新評估。

註銷價每股計劃股份港幣0.133元較最後完整交易日的收市價大幅溢價約77.33%，並較截至最後交易日(包括該日)止30日、60日及120日的平均收市價分別溢價約75.54%、71.32%及69.19%。

要約人認為，倘建議獲實施，將為計劃股東提供一個寶貴而及時的機會，以可觀的市場溢價收回其在本公司的全部投資，使其能夠將資金重新分配至前景更明朗及確定性更高的其他投資機會。

4.2 就本公司而言：

(a) 降低與上市地位有關的成本及開支

建議及後續私有化將使本公司得以削減維持股份公開上市地位所涉及的行政成本與管理資源，使本集團能集中資源應對未來營運挑戰。

(b) 股權融資就本公司而言並非具吸引力的融資方案

鑑於本集團連續多年虧損，股份一直交投淡靜且成交價偏低，要約人認為股份的市價及成交量難以顯著改善，而除非嚴重攤薄現有股東權益，否則本公司亦難以妥善運用其上市地位自股票市場集資。

謹此提醒股東，於決定是否接納計劃時，應參閱計劃文件所載有關建議的詳情，包括獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，以及獨立董事委員會就建議提出的推薦建議。

5. 建議及計劃之條件

待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，建議及計劃方會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 根據公司法第86條的現行規定，於法院會議日期親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持不少於計劃股份價值75%的計劃股東批准計劃(以投票表決方式)；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等無利害關係計劃股東親身或委派代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) (i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以至少75%的多數票通過一項特別決議案，以批准藉註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本並使其生效及(ii)於上述削減本公司股本後，親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單大多數票通過一項普通決議案，以於緊隨其後將本公司已發行股本中的已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因上述股本削減而在本公司賬冊中產生的進賬用於按面值繳足數目與因計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足之新股份，以供配發及發行予要約人；
- (d) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)，並(倘必要)確認因註銷及剔除計劃股份導致本公司已發行股本的任何削減，以及向開曼群島公司註冊處處長遞交大法院就削減本公司已發行股本所發出命令的副本(及倘必要，其批准的會議記錄)以作登記；
- (e) 在必要情況下遵守公司法第15至17條項下有關削減計劃所涉及本公司已發行股本的程序規定及條件(如有)；
- (f) 已取得(或(視情況而定)已完成)所有(i)就建議(1)按適用法律或(2)本公司任何牌照、許可或合約責任而言屬必要；及(ii)就本集團(整體而言)而言屬重大的批准，且直至及於生效日期在並無修改的情況下仍具有十足效力及有效；
- (g) 概無任何司法權區的職權部門已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或詢問(或制訂或擬訂任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實)，在各情況下，致使建議或其根據其條款實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (h) 直至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，且任何職權部門概無就建議施加適用法律中並無明文規定或屬附加明文規定的任何法律或監管規定，而該等規定對本集團整體而言屬重大；

- (i) 本公司仍有償債能力，並無受到任何無力償債、破產或其他類似程序的影響，亦無在任何司法權區就本集團的全部或任何重大部分資產或業務委任清盤人、接管人或其他執行任何類似職能的人士；及
- (j) 自公告日期起，本集團整體業務、財務或貿易狀況就建議或計劃而言概無重大不利變動。

上文第(a)至(e)、(f)(i)(1)及(i)段所載條件不得豁免。要約人保留權利全面或部分豁免第(f)(i)(2)、(f)(ii)、(g)、(h)及(j)段的所有或任何條件。本公司無權豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)執行人員可能同意及大法院可能指示的較後日期)或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則計劃將不會生效及建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅於產生援引有關條件的權利的情況就建議或計劃而言對要約人極為重要時，方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。

於公告日期，根據要約人及本公司所得資料，除第(a)至(e)段(包括首尾兩段)條件中所列批准外，要約人及本公司並不知悉上文第(f)段條件所載的任何其他批准，要約人及本公司亦不知悉有任何其他情況可能導致第(f)至(j)段(包括首尾兩段)的任何條件未獲達成。具體而言，於公告日期，本公司並不知悉任何司法權區的任何職權部門已採取或展開第(g)段條件所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或詢問。

於公告日期，除第(g)、(h)、(i)及(j)段所載條件已達成(惟須持續達成)外，概無條件已達成或獲豁免(如適用)。

倘獲批准，計劃將對本公司及所有計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議及／或股東特別大會或於該等會議上投票。

6. 股權架構

於公告日期：

- (a) 本公司的已發行股本包括1,805,282,608股股份；
- (b) 除54,000,000份尚未行使購股權外，其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有，本公司概無尚未行使的附帶認購股份或可轉換為股份之權利的購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或本公司已發行的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 除要約人持有的1,132,553,428股股份(約相當於本公司已發行股本的62.74%)外，要約人及要約人一致行動人士概無實益擁有、控制或支配任何股份；
- (d) 奧澌資本集團成員公司(即要約人一致行動人士)概無實益擁有、控制或支配任何股份；
- (e) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共672,729,180股股份，約相當於本公司已發行股本的37.26%；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士均並無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；及
- (g) 要約人及要約人一致行動人士均並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約人持有之股份將不會構成計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或實益擁有任何股份。

於計劃生效後，要約人將直接持有本公司已發行股本的100%。

假設於建議完成前本公司股權架構並無任何其他變動，下表載列本公司於公告日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於公告日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	概約百分比 (附註1)	股份數目	概約百分比 (附註1)
要約人及要約人一致行動				
人士(附註2、3)	1,132,553,428	62.74	1,805,282,608	100.00
計劃股東	672,729,180	37.26	—	—
股份總數	1,805,282,608	100.00	1,805,282,608	100.00

附註：

- (1) 上表包含的所有百分比均為約數，而表格中的股權百分比已作四捨五入調整。
- (2) 要約人所持股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於法院會議上投票。根據計劃，要約人持有之股份將不會註銷及剔除。本公司的已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份而削減，而緊隨有關削減後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以增加至其原先的數額。
- (3) 於公告日期，(a)要約人持有1,132,553,428股股份；(b)要約人一致行動人士並無持有任何股份；及(c)本公司已發行54,000,000份尚未行使的購股權，其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有。
- (4) 於公告日期，除(i)黃建業先生就要約人所持有股份的視作權益；及(ii)黃建業先生、黃耀銘先生及黃靜怡女士就尚未行使購股權的權益外，概無其他董事於股份或相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

7. 有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由黃建業先生透過Luck Gain間接及實益全資擁有。於公告日期，除持有股份權益外，要約人並無從事任何業務活動。黃建業先生為本公司主席兼執行董事，亦為要約人之董事及唯一最終實益股東。

8. 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團的主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

下文載列本公司若干經審核財務資料摘要(摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之年度報告)以及本公司未經審核綜合財務資料摘要(摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告)：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	240,538	201,530	356,856	397,073	450,083
除稅前(虧損)/溢利	(31,300)	10,974	(23,362)	5,946	(2,244)
年度/期間(虧損)/溢利	(33,803)	9,291	(26,641)	(1,695)	(3,652)
本公司權益持有人應佔年度/期間(虧損)/溢利	(33,343)	9,504	(26,043)	(733)	(3,689)
年度/期間每股(虧損)/盈利 (以每股港仙列示)					
－基本及攤薄	(1.847)	0.526	(1.443)	(0.041)	(0.204)

9. 要約人有關本集團的意向

於公告日期，要約人有意讓本集團繼續從事其現有業務，且要約人無意於計劃生效後，對本集團現有業務作出任何重大變動及／或對本集團資產進行重大出售或重新調配，亦無意因建議實施而對本集團僱員的持續僱用狀況作出任何重大變動，惟本集團在日常業務過程中不時實施的任何變動除外。

本集團將持續與其客戶及業務夥伴合作，在現有及未來業務中共同應對商業挑戰。

10. 建議撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份的股票其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)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期後生效。

本公司將以公告方式通知股東股份之最後買賣日期以及計劃及股份於聯交所之上市地位撤銷生效之日期。

11. 法院會議及股東特別大會的指示性時間

目前預期法院會議及股東特別大會將於或約於二零二六年二月舉行，惟須視乎大法院的時間表及指示聆訊結果而定。

建議實施的詳細預期時間表將載於計劃文件內，計劃文件亦將載有(其中包括)計劃的進一步詳情。

12. 獨立董事委員會

董事會已成立由所有於建議並無直接或間接利益的獨立非執行董事(即沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生)組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃及尤其(i)建議及計劃是否公平合理；及(ii)於法院會議及股東特別大會上如何就計劃投票，向無利害關係計劃股東提供意見。

13. 委任獨立董事委員會的獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，獨立財務顧問將由董事會根據收購守則規則2.1適時委任，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後刊發進一步公告。

14. 寄發計劃文件

計劃文件載有(其中包括)計劃的詳情、預期時間表、公司法及大法院規則所規定的說明函件、有關本公司的資料、獨立董事委員會就建議及計劃的推薦建議、獨立財務顧問的意見函件、法院會議及股東特別大會通告以及彼等各自的代表委任表格，將於實際可行情況下盡快及遵照收購守則、公司法、大法院規則及其他適用法律的規定寄發予股東。

根據收購守則規則8.2，計劃文件應於公告日期後21日內(即二零二五年十二月三十日或之前)寄發予股東。計劃文件僅於大法院於其確定的日期舉行的指示聆訊上就舉行法院會議給予指示後，方可向股東寄發。

由於促使舉行指示聆訊及最終確定將納入計劃文件的資料需要額外時間，本公司將向執行人員申請同意延長寄發計劃文件的最後限期。本公司及要約人將就申請同意及寄發計劃文件的預期日期另行刊發公告。

計劃文件將包含重要資料。謹請股東於法院會議及／或股東特別大會上作出任何投票(或就此提供代表委任表格)時細閱計劃文件。

15. 於法院會議及股東特別大會上投票

所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上就計劃投票。要約人將促使任何其實益擁有的股份將不會於法院會議上被代表或投票。要約人將向大法院承諾，其將受計劃的約束，並將執行及作出就計劃而言由其執行及作出屬必要或適宜之所有事項。

所有股東均有權出席股東特別大會並於會上就將於股東特別大會上提呈的決議案投票，以批准削減股本及實施計劃並使其生效。要約人已表示，倘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的決議案，以批准計劃及使其生效，包括批准透過註銷及剔除計劃股份削減本公司的已發行股本以及批准向要約人發行數目與所註銷計劃股份數目相同的新股份。

16. 倘計劃不獲批准或建議失效

根據收購守則的規定，倘於最後截止日期或之前任何條件尚未達成或獲豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃並無生效或建議失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃不獲批准或建議失效，則根據收購守則規則31.1，要約人作出後續要約須受到限制，即要約人或與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動之任何人士)於建議期間均不得於計劃不獲批准或建議失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意者除外。

根據收購守則規則2.3，倘計劃不獲批准及建議不獲獨立董事委員會推薦或不獲獨立財務顧問推薦為公平合理，則本公司就計劃而產生的所有成本及開支將由要約人承擔。

17. 一般事項

於公告日期：

- (1) 除上文「6.股權架構」一節所披露者外，要約人及要約人一致行動人士並無擁有、控制或支配任何其他股份或任何其他購股權、認股權證、衍生工具或可轉換成股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；
- (2) 要約人及要約人一致行動人士概無接獲投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾；
- (3) 除建議外，概無訂立與要約人股份或對建議(見收購守則規則22註釋8)可能屬重大的股份有關之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (4) 要約人或要約人一致行動人士概無訂立任何涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引建議之條件的情況的協議或安排；
- (5) 除註銷價外，要約人及要約人一致行動人士概無就計劃股份，向計劃股東或其一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (6) (i)任何股東與(ii)(a)要約人及要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議；及

(7) (i)任何股東與(ii)(a)要約人及要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立特別交易(定義見收購守則規則25)。

18. 交易披露

謹此提醒要約人及本公司各自的聯繫人(定義見收購守則，包括持有5%或以上任何類別有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的股東)務請根據收購守則規則22披露彼等於要約期內買賣本公司有關證券的情況。

除要約人於二零二五年六月九日至二零二五年六月二十七日期間以每股平均價格港幣0.0828元及最高價格每股港幣0.085元購買的合計1,480,000股股份外，要約人及要約人一致行動人士概無於公告日期前六個月開始及直至公告日期(包括該日)止期間內進行股份交易以換取代價。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11的全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

19. 稅務及獨立建議

股東如對建議之稅務影響有任何疑問，建議彼等徵詢其專業顧問之意見。謹此強調，要約人、本公司、奧澌資本或彼等各自之任何董事、高級人員或聯繫人或參與建議之任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕建議而產生之任何稅務影響或責任承擔責任(與彼等本身有關者除外(如適用))。

20. 海外計劃股東

向並非居於香港的計劃股東提出建議，可能須受該等計劃股東所在的有關司法權區的法律所規限。該等計劃股東應自行了解並遵守其所在司法權區的任何適用法律及監管規定。有意接納建議之任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區之法律(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行該司法權區內的其他必要手續及支付該海外計劃股東應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

倘任何相關法律或法規禁止向海外股東寄發計劃文件，或僅於遵守本公司董事視為過於嚴苛或繁重(或在其他方面不符合本公司或其股東之最佳利益)之條件或規定後方可寄發，則計劃文件受執行人員許可所限，可能不會寄發予該等海外股東。就此而言，本公司可按執行人員要求，於有關時間根據收購守則規則8註釋3申請任何豁免。執行人員僅在信納向該等海外股東寄發計劃文件過於繁重時，方會授出該等豁免。於授出豁免時，執行人員將關注該等海外股東是否獲得計劃文件內之所有重要資料。

21. 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零二五年十二月三日(星期三)下午一時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。本公司已向聯交所申請自二零二五年十二月十日(星期三)上午九時正起恢復股份買賣。

警告

務請股東及潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實施，因此建議未必一定實施，而計劃未必一定生效。因此，股東及潛在投資者在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，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本聯合公告不擬亦不構成在任何司法權區根據建議或在其他情況下出售或認購任何證券的任何要約或購買或認購任何證券的邀請或任何表決或批准的招攬或其中一部分，亦不會在與任何適用法律及法規相抵觸的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓本公司或要約人的證券。建議僅透過計劃文件提出，其將載有建議之全部條款及條件，包括如何就建議投票之詳情。對建議的任何批准或其他回應僅應基於計劃文件的資料以及作出決定的股東的個別情況而作出。

非香港居民的人士能否獲提供建議可能受彼等所在或身為公民的相關司法權區的法律影響。非香港居民的人士應自行了解並遵守其所在司法權區的任何適用法律或監管規定。有關海外股東的詳情將載於計劃文件。

釋義

於本聯合公告內，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之相同涵義，而「一致行動人士」應作相應解釋
「公告日期」	指 二零二五年十二月九日，即本聯合公告日期
「聯繫人」	指 具有收購守則所賦予之相同涵義
「聯營公司」	指 具有收購守則所賦予之相同涵義
「適用法律」	指 就任何人士而言，適用於該名人士的任何法律、規則、法規、指引、指令、條約、判決、法令、任何職權部門的命令或通知
「批准」	指 牌照、批文、許可、同意、准許、認可及登記
「職權部門」	指 任何相關政府、行政或監管機構，或法院、審裁處、仲裁員或政府機關或機構或部門(包括任何相關證券交易所)，不論是否屬超國家、國家、地區或地方
「董事會」	指 董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「註銷價」	指 每股計劃股份港幣0.133元的註銷價，由要約人根據計劃以現金支付予計劃股東
「公司法」	指 開曼群島公司法(經修訂)(經不時綜合及修訂)
「本公司」	指 銀聯控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：459)
「條件」	指 本聯合公告「5.建議及計劃之條件」一節所載實施建議及計劃之條件

「法院會議」	指 根據大法院的指示將召開的計劃股份持有人會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修改)進行表決
「指示聆訊」	指 大法院的指示聆訊，以就舉行法院會議作出指示
「董事」	指 本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指 要約人及要約人一致行動人士(如有)以外的全體股東
「生效日期」	指 計劃根據公司法生效當日
「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
「股東特別大會」	指 本公司將予召開的股東特別大會，以(其中包括)批准變更計劃所涉及的本公司已發行股本及實施計劃
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「大法院」	指 開曼群島大法院
「港幣」	指 港幣，香港法定貨幣
「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 由全體獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指 將獲委任的獨立財務顧問，就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「最後完整交易日」	指 二零二五年十二月二日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發本聯合公告前的最後一個完整交易日

「最後交易日」	指 二零二五年十二月三日，即緊接股份於聯交所暫停買賣以待刊發本聯合公告前的最後交易日
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 二零二六年六月三十日(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)大法院於本公司申請時可能容許及於所有情況下執行人員允許之較後日期)
「Luck Gain」	指 Luck Gain Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於公告日期由黃建業先生直接及實益全資擁有
「黃耀銘先生」	指 黃耀銘先生，執行董事及黃建業先生之兒子
「黃靜怡女士」	指 黃靜怡女士，執行董事、要約人之董事及黃建業先生之女兒
「黃建業先生」	指 黃建業先生，本公司主席兼執行董事及要約人之董事及唯一最終實益股東
「奧漸資本」	指 奧漸資本亞洲有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關建議的財務顧問
「要約期」	指 具有收購守則所賦予之涵義，由本聯合公告日期開始
「要約人」	指 Wealth Builder Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於公告日期由黃建業先生透過Luck Gain間接及實益全資擁有
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則「一致行動」的定義，為與要約人一致行動的任何人士，包括(為免生疑問)黃建業先生、黃耀銘先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士以及Luck Gain

「建議」	指 根據本聯合公告所載條款及在本聯合公告所載條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化及撤銷股份於聯交所之上市地位之建議
「計劃」	指 根據公司法第86條就實施建議將予提呈的計劃安排，當中涉及註銷及剔除所有計劃股份，以及透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份，將本公司已發行股本恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額
「計劃文件」	指 就計劃將寄發予全體股東之要約人及本公司之綜合計劃文件，當中載有(其中包括)計劃之詳情，連同本聯合公告「14. 寄發計劃文件」一節所述之額外資料
「計劃記錄日期」	指 為釐定計劃股東於計劃項下的權利而將予公佈的記錄日期
「計劃股份」	指 於計劃記錄日期的已發行股份(要約人及要約人一致行動人士所持有者(如有)除外)
「計劃股東」	指 於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人
「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 本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股股份
「購股權」	指 根據購股權計劃授出之購股權
「購股權計劃」	指 本公司於二零二零年六月十八日採納之購股權計劃
「股東」	指 股份之登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比
承董事會命	承董事會命
Wealth Builder Holdings Limited	鍾聯控股有限公司
董事	公司秘書
黃建業	梅雅美

香港，二零二五年十二月九日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生；及三名獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生。

董事共同及個別地就本聯合公告所載資料之準確性承擔全部責任(有關要約人及要約人一致行動人士之資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所發表之意見(要約人之董事以其身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本聯合公告並無遺漏其他事實，足以令本聯合公告任何陳述具誤導成分。

於公告日期，要約人之董事為黃建業先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士。

要約人之董事共同及個別地就本聯合公告所載資料之準確性承擔全部責任(有關本集團之資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所發表之意見(董事以董事的身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本聯合公告並無遺漏其他事實，足以令本聯合公告任何陳述具誤導成分。