

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下冠中地產有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

**澳洲股東須知：**本要約根據澳洲證券及投資委員會的企業（非應邀要約－外國買入）文書第2015/1070號(ASIC Corporations (Unsolicited Offers – Foreign Bids) Instrument 2015/1070)對註冊地址位於澳洲的股東（「澳洲股東」）提出。本綜合文件未必包括二零零一年聯邦企業法(Corporations Act 2001 (Cth))第7.9部第5A分部所規定的資料，該法規管於澳洲作出購買證券的非應邀要約，並規定該等要約須以清晰、簡明及有效的方式載列若干資料。任何澳洲股東如對是否接納要約有疑問，應尋求專業意見。

本綜合文件應連同隨附接納表格一併閱讀，表格內容構成本文件所載要約條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格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。

如於、向或從任何司法管轄區發佈、刊發或派發全部或部分本綜合文件構成違反該司法管轄區的適用法律或法規，則不會作出有關行動。本綜合文件僅供參考，並不擬及不構成收購、購買或認購冠中地產有限公司的任何證券的邀請或要約或於任何司法管轄區招攬任何表決或批准，或構成該等邀請或要約或招攬的一部分，亦不得在與適用法律或法規相抵觸的情況下於任何司法管轄區出售、發行或轉讓本公司任何證券。

---



**CEDARWOOD VENTURES LIMITED**  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

**CAPITAL ESTATE LIMITED**  
**冠中地產有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：193)

**有關**  
**新百利融資有限公司為及代表**  
**CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購**  
**冠中地產有限公司全部已發行股份**  
**(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及**  
**其一一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)之**  
**強制無條件現金要約之**  
**綜合要約及回應文件**

要約人的財務顧問



**新百利融資有限公司**

獨立董事委員會的獨立財務顧問



**華富建業企業融資**  
**QUAM CAPITAL**

---

除非文義另有規定，否則本綜合文件（包括本封面頁）所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

新百利函件（載有（其中包括）要約條款的詳情）載於本綜合文件第6頁至第14頁。

董事會函件載於本綜合文件第15頁至第21頁。獨立董事委員會函件（載有其就要約致獨立股東之推薦建議）載於本綜合文件第22頁至第23頁。獨立財務顧問華富建業企業融資有限公司致獨立董事委員會的函件（載有其就要約致獨立董事委員會之建議）載於本綜合文件第24頁至第46頁。

接納及結算要約之程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約之接納表格應盡快且無論如何不遲於二零二四年十一月二十七日（星期三）下午四時正（香港時間）或經執行人員同意並根據收購守則規定要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公佈的較後時間及／或日期送達過戶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至1716號舖。

股東應自行了解並遵守本綜合文件「重要通知」一節所載任何適用法律、稅務或監管規定。任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）倘將會或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格送往香港以外之任何司法管轄區，在採取任何行動前，應閱讀本綜合文件所載新百利函件「海外股東」一節及本綜合文件附錄一所載有關此方面之詳情。有意接納要約之海外股東全權負責自行全面遵守相關司法管轄區之有關法律法規（包括但不限於取得可能規定之任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要手續、監管及／或法律規定以及支付有關海外股東該等司法管轄區應付之任何轉讓費用或其他稅項或其他規定款項）。海外股東在決定是否接納要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於要約維持可供接納期間於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.capitalestate.com.hk>內登載。本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。就詮釋而言，如本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

二零二四年十一月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
重要通知 .....	iv
釋義 .....	1
新百利函件 .....	6
董事會函件 .....	15
獨立董事委員會函件 .....	22
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄一 – 接納要約之其他條款及程序 .....	I-1
附錄二 – 本公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 – 本公司之一般資料 .....	IV-1
附錄五 – 要約人之一般資料 .....	V-1
隨附文件—接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載的預期時間表僅作說明用途且可能出現變動。倘時間表有任何變更，要約人與本公司將適時聯合另行刊發公告。

除另有指明外，本綜合文件及接納表格所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期及 要約開始日期 (附註1) .....	二零二四年十一月六日 (星期三)
於截止日期接納要約之最後日期及時間 (附註2、3及5) .....	二零二四年十一月二十七日 (星期三) 下午四時正
截止日期 (附註3及5) .....	二零二四年十一月二十七日 (星期三)
將於聯交所及本公司網站登載的於截止日期 要約結果 (或要約延期或修訂 (如有)) 公告 (附註3及5) .....	二零二四年十一月二十七日 (星期三) 下午七時正前
根據要約就接獲之有效接納寄發應付股款之 最後日期 (附註4及5) .....	二零二四年十二月六日 (星期五)

附註：

- (1) 要約於各方面均為無條件，乃於本綜合文件寄發日期提出，並於該日起至截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據收購守則修訂或延期要約則除外。
- (2) 在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定（誠如本綜合文件附錄一「1. 要約接納程序」一節所載）。接納要約屬不可撤銷，亦無法撤回，惟本綜合文件附錄一「6. 撤回權」一節所載情況除外。

---

## 預期時間表

---

- (3) 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件日期後至少21天可供接納。除非要約人決定根據收購守則修訂或延期要約，否則接納要約之最後日期及時間為截止日期下午四時正。本公司及要約人將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈公告，說明要約結果及要約是否已修訂或延期。倘要約人決定延期要約，則聯合公告將說明要約之下一個截止日期，或要約將仍可供接納，直至進一步通知。在後者情況下，將於要約截止前以公告方式向並未接納要約之該等獨立股東發出至少14天之書面通知。
- (4) 涉及根據要約交回之要約股份應付現金代價（經扣除有關接納要約之賣方從價印花稅）之股款，將根據收購守則盡快惟無論如何不遲於過戶登記處接獲經填妥之接納表格及使要約項下接納完整有效而所需的要約股份所有相關所有權文件當日後七(7)個營業日，以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (5) 倘香港天文台及／或香港政府於任何以下最後期限（「**主要最後期限**」）發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或「黑色暴雨警告信號」（統稱「**惡劣天氣狀況**」）：(a) 截止日期及接納要約的最後時間以及根據收購守則規則19.1提交及刊發截止公告的最後期限；及(b) 根據要約就有效接納寄發應付股款之最後日期，
- (i) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正前的任何當地時間在香港生效但於中午十二時正及／或之後不再生效，則該主要最後期限將仍為同一營業日；或
- (ii) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正及／或之後的任何當地時間在香港生效，則該主要最後期限將重訂為中午十二時正及／或之後任何時間概無任何該等警告或狀況於香港生效的下一個營業日或根據收購守則執行人員可能批准的其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將在切實可行情況下盡快以聯合公告方式通知獨立股東有關預期時間表之任何變更。

---

## 重要通知

---

### 致海外股東之通知

相關司法管轄區的法律或法規可能禁止或限制向登記地址位於香港境外司法管轄區的人士作出要約。身為香港境外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求獨立法律意見。有意接納要約之海外股東全權負責自行全面遵守相關司法管轄區有關接納要約之法律法規（包括取得可能規定之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續以及支付作出接納的海外股東就該等司法管轄區應付之任何轉讓費用或其他稅項）。

任何海外股東接納要約，將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證彼已遵守海外股東所在當地法律法規。海外股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

要約人、要約人一致行動人士、本公司、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處、本公司的公司秘書或彼等各自任何最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士將有權就該等人士可能須繳付之任何稅項獲海外股東全面彌償及免受損害。

有關進一步討論，請參閱新百利函件「海外股東」一節及本綜合文件附錄一「7. 海外股東」一節。

### 有關前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義之字眼，涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本文所載前瞻性陳述僅為於最後實際可行日期作出之陳述。

除根據適用法律法規（包括上市規則及／或收購守則）規定者外，要約人及本公司概不承擔責任亦無意更新此等前瞻性陳述。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件中，除非文義另有規定，否則以下詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	要約人根據買賣協議的條款及條件自賣方收購合共42,172,000股銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「該公告」	指	要約人與本公司於二零二四年九月三日就（其中包括）要約發佈的聯合公告
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	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 運作程序規則」	指	香港結算不時生效之中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能之實務、程序及管理規定
「截止日期」	指	二零二四年十一月二十七日，即要約之截止日期，為本綜合文件日期後21日，或倘要約獲延期，則為要約人可能釐定且由要約人與本公司根據收購守則聯合公佈之要約任何後續截止日期
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：193）
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則就要約向全體股東聯合發出的本綜合要約及回應文件，當中載列（其中包括）要約的條款、獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件、獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦意見函件及接納表格
「董事」	指	本公司不時之董事
「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權、轉讓、購股權、限制、保留所有權、不質押保證、優先認購權、優先購買權、第三方權利或權益、其他任何種類的產權負擔或擔保權益或其他有類似效果的優先安排，連同設立相同權利的任何責任（包括任何有條件責任）
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時的執行董事及該執行董事的任何授權代表
「接納表格」	指	接納及轉讓有關要約的股份的表格
「本集團」	指	本公司及其不時附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港天文台」	指	負責監測及預測天氣以及發出天氣相關危險警告的香港政府部門

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體四(4)名獨立非執行董事(即(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生)組成的董事會獨立委員會,設立目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司,為本公司委任的獨立財務顧問,以就要約向獨立董事委員會提供意見,且為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「Kroll」	指	Kroll (HK) Limited, 為一名獨立物業估值師
「最後交易日」	指	二零二四年八月二十六日,即緊接該公告日期前股份於聯交所的最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月一日,即本綜合文件付印前就確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱年耀先生,為本公司執行董事兼行政總裁,且緊接完成前為本公司的主要股東
「蕭麗雅女士」	指	蕭麗雅女士,為非執行董事,且為蕭麗娜女士的胞姊
「蕭麗娜女士」	指	蕭麗娜女士,為執行董事兼董事長,且為要約人的唯一董事及唯一股東,且完成後為本公司的控股股東

---

## 釋 義

---

「要約」	指	新百利為及代表要約人作出的強制無條件現金要約，以根據收購守則按載於本綜合文件的條款及條件收購所有要約股份
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，自二零二四年九月三日（即該公告日期）開始，並將於截止日期結束
「要約價」	指	將以現金作出要約的價格，即每股要約股份0.400港元
「要約股份」	指	受要約規限的所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外）
「要約人」	指	CEDARWOOD VENTURES LIMITED，為買賣協議的買方，及為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由蕭麗娜女士全資實益擁有
「海外股東」	指	名列本公司股東名冊且地址位於香港境外的要約股份持有人
「物業估值報告」	指	Kroll 編製的本集團物業估值報告，載於本綜合文件附錄三
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司香港股份過戶登記處
「有關期間」	指	自二零二四年三月三日（即二零二四年九月三日（即該公告日期及要約期開始日期）前滿六個月當日）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	賣方（作為賣方）與要約人（作為買方）就收購事項所訂立日期為二零二四年八月二十七日的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議出售的合共42,172,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約21.700%）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，且為要約人有關要約的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由朱先生全資實益擁有
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	Supervalue 及朱先生的統稱
「%」	指	百分比



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表  
CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購  
冠中地產有限公司全部已發行股份  
(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及  
其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)之  
強制無條件現金要約**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關（其中包括）買賣協議及要約。

誠如該公告所述，於二零二四年八月二十七日（交易時段前），要約人與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且要約人已同意購買不附帶產權負擔的合共42,172,000股銷售股份，總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元。銷售股份約佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額的21.700%。

完成於同日（即二零二四年八月二十七日）發生。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士合共持有97,172,000股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約50.002%。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）提出強制無條件現金要約。新百利現正代表要約人作出要約。

---

## 新百利函件

---

本函件構成本綜合文件的一部分，並載有（其中包括）要約之詳情、有關要約人之資料及其對 貴公司之意向。有關要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。獨立股東務請審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件各附錄及隨附接納表格所載資料，並於作出是否接納要約之決策前諮詢其自身專業顧問。

### 要約

新百利現正代表要約人及根據收購守則作出要約，基準如下：

**就每股要約股份而言..... 現金0.400港元**

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有194,337,559股已發行股份，且 貴公司並無任何可轉換為或可交換為股份的未獲行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

要約將根據收購守則擴展至全體獨立股東。根據要約將收購的要約股份須為繳足及不附帶任何產權負擔連同其附帶的所有權利，包括於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 其並無宣派尚未支付及尚未派付的任何股息或任何其他分派；及(ii) 其無意於要約結束前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。有關要約條款及接納程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

---

## 新百利函件

---

### 要約價

要約價與要約人根據買賣協議應付的每股銷售股份購買價格相同。

要約價每股要約股份0.400港元：

- (i) 與於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.400港元相等；
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.270港元溢價約48.148%；
- (iii) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前連續五（5）個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.274港元溢價約45.985%；
- (iv) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前連續十（10）個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.277港元溢價約44.404%；
- (v) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前連續三十（30）個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.303港元溢價約32.013%；
- (vi) 較於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約4.235港元（乃按於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔 貴集團最近期刊發的經審核綜合資產淨值約823,048,000港元及於最後實際可行日期合共194,337,559股已發行股份計算）折讓約90.555%；及
- (vii) 較於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約4.893港元（於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值載於本綜合文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一段）折讓約91.825%。

---

## 新百利函件

---

### 股份最高價及最低價

股份於有關期間及直至最後實際可行日期於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二四年九月三十日及二零二四年十月二日的每股0.405港元及於二零二四年三月十九日及二零二四年三月二十日的每股0.120港元。

### 要約的價值

於最後實際可行日期，貴公司擁有194,337,559股已發行股份。按要約價每股要約股份0.400港元計算，貴公司全部已發行股本的價值將為77,735,023.600港元。假設自最後實際可行日期起及直至要約結束，貴公司已發行股本並無變動，且撇除要約人及其一致行動人士於緊隨完成後及於最後實際可行日期持有的97,172,000股股份，則97,165,559股股份將受要約所規限。倘要約獲全面接納，要約人就要約應付最高代價的價值為38,866,223.600港元。

### 確認財務資源

要約人擬以其內部資源悉數撥付根據要約應付的代價。新百利作為要約人有關要約的財務顧問信納，要約人可獲得充足財務資源以履行於要約獲全面接納時的最高付款責任。

### 要約接納程序

閣下如欲接納要約，則應根據隨附接納表格上印備之指示填寫及簽署有關表格，其構成要約條款及條件的一部分。

已填妥及簽署的接納表格應連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證），通過郵寄或由專人盡快且無論如何不遲於截止日期下午四時正或經執行人員同意並遵照收購守則要約人可能釐定及要約人與貴公司可能聯合公佈的較後時間及／或日期送達過戶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至1716號舖，信封面註明「冠中地產有限公司－要約」。

概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）發出收據。

---

## 新百利函件

---

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一所載「接納要約之其他條款及程序」及隨附接納表格。

### 接納要約的影響

於最後實際可行日期，貴公司並無宣派尚未派付的任何股息或任何其他分派。

一經接納要約，獨立股東將出售其股份，不附帶一切產權負擔，連同於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）或之後任何時間應計及附帶的所有權利及利益，包括但不限於收取已宣派的所有股息及分派以及於本綜合文件日期或之後可能派付、作出或宣派或就此同意作出或派付的任何資本回報（如有）的權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 其並無宣派尚未派付的任何股息；及(ii) 其無意於截止日期前（包括該日）宣派或派付任何日後股息或作出其他分派。要約在各方面為無條件，且將不會以收取的最低股份數目獲接納或任何其他條件為條件，並將自本綜合文件日期起直至截止日期下午四時正可供接納。接納要約將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則所允許者除外，其詳情載於本綜合文件附錄一「6. 撤回權」一節。

### 付款

根據收購守則，有關接納要約之現金付款將盡快惟不遲於過戶登記處或要約人接獲經填妥的要約接納書及有關接納涉及的要約股份相關所有權文件以使各有關接納完整有效之日期後七(7)個營業日內作出。不足一仙的金額將不予支付，而應付予接納要約的任何獨立股東的代價金額將向上約整至最接近的仙位。

### 代名人登記

為確保全體獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份的獨立股東，應在切實可行的情況下盡可能獨立處理各實益擁有人的持股。股份實益擁有人的投資倘以代名人的名義登記，為接納要約，務必就其對要約的意向向其代名人作出指示。

### 海外股東

要約人擬向全體獨立股東（包括並非居於香港者）作出要約。由於向並非居於香港的人士提出要約可能受彼等所居住相關司法管轄區的法律法規影響，故身為香港境外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東全權負責自行全面遵守相關司法管轄區有關接納要約之法律法規（包括取得可能規定之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續以及支付有關海外股東就該等司法管轄區應付之任何發行、轉讓費用或其他稅項）。

基於 貴公司股東名冊，於最後實際可行日期， 貴公司擁有7名海外股東，註冊地址位於中華人民共和國澳門特別行政區、澳洲及新西蘭。要約人獲中華人民共和國澳門特別行政區、澳洲及新西蘭的法律顧問告知，就向有關海外股東寄發本綜合文件及隨附接納表格以及向有關海外股東作出要約並無限制。因此，要約人將向海外股東寄發本綜合文件及接納表格。本綜合文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券或同等法例或規則備案。本綜合文件將於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及 貴公司網站 (<http://www.capitalestate.com.hk>) 登載，且本綜合文件所載所有重大資料將可供海外股東查閱。任何海外股東接納要約，將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證彼已遵守當地適用法律及規定。海外股東對彼等應採取的行動如有疑問，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。

### 香港印花稅

在香港，接納要約的獨立股東應付之賣方從價印花稅，按要約股份之市值或要約人就相關接納要約應付代價（以較高者為準）的0.1%計算（倘所計算的印花稅包括不足1港元的部分，則印花稅將向上約整至最接近的1港元），並將從要約人就接納要約應付相關獨立股東的款項中扣除。要約人將安排代表接納要約的獨立股東支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

### 稅務意見

建議獨立股東諮詢其本身之專業顧問有關接納或拒絕要約之稅務影響。要約人、要約人一致行動人士、貴公司、賣方、新百利或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

### 有關要約人的資料

#### 要約人

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。於最後實際可行日期，蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，且其透過要約人實益擁有42,172,000股股份，相當於貴公司已發行股本總額約21.700%。

於最後實際可行日期，蕭麗娜女士亦透過Nichrome Limited實益擁有55,000,000股股份，相當於貴公司已發行股本總額約28.301%。Nichrome Limited由蕭麗娜女士全資實益擁有，而蕭麗娜女士亦為Nichrome Limited的唯一董事。蕭麗娜女士透過要約人及Nichrome Limited合共實益擁有92,172,000股股份，相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約50.002%。

蕭麗娜女士，30歲，於消費金融業務擁有逾六年經驗，為貴集團消費金融業務的創始人。於最後實際可行日期，蕭麗娜女士為融易香港有限公司的董事兼行政總裁及陞揚有限公司的董事，該等公司均為貴公司的附屬公司，前者運營一個網絡借貸移動應用程序，後者為客戶提供消費金融。

### 有關 貴集團的資料

謹請閣下垂注本綜合文件第17頁所載「董事會函件」中「有關本集團的資料」一節。

### 要約人對 貴集團的意向

要約人考慮及確認(i) 貴集團擬繼續進行 貴集團的現有業務；及(ii)其目前無意(a)對 貴集團現有業務引入任何重大變動或(b)終止僱用 貴集團任何僱員或(c)除 貴公司所披露者外，調配 貴集團日常業務過程以外的固定資產。要約人將繼續確保良好企業管治並不時監察及審查 貴集團的業務及經營。然而，要約人保留權利作出任何其認為對 貴集團業務及經營屬必要或適宜的變動，以優化 貴集團價值。於最後實際可行日期，要約人無意、且無訂有諒解、協商或安排（不論是否已達成）以縮減、終止或出售 貴集團現有業務；及向 貴集團收購或注入任何新業務。

於最後實際可行日期，董事會成員包括執行董事(i)蕭麗娜女士及(ii)朱先生，非執行董事(iii)蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事(iv)洪嘉禧先生、(v)楊志偉先生、(vi)黃廣發先生及(vii)陳樹仁先生。

要約人無意於要約結束後變更董事會組成。

### 公眾持股量及維持 貴公司上市地位

聯交所已聲明，倘於要約結束時，公眾持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比（即公眾持股量佔已發行股份（不包括庫存股）的25%），或倘聯交所認為：

- (i) 買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，

其會考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

要約人有意讓 貴公司維持於聯交所上市。要約人的董事及董事將共同及個別向聯交所承諾將採取適當措施，以確保股份有充足公眾持股量。於最後實際可行日期，概無確認或落實有關安排。將適時根據上市規則及收購守則規定作出進一步公告。

---

## 新百利函件

---

### 強制收購

要約人無意行使其可予行使的任何權利，以強制收購在要約結束後未根據要約收購的任何發行在外要約股份。

### 一般事項

就根據要約交回的要約股份涉及的所有文件、通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件及應付現金代價股款將以平郵方式寄交作出接納的股東，郵誤風險概由有關股東自行承擔。該等文件及股款將於最後實際可行日期按照股東各自在 貴公司股東名冊所示地址寄交，或倘為聯名股東，則寄交名列上述股東名冊首位的股東，除非已填妥、交回及已由過戶登記處接獲的隨附接納表格另行規定。要約人、要約人一致行動人士、 貴公司、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處、 貴公司之公司秘書及彼等各自任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不會就郵遞有關文件及股款的任何損失或延誤或因此而可能產生的任何其他責任承擔責任。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附接納表格（構成本綜合文件之一部分）所載有關要約之其他資料。此外，亦謹請 閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
新百利融資有限公司  
董事  
梁文豪  
謹啟

二零二四年十一月六日



**CAPITAL ESTATE LIMITED**  
**冠中地產有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

執行董事：

蕭麗娜女士

朱年耀先生 (行政總裁)

註冊辦事處：

香港

上環

文咸東街40號

Bonham Majoris 十三樓

非執行董事：

蕭麗雅女士

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生

楊志偉先生

黃廣發先生

陳樹仁先生

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表**  
**CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購**  
**冠中地產有限公司全部已發行股份**  
**(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及**  
**其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)之**  
**強制無條件現金要約**

**緒言**

吾等提述該公告。本公司獲要約人告知，於二零二四年八月二十七日（交易時段前），要約人與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且要約人已同意購買不附帶產權負擔的合共42,172,000股銷售股份，總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元。

---

## 董事會函件

---

緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於97,172,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.002%）中擁有權益。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）提出強制無條件現金要約。

茲亦提述本公司日期為二零二四年十月十八日內容有關本公司所錄得截至二零二四年七月三十一日止年度的溢利的正面盈利預告公告及本公司日期為二零二四年十月三十日內容有關截至二零二四年七月三十一日止財政年度的年度業績公告。

新百利正為及代表要約人向獨立股東作出要約，以根據收購守則規則26.1收購全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）。要約詳情載於本綜合文件「新百利函件」中「要約」一節。

本綜合文件（本函件構成其中一部分）旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載列獨立董事委員會就要約條款及是否接納要約致獨立股東的推薦建議；及(iii)獨立財務顧問的意見函件，當中載列其就要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已根據收購守則規則2.1成立由(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生（各自均為與要約人及／或蕭麗娜女士並無關係且於要約中並無直接或間接權益的獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就要約、有關要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東作出推薦建議。

經獨立董事委員會批准，華富建業企業融資有限公司已獲本公司根據收購守則規則2.1委任為獨立財務顧問，以就要約，尤其是就要約是否屬公平合理及是否接納要約，向獨立董事委員會提供意見。

---

## 董事會函件

---

建議閣下於就要約採取任何行動前細閱「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

### 要約的主要條款

誠如本綜合文件「新百利函件」所披露，新百利為及代表要約人謹此根據收購守則按本綜合文件所載條款及按以下條款就所有要約股份作出要約：

就每股要約股份而言..... 現金**0.400**港元

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格。

要約將根據收購守則擴展至全體獨立股東。

根據要約將收購的要約股份須為繳足及不附帶任何產權負擔連同其附帶的所有權利，包括於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

於最後實際可行日期，(i) 本公司並無宣派尚未支付及尚未派付的任何股息或任何其他分派；及(ii) 本公司無意於要約結束前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

要約在各方面均將為無條件，且不會以收取的最低股份數目獲接納或任何其他條件為條件。

有關要約的進一步詳情載於本綜合文件「新百利函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

### 有關本集團的資料

本集團主要從事物業開發、消費金融、酒店業務、金融投資及相關業務。

有關本集團的進一步資料載於本綜合文件附錄二及附錄四。

---

## 董事會函件

---

### 核數師就截至二零二四年七月三十一日止財政年度的保留意見

本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司就本集團截至二零二四年七月三十一日止財政年度的綜合財務報表發出保留意見，有關意見基準涉及本集團於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項以及應收一間聯營公司股息。根據收購守則規則2註釋3，董事會謹此提請獨立股東垂注本保留意見。有關保留意見的詳情，請參閱本綜合文件附錄二。

誠如核數師意見所述，對本集團截至二零二四年七月三十一日止財政年度的綜合財務報表的意見為保留意見，僅以意見所披露事宜對可比財務資料、於二零二三年八月一日於一間聯營公司的權益及相關應收款項的期初結餘的可能影響及對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔聯營公司溢利及相關應收款項的預期信貸虧損（預期信貸虧損）撥備的相應影響為限。鑒於於二零二四年七月三十一日相關項目的期末結餘未受保留意見所涵蓋的相關事宜的影響，因此，本公司於二零二四年七月三十一日的財務狀況不受影響，董事會認為，本公司核數師就截至二零二四年七月三十一日止財政年度發出的保留意見將不會對要約及本公司造成任何重大影響。

## 董事會函件

### 本公司的股權架構

下表載列本公司於(i)完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)
要約人及其一致行動人士				
– 要約人 (附註2)	–	–	42,172,000	21.700
– Nichrome Limited (附註2)	55,000,000	28.301	55,000,000	28.301
小計	<b>55,000,000</b>	<b>28.301</b>	<b>97,172,000</b>	<b>50.002</b>
賣方				
– Supervalve (附註3)	31,650,555	16.286	–	–
– 朱先生 (附註3)	16,240,750	8.357	5,719,305	2.943
小計	<b>47,891,305</b>	<b>24.643</b>	<b>5,719,305</b>	<b>2.943</b>
公眾股東	91,446,254	47.055	91,446,254	47.055
獨立股東	139,337,559	71.699	97,165,559	49.998
總計	<b>194,337,559</b>	<b>100.000</b>	<b>194,337,559</b>	<b>100.000</b>

附註：

- 百分比數字乃根據於最後實際可行日期之194,337,559股已發行股份（即本公司的全部已發行股本）計算。
- 要約人及Nichrome Limited均由執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，緊隨完成後及於最後實際可行日期，蕭麗娜女士被視為或被當作於要約人及Nichrome Limited持有的合共97,172,000股股份中擁有權益。
- Supervalve為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由朱先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為或被當作於Supervalve持有的股份中擁有權益。除蕭麗娜女士及朱先生均為本公司董事外，Supervalve及朱先生均為獨立於要約人及其一致行動人士（包括蕭麗娜女士）且與彼等並無關連的第三方。朱先生有意就彼持有的3,775,305股剩餘股份（約佔最後實際可行日期股份的1.943%）接納要約，並有意保留彼持有的1,944,000股剩餘股份（約佔最後實際可行日期股份的1.000%）及不就該等股份接納要約。
- 上表中的若干百分比數字已予約整。因此，列示為總計的數字未必為前述數字的算術總和。

### 有關要約人的資料

有關要約人的資料詳情載於本綜合文件「新百利函件」中「有關要約人的資料」一節。

### 要約人對本集團的意向

有關要約人對本集團的業務及管理的意向之詳細資料，謹請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」中「要約人對貴集團的意向」一節。

董事會獲悉要約人對本集團的意向，且願意與要約人合作及以本公司及股東的整體最佳利益行事。董事會了解到要約人確認(i)本集團擬繼續進行本集團的現有業務；(ii)其目前無意(a)對本集團現有業務引入任何重大變動或(b)終止僱用本集團任何僱員或(c)除本公司所披露者外，調配本集團日常業務過程以外的固定資產；及(iii)其將繼續確保良好企業管治並不時監察及審查本集團的業務及經營。然而，董事會亦獲悉要約人保留權利作出任何其認為對本集團業務及經營屬必要或適宜的變動，以優化本集團價值。於最後實際可行日期，就董事會所知，要約人無意、且無訂有諒解、協商或安排（不論是否已達成）以縮減、終止或出售本集團現有業務；及向本集團收購或注入任何新業務。

董事會欣然接受要約人的決定，即維持本集團的現有業務、不對本集團現有業務引入任何重大變動、不終止僱用本集團任何僱員、不調配本集團日常業務過程以外的固定資產及繼續確保良好企業管治並監察及審查本集團的業務及經營。

### 公眾持股量及維持本公司上市地位

聯交所已聲明，倘於要約結束時，公眾持股量低於適用於本公司的最低規定百分比（即公眾持股量佔已發行股份（不包括庫存股）的25%），或倘聯交所認為：

- (i) 買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，

其會考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

---

## 董事會函件

---

要約人有意讓本公司維持於聯交所上市。要約人的董事及董事將共同及個別向聯交所承諾將採取適當措施，以確保股份有充足公眾持股量。

### 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第22頁至第23頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載列獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦建議；及(ii)本綜合文件第24頁至第46頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載列獨立財務顧問就要約對獨立股東而言是否屬公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提出之意見及推薦建議以及彼於達致其意見及推薦建議時考慮的主要因素。

敦請獨立股東於就要約採取任何行動前細閱該等函件。

### 其他資料

務請閣下就要約之接納及結算程序細閱本綜合文件連同隨附接納表格。謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。

於考慮就要約採取之行動時，閣下應考慮閣下自身的稅務狀況（如有），且如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
冠中地產有限公司  
行政總裁  
朱年耀

二零二四年十一月六日

---

## 獨立董事委員會函件

---

下文載列獨立董事委員會就要約所作出推薦建議之函件全文。



# CAPITAL ESTATE LIMITED 冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

敬啟者：

新百利融資有限公司為及代表  
CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購  
冠中地產有限公司全部已發行股份  
(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及  
其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)之  
強制無條件現金要約

### 緒言

吾等提述由要約人及本公司聯合刊發的日期為二零二四年十一月六日的本綜合文件，本函件構成其中一部分。除非文義另有規定，否則本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就要約條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東作出推薦建議。

獨立財務顧問已經吾等批准獲委任，以就要約條款，尤其是要約條款是否屬公平合理向吾等提出意見及就是否接納要約作出推薦建議。有關其意見及達致其意見及推薦建議時所考慮的主要因素詳情載於本綜合文件第24頁至第46頁的「獨立財務顧問函件」。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「新百利函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

### 推薦建議

經考慮要約條款及經計及本綜合文件所載資料及獨立財務顧問之意見及推薦建議函件，吾等認為，要約對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東接納要約。

有意透過接納要約變現其於本公司全部或部分投資之獨立股東應監察股份價格，且倘於市場出售所得款項（扣除成本）將高於根據要約可獲得的所得款項淨額，有關獨立股東應考慮於公開市場出售彼等之股份而非透過接納要約變現其投資。

儘管吾等作出推薦建議，但務請獨立股東視乎其自身個人情況及投資目的以決定變現或持有其於股份的投資。如有任何疑問，獨立股東應諮詢其自身專業顧問尋求專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會  
冠中地產有限公司

洪嘉禧先生  
獨立非執行董事

楊志偉先生  
獨立非執行董事

黃廣發先生  
獨立非執行董事

陳樹仁先生  
獨立非執行董事

謹啟

二零二四年十一月六日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立財務顧問華富建業企業融資有限公司就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表  
CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購  
冠中地產有限公司全部已發行股份  
(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及  
其一致行動人士已實益擁有及／或同意將予收購者除外)之  
強制無條件現金要約**

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會提出建議。要約的詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月六日的綜合文件（「綜合文件」）所載之「董事會函件」，本函件構成綜合文件的一部分。除另有說明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二四年八月二十七日（交易時段前），要約人與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且要約人已同意購買不附帶產權負擔的合共42,172,000股銷售股份，總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元。銷售股份約佔該公告日期 貴公司已發行股本總額的21.700%。收購事項已於買賣協議同日（即二零二四年八月二十七日）完成。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於該公告日期，貴公司擁有194,337,559股已發行股份。緊接完成前，要約人及其一致行動人士於55,000,000股股份（相當於貴公司已發行股本總額約28.301%）中擁有權益。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於97,172,000股股份（相當於貴公司已發行股本總額約50.002%）中擁有權益。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）提出強制無條件現金要約。

### 獨立董事委員會

貴公司已根據收購守則規則2.1成立由(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生（各自均為與要約人及／或蕭麗娜女士並無關係且於要約中並無直接及間接權益的獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就要約、有關要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東作出推薦建議。

由於蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，蕭麗雅女士作為非執行董事及蕭麗娜女士的胞姊，根據收購守則項下「一致行動」定義第2類別被推定為與要約人一致行動，因此被視為於要約中擁有權益，亦因此未獲委任為獨立董事委員會成員。

### 獨立財務顧問

吾等已獲委任為獨立財務顧問以就要約，尤其是就要約是否屬公平合理及是否接納要約，向獨立董事委員會提出建議。吾等的委任已根據收購守則規則2.1獲得獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，吾等與貴公司、要約人或彼等各自的任何控股股東及與彼等一致行動或被推定為與彼等一致行動的任何人士概無任何關係或享有其任何權益，因此有資格向獨立董事委員會提供獨立意見。於最後實際可行日期前過去兩年內，除吾等獲委任為獨立財務顧問以外，吾等概無擔任貴公司及要約人的財務顧問。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，且鑒於(i) 吾等獲委聘以就要約提供意見的酬金符合市場水平且不以要約的結果為條件；(ii) 不存在吾等據其將從 貴公司（不包括吾等的上述酬金）或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等一致行動的任何人士收取任何費用或利益的安排；及(iii) 吾等的委聘符合一般商業條款且經獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等一致行動的任何人士，並可就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

### 吾等建議的基準

於形成吾等的意見及建議時，吾等依賴(i) 綜合文件所載或提述的資料及事實；(ii) 董事及 貴公司管理層（「管理層」）所提供的資料；(iii) 董事及管理層所表達的意見及其陳述；及(iv) 吾等對相關公開資料（包括但不限於 貴公司的歷史股價、財務業績或報告及其他公告）的審閱。吾等已假設，吾等獲提供的一切資料以及向吾等表達或綜合文件所載或提述的陳述及意見於有關日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設，綜合文件所載的所有聲明以及作出或提述的陳述於作出時在所有重大方面均屬真實，且於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實，而董事及管理層的所有觀點、意見及意向的聲明以及綜合文件所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。倘於最後實際可行日期後有任何聲明、資料及／或陳述的重大變動會影響吾等之意見，吾等將遵照收購守則規則9.1盡快知會獨立股東。

吾等已審閱（其中包括）(i) 貴公司截至二零二四年七月三十一日止年度的年度業績（「二零二四年年度業績」）；(ii) 貴公司截至二零二三年七月三十一日止年度的年報（「二零二三年年報」）；(iii) 貴公司截至二零二二年七月三十一日止年度的年報（「二零二二年年報」）；(iv) 聯合公告；及(v) 綜合文件所載或提述的其他資料。吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料以達致知情見解，並可依賴綜合文件所載資

---

## 獨立財務顧問函件

---

料的準確性，為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦未就 貴公司的業務、事務、營運、財務狀況、財務預測或未來前景進行任何形式的深入調查。

### 要約的主要條款

#### 要約

新百利正為及代表要約人作出要約，以根據收購守則收購全部要約股份，基準如下：

就每股要約股份而言 ..... 現金0.400港元

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格。

根據要約將收購的要約股份須為繳足且於收購時須不附帶一切產權負擔及連同其附帶的所有權利，包括悉數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）的權利。誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期， 貴公司並無宣派任何股息且董事會無意於要約的要約期結束前作出、宣派或派付任何股息或其他分派。倘於最後實際可行日期後但於要約截止日期前，就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，則要約人保留權利按相等於有關股息或其他分派總額的金額削減要約價。有關要約條款及條件的進一步詳情（包括要約的接納程序）載於綜合文件。

### 所考慮的主要因素及理由

#### 1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事物業開發、消費金融、酒店業務、金融投資及相關業務。

## 獨立財務顧問函件

### 1.1 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年七月三十一日止年度（分別為「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四財年」）的經審核綜合財務資料概要，其摘錄自二零二二年年報、二零二三年年報及二零二四年年報業績。

	二零二二財年 千港元 (經審核)	二零二三財年 千港元 (經審核)	二零二四財年 千港元 (經審核)
收益	<b>87,273</b>	<b>36,876</b>	<b>56,399</b>
銷售成本	(32,598)	(510)	(9,644)
直接經營成本	(2,402)	(3,070)	(4,005)
毛利	<b>52,273</b>	<b>33,296</b>	<b>42,750</b>
其他虧損	(38,436)	(5,242)	(6,271)
預期信貸虧損模式下的減值虧損 淨額	(15,183)	(13,794)	(9,406)
其他收入	11,363	14,510	17,298
市場推廣開支	(5,470)	(5,637)	(3,959)
行政開支	(42,056)	(45,283)	(45,127)
其他酒店經營開支	(13,825)	(11,385)	(11,069)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	(25,264)	(991)	20,287
財務費用	(101)	(33)	(49)
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>(76,699)</b>	<b>(34,559)</b>	<b>4,454</b>
所得稅抵免／(開支)	(27,617)	862	(667)
年內溢利／(虧損)	<b>(104,316)</b>	<b>(33,697)</b>	<b>3,787</b>
貴公司擁有人應佔年內溢利／ (虧損)	<b>(98,255)</b>	<b>(29,967)</b>	<b>5,569</b>
	二零二二財年 千港元 (經審核)	二零二三財年 千港元 (經審核)	二零二四財年 千港元 (經審核)
按分部劃分的收益			
酒店業務	4,144	7,037	13,880
物業	55,655	1,111	15,181
消費金融	27,474	28,728	27,338
總計	<b>87,273</b>	<b>36,876</b>	<b>56,399</b>

## 獨立財務顧問函件

	於七月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
非流動資產	417,251	390,939	429,726
流動資產	563,633	413,003	377,423
<b>資產總值</b>	<b>980,884</b>	<b>803,942</b>	<b>807,149</b>
非流動負債	23,357	20,901	19,119
流動負債	139,455	17,131	21,593
<b>負債總額</b>	<b>162,812</b>	<b>38,032</b>	<b>40,712</b>
<b>資產淨值</b>	<b>818,072</b>	<b>765,910</b>	<b>766,437</b>

### 二零二三財年與二零二二財年比較

貴集團錄得收益由二零二二財年的約87,300,000港元減少約57.7%至二零二三財年的約36,900,000港元。收益減少主要是由於銷售住宅發展項目所得收益由二零二二財年的約55,700,000港元減少至二零二三財年的約1,100,000港元。於二零二三年七月三十一日，此住宅發展項目尚未售出的可供出售樓面面積約佔總可供出售樓面面積的7.2%，主要涉及停車位。貴集團消費金融所得收益（指貸款的利息收入）由二零二二財年的約27,500,000港元略微增加約4.4%至二零二三財年的約28,700,000港元。有關增加主要是由於(i)消費金融業務用戶數量由二零二二年七月三十一日的約3,400名增加至二零二三年七月三十一日的約3,500名；及(ii)貸款組合淨值由二零二二年七月三十一日的約67,200,000港元增加至二零二三年七月三十一日的約77,800,000港元。酒店業務所得收益由二零二二財年的約4,100,000港元增加約69.8%至二零二三財年的約7,000,000港元。有關增加主要是由於貴集團於佛山的酒店的入住率由二零二二財年的約6.6%提高至二零二三財年的約12.4%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司擁有人應佔 貴集團的年內虧損由二零二二財年的約98,300,000港元減少至二零二三財年的約30,000,000港元，主要是由於其他虧損及應佔 貴集團一間聯營公司虧損減少，部分被上文所討論的住宅發展項目銷售額減少導致的物業業務分部所得溢利減少所抵銷。 貴集團的其他虧損由二零二二財年的約38,400,000港元減少至二零二三財年的約5,200,000港元，主要是由於 貴集團金融投資組合的公平值虧損減少。 貴集團的聯營公司主要在澳門從事酒店業務及物業投資，而 貴集團持有該聯營公司32.5%的權益。 貴集團應佔該聯營公司的虧損由二零二二財年的約25,300,000港元減少至二零二三財年的約1,000,000港元，主要是由於該聯營公司在澳門的酒店業務的收益由二零二二財年的約89,500,000港元增加至二零二三財年的約134,300,000港元，此乃由於從新冠肺炎疫情中恢復。

### 二零二四財年與二零二三財年比較

貴集團錄得收益由二零二三財年的約36,900,000港元增加約52.8%至二零二四財年的約56,400,000港元。收益增加主要是由於 貴集團酒店業務所得收益激增及銷售住宅發展項目的物業。於二零二四年七月三十一日，此住宅發展項目尚未售出的可供出售樓面面積約佔總可供出售樓面面積的5.4%，主要涉及停車位。 貴集團消費金融所得收益（指貸款的利息收入）由二零二三財年的約28,700,000港元略微減少約4.8%至二零二四財年的約27,300,000港元。有關減少主要是由於(i)消費金融業務用戶數量由二零二三年七月三十一日的約3,500名減少至二零二四年七月三十一日的約3,000名；及(ii)貸款組合淨值由二零二三年七月三十一日的77,800,000港元減少至二零二四年七月三十一日的65,100,000港元。

於二零二四財年， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔年內溢利約5,600,000港元，而二零二三財年為虧損約30,000,000港元。扭虧為盈主要是由於上文所討論的收益增加以及於二零二四財年 貴集團應佔其聯營公司（天福集團有限公司）的溢利（於二零二三財年為應佔虧損），應佔溢利主要是由於該聯營公司在澳門的酒店業務的收益由二零二三財年的約134,300,000港元增加至二零二四財年的231,200,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 財務狀況

於二零二四年七月三十一日，貴集團的資產總值約為807,100,000港元，主要包括(i)物業、機器及設備約211,700,000港元；(ii)銀行結餘及現金約175,000,000港元；(iii)於一間聯營公司的權益約165,200,000港元；(iv)經損益按公平值計算的金融資產約99,800,000港元；及(v)應收消費金融服務客戶款項約65,100,000港元。

於二零二四年七月三十一日，貴集團的負債總額為40,700,000港元，主要包括(i)遞延稅項負債約19,100,000港元；(ii)貿易及其他應付款項約15,200,000港元；及(iii)應付稅項約4,100,000港元。

於二零二四年七月三十一日，貴集團擁有人應佔綜合資產淨值約為823,000,000港元，即每股股份約4.235港元。

### 核數師的保留意見

貴集團核數師就貴集團二零二四財年的綜合財務報表發出保留意見，有關意見基準涉及貴集團於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項以及應收一間聯營公司（即天福集團有限公司（「天福」，連同其附屬公司，統稱「天福集團」））股息。根據收購守則規則2註釋3，董事會謹此提請獨立股東垂注本保留意見。有關詳情，請參閱綜合文件附錄二。

貴集團前任獨立核數師（「前任」）於其日期為二零二三年十月三十日的報告中載述，彼等無法獲得其認為對評估以下各項金額屬必要的充足和適當的審核證據：(i)應於天福集團二零二三財年的未經審核綜合財務報表（「賬簿」）中確認的向私人公司（「實體A」，為貴公司前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的一間關連公司）提供貸款及應收該私人公司利息（「貸款」）689,488,000港元的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備；及(ii)於貴集團二零二三財年的綜合財務報表中確認的應收天福款項及應收天福股息（統稱為「應收款項」）的預期信貸虧損撥備。於二零二三財年，概無就貸款或應收款項計提預期信貸虧損撥備，原因為管理層認為有關款項可收回。由於前任認為彼等無法獲得前述充足的適當審核憑證，因此前任無法釐定(i)截至二零二三年七月三十一日止年度及於二零二三年七月三十一日相

---

## 獨立財務顧問函件

---

應分佔該聯營公司的虧損及權益及(ii)於二零二三年七月三十一日的應收款項是否不存在重大失實陳述。因此，前任對 貴集團二零二三財年的綜合財務報表的意見為保留意見。

於二零二四年七月三十一日，天福的若干股東（「彌償人」）與實體A以天福為受益人訂立彌償契據（「契據」）。根據契據，彌償人共同同意就實體A根據貸款結欠的所有及任何款項彌償天福。

因此，於年內，天福管理層及 貴集團管理層已評估天福集團賬簿所列貸款的預期信貸虧損，當中計及實體A的財務狀況及彌償人所授出彌償的公平值。經計及前文所述， 貴集團管理層認為，與貸款有關的信貸風險並無大幅增加，且有關款項仍可收回。因此，概無於天福集團二零二四財年的賬簿中確認有關貸款的預期信貸虧損撥備。

於二零二四財年，應收該聯營公司的股息12,621,000港元已由天福悉數結清。此外，於年內， 貴集團管理層已評估天福集團的財務狀況，並認為於二零二四年七月三十一日應收該聯營公司的款項7,434,000港元的信貸風險並無大幅增加，且有關款項仍可收回。因此，概無確認截至二零二四年七月三十一日止年度有關應收款項的預期信貸虧損。

誠如核數師意見所述，對 貴集團二零二四財年的綜合財務報表的意見為保留意見，僅以前述事宜對可比財務資料、於二零二三年八月一日於一間聯營公司的權益及應收款項的期初結餘的可能影響及對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損撥備的相應影響為限。鑒於保留意見並不涉及對於二零二四年七月三十一日相關項目的期末結餘的任何可能影響（有關情況得到上述各段所論述管理層評估的支持），因此， 貴公司於二零二四年七月三十一日的財務狀況不受影響，吾等同意董事會的意見，認為 貴公司核數師就二零二四財年發出的保留意見將不會對要約及 貴公司造成任何重大影響。

## 1.2 物業估值

Kroll (HK) Limited (「估值師」) 就 貴集團所持物業權益 (「該等物業」) 於二零二四年八月三十一日的估值 (「估值」) 編製的估值報告 (「估值報告」) 載於綜合文件附錄三。

吾等已與估值師進行面談，以評估其對類似物業權益進行估值的資質及經驗，吾等毫不懷疑，估值師及估值報告簽署人於該等物業估值方面具有足夠的資質及經驗。估值師亦已確認其獨立於 貴公司、要約人及其各自的一致行動人士。除受委聘進行估值以外，估值師目前或過往與 貴公司或要約人的核心關連人士概無關係。吾等概不知悉 貴公司或要約人向估值師作出任何正式或非正式陳述。此外，吾等已審閱估值師的委聘條款，並注意到其工作範圍就達致估值的意見而言屬適當，概不存在對估值師於估值報告中的保證程度可能有不利影響的工作範圍限制。誠如估值報告所述，於進行該等物業估值時，估值師已遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例 (第32章) 附表3第34(2) 及(3) 段、上市規則第五章及第12項應用指引；收購守則規則11；及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則的所有規定。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論 (其中包括) 估值師就估值採納的依據及假設以及方法以及執行的主要程序。經參考估值報告，該等物業包含位於中國的四項物業。與估值師進行討論後，吾等注意到，估值師已採用直接比較法。誠如估值師所告知，該方法普遍用於對性質與該等物業類似的物業進行估值。根據吾等與估值師的討論以及吾等對估值報告的審閱，吾等認為估值師就估值採用的主要依據及假設屬適當。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.3 經調整資產淨值

於評估要約價時，吾等已計及 貴公司擁有人應佔 貴集團的經調整未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」），此值由 貴公司提供，乃依據 貴集團於二零二四年七月三十一日的經審核綜合資產淨值計算，並參考於估值日期（即二零二四年八月三十一日）的估值予以調整。參照綜合文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一段，調整詳情載於下表：

	千港元
於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔的 經審核綜合資產淨值	823,048
調整：	
– 估值產生的 貴公司擁有人應佔公平值收益 <sup>(1)</sup>	127,834
貴公司擁有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值 （「經調整資產淨值」）	<b>950,881</b>
每股經調整資產淨值 <sup>(2)</sup> ：	<b>4.893港元</b>
要約價對每股經調整資產淨值的折讓	<b>91.825%</b>

附註：

1. 貴公司擁有人應佔公平值收益指 貴集團於二零二四年八月三十一日的物業權益的市值較其於二零二四年七月三十一日的相應賬面淨值增加。
2. 按已發行194,337,559股股份計算。

### 1.4 貴集團前景

儘管整體經濟活動仍低於新冠肺炎疫情前水平，但管理層認為，在新冠肺炎疫情限制放寬後， 貴集團的業務（尤其是酒店業務）持續呈現改善，有關情況連同物業業務的財務表現助力 貴公司從二零二三財年錄得虧損扭轉為二零二四財年錄得溢利。儘管如此，就物業業務而言，吾等了解到，於二零二四年七月三十一日， 貴集團位於中國且尚未售出的可供出售樓面面積約佔總可供出售樓面面積（主要涉及停車位）5.4%的住宅項目為 貴集團短期內可帶來收益的

---

## 獨立財務顧問函件

---

唯一物業項目。吾等了解到，管理層致力於發展消費金融服務作為 貴集團新的收益來源。根據管理層的資料，儘管自二零二三財年以來消費金融已成為 貴集團最大收益來源，但該業務分部自二零一八年推出以來尚未達到收支平衡，主要是由於就來自向客戶提供消費貸款的應收款項錄得減值虧損及為減少有關虧損採取信貸控制產生的成本。

展望未來，香港及中國的經濟前景仍不明朗，並將受到利率調整、政治動亂等因素及其他不確定因素的影響，對 貴集團的業務表現造成挑戰。整體而言，經考慮（其中包括）(i) 貴集團於二零二二財年及二零二三財年錄得虧損但於二零二四財年剛剛扭虧為盈；(ii) 於最後實際可行日期， 貴集團僅有一個有少量尚未售出單位的物業項目短期內可帶來收益；(iii) 貴集團的消費金融業務（即 貴集團近年的主要收益來源）自二零一八年推出以來尚未達到收支平衡；及(iv) 貴集團因整體市況而面臨的不確定因素，吾等對近期 貴集團前景維持審慎看法。

## 2. 要約人的背景資料

### 2.1 要約人及其控股股東

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。於最後實際可行日期，蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，且其透過要約人實益擁有42,172,000股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約21.700%。

於最後實際可行日期，蕭麗娜女士亦透過Nichrome Limited實益擁有55,000,000股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約28.301%。Nichrome Limited由蕭麗娜女士全資實益擁有，而蕭麗娜女士亦為Nichrome Limited的唯一董事。蕭麗娜女士透過要約人及Nichrome Limited合共實益擁有92,172,000股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約50.002%。

蕭麗娜女士，30歲，於消費金融業務擁有逾六年經驗，為 貴集團消費金融業務的創始人。於本綜合文件日期，蕭麗娜女士為融易香港有限公司的董事兼行政總裁及陸揚有限公司的董事，該等公司均為 貴公司的附屬公司，前者運營一個網絡借貸移動應用程序，後者為客戶提供消費金融。

### 2.2 要約人對 貴集團的意向

於最後實際可行日期，要約人的意向是，於要約結束後，(i) 貴集團繼續進行 貴集團的現有業務；及(ii)目前無意(a)對 貴集團現有業務引入任何重大變動或(b)終止僱用 貴集團任何僱員或(c)除 貴公司所披露者外，調配 貴集團日常業務過程以外的固定資產。

要約人將繼續確保良好企業管治並不時監察及審查 貴集團的業務及經營。然而，要約人保留權利作出任何其認為對 貴集團業務及經營屬必要或適宜的變動，以優化 貴集團價值。於最後實際可行日期，要約人無意、且無訂有諒解、協商或安排（不論是否已達成）以縮減、終止或出售 貴集團現有業務；及向 貴集團收購或注入任何新業務。

於最後實際可行日期，董事會成員包括執行董事(i)蕭麗娜女士及(ii)朱先生，非執行董事(iii)蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事(iv)洪嘉禧先生、(v)楊志偉先生、(vi)黃廣發先生及(vii)陳樹仁先生。要約人無意於要約結束後變更董事會組成。

### 2.3 貴集團上市地位

聯交所已聲明，倘於要約結束時，公眾持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比（即公眾持股量佔已發行股份（不包括庫存股）的25%）；或倘聯交所認為：

- (i) 買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，

其會考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

要約人有意讓 貴公司維持於聯交所上市。要約人的董事及董事將共同及個別向聯交所承諾將採取適當措施，以確保股份有充足公眾持股量。於最後實際可行日期，概無確認或落實有關安排。

### 3. 要約價

#### 3.1 要約價比較

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格，有關價格：

- (i) 與於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.400港元相等；
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.270港元溢價約48.148%；
- (iii) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前五(5)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份0.274港元溢價約45.985%；
- (iv) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前連續十(10)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.277港元溢價約44.404%；
- (v) 較基於緊接最後交易日（包括該日）前連續三十(30)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.303港元溢價約32.013%；
- (vi) 較於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約4.235港元（乃按於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔 貴集團的經審核綜合資產淨值約823,048,000港元及於最後實際可行日期合共194,337,559股已發行股份計算）折讓約90.555%；及
- (vii) 較於二零二四年七月三十一日每股經調整資產淨值約4.893港元（於二零二四年七月三十一日每股經調整資產淨值載於綜合文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一段）折讓約91.825%。

### 3.2 股份歷史價格表現分析

下文載列股份收市價及恒生指數於二零二三年八月二十五日至最後交易日（即二零二四年八月二十六日）（即約12個月期間）及直至最後實際可行日期（「回顧期」）的變動。吾等認為該期間的長度充分且具代表性，可整體概述股份的近期市場表現，反映當時市場情緒，以便將股份收市價與要約價作合理比較。



資料來源： 聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

\* 恒生指數以二零二三年八月二十五日的股份收市價作基準

自回顧期初直至最後交易日，股份收市價於0.120港元（二零二四年三月二十日）至0.395港元（二零二四年五月二十八日、六月十三日及六月十四日）的區間內波動，而要約價較該期間的平均收市價每股股份0.221港元溢價約80.7%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

自回顧期初直至二零二三年十月中旬，股份收市價呈溫和下行趨勢，與恒生指數走勢基本一致。自二零二三年十月中旬起，股份收市價的下行趨勢更為顯著，可能歸因於 貴公司於二零二三年十月十七日就 貴集團於二零二三年錄得年內虧損而刊發盈利警告公告。股份收市價自二零二四年三月底起回升，可能歸因於 貴集團於二零二四年三月二十七日公佈正數中期業績，原因是 貴集團於截至二零二四年一月三十一日止六個月錄得溢利，而於二零二三年同期則錄得虧損。回升持續至二零二四年五月底，其後股份收市價開始下跌直至最後交易日，這與恒生指數的下行走勢基本一致。

自股份於二零二四年九月四日恢復買賣之日起直至最後實際可行日期，股份收市價在0.390港元至0.405港元的較高區間內波動，這可能與市場對要約的反應有關。倘要約因任何原因結束或失效，概不保證股份收市價將維持在現時水平或繼續上升。

除上文所披露者外，吾等並無注意到 貴集團於回顧期內發佈任何可能與上圖所示股價變動相關的其他公告。

## 獨立財務顧問函件

### 3.3 成交量分析

下表載列股份於回顧期內的每月平均每日成交量，以及股份平均每日成交量佔已發行股份總數及獨立股東所持股份數目之相應百分比。

期間／月份	平均每日 成交量 (股份數目) (附註1)	平均每日成交量	
		佔已發行股份 總數之概約 百分比 %	佔公眾股東 所持已發行股份 總數之概約 百分比 %
		(附註2)	(附註3)
<b>二零二三年</b>			
八月 (自二零二三年 八月二十五日起)	7,527	*	0.01%
九月	19,261	0.01%	0.02%
十月	35,086	0.02%	0.04%
十一月	1,073	*	*
十二月	8,443	*	0.01%
<b>二零二四年</b>			
一月	15,790	0.01%	0.02%
二月	3,153	*	*
三月	3,393	*	*
四月	22,413	0.01%	0.02%
五月	128,359	0.07%	0.14%
六月	68,035	0.04%	0.07%
七月	8,581	*	0.01%
八月	1,348	*	*
九月	1,016,024	0.52%	1.11%
十月及十一月 (直至最後 實際可行日期 (包括該日))	206,527	0.11%	0.23%

\* 少於0.01%

資料來源： 聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 平均每日成交量按該月份／期間的總成交量除以相應月份／期間的交易日數計算。
2. 按相應月份／期間結束時的已發行股份總數計算。
3. 按公眾股東於最後實際可行日期所持已發行股份數目計算。

如上表所示，回顧期內各月份／期間的平均每日成交量偏低，介乎已發行股份總數的0.01%以下至約0.52%之間及介乎獨立股東所持已發行股份的0.01%以下至約1.11%之間。吾等注意到，二零二四年九月的平均每日成交量較高，吾等認為股份的成交量上升可能是因市場對刊發聯合公告的反應所致。股份流動性轉好意味著，在並無要約的情況下，股份在公開市場的流動性通常偏低，且可能無法於要約期後維持較高的成交量水平。

鑒於上文所述，要約為獨立股東提供了一個機會，即不論其所持股份數目，彼等均可將其對 貴公司的投資變現為現金，而不會對股份的市價造成下行壓力。

## 獨立財務顧問函件

### 3.4 要約價較 貴公司擁有人應佔每股資產淨值之折讓分析

要約價每股股份0.400港元較(i)於二零二四年七月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約4.235港元折讓約90.555%；及(ii)每股經調整資產淨值約4.893港元折讓約91.825%。於評估與資產淨值相比較之要約價時，下表載列歷史股價與最後交易日前12個月期間所發佈資產淨值的比較：

起始日	結束日	每股資產淨值 (附註1) (港元)	股份平均 收市價 (港元)	股份最高 收市價 (港元)	股份最低 收市價 (港元)	股份平均收市價 較每股資產淨值 之概約折讓	股份最高收市價 較每股資產淨值 之概約折讓	股份最低收市價 較每股資產淨值 之概約折讓
二零二三年 八月二十五日	二零二三年 十月三十一日	4.391	0.211	0.230	0.189	(95.20)%	(94.76)%	(95.70)%
(即緊接 貴公司二零二三年全年業績公告刊發日期前及直至該日止期間)								
二零二三年 十一月一日	二零二四年 三月二十七日	4.219	0.152	0.189	0.120	(96.40)%	(95.52)%	(97.16)%
(即緊接 貴公司截至二零二四年一月三十一日止六個月中期業績公告刊發日期前及直至該日止期間)								
二零二四年 三月二十八日	二零二四年 八月二十六日	4.248	0.286	0.395	0.127	(93.27)%	(90.70)%	(97.01)%
(即直至最後交易日止期間)								

資料來源： 聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註1： 各期間最近期刊發的 貴公司擁有人應佔經審核或未經審核綜合資產淨值。

經參考上表，吾等注意到，股份於最後交易日前12個月期間一直以較資產淨值大幅折讓之價格買賣，折讓幅度介乎約90.70%至97.16%，與要約價較資產淨值的折讓相若。此外，亦可看出股份的成交價與資產淨值的變動並不相關。這可能表明，投資者並非僅基於 貴集團的淨資產價值對股份進行估值，且股東可能無法透過場內交易以相當於或接近每股資產淨值的價格變現其於股份的投资。

因此，在評估要約價時，只適合考慮要約價較每股資產淨值的折讓，以及包括但不限於 貴公司的財務表現及業務前景，尤其是要約價與過往及現行股價的比較及股份的流動性過低等在內的其他因素，從股東的角度來看，這些因素對於彼等考慮其投資股份的回報更為相關。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3.5 可資比較分析

為評估要約價是否公平合理，吾等嘗試從市盈（「**市盈**」）率及市賬（「**市賬**」）率的角度評估要約價的公平性及合理性，市盈率及市賬率為評估公司估值的常用基準。

貴集團的主營業務包括消費金融、酒店運營及物業開發，該等業務為 貴集團二零二四財年的收益來源。就物業開發業務而言，於最後實際可行日期， 貴集團僅有一個有少量尚未售出單位的物業項目短期內可帶來收益。因此，在選擇可資比較公司時，吾等設立的條件包括(i) 主營業務包含消費金融及酒店運營業務；及(ii) 於最後實際可行日期在聯交所主板上市且市值少於200,000,000港元的公司。吾等僅識別出一間可資比較公司，即金粵控股有限公司（股份代號：70.HK）（「**可資比較公司**」），根據上述條件此乃屬詳盡。

獨立股東務請注意，儘管符合上述條件， 貴集團的業務、經營規模、交易前景、項目地點及資本架構與可資比較公司不盡相同，且吾等並未對可資比較公司的業務及經營開展任何深入調查。

公司名稱（股份代號）	主營業務	市值 (附註1) 百萬港元	市盈率 (附註1) 倍	市賬率 (附註1) 倍
金粵控股有限公司 (70.HK)	主要從事信貸業務、酒店營運業務、物業租賃業務以及娛樂場休閒、博彩、娛樂服務業務	111	不適用 (附註2)	0.10
貴公司		78 (附註3)	14.0 (附註4)	0.08 (附註5)

資料來源： 彭博、聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 可資比較公司的市值乃根據於最後實際可行日期摘錄自彭博的資料計算。可資比較公司的市賬率乃根據於最後實際可行日期的市值以及公司財務報告或業績所呈報的最近一個財政期間末的股東應佔資產淨值計算。
2. 不適用，原因為可資比較公司於其最近一個財政年度錄得虧損。
3. 貴公司的隱含市值乃按要約價每股股份0.400港元乘以於最後實際可行日期的已發行股份數目194,337,559股股份計算。
4. 貴公司的隱含市盈率乃根據隱含市值除以二零二四財年 貴公司擁有人應佔溢利計算。
5. 貴公司的隱含市賬率乃根據隱含市值除以 貴公司擁有人應佔經調整資產淨值計算。

鑒於可資比較公司在其最近一個財政年度錄得虧損，吾等僅可使用市賬率進行比較。如上所示， 貴公司的隱含市賬率約為0.08倍，低於可資比較公司的0.10倍。然而，謹請獨立股東注意，鑒於樣本數目有限，上述可資比較分析未必有意義，因此，該分析僅作說明用途。

吾等認為，其他類型之可資比較分析（例如與近期要約交易之比較）對評估要約價是否公平合理並無意義，原因為該等公司經營所在行業與 貴公司並不相同，因此其市場基本面及前景與 貴集團目前面對之市場基本面及前景不同。此外，在經營規模、財務表現及狀況以及貿易前景方面亦存在差異，故市場可承受的風險溢價亦不同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮本函件所載列之因素及理由，尤其是，

- (i) 經考慮（其中包括）(a) 貴集團於二零二二財年及二零二三財年錄得虧損但於二零二四財年剛剛扭虧為盈；(b) 於最後實際可行日期，貴集團僅有一個有少量尚未售出單位的物業項目短期內可帶來收益；(c) 貴集團的消費金融業務（即 貴集團近年的主要收益來源）自二零一八年推出以來尚未達到收支平衡；及(d) 貴集團因整體市況而面臨的不確定因素，故應審慎看待 貴集團短期內的前景；
- (ii) 要約價高於股份於整個回顧期大部分交易日的收市價，且較回顧期初直至最後交易日的平均收市價溢價約80.7%；
- (iii) 於回顧期內，股份流動性過低，令獨立股東難以在市場上出售其股份而不對股價造成下行壓力；及
- (iv) 儘管要約價較 貴公司擁有人應佔每股資產淨值有折讓，但注意到股份於最後交易日前12個月期間一直以較資產淨值有相若折讓的價格買賣，而股份交易價格與資產淨值變動並不相關，因此未必適合僅根據與每股資產淨值的比較來評估要約價，

吾等認為要約的條款屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

務請有意接納要約之獨立股東密切監察接納要約期內股份之市價及流動性，倘出售有關股份所得款項淨額將高於要約項下之應收款項，則應基於彼等自身之情況及投資目標，考慮於公開市場出售該等股份，而非接納要約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於不同獨立股東的投資標準、目標或風險偏好及情況各異，吾等建議，任何獨立股東如需要就綜合文件的任何方面或應採取的行動尋求意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

香港上環  
文咸東街40號  
Bonham Majoris 十三樓  
冠中地產有限公司

獨立董事委員會 台照

為及代表  
華富建業企業融資有限公司  
企業融資部主管  
陳東遠  
謹啟

二零二四年十一月六日

陳東遠先生為華富建業企業融資有限公司企業融資部主管及根據證券及期貨條例獲發牌可從事(其中包括)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，擁有約28年企業融資經驗。

## 1. 要約接納程序

- (a) 閣下如欲接納要約，則應根據隨附接納表格上印備之指示填寫及簽署有關表格，其構成要約條款的一部分。本綜合文件所載指示應與接納表格上印備之指示一併閱讀，其構成要約條款的一部分。
- (b) 倘有關 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以 閣下之名義登記，而 閣下欲接納要約，則 閣下必須將填妥及經簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）無論如何不遲於截止日期下午四時正或遵照收購守則並經執行人員同意要約人與本公司可能聯合公佈之有關較後時間及／或日期遞交過戶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至1716號舖。
- (c) 倘有關 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以代名人公司名義或以 閣下本身以外人士之名義登記，而 閣下欲就 閣下之股份接納要約，則 閣下必須：
- (1) 將 閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）遞交該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表 閣下接納要約，並要求其將填妥及經簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）遞交過戶登記處；或
  - (2) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於 閣下名下，並將填妥及經簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）遞交過戶登記處；或

- (3) 倘閣下之股份已透過中央結算系統記存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算於香港結算所設定之期限或之前代表閣下接納要約。為趕及香港結算設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (4) 倘閣下之股份已記存於閣下之中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權處理閣下之指示。
- (d) 倘閣下已將閣下任何股份的過戶文件送呈登記於閣下名下，而尚未接獲閣下的股票，且閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，並將其連同閣下本人妥為簽署之過戶收據一併遞交過戶登記處。此舉將於要約的條款及條件的規限下，構成不可撤銷地授權要約人及／或新百利或彼等各自之代理，代表閣下在有關股票簽發時向本公司或過戶登記處領取股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 倘無法即時提供及／或已遺失（視情況而定）有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，並將其連同聲明閣下已遺失有關閣下股份之一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或表示其無法即時提供之函件一併遞交過戶登記處。倘之後閣下尋回或能夠提供有關文件，則應盡快將有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按其上所列指示填妥後交回過戶登記處。要約人將全權酌情決定其是否將承購無法即時提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件所涉及的任何股份。

- (f) 接納要約僅於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正（或經執行人員同意並遵照收購守則規則30.2註釋1要約人可能釐定及要約人及本公司可能聯合公佈之較後時間及／或日期）接獲經填妥之接納表格及過戶登記處已記錄該項接納及下文第(g)段項下規定之任何相關文件已如是接獲的情況下，方被視為有效。
- (g) 除非填妥及簽署接納表格，且符合下列條件，否則接納要約不會被視為有效：
- (1) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）及倘該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人權利之該等其他文件；或
  - (2) 由登記股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(g)段另一分段並無計入之股份之接納為限）；或
  - (3) 經過戶登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權證明文件（如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。
- (h) 概不就接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）發出收據。

## 2. 要約結算

- (a) 根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1，倘有效的接納表格及有關股份的有關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）在所有方面均為完好及齊整，且於要約結束前由過戶登記處接獲，則代價（扣除賣方從價印花稅）結算將盡快惟無論如何不遲於要約人接獲已填妥的要約接納及有關接納所涉及的要約股份的相關所有權文件以使各有關接納完整有效之日期後七個營業日內以支票作出。各張支票將以平郵方式寄發至相關獨立股東接納表格上列明的地址，郵誤風險由其自行承擔。
- (b) 不足一仙之數額將不予支付，應付予接納要約的股東之現金代價金額將向上約整至最接近的仙位。
- (c) 任何作出接納的獨立股東根據要約有權收取的代價，將按照本綜合文件所載要約條款全數結算（除支付賣方從價印花稅外），而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能享有或聲稱享有針對有關作出接納的獨立股東的其他類似權利。
- (d) 支票如未於有關支票之開立日期起計六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

## 3. 接納期間

- (a) 要約於二零二四年十一月六日（即寄發本綜合文件日期）提出，並於該日及自該日起可供接納。
- (b) 除非要約先前已在執行人員同意下延期，否則接納表格必須按照其所印列的指示於截止日期下午四時正前或經執行人員同意並根據收購守則要約人可能釐定及要約人及本公司可能聯合公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處。

- (c) 倘要約人決定延期要約，將於接納要約的最後時間及日期前至少14日以公告的方式向未接納要約的獨立股東發出通知。
- (d) 倘截止日期延期，則除文義另有規定外，本綜合文件及接納表格內對截止日期的任何提述應視為延期後的截止日期。

#### 4. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能允許的較後時間及／或日期）之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其對要約延期或屆滿的決定。要約人須不遲於截止日期下午七時正於聯交所網站刊發公告，列明要約是否已延期或截止。

公告將列明下列各項：

- (1) 已接獲要約的接納所涉及的股份總數；
- (2) 要約人及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的股份總數；  
及
- (3) 要約人及其一致行動人士於要約期收購或同意收購的股份總數。

有關公告亦將包括要約人及其一致行動人士借入或借出的本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的詳情（任何已借出或出售的借入證券除外）。有關公告亦將列明該等數目所佔本公司已發行股本百分比以及投票權百分比。

- (b) 計算接納項下的股份總數時，僅完好、齊整及符合本附錄「1. 要約接納程序」一節所載接納條件，且不遲於截止日期下午四時正（即接納要約的最後日期及時間）由過戶登記處接獲的有效接納，方會計算在內。
- (c) 根據收購守則的規定，有關要約的所有公告將按照收購守則及上市規則的規定作出。

## 5. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份的已登記獨立股東，須在切實可行的情況下盡可能獨立處理有關實益擁有人的持股。股份實益擁有人的投資倘以代名人的名義登記，務必就其對要約的意向向其代名人作出指示。

## 6. 撤回權

- (a) 除下文所載情況外，獨立股東或其各自代理代其所提交的要約接納書將不可撤銷，亦不得撤回。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄上文「4. 公告」一節所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求按執行人員可接受的條款向已提交要約接納的獨立股東授出撤回權，直至符合收購守則規則19的規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回其接納，要約人應盡快惟無論如何不遲於接獲撤回通知後七個營業日以平郵方式將連同接納表格遞交的有關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）寄發予已行使其撤回權的獨立股東，郵誤風險由其自行承擔。

除上述者外，接納要約將不可撤銷，亦無法撤回。透過接納要約，獨立股東將向要約人出售其股份，不附帶一切產權負擔，連同於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）或之後任何時間應計或附帶的所有權利，包括但不限於收取可能建議、宣派、作出或支付的所有股息及分派（如有）的權利。

## 7. 海外股東

要約人擬向全體獨立股東（包括海外股東）作出要約。向任何海外股東作出要約可能受到彼等居住所在相關司法管轄區的適用法律法規影響。海外股東應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時諮詢本身的專業顧問。有意接納要約之海外股東全權負責自行全面遵守相關司法管轄區有關法律及法規（包括但不限於取得可能規定之任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要手續、監管及／或法律規定以及支付有關海外股東就該等司法管轄區應付之任何發行、轉讓費用或其他稅項或其他規定款項）。

要約人、要約人一致行動人士、本公司、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處、本公司的公司秘書或彼等各自任何最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士將有權就該等人士可能須繳付之任何稅項獲海外股東全面彌償及免受損害。

任何海外股東接納要約將被視為構成有關人士聲明及保證彼等已根據適用法律法規獲准接獲及接納要約及任何有關修訂，且有關接納根據所有適用法律及法規將有效並具有約束力。任何有關人士於決定是否接納要約時，務請尋求專業意見。

## 8. 印花稅

接納要約（或部分要約）之賣方香港從價印花稅，按就相關股東的接納應付代價或（如較高）有關接納所涉及股份的市價之0.1%的稅率計算，並將從應付接納要約的該等相關股東的款項中扣除。要約人將安排代表接納要約的相關股東支付賣方從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例支付有關接納要約及轉讓要約股份的買方香港從價印花稅。

## 9. 稅務意見

獨立股東如對有關接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其本身之專業顧問。要約人成員公司及其一致行動人士、本公司、新百利及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

## 10. 一般事項

- (a) 股東送交或發出或向彼等發出的所有通訊、通知、接納表格、股票、所有權文件、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）以及用於結算要約項下應付代價的匯款，將以平郵方式由彼等或其指定代理送交或發出或向彼等發出，郵誤風險由彼等自行承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、新百利、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不對郵遞遺失或可能因此產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 隨附接納表格所載條文構成要約條款的一部分。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出要約的人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例規管，並據其詮釋。
- (e) 妥善簽署接納表格將構成向要約人、新百利或要約人可能指示的一名或多名人士作出授權，以代表接納要約的該人士或該等人士填妥及簽署任何文件，並採取可能屬必要或權宜的任何其他行動，以便要約人或其可能指示的一名或多名人士獲得該人士或該等人士接納要約所涉及的股份。

- (f) 任何一名或多名人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約人、新百利及本公司保證：
- (1) 根據要約收購的有關要約股份，由股東出售時概不附帶一切第三方權利、留置權、申索、押記、衡平權及產權負擔，並連同於截止日期應計或附帶或其後附帶的一切權利，包括但不限於（倘為股份）於截止日期或之後所宣派、支付或作出的一切未來股息及／或其他分派（如有）的權利；及
  - (2) 倘接納要約的有關股東為海外股東，彼已遵守所有相關地區的法律，取得一切所需的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，符合一切必要手續、監管及／或法律規定以及支付就有關接納於任何地區應付的任何發行費、轉讓費或其他稅項或其他必需付款，彼並無或遺漏採取任何行動而將或可能導致要約人、要約人一致行動人士、本公司、新百利或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士就要約或其接納而違反任何地區的法律或監管規定，及根據所有適用法律獲准接納要約，而有關接納根據所有適用法律屬有效及具約束力。
- (g) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列股份數目為該代名人已獲實益擁有人授權代其接納要約的股份總數。
- (h) 獨立股東在作出決定前，必須以自身對要約人、本集團及要約條款（包括所涉及的裨益及風險）所作的審查為依據。本綜合文件的內容（包括當中所載的任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不得詮釋為要約人或其一致行動人士、本公司或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、專業顧問或參與要約的任何其他人士的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢其本身之專業顧問，以獲取專業意見。
- (i) 本綜合文件及接納表格中凡述及要約均包括其任何延期。

- (j) 就詮釋而言，如本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。
- (k) 除非本綜合文件及／或接納表格另有明確說明，否則除要約人及作出接納的獨立股東以外之人士均不得執行任何因香港法例第623章合約（第三者權利）條例項下的完整及有效接納而將產生的要約條款。

## 1. 本公司的財務資料概要

下文為本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年七月三十一日止三個財政年度的若干經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自本公司截至二零二二年及二零二三年七月三十一日止年度的年報及本公司截至二零二四年七月三十一日止年度的年度業績公告。

	截至七月三十一日止財政年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
收益	87,273	36,876	56,399
銷售成本	(32,598)	(510)	(9,644)
直接經營成本	(2,402)	(3,070)	(4,005)
毛利	52,273	33,296	42,750
其他收益及虧損	(38,436)	(5,242)	(6,271)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 模式下的減值虧損淨額	(15,183)	(13,794)	(9,406)
其他收入	11,363	14,510	17,298
市場推廣開支	(5,470)	(5,637)	(3,959)
行政開支	(42,056)	(45,283)	(45,127)
其他酒店經營開支	(13,825)	(11,385)	(11,069)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	(25,264)	(991)	20,287
財務費用	(101)	(33)	(49)
除稅前溢利／(虧損)	(76,699)	(34,559)	4,454
所得稅(開支)抵免	(27,617)	862	(667)
年內溢利／(虧損)	(104,316)	(33,697)	3,787
其他全面開支：			
其後可能重列為損益的項目：			
因換算海外業務產生的匯兌差額	(11,260)	(18,465)	(3,260)
年內其他全面開支	(11,260)	(18,465)	(3,260)
年內全面收益／(開支)總額	(115,576)	(52,162)	527

	截至七月三十一日止財政年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
以下應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	(98,255)	(29,967)	5,569
非控股權益	(6,061)	(3,730)	(1,782)
	<u>(104,316)</u>	<u>(33,697)</u>	<u>3,787</u>
以下應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人	(106,700)	(43,835)	3,085
非控股權益	(8,876)	(8,327)	(2,558)
	<u>(115,576)</u>	<u>(52,162)</u>	<u>527</u>
每股盈利／(虧損)			
—基本—港仙	<u>(50.6)</u>	<u>(15.4)</u>	<u>2.9</u>
股息	零	零	零
每股股息	<u>零</u>	<u>零</u>	<u>零</u>

董事會並無建議就截至二零二二年、二零二三年及二零二四年七月三十一日止年度派付末期股息。

#### 核數師就截至二零二二年七月三十一日止財政年度的保留意見

截至二零二二年七月三十一日止財政年度，本集團當時核數師德勤•關黃陳方會計師行發出保留意見，摘錄如下：

#### 「保留意見

本行已審核列載於第40至112頁冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本行認為，除本報告保留意見的基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公允地顯示 貴集團於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

### 保留意見基準

誠如綜合財務報表附註16所詳述， 貴集團於一間聯營公司天福集團有限公司（「天福」）持有32.5%的股權，該公司於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資。 貴公司一名前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的配偶及女兒於天福擁有實益權益。 貴集團根據天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）按照香港財務報告準則編製的截至二零二二年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表使用權益法將其於天福的權益入賬。 貴集團已於截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認應佔聯營公司虧損25,264,000港元並於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於聯營公司的權益145,866,000港元，當中並無確認減值。此外，誠如綜合財務報表附註22及20所詳述，於二零二二年七月三十一日， 貴集團應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息分別為8,031,000港元及12,621,000港元，當中並無確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。於評估該等結餘時涉及重大管理層判斷及估計。

### 於一間聯營公司的權益

- (1) 天福集團於其二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表中涉及(a) 向蕭先生提供的967,600,000港元的貸款，其中並無確認預期信貸虧損撥備；及(b) 與酒店業務有關的634,017,000港元的物業、機器及設備，其中並無確認減值。倘天福集團於截至二零二二年七月三十一日止年度內確認任何重大預期信貸虧損撥備或減值虧損， 貴集團應佔聯營公司的業績及於聯營公司的權益將會受到不利影響。
  - (a) 誠如綜合財務報表附註4(a)(i)所載，於報告期末後，向蕭先生提供的貸款被約務更替予另一間與蕭先生有關的私人實體。考慮到該相關實體的資產淨值狀況， 貴集團管理層認為，向蕭先

生提供的貸款的信貸風險並無大幅上升，及於天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中，並無根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）就向蕭先生提供的貸款確認預期信貸虧損撥備。然而，於截至二零二二年七月三十一日止年度內，並無收到蕭先生的還款，且蕭先生正被指控犯有數項罪行。此外，就按權益會計法處理 貴集團業績而言， 貴集團管理層無法向本行提供天福集團有關向蕭先生提供貸款的預期信貸虧損評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。

- (b) 如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於發現天福集團酒店業務的物業、機器及設備有減值跡象， 貴集團管理層須根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）的規定，評估該等物業、機器及設備的可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值中的較高者，以對天福集團的業績進行權益會計法處理。 貴集團管理層基於天福集團管理層編製的5年期折現現金流量預測以及主要假設（包括房租及客房入住率及折現率）估計天福集團酒店業務的物業、機器及設備使用價值。然而，天福管理層並無向 貴集團管理層提供於折現現金流量預測方面所採用主要假設的詳情，而 貴集團管理層之後未能向本行提供足夠的適當資料，以支持於折現現金流量預測方面所採用該等主要假設的合理性。此外，就按權益會計法處理天福集團的業績而言， 貴集團管理層並無向本行提供有關天福集團酒店業務的物業、機器及設備公平值減出售成本的評估。

因此，本行無法取得本行認為必要的充足和適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款的預期信貸虧損及天福集團的酒店業務的任何物業、機器及設備的減值。並無其他本行可採納的令人信納審核程序，以使本行信納於天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款、於二零二二年七月三十一日有關天福集團酒店業務的物業、機器及設備以及天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損；及因此於 貴集團的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的聯營公司權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及分佔一間聯營公司的虧損的披露是否屬充分及適當。

- (2) 誠如綜合財務報表附註4(b)所載， 貴集團管理層認為，由於天福集團的經營業績轉差，以及綜合財務報表附註4(a)所述與天福集團經營有關的不確定因素，於二零二二年七月三十一日， 貴集團於天福的權益存在減值跡象。就於一間聯營公司的權益減值評估而言，按照香港會計準則第36號， 貴集團管理層須評估於天福集團權益的可收回金額，即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。倘 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度確認於一間聯營公司的權益出現任何重大減值虧損， 貴集團的業績將受到不利影響。 貴集團管理層根據上文(1)(b)所述的同一套5年期折現現金流量預測估計於天福集團權益的使用價值，而上文(1)(b)中， 貴集團管理層未能向本行提供足夠適當的資料以支持折現現金流量預測方面所採納的主要假設的合理性。此外， 貴集團管理層並無向本行提供彼等對公平值減去出售天福集團權益的成本的評估。

因此，本行無法獲得足夠本行認為必要適當的審核證據以評估於二零二二年七月三十一日於一間聯營公司權益的減值。本行並無其他可採納的令人信納審核程序以令本行信納 貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中有關於聯營公司權益的減值評估的披露是否充分及適當。

#### **應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息**

如綜合財務報表附註4(b)所載，考慮到天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄， 貴集團管理層認為應收天福款項及應收天福股息的信貸風險並無大幅上升。於 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中，並無根據香港財務報告準則第9號就應收聯營公司的款項及應收聯營公司的股息確認預期信貸虧損撥備。然而， 貴集團管理層無法向本行提供有關應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。

因此，本行無法獲得本行認為必要充分及適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納 貴集團綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中與應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損評估有關的披露是否充分及適當。

本行無法量化與上述事項有關的範圍限制對 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。因此，本行無法確定對於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的調整是否屬必要。

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。本行在該等準則下承擔的責任已在本行報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計

師職業道德守則（「守則」），本行獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。」

#### 核數師就截至二零二三年七月三十一日止財政年度的保留意見

截至二零二三年七月三十一日止財政年度，本集團當時核數師德勤•關黃陳方會計師行發出保留意見，摘錄如下：

##### 「保留意見

本行已審核列載於第57至126頁冠中地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋性資料。

本行認為，除本報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公允地顯示 貴集團於二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

##### 保留意見基準

誠如綜合財務報表附註4(a)及16所詳述， 貴集團於一間聯營公司天福集團有限公司（「天福」）持有32.5%的股權，該公司於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資。天福的最終控股股東為 貴公司一名前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的配偶及女兒。 貴集團根據天福管理層提供的天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）按照香港財務報告準則編製的截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表使用權益法將其於天福的權益入賬。 貴集團已分別於截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認應佔一間聯營公司虧損25,264,000港元及991,000港元，並分別於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於一間聯營公司的權益

145,866,000港元及144,875,000港元，當中兩個年度均無確認減值。此外，誠如綜合財務報表附註22及20所詳述，貴集團於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日應收一間聯營公司款項分別為8,031,000港元及7,524,000港元，於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日應收一間聯營公司股息為12,621,000港元，當中兩個年度均無就該等應收聯營公司款項確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。於評估該等結餘時涉及重大管理層判斷及估計。

誠如本行日期為二零二二年十月三十一日關於貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的核數師報告所載，由於本行無法獲得充足和適當的審核證據以評估以下情況，本行之前由於審核範圍的限制而發表保留意見：

- (i) 向蕭先生提供的貸款的預期信貸虧損以及天福集團酒店業務的物業、機器及設備減值；因此於貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損是否不存在重大錯誤陳述；
- (ii) 於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益的減值，以及因此貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損是否不存在重大錯誤陳述；及
- (iii) 於二零二二年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損，以及因此貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損是否不存在重大錯誤陳述；

本行無法確定對於貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息，以及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損和虧損的調整是否屬必要。此外，本行亦無法確定貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

### 於一間聯營公司的權益

- (1)(a) 誠如綜合財務報表附註4(a)所載，天福集團向蕭先生提供的貸款以及應收蕭先生的利息分別為967,600,000港元及30,972,000港元，該等款項並無於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表中確認預期信貸虧損撥備。截至二零二三年七月三十一日止年度，天福、蕭先生、若干與蕭先生有關的私營公司與一名人士訂立一份約務更替契據。根據約務更替契據，(i) 向蕭先生提供的貸款967,600,000港元，(ii) 應收蕭先生的利息30,972,000港元，及(iii) 載於天福集團綜合財務報表的應付一間私營公司及該人士總額為290,570,000港元的款項已約務更替予另一間與蕭先生有關的私營公司（「**實體A**」）。

截至二零二三年七月三十一日止年度，天福集團收到實體A的還款55,363,000港元。於二零二三年七月三十一日，天福集團向實體A提供的貸款及相關應收利息分別為629,862,000港元及59,626,000港元。根據天福、蕭先生、若干與蕭先生有關的私營公司與一名人士於截至二零二三年七月三十一日止年度訂立的約務更替契據的補充契據，載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款為無抵押及計息，且該貸款的還款日期已延長至二零二三年九月三十日。為將天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的業績進行權益入賬，天福管理層及 貴集團管理層已評估載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損。考慮到實體A的資產淨值狀況，天福管理層及 貴集團管理層認為向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的信貸風險並無顯著上升，相關款項仍可收回，因此，根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號「金融工具」（「**香港財務報告準則第9號**」），毋須於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表內就向實體A提供的貸款及應收實體A的利息確認預期信貸虧損撥備。然而， 貴集團管理層並無向本行提供載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損評估，包括所採用的方法、所應用的假設以及香港財務報告準則第9號要求使用的合理及具理據的資料。

倘若天福集團於截至二零二三年七月三十一日止年度就向實體A提供的貸款及應收實體A的利息確認任何重大預期信貸虧損撥備，則貴集團應佔一間聯營公司業績及於一間聯營公司的權益將受到不利影響。

因此，本行未能獲得其認為必須的充足適當審核憑證，以評估應於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表確認的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損撥備金額。本行並無其可採納的其他令人信納審核程序，以使其信納(i)天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的於二零二三年七月三十一日向實體A提供的貸款及應收實體A的利息，以及天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損；及因此(ii)於貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的於二零二三年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二三年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損均不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及應佔一間聯營公司虧損的披露是否充分及適當。

- (1)(b) 誠如綜合財務報表附註16(ii)所載，於二零二二年七月三十一日，由於天福集團的經營業績轉差及與天福集團經營有關的不確定因素，天福管理層及貴集團管理層發現天福集團酒店業務的物業、機器及設備有減值跡象，貴集團管理層及天福管理層須根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減值」（「**香港會計準則第36號**」）的規定，評估該等物業、機器及設備的可收回金額（即公平值減出售成本及使用價值中的較高者），以對天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的業績進行權益會計法處理。天福管理層及貴集團管理層基於天福集團管理層編製的5年期折現現金流量預測以及主要假設（包括房租、客房入住率及折現率）估計天福集團酒店業務的物業、機器及設備的使用價值。然而，天福管理層並無向貴集團管理層提供於折現現金流量預測方面所採用主要假設的詳情，而貴集團管理層之後未能向本行提供足夠的適當資料，以支

持於折現現金流量預測方面所採用該等主要假設的合理性。此外，就按權益會計法處理天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的業績而言，天福管理層及 貴集團管理層並無向本行提供有關天福集團酒店業務物業、機器及設備的公平值減出售成本的評估。這使本行保留對 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見。誠如綜合財務報表附註16(ii)所載，天福管理層及 貴集團管理層認為天福集團酒店業務的物業、機器及設備於澳門政府於二零二三年一月初重新開放邊境後並無存在減值跡象。然而，鑒於缺乏足夠適當的審核證據來支持天福管理層及 貴集團管理層在估計天福集團酒店業務的物業、機器及設備的使用價值時使用的主要假設的合理性，以及在上一年度對天福集團酒店業務的物業、機器及設備進行減值評估時，缺乏對天福集團酒店業務物業、機器及設備的公平值減出售成本的評估，截至本報告日期，本行無法確定天福集團酒店業務的物業、機器及設備於二零二二年八月一日的期初結餘是否需要進行任何減值調整，這將對物業、機器及設備的任何減值撥回是否應於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中確認產生必然影響。並無其他本行可採納的令人信納審核程序，以使本行信納(i)於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損；及因此(ii)於 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的截至二零二三年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及應佔一間聯營公司虧損的披露是否屬充分及適當。

- (2) 誠如綜合財務報表附註4(b)所載，貴集團管理層認為，由於天福集團的經營業績轉差，以及與天福集團經營有關的不確定因素，於二零二二年七月三十一日，貴集團於天福的權益存在減值跡象。就於一間聯營公司的權益減值評估而言，按照香港會計準則第36號，貴集團管理層須評估於天福的權益的可收回金額，即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。倘貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度確認於一間聯營公司的權益出現任何重大減值虧損，貴集團的業績將受到不利影響。貴集團管理層根據上文(1)(b)所述的同一套5年期折現現金流量預測估計於天福權益的使用價值，而上文(1)(b)中，貴集團管理層未能向本行提供足夠適當的資料以支持折現現金流量預測方面所採納的主要假設的合理性。此外，貴集團管理層並無向本行提供彼等對於天福的權益的公平值減出售成本的評估。這導致本行對貴集團於截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留審核意見。誠如綜合財務報表附註4(b)所載，貴集團管理層認為，於二零二三年七月三十一日，貴集團於天福的權益不存在減值跡象，乃由於天福的酒店業務已大幅改善。然而，鑒於缺乏足夠適當的審核證據以支持管理層估計於天福的權益之可收回金額時所使用的主要假設之合理性，且彼等於上一年度評估貴集團於天福的權益減值時並無評估於天福的權益的公平值減出售成本，因此截至本報告日期，本行無法確定是否需要對於二零二二年八月一日於一間聯營公司的權益之期初結餘進行任何減值調整，這將後續影響於一間聯營公司的權益之任何減值撥回是否應確認於貴集團於截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納貴集團綜合財務報表入賬的截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中與過往年度於一間聯營公司的權益之減值評估有關的披露是否充分及適當。

*應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息*

如綜合財務報表附註4(b)所載，考慮到天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄，貴集團管理層認為應收天福款項及應收天福股息仍屬可收回，因此於貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中並無根據香港財務報告準則第9號就應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息確認預期信貸虧損撥備。然而，由於結算天福集團綜合財務報表所載之提供予實體A的貸款及應收實體A的利息產生之預期未來現金流入的時間及金額存在不確定性，從而可能影響天福集團的財務能力，因此管理層無法向本行提供有關應收天福的款項及應收天福的股息的預期信貸虧損評估，包括所採用的方法、所應用的假設以及香港財務報告準則第9號要求使用的合理及具理據的資料。

因此，本行無法獲得本行認為必要充分及適當的審核證據，以評估應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損撥備金額是否應確認於貴集團於截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納貴集團綜合財務報表入賬的於二零二三年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中與應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損評估有關的披露是否充分及適當。

本行無法量化與上述事項有關的範圍限制對貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。因此，本行無法確定對應佔一間聯營公司虧損、於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的調整是否屬必要。

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。本行在該等準則下承擔的責任已在本行報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則（「守則」），本行獨立於貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。」

### 核數師就截至二零二四年七月三十一日止財政年度的保留意見

截至二零二四年七月三十一日止財政年度，本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司發出保留意見，摘錄如下：

#### *「保留意見*

本行認為，除本報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公允地顯示 貴集團於二零二四年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

#### *保留意見基準*

##### *於一間聯營公司的權益及應收一間聯營公司款項以及應收一間聯營公司股息*

貴集團於一間聯營公司天福集團有限公司（「天福」）持有32.5%的股權，該公司於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資。天福的最終控股股東為 貴公司的若干董事，蕭麗娜女士及蕭麗雅女士以及彼等的母親。 貴集團根據天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）的未經審核綜合財務報表（「賬簿」）使用會計權益法將其於天福的權益入賬。

前任獨立核數師（「前任」）於其日期為二零二三年十月三十日的報告中載述，彼等無法獲得其認為對評估以下各項金額屬必要的充足和適當的審核證據：

(i) 應於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的賬簿中確認的向私人公司（「實體A」，為 貴公司前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的一間關連公司）提供貸款及應收該私人公司利息（「貸款」）689,488,000港元的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備；及(ii) 於 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中確認的應收天福款項及應收天福股息（統稱為「應收款項」）的預期信貸虧損撥備。截至二零二三年七月三十一日止年度，概無就貸款或應收款項計提預期信貸虧損撥備，原因為管理層認為有關款項可收回。由於前任認為彼等無法獲得前述充足的適當審核憑證，因此前任無法釐定(i) 截至二零二三年七月三十一日止年度及於二零二三年七月三十一日相應分佔該聯營公司的虧損及權

益及(ii)於二零二三年七月三十一日的應收款項是否不存在重大失實陳述。因此，前任對 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表的意見為保留意見。

誠如綜合財務報表附註4(a)所披露，於二零二四年七月三十一日，天福的若干股東（「彌償人」）與實體A以天福為受益人訂立彌償契據（「契據」）。根據契據，彌償人共同同意就實體A根據貸款結欠的所有及任何款項彌償天福。

因此，於年內，天福管理層及 貴集團管理層已評估天福集團賬簿所列貸款的預期信貸虧損，當中計及實體A的財務狀況及彌償人所授出彌償的公平值。經計及前文所述， 貴集團管理層認為，與貸款有關的信貸風險並無大幅增加，且有關款項仍可收回。因此，概無於天福集團截至二零二四年七月三十一日止年度的賬簿中確認有關貸款的預期信貸虧損撥備。

截至二零二四年七月三十一日止年度，應收該聯營公司的股息12,621,000港元已由天福悉數結清。此外，於年內， 貴集團管理層已評估天福集團的財務狀況，並認為於二零二四年七月三十一日應收該聯營公司的款項7,434,000港元的信貸風險並無大幅增加，且有關款項仍可收回。因此，概無確認截至二零二四年七月三十一日止年度有關應收款項的預期信貸虧損。

本行對 貴集團本年度的綜合財務報表的意見為保留意見，僅以前述事宜對可比財務資料、於二零二三年八月一日於一間聯營公司的權益以及應收款項的期初結餘的可能影響以及對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔該聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損撥備的相應影響為限。

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。本行在該等準則下承擔的責任已在本行報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則（「守則」），本行獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。」

除上文所披露者外，概無就本公司於上述各期間的財務業績屬重大的任何收入或開支項目。

## 2. 本公司綜合財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述(i)本公司截至二零二二年七月三十一日止年度的經審核財務報表(「二零二二年財務報表」)；(ii)本公司截至二零二三年七月三十一日止年度的經審核財務報表(「二零二三年財務報表」)；(iii)本公司截至二零二四年七月三十一日止年度的經審核財務報表(「二零二四年財務報表」)所示綜合損益及其他全面收益表、財務狀況表、綜合現金流量表(如有提供)及任何其他主要報表連同與閱覽上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目的附註。

二零二二年財務報表載於本公司於二零二二年十一月二十九日刊發的截至二零二二年七月三十一日止年度的年報第40頁至第112頁。本公司截至二零二二年七月三十一日止年度的年報刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([http://www.capitalestate.com.hk/report\\_c.php](http://www.capitalestate.com.hk/report_c.php))，且可透過以下超鏈接查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1129/2022112901017\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1129/2022112901017_c.pdf)。

二零二三年財務報表載於本公司於二零二三年十一月二十九日刊發的截至二零二三年七月三十一日止年度的年報第57頁至第126頁。本公司截至二零二三年七月三十一日止年度的年報刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([http://www.capitalestate.com.hk/report\\_c.php](http://www.capitalestate.com.hk/report_c.php))，且可透過以下超鏈接查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1129/2023112901124\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1129/2023112901124_c.pdf)。

二零二四年財務報表載於本公司於二零二四年十月三十日刊發的截至二零二四年七月三十一日止年度的年度業績公告第1頁至第15頁。本公司截至二零二四年七月三十一日止年度的年度業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([http://www.capitalestate.com.hk/report\\_c.php](http://www.capitalestate.com.hk/report_c.php))，且可透過以下超鏈接查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1030/2024103001538\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1030/2024103001538_c.pdf)。

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表及二零二四年財務報表（惟不包括本公司截至二零二二年及二零二三年七月三十一日止年度的年報的任何其他部分及不包括本公司截至二零二四年七月三十一日止年度的年度業績公告的任何其他部分）以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

### 3. 債務聲明

於二零二四年八月三十一日（即本綜合文件刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的應付關聯方款項為2,068,000港元及經紀賬戶透支約41,312,000港元，該等款項乃以保證金融資項下的有價證券抵押。

除上文所披露者外及除本集團的集團內公司間負債以及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年八月三十一日營業結束時本集團並無任何已發行及尚未支付或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未支付及已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及屬借貸性質的債務、承兌負債（不包括正常貿易票據）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、其他已確認租賃負債或租賃承擔（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團並無任何重大外部債務融資計劃，且自二零二四年八月三十一日起直至最後實際可行日期（包括該日）本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

### 4. 重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二四年七月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合業績編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

## 5. 物業權益及經調整資產淨值

經計及因本綜合文件附錄三所載本集團物業權益估值產生的本公司擁有人應佔公平值收益的影響，下文載列本公司擁有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值的計算：

	千港元
於二零二四年七月三十一日本公司擁有人應佔的 經審核綜合資產淨值	823,048
調整：	
— 於二零二四年八月三十一日本集團物業權益 估值（基於本綜合文件附錄三所載物業估值報告） 產生的本公司擁有人應佔公平值收益（附註1）	127,834
本公司擁有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值	950,881
本公司擁有人應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值	4.893港元

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔公平值收益指本集團於二零二四年八月三十一日的物業權益的市值較其於二零二四年七月三十一日的相應賬面淨值增加。
- (2) 本公司擁有人應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值乃基於已發行194,337,559股股份計算得出。
- (3) 上表中的數字已予約整。因此，所列表數字未必為前述數字的算術總和。

以下為獨立估值師Kroll (HK) Limited就本集團所持物業權益的估值發出的函件全文、估值概要及估值詳情，乃為納入本綜合文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。

吾等的參考編號：E047487T

敬啟者：

遵照冠中地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）的指示，吾等獲委聘對位於中華人民共和國（「中國」）的4項物業（下稱「該等物業」或「物業權益」）的市值提供意見。

吾等確認，吾等已對該等物業進行視察，作出有關查詢，並已取得吾等認為就提供該等物業權益截至二零二四年八月三十一日（稱為「估值日」）的市值而言為必要的有關其他資料。吾等認為，該等物業的現行估值與該等物業於估值日的市值之間並無重大差異。

本函件屬吾等的估值報告的一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清吾等作出之假設、物業權益業權調查及限制條件。

### 估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在公平原則並在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的資產或負債的估計金額」。

**市值**被理解為所估計的資產及負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。

## 所估物業

該等物業包括位於中國的4項物業。該等物業的主要詳情如下表所示：

編號	物業地址	許可用途	建成年份	總建築面積 (「總建築 面積」) (平方米)
<b>第一類－持作自用的物業：</b>				
1	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會樂從 大道東B82之財神酒店	酒店	二零零五年	46,732.94
2	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會東區 振華路B89號首層梯間和 二、三、四層	住宅	二零零零年	2,512.80
<b>第二類－持作出售的物業：</b>				
3	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮興樂社區居民委員會 鎮安路A173號財神萬利公館 第一座3401及3402室	住宅	二零一六年	1,242.58
4	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮興樂社區居民委員會 鎮安路A173號財神萬利公館 之149個車位	車位	二零一六年	5,772.06

**備註：**

- a. 第一類物業的所有樓面面積乃摘錄自所提供的相關業權文件，而第二類物業的樓面面積由 貴集團提供。
- b. 物業3的各單位總建築面積應為621.29平方米。

## 估值方法

於吾等估值過程中，物業權益主要以直接比較法進行估值，而比較乃根據可比較物業實際銷售所實現的價格或市價資料作出。分析具類似規模、特徵及位置的可比較物業，並審慎權衡該等物業權益的所有各自優勢及缺點，以作公平對比。

除了分析可比較物業的近期銷售外，當市場上可獲得的交易記錄較少或不足時，吾等亦已採用市場法下的可比較物業要價。根據國際評估準則「市場法－可資比較交易法」第30.3節，此做法屬可接受及適當。

## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的業權或租賃文件副本。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料及中國法律顧問廣東君道律師事務所就有關位於中國的該等物業的中國法律所提供的中國法律意見。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，吾等對本函件及估值詳情所載有關物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

## 假設

吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等現況下的物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或影響物業權益的價值的任何類似安排而獲益。

吾等在估值時並無考慮所估值該等物業的任何押記、按揭或結欠款項，以及於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

此外，除估值詳情另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益的範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

### 限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事宜的意見。估值詳情所載的尺寸及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出，且僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設用於達致知情意見的資料並無遺漏任何重大因素，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為核實有關該等物業的佔地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟吾等假設所獲提供的面積為準確。所有尺寸及面積僅為約數。

據 貴集團確認，於估值日， 貴集團無意出售標的物業，因此概無任何稅項責任結轉的可能性。

### 潛在稅項責任

據 貴集團告知，按吾等所估值金額直接出售 貴集團所持物業會產生潛在稅項責任，有關責任主要包括以下各項：

- 就所得收益按25%繳納企業所得稅
- 按物業增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅
- 按交易額的0.05%繳納印花稅
- 按交易額的5%/10%繳納增值稅（「增值稅」）
- 按增值稅約12%繳納其他附加稅

本公司的Jason Wang先生已於二零二四年九月十六日對物業1至4進行視察。彼已視察該等物業，以確認該等物業的存在、記錄該等物業的現有外部狀況，並於可能的情況下記錄該等物業的內部狀況，並拍照以作記錄。

吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以確定物業的土地的地面條件或設施是否合適。

概無接到指令進行或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定及考慮，否則吾等假設全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已或可獲取或續期所有就報告涵蓋之任何用途所需由任何地方、省級或國家政府，或私人實體或機構頒發的牌照、同意，或其他立法或行政授權。

### 備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守公司（清盤及雜項條文）條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（二零二零年版本）及《公司收購及合併守則》規則11的所有規定。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購及合併守則》規則11所指獨立合資格估值師。

吾等謹此證明，吾等並無於該等物業或所報告價值中擁有現時或潛在權益。發佈本估值報告受吾等之假設及限制條件規限。

除另有列明外，本報告呈列的所有貨幣金額均以港元列值。吾等於估值日採納的貨幣匯率約為1港元兌人民幣0.91222元。

隨函附奉估值概要及估值詳情以及限制條件。

此 致

冠中地產有限公司 台照

香港

上環

文咸東街40號

Bonham Majoris 十三樓

代表

**Kroll (HK) Limited**

董事

吳曉鈴

*MRICS*、*MHKIS*、*RPS (GP)*、*MCIREA*

謹啟

二零二四年十一月六日

附註： 吳曉鈴女士為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於取得專業資格後，擁有逾16年的香港、中華人民共和國及亞洲物業估值經驗。

Jason Wang 先生，擁有3年的香港、中華人民共和國及亞洲房地產估值及相關經驗。

## 估值概要

## 第一類－持作自用的物業

編號	物業	貴集團應佔	
		截至二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)	截至二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
1.	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會樂從 大道東B82之財神酒店	392,800,000	75% 294,600,000
2.	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會東區 振華路B89號首層梯間 和二、三、四層	18,300,000	75% 13,725,000
	小計：	<b>411,100,000</b>	<b>308,325,000</b>

## 第二類－持作出售的物業

編號	物業	貴集團應佔	
		截至二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)	截至二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
3.	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮興樂社區居民 委員會鎮安路A173號 財神萬利公館第一座 3401及3402室	20,800,000	75% 15,600,000
4.	中國廣東省佛山市順德區 樂從鎮興樂社區居民 委員會鎮安路A173號 財神萬利公館之149個車位	26,200,000	75% 19,650,000
	小計：	<u>47,000,000</u>	<u>35,250,000</u>
	總計：	<u><u>458,100,000</u></u>	<u><u>343,575,000</u></u>

## 估值詳情

## 第一類－持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於
				二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
1.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂從居委會樂從大道東B82之財神酒店	該物業包括一幅地盤面積約25,966.55平方米的土地上所興建的一幢18層高(包括地庫層)酒店大樓及一幢5層高(包括地庫層)綜合大樓。該酒店及綜合大樓分別於二零零五年前後及二零一一年前後落成。該物業不包括相同地塊區域新落成的住宅發展項目。	於估值日,該酒店在營運中。酒店的部分區域正在翻修,預期將於二零二五年六月竣工。	392,800,000 貴集團應佔 75% 權益: 294,600,000 港元)

該酒店的5樓至17樓設有406間客房,而1樓至4樓主要提供飲食、休息室、餐廳、多功能房間,而地庫層則提供內部工作區範圍。綜合大樓提供桑拿浴室、健身中心及夜總會。

按照獲提供的資料,該酒店及綜合大樓(包括地庫層)的總建築面積約為46,732.94平方米。

該物業已獲授的土地使用權於二零四二年七月二十四日(作酒店、餐飲、零售業務、批發市場/商業、金融及資訊用途)屆滿。

## 附註:

- 根據佛山市人民政府二零二二年九月七日所發出的房地產權證,粵(2022)佛順不動產權第0167501號,該物業地盤面積為25,966.55平方米及總建築面積約為46,732.94平方米的土地使用權及房屋所有權由佛山市財神酒店有限公司(「**佛山市財神酒店**」,為貴公司間接擁有75%權益的附屬公司)持有,作酒店、餐飲、零售業務、批發市場/商業、金融及資訊用途,於二零四二年七月二十四日屆滿。

2. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與佛山市順德區天河歌舞娛樂有限公司（「承租方」）訂立的日期為二零二三年九月十二日的租賃合同，出租方已將綜合大樓部分一至三層（總樓面面積為4,036平方米）租予承租方，作娛樂用途，其包括樓面面積為800平方米的桑拿浴室及地庫樓面面積為486平方米的娛樂部辦公室，由二零二三年九月十一日起至二零三一年九月十日為期8年，月租為人民幣135,000元，包括物業及設備租金，惟不包括水費、電費及空調開支。免租期為二零二三年九月十一日至二零二三年十二月十日，而月租將每年上漲4%。
3. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與佛山市新同樂酒家有限公司（「承租方」）訂立的日期為二零二三年十月二十日的租賃合同及補充協議，出租方將酒店大樓部分（總樓面面積為5,982平方米）租予承租方，作餐廳用途，其包括地庫層290平方米作廚房及員工食堂、一層982平方米作餐廳及廚房、二層3,367平方米及三層（不包括酒店早餐區及KTV房）1,289平方米，由二零二三年十月二十日起至二零三五年十月三十一日為期12年，月租為人民幣65,208元，包括機器租金人民幣11,856元／月，不包括管理費人民幣47,424元／月（人民幣8元／平方米／月），及不包括水費、電費、空調費及燃氣開支。出租方已同意於協定租期將其服務產生的所有餐飲需求轉介予承租方，而承租方已同意於月營業額超過人民幣3,600,000元的情況下向出租方支付月營業額的3.5%的費率。
4. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與鄧偉傑（「承租方」）訂立的日期為二零二三年十月二十七日的租賃合同，出租方將酒店大樓五層總樓面面積為300平方米的5間麻將房租予承租方，由二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日為期三年，月租為人民幣12,000元，包括管理費約人民幣5,000元／月，不包括水費、電費及設備開支。月租將每年上漲5%。出租方將為承租方的客人提供地面室外停車場，可免費停車8小時。停車超時將按標準費率人民幣5元／小時收費。地下停車位不會提供免費停車服務，且地庫停車服務將按標準費率人民幣5元／小時收費。
5. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與佛山市新同樂酒家有限公司（「承租方」）訂立的日期為二零二三年十月二十日的租賃合同，出租方將物業地庫樓面面積為100平方米的更衣室及物業2總樓面面積為770平方米的梯間範圍二層租予承租方，由二零二三年十月二十日起至二零三五年十月三十一日為期12年，月租為人民幣20,000元，包括物業管理費人民幣8,000元／月，不包括水費、電費及空調開支。月租將每三年上漲10%。
6. 據悉，酒店部分區域正在翻修，預計將於二零二五年六月竣工。預計翻修成本總額約為人民幣5,908,079元，而截至估值日產生的成本約為人民幣1,295,706元。截至估值日未結算成本約為人民幣4,612,373元。吾等於估值過程中已考慮已產生的成本。
7. 該物業位於樂從鎮樂從大道的東南方向，該處為順德區中心區域，有多個住宅及商業發展項目，四周建有多個住宅發展及商業大樓。該物業亦鄰近樂從文化公園、著名的樂從傢俬城、325國道及佛山一環。樂從鎮位於珠三角腹地，地處順德區西北方向及佛山市中心城區的南面。

8. 佛山市財神酒店為 貴公司間接擁有75%權益的附屬公司。
9. 廣東君道律師事務所出具的中國法律意見指出，其中包括：
- 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權，而所有土地金及成本已悉數償付，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准，而所有有關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並無附有任何產權負擔、按揭、訴訟或爭議。
  - 法律顧問並無看到就上文附註2至附註5所述前述租賃的租賃登記備案證明。然而，根據中華人民共和國民法典第706條「當事人未依照法律、行政法規規定辦理租賃合同登記備案手續的，不影響合同的效力」。法律顧問認為，未登記該等租賃將不會影響該等租賃的效力及可執行性。然而，無論如何，法律顧問建議根據相關法規辦理租賃登記手續。
10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

#### 市值－酒店：

於估值現況下的物業時，採用市場法。標的物業為當地一間4至5星級的酒店。選擇以下可比較酒店原因是其特徵與標的物業可比，例如位置、規模及許可用途。該等可比較物業的價格範圍為每間房約人民幣500,000元至人民幣2,869,000元。該等可比較物業的主要詳情如下表所示：

物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4
酒店名稱	南方酒店	廣州天河雅樂軒酒店	佛山鳳悅酒店	廣州朗豪酒店
酒店地址	佛山市禪城區 五峰四路15號	廣州市天河區 天河北路365號	佛山市南海區 裡水鎮裡廣路2號 山海匯花園10號樓	廣州市海珠區 新港東路638號
省份	廣東	廣東	廣東	廣東
房間數目：	50	496	183	488
開業年份	二零一三年	二零一六年	二零一九年	二零一三年
酒店星級	3星級	5星級	5星級	5星級
銷售日期	二一年七月	二一年六月	二三年九月	二四年六月
代價(人民幣元)：	25,015,000	955,000,000	300,000,000	1,400,000,000
每間房價格(人民幣元)：	500,300	1,925,403	1,639,344	2,868,852
總調整	-0.7%	-52.5%	-39.8%	-70.1%
調整後的每間房價格：	每間房人民幣 496,891元	每間房人民幣 913,690元	每間房人民幣 986,418元	每間房人民幣 858,045元
權重	10%	30%	30%	30%
所採納的房價(假設)	每間房人民幣 880,000元			

吾等採納的價格與經適當調整後相關可比較物業的售價一致。已對該等售價的單位費率作出適當調整，以反映位置、管理及設施、樓齡及質量、面積等方面的差異。

對於可比較物業1，因其交易日期較早、建築樓齡較短、房間面積較大而作了下調，但因其交通不便及酒店等級較低而作了上調。

對於可比較物業2，因其交易日期較早、建築樓齡較短、交通較為便利、酒店等級較高及房間面積較大而作了下調。

對於可比較物業3，因其交易日期較早、建築樓齡較短、交通較為便利、酒店等級較高及房間面積較大而作了下調。

對於可比較物業4，因其交易日期較早、建築樓齡較短、交通較為便利、酒店等級較高及房間面積較大而作了下調。

可比較物業1的權重僅為10%，原因為吾等認為該可比較物業的規模遠小於其他可比較物業及標的物業。

在估值過程中，吾等已採納平均價格每間房人民幣880,000元，該物業市值為人民幣357,000,000元。

加上截至估值日所產生翻修成本人民幣1,295,706元，該物業總價值應為人民幣358,300,000元（或約392,800,000港元）。

## 估值詳情

## 第一類－持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
2.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂從居委會東區振華路B89號首層梯間和二、三、四層	該物業包括於二零零零年前後落成的一幢4層高綜合大樓首層的梯間範圍及二至四層。  根據相關的房地產權證，該物業的總建築面積約為2,512.80平方米。	據 貴集團告知，於估值日，該物業(用作員工宿舍)。	18,300,000 貴集團應佔 75% 權益： 13,725,000 港元)
		該物業已獲授的土地使用權於二零六九年七月七日(作住宅及商業用途)屆滿。		

附註：

1. 根據佛山市人民政府二零零七年一月十九日所發出的房地產權證，粵房地證字第C4967582號，該物業總建築面積為2,512.8平方米的房屋所有權由佛山市財神酒店持有，作住宅及商業用途，於二零六九年七月七日屆滿。
2. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與佛山市新同樂酒家有限公司（「承租方」）訂立的日期為二零二三年十月二十日的租賃合同，出租方將總樓面面積為770平方米的梯間範圍二層及物業1（「財神酒店」）地庫1層部分（樓面面積為100平方米）租予承租方，由二零二三年十月二十日起至二零三五年十月三十一日為期12年，月租為人民幣20,000元，包括物業管理費人民幣8,000元／月。月租將每三年上漲10%。
3. 據 貴集團告知，截至估值日，物業翻修工程已完成，該等工程的翻修成本總額約為人民幣382,148元，大部分成本已結清。估值過程中已考慮翻修成本。
4. 該物業位於順德區樂從鎮振華路的東面及振華路一街的北面，四周建有多個住宅發展及商業大樓。該物業亦鄰近樂從文化公園、著名的樂從傢俬城、325國道及佛山一環。樂從鎮位於珠三角腹地，地處順德區西北方向及佛山市中心城區的南面。
5. 佛山市財神酒店為 貴公司間接擁有75%權益的附屬公司。
6. 廣東君道律師事務所出具的中國法律意見指出，其中包括：
  - a) 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權，而所有土地金及成本已悉數償付，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准，而所有有關成本或費用已悉數償付。
  - c) 該物業並無附有任何產權負擔、按揭、訴訟或爭議。

7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

**市值－住宅：**

於估值現況下的物業時，採用市場法。選擇以下可比較住宅物業原因是其特徵與標的物業可比，例如位置、規模及許可用途。該等可比較物業的價格範圍為每平方米人民幣7,320元至人民幣10,345元（按總建築面積基準）。該等可比較物業的主要詳情如下表所示：

物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4
樓層	中間	中間	高	高
物業地址	佛山順德樂從鎮 德華路B139號	佛山順德區 桂花路A112號	佛山順德區 三樂西路B52號	佛山順德區 桂花路A112號
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建成年份	二零零五年	二零零五年	一九九八年	二零零五年
總建築面積 (平方米)	84.00	127.60	99.72	135.20
銷售日期	二零二四年 四月十一日	二零二四年 四月三十日	二零二四年 四月三十日	二零二四年 四月三十日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤	詢盤
單位費率 (人民幣元／ 平方米)	9,286	10,345	7,320	9,985

吾等採納的單位費率與經適當調整後相關可比較物業的售價一致。已對該等售價的單位費率作出適當調整，以反映交易狀況、位置、樓齡、類型、規模及用途方面的差異。在估值過程中，吾等已採納平均單位費率每平方米人民幣6,640元，該物業市值為人民幣16,700,000元（或約18,300,000港元）。

## 估值詳情

## 第二類－持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
3.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮興樂社區居民委員會鎮安路A173號財神萬利公館第一座3401及3402室	該物業包括稱為「財神萬利公館」的住宅大樓中兩個未售住宅單位。其於二零一六年建成。	據 貴集團告知，截至估值日該物業空置。	20,800,000 貴集團應佔 75% 權益： 15,600,000 港元)
		據 貴集團告知，該物業各單位的總建築面積約為621.29平方米		
		該物業已獲授的土地使用權的年期為70年，於二零七二年七月二十四日（作住宅用途）屆滿。		

## 附註：

- 根據佛山市順德區人民政府二零一二年六月十九日所發出的房地產權證，粵房地權證佛字第0312043402號，該物業地盤面積為25,966.55平方米及總建築面積約為46,732.94平方米的土地使用權及房屋所有權由佛山市財神酒店持有，作住宅用途，於二零七二年七月二十四日屆滿。
- 該物業位於樂從路的南面及鎮安路的西面，其南側距佛山市區約30分鐘的車程。緊鄰停車場、百貨商店、小型零售店及公園交錯的街區。
- 佛山市財神酒店為 貴公司間接擁有75% 權益的附屬公司。

4. 廣東君道律師事務所出具的中國法律意見指出，其中包括：
- 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權，而所有土地金及成本已悉數償付，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准，而所有有關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並無附有任何產權負擔、按揭、訴訟或爭議。
5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

**市值－住宅單位：**

於估值現況下的物業時，採用市場法。選擇以下可比較住宅物業的原因是其特徵與標的物業可比，例如位置、規模及許可用途。該等可比較物業的價格範圍為每平方米人民幣12,600元至人民幣19,355元（按總建築面積基準）。該等可比較物業的主要詳情如下表所示：

物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
樓層	高	高	高
物業地址	中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮興樂社區 居民委員會 鎮安路A173號	中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮興樂社區 居民委員會 鎮安路A173號	中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮興樂社區 居民委員會 鎮安路A173號
用途	住宅	住宅	住宅
建成年份	二零一六年	二零一六年	二零一六年
總建築面積(平方米)	619.98	340.09	620.36
銷售日期	二零二四年 八月三十一日	二零二四年 九月十一日	二零二四年 一月十八日
交易狀況	詢盤	詢盤	已交易
單位費率(人民幣元/平方米)	19,355	17,642	12,600

吾等採納的單位費率與經適當調整後相關可比較物業的售價一致。已對該等售價的單位費率作出適當調整，以反映交易狀況、位置、樓齡、類型、規模及用途方面的差異。在估值過程中，吾等已採納平均單位費率每平方米人民幣15,300元，各單位的市值為人民幣9,500,000元及該物業的市值為人民幣19,000,000元（或約20,800,000港元）。

## 估值詳情

## 第二類－持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
4.	中國廣東省佛山市順德區樂從鎮興樂社區居民委員會鎮安路A173號財神萬利公館之149個車位	該物業包括稱為「財神萬利公館」的住宅大樓中的149個未售車位。其於二零一六年建成。	據 貴集團告知，截至估值日該物業空置。	26,200,000 貴集團應佔 75% 權益： 19,650,000 港元)
		據 貴集團告知，該物業的總建築面積約為5,772.06平方米。		
		該物業已獲授的土地使用權的年期為70年，於二零七二年七月二十四日（作住宅用途）屆滿。		

## 附註：

- 根據佛山市順德區人民政府二零一二年六月十九日所發出的房地產權證，粵房地權證佛字第0312043402號，該物業地盤面積為25,966.55平方米及總建築面積約為46,732.94平方米的土地使用權及房屋所有權由佛山市財神酒店持有，作住宅用途，於二零七二年七月二十四日屆滿。
- 該物業位於樂從路的南面及鎮安路的西面，其南側距佛山市區約30分鐘的車程。緊鄰停車場、百貨商店、小型零售店及公園交錯的街區。
- 佛山市財神酒店為 貴公司間接擁有75% 權益的附屬公司。

4. 廣東君道律師事務所出具的中國法律意見指出，其中包括：
- 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權，而所有土地金及成本已悉數償付，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准，而所有有關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並無附有任何產權負擔、按揭、訴訟或爭議。
5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

**市值－停車位：**

於估值現況下的物業時，採用市場法。選擇以下可比較停車位的原因是其特徵與標的物業可比，例如位置、規模及許可用途。該等可比較物業的價格範圍為每單位人民幣140,000元至人民幣198,000元。該等可比較物業的主要詳情如下表所示：

物業	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4
物業地址	中國廣東省佛山市 順德區樂從鎮 東平新城天虹路 B461號	中國廣東省佛山市 順德區樂從鎮 依雲水岸三期	中國廣東省 佛山市順德區 容桂區海駿達 新東方花園	中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮興樂社區 居民委員會 鎮安路A173號
用途	停車位	停車位	停車位	停車位
總建築面積 (平方米)	30.00平方米	31.00平方米	33.50平方米	36.20平方米
銷售日期	二零二四年 九月五日	二零二四年 八月二十日	二零二四年 八月二十五日	二零二四年 六月二十一日
交易狀況	詢盤	詢盤	詢盤	已交易
單位價格 (人民幣元)	140,000	160,000	168,000	198,000

吾等採納的單位費率與經適當調整後相關可比較物業的售價一致。已對該等售價的單位費率作出適當調整，以反映交易狀況、位置、樓齡、類型、規模及用途方面的差異。在估值過程中，吾等已採納平均單位費率人民幣160,700元，該物業的市值為人民幣23,900,000元（或約26,200,000港元）。

## 1. 責任聲明

董事對本綜合文件所載資料(有關賣方、要約人及彼等各自一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼等所知,本綜合文件所表達的意見(朱先生以其作為賣方及Supervalve Holdings Limited唯一董事的身份及蕭麗娜女士以其作為要約人的唯一董事的身份所表達的意見除外)乃經周詳和審慎考慮後達致,及本綜合文件並無遺漏任何其他事實,致使本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

朱先生對本綜合文件所載有關賣方的資料的準確性承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼所知,彼以其作為賣方及Supervalve Holdings Limited唯一董事的身份於本綜合文件所表達的意見乃經周詳和審慎考慮後達致,及本綜合文件並無遺漏任何其他事實,致使本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期,本公司已發行繳足股份包括194,337,559股股份。

所有現有已發行股份彼此間在所有方面享有同等地位,尤其包括有關資本、股息及投票權的權利。已發行股份於聯交所主板上市。概無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣,亦無或不擬尋求批准股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

自二零二四年七月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日),概無發行股份。

於最後實際可行日期,本公司概無可轉換或可交換為股份之任何尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或有關證券或影響股份的任何權利。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司股份或證券之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的任何權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予以披露的任何權益或淡倉：

#### (i) 於股份之好倉

姓名	身份	股份數目	股權
			(%) (附註1)
蕭麗娜女士	受控法團權益 (附註2)	97,172,000	50.002
朱先生	實益擁有人	5,719,305	2.943

附註：

1. 百分比數字乃根據於最後實際可行日期之194,337,559股已發行股份（即本公司的全部已發行股本）計算。
2. 蕭麗娜女士全資實益擁有要約人及Nichrome Limited。根據證券及期貨條例，緊隨完成後及於最後實際可行日期，蕭麗娜女士被視為或被當作於要約人及Nichrome Limited持有的合共97,172,000股股份中擁有權益。

**(b) 主要股東於本公司股份或其他證券之權益**

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，及就董事所知，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上已發行附投票權股份或於該等股本所涉及的任何購股權中擁有權益之人士或實體（董事、監事及本公司主要行政人員除外）如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	股權 (%)
蕭麗娜女士	受控法團權益 (附註2)	97,172,000	50.002
Nichrome Limited	實益擁有人	55,000,000	28.301
要約人	實益擁有人	42,172,000	21.700

附註：

1. 百分比數字乃根據於最後實際可行日期之194,337,559股已發行股份（即本公司的全部已發行股本）計算。
2. 蕭麗娜女士全資實益擁有要約人及Nichrome Limited。根據證券及期貨條例，緊隨完成後及於最後實際可行日期，蕭麗娜女士被視為或被當作於要約人及Nichrome Limited持有的合共97,172,000股股份中擁有權益。

**4. 買賣本公司證券及於當中的權益以及其他安排**

董事確認，於有關期間及直至最後實際可行日期（包括該日）：

- (i) 本公司並無有價買賣要約人的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4），亦無於有關證券中持有任何權益；
- (ii) 除收購事項外，概無董事有價買賣要約人及本公司的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；及

- (iii) 除(a)本附錄「3. 權益披露」一節所披露於本公司的權益及(b)要約人由蕭麗娜女士全資擁有外，董事概無於要約人及本公司的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益。

於要約期及直至最後實際可行日期：

- (i) 本公司附屬公司、本公司退休基金或本公司任何顧問或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被假定為與本公司一致行動之人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而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（定義見收購守則））概無擁有或控制或有價買賣本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (ii) 概無人士與本公司或與因一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被假定為與本公司一致行動之任何人士或因聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型之任何安排；及
- (iii) 概無本公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）乃由與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）酌情管理。

於最後實際可行日期：

- (i) 除本附錄「3. 權益披露」一節所披露者外，概無董事實益持有股份；
- (ii) 概無任何董事將會獲得任何利益（法定賠償除外）作為離職或其他與要約有關之補償；
- (iii) 概無任何董事與任何其他人士訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議或安排；
- (iv) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約；

- (v) 除買賣協議外，(1)任何股東與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (vi) 朱先生有意就彼持有的3,775,305股剩餘股份（約佔最後實際可行日期股份的1.943%）接納要約，並有意保留彼持有的1,944,000股剩餘股份（約佔最後實際可行日期股份的1.000%）及不就該等股份接納要約；及
- (vii) 本公司或任何董事概無借入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）。

## 5. 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現有或建議訂立屬以下情況的已生效服務合約：

- (a) 該等合約（包括持續及固定年期合約）於要約期開始前6個月內已訂立或修訂；
- (b) 該等合約為通知期十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 該等合約為期限超過十二個月之固定年期合約（不論通知期如何）。

## 6. 專家資格及同意

以下為已提供其載於本綜合文件的函件／意見的專家名稱及資格：

名稱	資格
華富建業企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲證監會發牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團
Kroll (HK) Limited	獨立物業估值師

獨立財務顧問及Kroll各自已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意以本綜合文件所示形式及內容納入其函件文本、報告、推薦建議、意見及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何附屬公司概無捲入任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，概無針對本公司或本集團任何其他公司提出待決或威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

於要約期開始前兩(2)年當日後及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司概無訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約)。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司主要營業地點及註冊辦事處的地址為香港上環文咸東街40號 Bonham Majoris 十三樓。
- (b) 本公司之公司秘書為湛永揚先生。
- (c) 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至1716號舖。
- (d) 獨立財務顧問的註冊辦事處地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。
- (e) 倘本綜合文件及接納表格的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

於本綜合文件日期起及直至截止日期(包括該日)止期間，以下文件之副本將於(i) 證監會網站(<https://www.sfc.hk>)；及(ii) 本公司網站(<http://www.capitalestate.com.hk>)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之年度業績公告；
- (c) 載於本綜合文件第6至14頁的新百利函件；

- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件第15至21頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第22至23頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第24至46頁；
- (g) Kroll編製的本集團物業估值報告，其概要載於本綜合文件附錄三；
- (h) 本附錄「專家資格及同意」一段所述之同意書；及
- (i) 本綜合文件及隨附接納表格。

## 1. 責任聲明

要約人的唯一董事及唯一股東蕭麗娜女士對本綜合文件所載資料(有關賣方、董事及本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼所知,本綜合文件所表達的意見(朱先生以其作為賣方及Supervalue唯一董事的身份及董事以其作為董事的身份所表達的意見除外)乃經周詳和審慎考慮後達致,及本綜合文件並無遺漏任何其他事實,致使本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

## 2. 市價

下表列示股份於(i)有關期間內各曆月進行交易之最後日期;(ii)最後交易日;及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股收市價 (港元)
二零二四年三月二十八日	0.129
二零二四年四月三十日	0.198
二零二四年五月三十一日	0.360
二零二四年六月二十八日	0.380
二零二四年七月三十一日	0.310
二零二四年八月二十六日(即最後交易日)	0.270
二零二四年八月三十一日	0.270
二零二四年九月三十日	0.405
二零二四年十月三十一日	0.395
二零二四年十一月一日(即最後實際可行日期)	0.400

於有關期間,股份於聯交所所報最高收市價為於二零二四年九月三十日及二零二四年十月二日的每股股份0.405港元,及股份於聯交所所報最低收市價為二零二四年三月十九日及二零二四年三月二十日的每股股份0.120港元。

### 3. 要約人及其一致行動人士之權益披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有或控制的本公司股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的權益詳情如下：

名稱	股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)
要約人 (附註2)	42,172,000	21.700
Nichrome Limited (附註2)	55,000,000	28.301

附註：

1. 百分比數字乃根據於最後實際可行日期之194,337,559股已發行股份（即本公司的全部已發行股本）計算。
2. 要約人及Nichrome Limited均由本公司執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，蕭麗娜女士被視為或被當作於要約人及Nichrome Limited持有的合共97,172,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人或其一致行動人士概無擁有、控制本公司任何股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）或於有關股份或證券中擁有權益。

### 4. 買賣本公司證券及於當中的權益以及其他安排的額外披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除收購事項外，要約人及其任何一致行動人士於有關期間概無有價買賣任何股份、可轉換為股份的認股權證、購股權、衍生工具或其他證券；

- (b) 除本附錄「3. 要約人及其一致行動人士之權益披露」一節所披露者外，要約人及其任何一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何投票權或權利；
- (c) 要約人或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指的任何形式安排；
- (d) 要約人及其任何一致行動人士概無接獲接納或拒絕要約的不可撤銷承諾；
- (e) 概無根據要約收購之本公司任何證券將會轉讓、質押或抵押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (f) 由於要約在各方面均為無條件，故要約人或其任何一致行動人士概無訂立涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (g) 要約人及其任何一致行動人士概無借入或貸出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (h) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立有關本公司證券的發行在外的衍生工具；
- (i) 除根據買賣協議向賣方支付的總代價16,868,800.000港元外，要約人或其任何一致行動人士概無就收購事項向賣方或彼等任一方的任何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；
- (j) 任何要約人或其一致行動人士與任何董事、前董事、股東或前股東之間概無存在與要約有關或依賴於要約之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (k) 除買賣協議外，要約人或其任何一致行動人士（作為一方）與賣方及彼等任一方的任何一致行動人士（作為另一方）之間並無訂立諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；

- (l) 除買賣協議外，要約人或其任何一致行動人士（作為一方）與任何股東（作為另一方）之間並無訂立諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；及
- (m) 概無就給予任何董事任何利益（法定補償除外）作為離職或其他與要約有關之補償而訂有任何安排。

## 5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其函件或意見的專家名稱及其資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，且為要約人有關要約的財務顧問

新百利已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意以本綜合文件所示形式及內容納入其函件文本或意見及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 6. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) 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；
- (b) 要約人及要約人的唯一董事及唯一股東蕭麗娜女士的通訊地址為香港上環文咸東街40號 Bonham Majoris 十二樓；
- (c) Supervalve 的註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，及 Supervalve 與朱先生（為其中一名賣方，且為 Supervalve 的唯一董事及唯一股東）的通訊地址為香港上環文咸東街40號 Bonham Majoris 十三樓；
- (d) 要約人為一間於二零二四年二月二十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，蕭麗娜女士為要約人的唯一董事及唯一股東；
- (e) 新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓；及
- (f) 就詮釋而言，如本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

## 7. 展示文件

於本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日），以下文件之副本將於 (i) 本公司網站 (<http://www.capitalestate.com.hk>) 及 (ii) 證監會網站 (<http://www.sfc.hk>) 登載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 新百利函件，其全文載於本綜合文件；及
- (d) 本附錄「5. 專家資格及同意書」一節所提述新百利的同意書。