
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部享得利控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券經紀或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成要約的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和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。

君雅有限公司
**EMPIRE CHARM
LIMITED**
(在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)


**HENGDELI HOLDINGS
LIMITED**
亨得利控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3389)

有關國泰君安證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司

 國泰海通
GUOTAI HAITONG |  國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

 民銀資本
CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED

代表要約人提出自願無條件全面現金要約
收購亨得利控股有限公司全部已發行股份
(要約人及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)的綜合文件

要約人之聯席財務顧問

 國泰海通
GUOTAI HAITONG |  國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

 民銀資本
CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 鎧盛

本封面頁所使用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約條款及條件詳情之國泰君安融資及民銀證券函件載於本綜合文件第6至15頁。董事會函件載於本綜合文件第16至19頁。獨立董事委員會函件(載有其向要約股東就要約提供之推薦建議)載於本綜合文件第20至21頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會就要約提供之意見)載於本綜合文件第22至55頁。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約的接納文件須不遲於2026年1月23日(即截止日)下午4時正(或要約人可能根據《收購守則》決定及公佈之其他較後時間及／或日期)送交股份過戶登記處。

任何人士(包括但不限於託管商、代名人及受託人)如將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉寄香港以外之任何司法權區，務請於採取行動前細閱本綜合文件「重要通知」及國泰君安融資及民銀證券函件「海外股東」各節。倘各海外股東欲接納要約，則彼有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意及遵照其他必要手續或法例規定。海外股東於決定是否接納要約時，務請諮詢專業意見。

目 錄

預期時間表.....	ii
重要通知.....	iv
釋義	1
國泰君安融資及民銀證券的函件	6
董事會函件.....	16
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 – 要約的進一步條款	I-1
附錄二 – 本集團的財務資料	II-1
附錄三 – 物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

預期時間表

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。要約人及本公司將於適當時間聯合刊發進一步之公告。

本綜合文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日

及要約開始日期 (附註1) 2026年1月2日 (星期五)

要約截止日 (附註2) 2026年1月23日 (星期五)

於截止日接納要約之

最後時間及日期 (附註3) 2026年1月23日 (星期五) 下午4時正

於聯交所網站刊登於截止日要約

結果之公告 (附註3) 不遲於2026年
1月23日 (星期五) 下午7時正

就截止日下午4時正或之前收到要約

有效接納之應付款項之最後日期 (附註4) 2026年
2月3日 (星期二)

附註：

1. 要約於2026年1月2日 (即本綜合文件寄發日期) 提出，於所有方面屬無條件，並自該日起至截止日期間可供接納。
2. 除非要約人根據《收購守則》修訂或延長要約，否則要約將於2026年1月23日下午4時正不再供接納。根據《收購守則》，要約人有權將要約延長至其遵守《收購守則》下可予釐定 (或根據《收購守則》獲執行人員另行准許) 的有關日期，在此情況下，要約人將於2026年1月23日下午7時正前刊發有關延長要約的公告。
3. 倘 閣下欲接納要約， 閣下應確保已填妥及簽署的接納表格及相關文件在不遲於規定時間送達股份過戶登記處。倘 閣下選擇以郵遞方式送交文件， 閣下應考慮郵寄所需的時間。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於中央結算系統的要約股份的要約股份實益擁有人，務請注意根據《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》向中央結算系統發出指示所需的時間。要約接納屬不可撤銷亦不能撤回，惟本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所載情況除外。

預期時間表

4. 根據要約出售的要約股份應付的現金代價(經扣除接納要約的賣方從價印花稅後)將以普通郵遞方式盡快,且在任何情況下於股份過戶登記處收到接納要約的所有完整及有效的相關文件日期後不遲於七(7)個營業日寄予接納要約的要約股東,郵誤風險概由彼等自行承擔。

惡劣天氣對預期時間表之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告或香港政府宣佈「極端情況」於以下時間於香港生效:(a)接納要約的截止日或就有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期中午12時正前任何時間生效惟於中午12時正或之後不再生效,接納要約的截止時間仍將為同一營業日下午4時正,而寄發匯款的截止日仍將為同一營業日(視乎情況而定);及(b)於接納要約的截止日或就有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期中午12時正至下午4時正間任何本地時間生效,則接納要約的截止時間將重新安排至下一個上午9時正至下午4時正間任何時間並無該等警告訊號生效的營業日的下午4時正,而寄發匯款的截止日為下一個上午9時正至下午4時正間任何時間並無該等警告訊號生效的營業日(視乎情況而定)。

致海外股東的通知

向身為香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東作出要約，可能須受彼等所在相關司法權區的適用法律所規限。該等海外股東應自行了解並遵守其所在司法權區內之任何適用法律或監管規定。倘任何海外股東有意接納要約，則有責任就接納要約自行全面遵守有關司法權區之法律及法規（包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要程序，以及支付該等海外股東在該等相關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項）。

該等海外股東的任何接納將被視為構成該等人士向本公司、要約人及彼等各自之顧問（包括國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券及民銀資本）作出的聲明及保證，表明已遵守該等當地法律及監管規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件國泰君安融資及民銀證券函件「海外股東」一節及附錄一。

要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、獨立財務顧問、及股份過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士，均有權就該海外股東可能須支付之任何稅項、關稅及徵費獲該等海外股東作出悉數彌償及免受損失。請參閱本綜合文件附錄一「稅項及香港印花稅」一節。

有關前瞻性陳述的提示聲明

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不確定因素以及假設。除歷史事實陳述以外的全部陳述，均可被視為前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、獨立財務顧問、股份過戶登記處及／或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士概不就修正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見承擔責任，惟適用法例或法規（包括但不限於《上市規則》及／或《收購守則》）所規定者則除外。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「接納股東」	指 接納要約之要約股東
「一致行動」	指 具有《收購守則》規定的含義
「每股經調整資產淨值」	指 具有本綜合文件附錄二規定的含義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 具有《收購守則》規定的含義
「中央結算系統」	指 香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「截止日」	指 2026年1月23日，即要約的截止日，或倘要約獲修訂或延長，即要約人根據《收購守則》所釐定並由要約人及本公司聯合公佈的任何後續截止日
「民銀集團」	指 民銀資本及對民銀資本擁有控制權、受其控制或與其受共同控制的人士
「民銀資本」	指 民銀資本有限公司(CMBC International Capital Limited)，一家根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類及第6類受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的公司，也是要約人就要約的聯席財務顧問之一
「民銀證券」	指 民銀證券有限公司，一家根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類及第4類受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的公司，為民銀集團成員公司之一，也是代表要約人提出要約的代理人之一以及為要約融資提供融資便利的機構
「本公司」	指 亨得利控股有限公司(Hengdeli Holdings Limited)，是於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3389)

釋 義

「綜合文件」	指 要約人和本公司根據《收購守則》就要約向全體股東寄發的本綜合要約及回應文件
「寄發日期」	指 2026年1月2日，即根據《收購守則》向股東寄發本綜合文件之日期
「董事」	指 本公司的董事
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「融資」	指 具有國泰君安融資及民銀證券的函件「確認財務資源」一節規定的含義
「接納表格」	指 本綜合文件隨附有關要約的接納表格
「本集團」	指 本公司連同其附屬公司
「國泰君安集團」	指 國泰君安融資及對國泰君安融資擁有控制權、受其控制或與其受共同控制的人
「國泰君安融資」	指 國泰君安融資有限公司，是根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動（定義見《證券及期貨條例》）的持牌法團，亦是要約人在要約上的聯席財務顧問之一
「國泰君安證券」	指 國泰君安證券（香港）有限公司，是根據《證券及期貨條例》獲准從事第1類、第2類及第4類受規管活動（定義見《證券及期貨條例》）的持牌法團，亦是國泰君安融資的同系附屬公司，是代表要約人提出要約的代理人之一
「港元」	指 香港的法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，其設立目的是根據《收購守則》就要約及是否接納要約向要約股東提出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，本公司經獨立董事委員會批准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，其為根據《證券及期貨條例》獲發牌可從事第6類受規管活動的法團
「聯合公告」	指	要約人及本公司根據《收購守則》第3.5條，就要約於2025年11月28日刊發的聯合公告
「最後交易日」	指	2025年11月25日，即緊接聯合公告刊發之前股份的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	2025年12月30日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「張泳麟先生」	指	張泳麟先生為要約人的唯一股東，是於最後實際可行日期間接(通過要約人)持有1,365,245,877股本公司股份(佔已發行股份總數大約31.00%)之本公司主要股東，亦為本公司董事會主席、執行董事和行政總裁
「張瑜平先生」	指	張瑜平先生，前董事會主席、前執行董事，是張泳麟先生的父親
「張淑媛女士」	指	張淑媛女士(前稱張沅沅女士)，是張泳麟先生的姊妹
「馮稼喬女士」	指	馮稼喬女士，本公司的主要股東，於最後實際可行日期直接持有748,902,047股股份(佔已發行股份總數大約17.00%)，是張泳麟先生的母親

釋 義

「肖美容女士」	指 肖美容女士，是張泳麟先生的祖母
「要約」	指 由國泰君安證券及民銀證券為並代表要約人根據《收購守則》提出的自願無條件全面現金要約，以按本綜合文件及隨附的接納表格所載基準收購本公司全部已發行股份 (要約人及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)
「要約人」	指 君雅有限公司(Empire Charm Limited)，是於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「要約人一致行動人士」	指 包括但不限於張泳麟先生、張淑媛女士、馮稼喬女士、肖美容女士、李樹忠先生及The Swatch Group (Hong Kong) Limited在內的、與要約人一致行動或被推定為一致行動的人士
「要約期」	指 具有《收購守則》規定的含義，於2025年11月28日(即聯合公告日期)開始，並將於截止日或根據《收購守則》規定要約失效或撤回的日期(如較早)終止
「要約價」	指 每股要約股份0.14港元
「要約股份」	指 獲要約之股份
「要約股東」	指 要約股份持有人，即除要約人及馮稼喬女士以外的股東
「海外股東」	指 於股東名冊所示位址位於香港以外地區的要約股東
「中國」	指 中華人民共和國
「股東名冊」	指 本公司股東名冊
「相關期間」	指 2025年5月28日(即要約期開始日期2025年11月28日前六個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間

釋 義

「相關證券」	指 具有《收購守則》規則22註釋4規定的含義
「股份權利」	指 具有《收購守則》規定的含義
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「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 本公司已發行股本中每股面值0.005港元的普通股
「股東」	指 股份之登記持有人
「股份過戶登記處」	指 本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有《上市規則》規定的含義
「《收購守則》」	指 證監會頒佈的《香港公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「%」	指 百分比



國泰海通
GUOTAI HAITONG

國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓



CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED

中環康樂廣場8號

交易廣場1座45樓

敬啟者：

國泰君安證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司
代表君雅有限公司提出自願無條件全面現金要約
收購亨得利控股有限公司全部已發行股份
(君雅有限公司及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)

緒言

於2025年11月28日，要約人與 貴公司聯合公佈，國泰君安證券及民銀證券將代表要約人提出自願全面現金要約，按每股要約股份0.14港元的要約價收購 貴公司全部已發行股份(要約人及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)。

於最後實際可行日期，已發行股份為4,404,018,959股，其中2,289,871,035股股份將受限於要約，且並無已發行庫存股。此外，於最後實際可行日期， 貴公司並無其他股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為本公司股份或其他種類之股本權益的其他證券。

本函件為本綜合文件其中一部分，載有要約人之若干背景資料、提出要約之理由及要約人對 貴公司之意向。要約之條款載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

敬請 閣下注意本綜合文件第16至19頁所載之董事會函件、第20至21頁所載之獨立董事委員會函件及第22至55頁所載之獨立財務顧問函件。

要約

要約價

國泰君安證券及民銀證券代表要約人按以下價格提出要約：

對於每股要約股份 現金0.14港元

要約為無條件。

將予收購的要約股份

所有根據要約將予收購的要約股份須為(i)已繳足股款；(ii)不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、衡平權益、產權負擔或其他任何性質之第三方權利；及(iii)連同附帶於股份的所有權利，包括取得所有將在截止日或之後就股份宣派、派付或作出的任何股息及其他分派之權利，或其後將附帶於該股份的權利，包括收取或保留記錄日期為截止日或之後的所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期， 貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他資本返還。 貴公司確認，於最後實際可行日期， 貴公司概無宣派，且不擬宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派，其記錄日期為(i)最後實際可行日期或之後；及(ii)要約截止或失效當日或之前。若於最後實際可行日期之後， 貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派的總額，而在該情況下，凡在聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低後的要約價。任何該等下調僅適用於要約人無權收取相關股息、分派及／或資本返還的要約股份。

要約之價值

價值比較

每股要約股份0.14港元的要約價：

(i) 較最後實際可行日期聯交所所報每股收市價0.139港元溢價約0.72%；

- (ii) 較最後交易日聯交所所報每股收市價0.125港元溢價約12.00%；
- (iii) 較截至最後交易日（包括該日）五（5）個交易日，聯交所所報股份平均收市價0.122港元溢價約14.75%；
- (iv) 較截至最後交易日（包括該日）三十（30）個交易日，聯交所所報的股份平均收市價0.119港元溢價約17.61%；
- (v) 較2024年12月31日股東應佔 貴公司經審核綜合資產淨值約每股人民幣0.73元（相當於約0.79港元）折讓約82.21%。上述資產淨值乃根據(i)2024年12月31日股東應佔 貴公司經審核綜合資產淨值約人民幣3,209,574,000元；(ii)2024年12月31日已發行4,404,018,959股股份；及(iii)中國人民銀行2024年12月31日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0799港元（僅供說明之用）計算；
- (vi) 較2025年6月30日的股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約每股約人民幣0.71元（相當於約0.78港元）折讓約82.07%。上述資產淨值乃根據(i)2025年6月30日股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約人民幣3,135,163,000元；(ii)2025年6月30日已發行4,404,018,959股股份；及(iii)中國人民銀行2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0966港元（僅供說明之用）計算；及
- (vii) 較每股經調整資產淨值約人民幣0.75元（相當於約0.83港元）（即於2025年6月30日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值，並就本綜合文件附錄三所載於2025年9月30日 貴集團所有物業權益估值所產生的公允值變動作出調整，其計算方法載於本綜合文件附錄二）折讓約83.07%。

每股要約股份0.14港元的要約價是在考慮（其中包括） 貴公司前景、股份於聯交所的交易流動性及過往收市價，並參考香港近年其他類似交易後，經公平商業磋商而釐定。

股份之最高及最低收市價

於相關期間內，每股股份在聯交所報出的最高及最低收市價分別為2025年12月15日、16日及29日之0.140港元及2025年6月2日之0.097港元。

要約的總代價

貴公司已發行股份總數為4,404,018,959股，其中要約涉及2,289,871,035股股份，且並無已發行庫存股。假設(i)於最後實際可行日期及截止日期間，已發行股份數目不變；及(ii)要約獲全面接納，按每股要約股份0.14港元的要約價計算，要約人在要約下應支付的現金總代價約為320,581,945港元。

確認財務資源

要約人擬以內部資源及由民銀證券提供的融資相結合之方式為要約籌措應付的現金代價（「融資」）。聯席財務顧問信納要約人具備充分財務資源應付要約根據其條款獲全面接納。

融資將經（其中包括）由要約人於民銀證券開立的若干戶口存放其持有或根據要約將予收購的股份及一定數額的現金作為抵押品進行擔保，該等擔保將於要約期屆滿後的若干日期生效，直至融資獲償還。除上文披露者及 貴公司於日常業務過程中可能宣派的任何潛在股息或在符合相關法律法規的情況下另行宣派的股息（而倘宣派股息，要約人可選擇將該等股息所得款項用於償還融資）外，要約人確認，融資有關的任何現有負債（或有債務或其他債務）的利息支付、還款或抵押安排在任何重大方面均不取決於 貴公司的業務狀況。

貴公司的股權結構

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份總數為4,404,018,959股，且並無已發行庫存股。

下表載列於最後實際可行日期 貴公司的股權結構：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期 股份數目	概約% (附註8)
要約人 (附註1)	1,365,245,877	31.00
馮稼喬女士 (附註2)	748,902,047	17.00
張淑媛女士 (附註3)	144,011,420	3.27
肖美容女士 (附註4)	19,516,000	0.44

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期 股份數目	概約% (附註8)
要約人、馮稼喬女士、張淑媛女士及 肖美容女士持股之小計	2,277,675,344	51.72
李樹忠先生 (附註5)	5,920,000	0.13
The Swatch Group (Hong Kong) Limited (附註6)	<u>437,800,000</u>	<u>9.94</u>

要約人及要約人一致行動人士

持股小計 (附註7)	2,721,395,344	61.79
其他股東	<u>1,682,623,615</u>	<u>38.21</u>
要約股份總數	<u>2,289,871,035</u>	<u>52.00</u>
已發行股份總數	<u>4,404,018,959</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 張泳麟先生持有要約人100%已發行股本，而要約人於最後實際可行日期持有1,365,245,877股股份。
 2. 馮稼喬女士是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的母親。根據《收購守則》「一致行動」的定義第(1)及(8)類，就 貴公司而言，馮稼喬女士被推定為與要約人一致行動。
 3. 張淑媛女士是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的姊妹。根據《收購守則》「一致行動」的定義第(1)及(8)類，就 貴公司而言，張淑媛女士被推定為與要約人一致行動。
 4. 肖美容女士是要約人100%股本之最終實益擁有人張泳麟先生的祖母。根據《收購守則》「一致行動」的定義第(1)及(8)類，就 貴公司而言，肖美容女士被推定為與要約人一致行動。
 5. 李樹忠先生為執行董事，根據《收購守則》「一致行動」的定義第(6)類，就 貴公司而言，李樹忠先生被推定為與要約人一致行動。
 6. The Swatch Group (Hong Kong) Limited乃The Swatch Group Limited的全資附屬公司。鑑於張瑜平先生(通過其控制的數家公司)與The Swatch Group (Hong Kong) Limited各自持有某家合資公司超過20%權益，根據「一致行動」定義第(1)及(8)類，The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為與要約人一致行動。
- 除張泳麟先生及李樹忠先生外，於最後實際可行日期，概無董事持有任何股份。

7. 國泰君安融資及民銀資本為聯席財務顧問。因此，根據《收購守則》「一致行動」的定義第(5)類，就 貴公司而言，持有股份(或相關期權、認股權證或衍生工具)的(i)國泰君安融資及國泰君安集團相關成員公司；及(ii)民銀資本及民銀集團相關成員公司被推定為與要約人一致行動(惟不包括為國泰君安集團及民銀集團非全權委託投資客戶分別代持的股份(或相關期權、權證或衍生工具))。此外，民銀證券為要約人融資提供方，根據《收購守則》「一致行動」定義第(9)類，被推定為與要約人一致行動。

於最後實際可行日期，除國泰君安集團及民銀集團為非全權委託投資客戶分別代持的股份(或相關期權、權證或衍生工具)外，國泰君安集團及民銀集團的成員公司亦無持有任何股份(或相關期權、權證或衍生工具)。

8. 所示百分比數字經四捨五入調整，因此上表所列之總計數字未必恰為前列各項數字之算術總和。

於最後實際可行日期， 貴公司並無任何可轉換為或交換為股份的未行使期權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)，亦未訂立任何發行該等可轉換為或交換為股份的期權、衍生工具、認股權證或相關證券的協議。

公眾持股量及維持 貴公司上市地位

要約人擬於要約完成後維持 貴公司上市地位，且無意行使任何強制收購全部股份之權利。

聯交所表明，倘於要約截止時，由公眾持有之已發行股份少於適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持有序市場，

聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人之唯一董事已向聯交所承諾採取必要措施，以確保股份於要約後具備充足公眾持股量。

進行要約的理由和裨益

進行要約的理由

要約體現了張泳麟先生對 貴公司長期發展及成功的持續承諾。透過增加其持股比例，張泳麟先生希望進一步強化其在引領 貴公司戰略方向中的角色，並使其利益與其他股東進一步保持一致。要約亦反映其家族對 貴公司的持續支持及信心。

對 貴公司及要約人的裨益

近年來，全球環境持續複雜多變，貿易壁壘增加、貿易摩擦加劇及地緣政治衝突等不確定因素持續影響全球經濟增長動力。在此壓力下，中國經濟增速放緩，但在多重內外部挑戰下保持穩定，經濟韌性依然強勁，繼續穩中向好發展。

期內，受經營環境及其他因素影響， 貴公司高端消費配套業務發展持續承壓。受國際市場不確定性及國內經濟增速放緩影響，高端消費配套業務的銷售業績及利潤同比均有所下降。

因此， 貴公司正面臨複雜多變的經濟環境。下行壓力已反映在 貴公司近兩年股價及近期財務表現上。要約完成後， 貴公司有望優化股權結構及財務狀況。要約人充分認識到 貴公司面臨的中短期風險及不確定性，但對 貴公司長期前景保持樂觀。要約使要約人能夠通過主導 貴集團發展，為 貴公司提供更有力支援，最終目標是制定長期業務戰略，為股東創造更高的長期價值。

對要約股東的裨益

要約股東將有機會按上文標題為「價值比較」一段所載以相對於股份近期交易價來說屬於溢價的價錢變現全部或部分投資。由於要約人擬保留 貴公司在聯交所的上市地位，要約亦為要約股東提供靈活性，可選擇保留於 貴公司的部分股權，以參與 貴公司在未來的增長，並受惠於 貴集團未來的增長及發展。

要約人對 貴集團的意向

要約人有意於要約完成後維持 貴集團之現有主要業務。具體而言，要約人無意(i)就 貴集團現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止僱用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新配置 貴公司固定資產(惟於各種情況下於 貴集團一般及日常業務過程中進行者除外)。於最後實際可行日期，要約人無意提名任何新董事加入董事會。

要約人將持續審視 貴集團之業務，並保留權利作出其認為對 貴集團業務及營運屬必要或適宜之任何變動，以提升 貴集團價值及保障全體股東之利益。

香港印花稅

接納要約的相關要約股東須按以下兩者中較高者的0.10%稅率繳付接納要約產生的賣方香港從價印花稅：(i)要約人就接納有關要約應付的代價；或(ii)要約股份的市值(向上取整至最接近的1.00港元)。相關印花稅金額將從要約人於接納要約時應付予相關要約股東的現金款項中扣除。

要約人將根據《印花稅條例》(香港法例第117章)就接納要約及轉讓要約股份，安排代接納要約的有關要約股東支付賣方香港從價印花稅，以及支付買方香港從價印花稅。

要約股東如對於接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，宜諮詢本身的專業顧問的意見。要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、 貴公司及其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人，或任何其他參與要約的人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而承擔的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

海外股東

向並非居於香港的人士提出要約可能會受到其居留的相關司法管轄區之適用法律法規所影響。要約股東如為香港以外司法管轄區的公民、居民或國民，應遵守其所屬司法管轄區的適用法律或監管要求，並在必要時自行尋求法律諮詢意見。海外股東如擬接納要約，應自行負責確保於接納要約時完全遵守相關司法管轄區之法律法規(包括

獲得可能需要的任何政府或其他同意或遵守其他必要手續，以及支付該等接納海外股東在該等司法管轄區應付的任何轉讓稅或其他稅款)。

各股東若接納要約，即會被視為構成該股東向要約人作出聲明和保證，表明已經遵守當地法律及要求，且可根據相關司法管轄區的法律合法接納要約。股東如有疑問，應諮詢本身的專業顧問意見。

任何要約股東若接納任何要約，即會被視為構成該等人士向要約人及其顧問作出聲明和保證，表明已經遵守所有當地法律及監管要求，且可根據相關司法管轄區的法律合法接納要約。要約股東如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問意見。

要約人的資料

要約人是於2022年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，張泳麟先生為 貴公司董事會主席、執行董事及行政總裁，亦為要約人唯一股東及唯一董事。

張泳麟先生於2012年加入 貴集團，任職於 貴公司高端消費配套業務部及擔任高級管理層，於高端消費配套業務方面有豐富的管理經驗。張泳麟先生為 貴公司前主席兼前執行董事張瑜平先生之子。

接納要約之其他條款

接納要約之其他條款包括(其中包括)接納及結算程序和接納期間，載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

其他資料

為確保所有要約股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之註冊股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股份。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人名義登記，包括該等透過中央結算系統持有股份權益之人士)接納要約，彼等務必就其對要約之意向，向其代名人作出指示。

國泰君安融資及民銀證券的函件

敬請 閣下注意本綜合文件第16至19頁所載之董事會函件、第20至21頁所載之獨立董事委員會函件及第22至55頁所載之獨立財務顧問函件。

於考慮就要約採取行動時， 閣下應考慮自身的稅務及財務狀況，如有疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

為及代表

國泰君安融資有限公司

執行董事

周詠璇

謹啟

為及代表

民銀證券有限公司

董事總經理

張金暉

謹啟

2026年1月2日



HENGDELI HOLDINGS LIMITED

亨得利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3389)

執行董事：

張泳麟先生 (主席)

李樹忠先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O Box 2681

非執行董事：

史仲陽先生

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

蔡建民先生

劉學靈先生

錢煒青女士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

廣東道28號

力寶太陽廣場3樓301室

敬啟者：

國泰君安證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司

代表君雅有限公司提出自願無條件全面現金要約

收購亨得利控股有限公司全部已發行股份

(君雅有限公司及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)

緒言

於2025年11月28日，要約人與本公司聯合公佈，國泰君安證券及民銀證券將代表要約人提出自願全面現金要約，按每股要約股份0.14港元的要約價收購本公司全部已發行股份(要約人及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約的進一步資料；(ii)要約之預期時間表；(iii)有關本公司的資料；(iv)獨立董事委員會函件就要約的推薦建議；及(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件。

要約

要約價

國泰君安證券及民銀證券代表要約人按以下價格提出要約：

對於每股要約股份 現金0.14港元

本公司的股權結構

本公司於最後實際可行日期的股權結構載於本綜合文件內的國泰君安融資及民銀證券函件「貴公司的股權結構」一節。

於最後實際可行日期，本公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他資本返還。本公司確認，於最後實際可行日期，本公司不擬作出、宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派，其記錄日期為(i)最後實際可行日期或之後；及(ii)要約截止或失效當日或之前。本公司備悉若於最後實際可行日期之後，本公司就要約股份宣派任何股息及分派，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派的總額，而在該情況下，凡在聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低後的要約價。任何該等下調僅適用於要約人無權收取相關股息、分派及／或資本返還的要約股份。

進行要約的理由和裨益

敬請閣下垂注本綜合文件內的國泰君安融資及民銀證券函件「進行要約的理由及裨益」一節。

要約人對本集團的意向

敬請 閣下垂注本綜合文件內的國泰君安融資及民銀證券函件，當中載列(其中包括)要約人對本集團的意向。

董事會欣然接受要約人對本集團的意向。

本集團的資料

本公司是於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團業務主要聚焦於高端消費配套產品製造、高端消費服務平台之建設、國際大宗商品貿易及主要在中國和香港的相關供應鏈服務。

本集團相關財務資料載於本綜合文件附錄二。

公眾持股量及維持本公司上市地位

本公司注意到要約人擬於要約完成後維持本公司上市地位，且無意行使任何強制收購全部股份之權利。

聯交所表明，倘於要約截止時，由公眾持有之已發行股份少於適用於本公司的最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持有序市場，

聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

本公司注意到，要約人之唯一董事已向聯交所承諾於有需要時將採取適當措施，以確保要約令股份有充足公眾持股量。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據《收購守則》之規則2.1及規則2.8，董事會已成立由全體獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢煒青女士組成的獨立董事委員會，由其於考慮獨立財務顧問

董事會函件

致獨立董事委員會的建議後，就要約是否公平合理、以及就要約的接納，向要約股東提出推薦建議。非執行董事史仲陽先生任職於Swatch Group。由於The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為要約人的一致行動人士，因此史仲陽先生在向要約股東提供諮詢意見或推薦建議時不被視為獨立人士。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第20至21頁。

獨立財務顧問由本公司經獨立董事委員會批准後獲委任，由其就要約特別是就要約是否公平合理，以及就要約的接納，向獨立董事委員會提供諮詢意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第22至55頁。

一般事項

有關要約的主要條款以及接納及結算程序，務請閣下垂注本綜合文件所載國泰君安融資及民銀證券函件及附錄一以及隨附的接納表格。

務請閣下垂注(1)本綜合文件內的獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會就要約及接納要約向要約股東提供的意見)及(2)本綜合文件內的獨立財務顧問函件(當中載有(其中包括)獨立財務顧問就要約及接納要約向獨立董事委員會提供的意見及其為達致有關意見所考慮的主要因素及理由)。

亦請閣下垂注本綜合文件附錄四所載一般資料。

此致

列位要約股東 台照

承董事會命
亨得利控股有限公司
執行董事
李樹忠
謹啟

2026年1月2日



HENGDELI HOLDINGS LIMITED

亨得利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3389)

敬啟者：

國泰君安證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司

代表君雅有限公司提出自願無條件全面現金要約

收購亨得利控股有限公司全部已發行股份

(君雅有限公司及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約向閣下提供意見，其詳情載於本公司及要約人聯合刊發日期為2026年1月2日有關要約之本綜合文件(本函件為其中一部分)內之國泰君安融資及民銀證券函件及董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

敬請閣下垂注本綜合文件所載之董事會函件、國泰君安融資及民銀證券函件、附錄一及隨附之接納表格(均載有要約詳細條款)，以及本綜合文件所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就要約向吾等作出之意見及推薦建議，以及其作出意見及推薦建議之主要因素及理由。

經考慮本綜合文件中獨立財務顧問函件所述獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為要約對要約股東而言並非公平合理。吾等據此建議要約股東不接受要約。

獨立董事委員會函件

儘管吾等已提供推薦建議，吾等強烈建議要約股東於決定變現或持有於本公司的投資時，應衡量個人情況及投資目標，彼等應審慎考慮要約的條款。此外，務請要約股東基於自身情況及投資目標審慎考慮獨立財務顧問函件所載因素及考慮因素，且如有疑問，彼等應向自身的專業顧問諮詢專業意見。此外，要約股東如欲接納要約，務請細閱本綜合文件詳述之接納要約的條款及程序。

此致

列位要約股東 台照

為及代表
亨得利控股有限公司
獨立董事委員會
蔡建民
劉學靈
錢煒青
謹啟

2026年1月2日

以下為鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心34樓3401室

敬啟者：

有關國泰君安證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司
代表君雅有限公司提出
自願無條件全面現金要約
收購亨得利控股有限公司全部已發行股份
(君雅有限公司及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)

I. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見，要約的詳情載於日期為2026年1月2日的綜合文件(「綜合文件」)內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2025年11月28日，要約人與 貴公司聯合公佈(「聯合公告」)，國泰君安證券及民銀證券有限公司將代表要約人提出自願全面現金要約，按每股要約股份0.14港元的要約價收購 貴公司全部已發行股份(要約人及馮稼喬女士已實益擁有的股份除外)。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份為4,404,018,959股，其中2,289,871,035股股份將受限於要約，且並無已發行庫存股。此外，於最後實際可行日期， 貴公司並無其他股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或可交換為股份的其他證券，或其他種類的股權。

根據《收購守則》之規則2.1及規則2.8， 貴公司已成立由全體獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢煒青女士組成的獨立董事委員會，由其就要約是否公平合理、以及就要約的接納，向要約股東提出推薦建議。 貴公司非執行董事史仲陽先生任職於Swatch Group。由於The Swatch Group (Hong Kong) Limited被推定為要約人的一致行動人士，因此史仲陽先生在向股東提供諮詢意見或推薦建議時不被視為獨立人士。吾等經獨立董事委員會批准，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就要約特別是要約是否公平合理，以及就要約的批准和接納，向獨立董事委員會提供諮詢意見。

於過去兩年，除吾等就收購最多660,602,843股 貴公司股份的部分要約獲委任為獨立財務顧問 (包括根據《收購守則》規則10.11之規定就綜合文件內 貴集團財務及貿易狀況之重大變動披露與董事進行討論，及根據《收購守則》規則10.9之規定報告若干溢利預測數字) (是次委任詳情載於 貴公司日期為2024年7月4日的綜合文件內)，以及當前就要約獲委任為獨立財務顧問 (包括根據《收購守則》規則10.11之規定就綜合文件內 貴集團財務及貿易狀況之重大變動披露與董事進行討論) 外，吾等與 貴公司、要約人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士並無關聯，因此，吾等被視為合資格就要約提出獨立意見。除就委任為要約獨立財務顧問須向吾等支付或應付之一般專業費用外，概無存在任何安排可令吾等向 貴公司、要約人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。因此，吾等根據《上市規則》第13.84條及《收購守則》之規則2.6獨立地就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

II. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實，以及彼等作出的陳述，並假設向吾等作出或聯合公告及綜合文件所述的所有該等資料、財務資料及事實及任何陳述（彼等須就此承擔全部責任）在作出時及於本函件日期均屬真實、準確及完整，且由董事及／或 貴集團管理層經審慎周詳查詢後作出。吾等獲董事及／或 貴集團管理層告知，已向吾等提供所有相關資料，且向吾等提供的資料及作出的陳述概無遺漏重大事實。吾等亦依賴可公開取得的若干資料，並假設該等資料乃準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出的陳述致使不真實、不準確或有所誤導。倘於要約期內該等資料其後出現任何重大變動，則 貴公司將根據《收購守則》規則9.1在切實可行情況下盡快通知要約股東。當本函件所載或所提述資料及吾等之意見於最後實際可行日期後及整段要約期內出現任何重大變動時，要約股東亦將在切實可行情況下盡快獲得通知。

吾等的審閱及分析乃基於（其中包括） 貴公司所提供的資料及透過公開渠道獲得的若干已公佈資料（包括 貴公司截至2022年（「**2022年年報**」）、2023年（「**2023年年報**」）及2024年（「**2024年年報**」）12月31日止三個年度的年報、截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中期報告**」），以及綜合文件所載的其他資料），並認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就有關資料進行任何獨立查核，亦無就 貴集團、要約人、張泳麟先生、馮稼喬女士、國泰君安融資、國泰君安證券、民銀證券、民銀資本、Swatch Group及彼等各自的聯繫人以及與彼等一致行動人士各自的業務、事務、借款及財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

就約而言，吾等並無考慮要約股東因接納或不接納要約而面臨之稅務影響或印花稅，因為稅務影響因個人之本身情況不同而異。尤其是，股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。有關印花稅的進一步詳情，請參閱綜合文件附錄一。

III. 要約的條款及條件

下文載列要約的條款及條件概要，詳情請參閱綜合文件所載「國泰君安融資及民銀證券的函件」。

國泰君安證券及民銀證券代表要約人並在遵守《收購守則》下按以下條款提出自願全面現金要約以收購所有要約股份：

對於每股要約股份 現金**0.14**港元

要約為無條件。

所有根據要約將予收購的要約股份須為(i)已繳足股款；(ii)不附帶任何按揭、押記、質押、留置權、衡平權益、產權負擔或其他任何性質之第三方權利及權益；及(iii)連同附帶於股份的所有權利，包括取得所有將在截止日或之後就股份宣派、派付或作出的任何股息及其他分派之權利，或其後將附帶於該股份的權利，包括收取或保留記錄日期為截止日或之後的所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期， 貴公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他資本返還。 貴公司確認，於最後實際可行日期， 貴公司概無宣派，且不擬宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派，其記錄日期為(i)最後實際可行日期或之後；及(ii)要約截止或失效當日或之前。若於最後實際可行日期之後， 貴公司就要約股份宣派任何股息及分派，則要約人有權將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派的總額，而在該情況下，凡在聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低後的要約價。任何該等下調僅適用於要約人無權收取相關股息、分派及／或資本返還的要約股份。

IV. 要約之價值

價值比較

每股要約股份0.14港元的要約價：

- (i) 較最後實際可行日期聯交所所報每股收市價0.139港元溢價約0.72%；
- (ii) 較最後交易日聯交所所報每股收市價0.125港元溢價約12.00%；
- (iii) 較截至最後交易日（包括該日）五(5)個交易日，聯交所所報股份平均收市價0.122港元溢價約14.75%；
- (iv) 較截至最後交易日（包括該日）三十(30)個交易日，聯交所所報的股份平均收市價0.119港元溢價約17.61%；
- (v) 較2024年12月31日股東應佔 貴公司經審核綜合資產淨值約每股人民幣0.73元（相當於約0.79港元）折讓約82.21%。上述資產淨值乃根據(i)2024年12月31日股東應佔 貴公司經審核綜合資產淨值約人民幣3,209,574,000元；(ii)2024年12月31日已發行4,404,018,959股股份；及(iii)中國人民銀行2024年12月31日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0799港元（僅供說明之用）計算；
- (vi) 較2025年6月30日的股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約每股約人民幣0.71元（相當於約0.78港元）折讓約82.07%。上述資產淨值乃根據(i)2025年6月30日股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約人民幣3,135,163,000元；(ii)2025年6月30日已發行4,404,018,959股股份；及(iii)中國人民銀行2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0966港元（僅供說明之用）計算；及

(vii) 較於2025年6月30日經本綜合文件附錄三所載估值報告調整後股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約每股人民幣0.75元(相當於約0.83港元)折讓約83.07%，以上數字乃根據2025年6月30日之經調整未經審核股東應佔綜合資產淨值人民幣3,321,511,000元(中國人民銀行2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0966港元的匯率(僅供說明之用))，以及於最後實際可行日期之已發行股份數目4,404,018,959股計算出來。上述調整是由於根據本綜合文件附錄三所列的估值報告對物業進行重估的結果，其詳細計算載於本綜合文件附錄二。截至最後實際可行日期，該重估尚未實現。 貴公司股東及潛在投資者在評估其投票／投資決定時，應考慮上述因素。

股份最高及最低價格

於相關期間，每股股份於聯交所報出的最高及最低收市價分別為2025年12月15日、16日及29日之0.140港元及2025年6月2日之0.097港元。

要約的總代價

貴公司已發行股份為4,404,018,959股，其中2,289,871,035股股份將獲要約，且並無已發行庫存股。假設(i)於最後實際可行日期及截止日期間，已發行股份數目不變；及(ii)要約獲全面接納，按每股要約股份0.14港元的要約價計算，要約人在要約下應支付的現金總代價約為320,581,945港元。

V. 要約人的資料

要約人是於2022年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，現主要經營投資控股業務。於最後實際可行日期，張泳麟先生為 貴公司董事會主席、執行董事及行政總裁，亦為要約人唯一股東及唯一董事。

張泳麟先生於2012年加入 貴集團，任職於高端消費配套業務部及 貴公司高層管理，於高端消費配套業務等方面有豐富的管理經驗。張泳麟先生為 貴公司前主席兼前執行董事張瑜平先生之子。

VI. 所考慮的主要因素及理由

吾等就要約作出推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴公司是於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴集團業務主要聚焦於：(i)高端消費配套產品製造、高端消費服務平台之建設；及(ii)國際大宗商品貿易及主要在中國和香港的相關供應鏈服務。各分部約佔 貴集團2024年12月31日止年度總收入的65.9%及34.1%，另約佔截至2025年6月30日止六個月總收入的78.9%及21.1%。 貴集團亦通過投資其聯營公司，進軍全球乾散海運市場。

在高端消費配套服務分部上， 貴集團生產高端消費配套，主要涵蓋手錶、珠寶及化妝品的附屬產品及包裝產品，以及商業空間設計、製作及裝修。

貴集團亦從事國際大宗商品貿易業務。誠如2025年中期報告所披露，國際大宗商品貿易業務的業務範疇主要為鐵礦石、動力煤及焦煤向中國內地的進口。根據2024年年報及2023年年報，大宗商品貿易業務包括鐵礦石及煤炭貿易。

2. 貴集團業務前景

(i) 高端消費配套產品業務

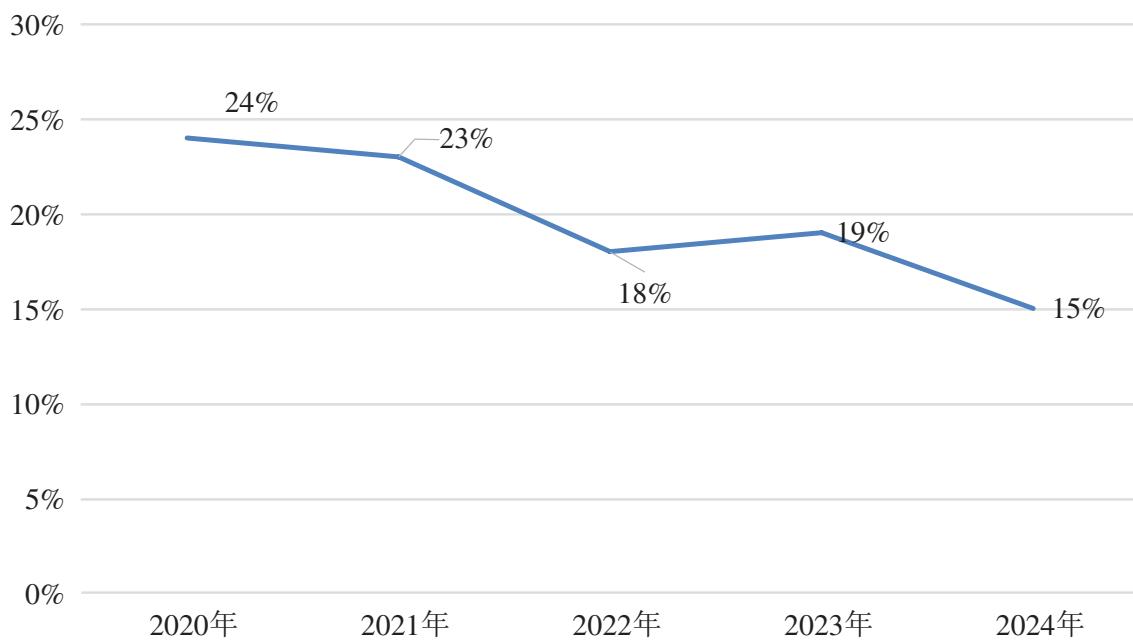
根據2024年年報，於截至2024年12月31日止年度，中國經濟壓力承重， 貴集團的高端消費配套業務受到了一定的影響。但 貴集團採取多種措施應對複雜的經營環境，以穩健為根本，以創新求發展，提升毛利率及減少開支。 貴集團將集中力量擴充發展高端消費配套產品的生產，以多種方式與品牌商及國際同行進行更深層次的合作。 貴集團將面向中國內地及國際雙市場，不斷提升商業空間一體化服務水平。 貴集團還將全力展開有限多元化的業務進程，發揮高端消費配套生產在珠寶、化妝品及手機等其他高端生活品領域的潛能，將商業空間美化服務擴充至生活空間美化服務領域等，努力成為高端消費全球產業生態鏈中不可或缺的一個獨立環節。

根據中國國家統計局發佈的數據，2024年的居民消費價格指數較前一年度上升0.2個百分點，而2025年10月的居民消費價格指數同比上升0.2個百分點。國家統計局亦發佈截至2025年10月31日止十個月除汽車以外的消費品零售總額，有關數字達人民幣372,160億元，較2024年同期的人民幣359,039億元上升3.7%。

由於 貴集團高端消費配套產品業務的主要產品包括手錶配件及為香港和中國的手錶零售店提供高端消費服務平台，瑞士手錶對香港和中國的出口增長將與 貴集團高端消費配套產品業務的增長有關。

以下為2020年至2024年瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比，該等數據乃摘錄自於2025年11月發佈的瑞士手錶全球分銷出口報告：

瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比



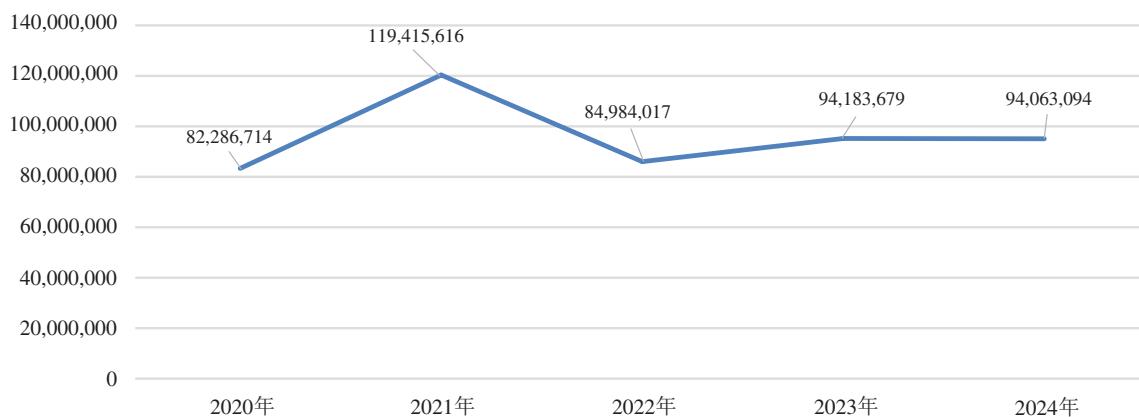
資料來源：瑞士鐘錶業聯合會

參考上圖，中國（包括香港）瑞士手錶份額於2020年至2022年從2020年的24%下降至2022年的18%。瑞士手錶出口到中國（包括香港）的百分比僅於2023年開始回升，但於2024年再次下降。

(ii) 國際大宗商品貿易

以下是 貴集團於2024年交易的兩種主要大宗商品在中國的需求概況：

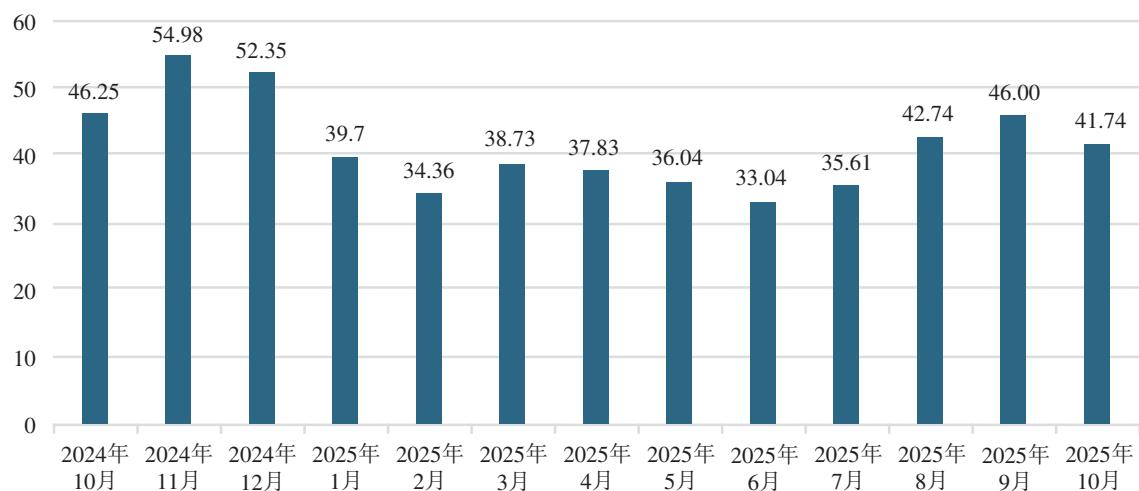
2020至2024年中國鐵礦石及精礦進口額(人民幣元)



資料來源：中華人民共和國海關總署

如上圖所示，2022年對鐵礦石及精礦的需求有所下降，並於2023年開始回升，而2024年保持相若水平。

中國煤炭進口的月度趨勢



資料來源：中國煤炭工業協會

經參考上述圖表，2024年11月的煤炭進口量較2024年10月有所增加。然而，煤炭進口量其後有所下跌，直至2025年2月。儘管煤炭進口量於2025年3月有所回升，但其後出現放緩直至2025年6月。自2025年7月起至2025年9月，煤炭進口量曾短暫增加，但於2025年10月再次出現輕微下跌。

基於上述市場數據，就高端消費配飾分部而言，儘管中國消費市場出現輕微復甦的跡象，但瑞士手錶進口量下降表明消費分部仍面臨壓力及不明朗因素。就國際大宗商品貿易分部而言，(i)2024年對鐵礦石的需求與2023年相若，但仍未見需求強勁復甦；(ii)2025年煤炭進口量整體放緩，顯示短期內大宗商品貿易市場前景仍受需求疲弱所影響。

3. 進行要約的理由和裨益及要約人的意向

進行要約的理由

要約體現了張泳麟先生對 貴公司長期發展及成功的持續承諾。透過增加其持股比例，張泳麟先生希望進一步強化其在引領 貴公司戰略方向中的角色，並使其利益與其他股東進一步保持一致。要約亦反映其家族對 貴公司的持續支持及信心。

對 貴公司及要約人的裨益

近年來，全球環境持續複雜多變，貿易壁壘增加、貿易摩擦加劇及地緣政治衝突等不確定因素持續影響全球經濟增長動力。在此等壓力下，中國經濟增速放緩，但在多重內外部挑戰下保持穩定，經濟韌性依然強勁，繼續穩中向好發展。

期內，受經營環境及其他因素影響， 貴公司高端消費配飾業務發展持續承壓。受國際市場不確定性及國內經濟增速放緩影響，高端消費配飾業務的銷售業績及利潤同比均有所下降。

因此， 貴公司正面臨複雜多變的經濟環境。下行壓力已反映在 貴公司近兩年股價及近期財務表現上。要約完成後， 貴公司有望優化股權結構及財務狀況。要約人充分認識到 貴公司面臨的中短期風險及不確定性，但對 貴公司長期前景保持樂觀。要約使要約人能夠通過主導 貴集團發展，為 貴公司提供更有力支援，最終目標是制定長期業務戰略，為股東創造更高的長期價值。

對要約股東的裨益

要約股東將有上佳機會，以相對於股份近期交易價來說屬於溢價的價錢變現全部或部分投資。由於要約人擬保留 貴公司在聯交所的上市地位，要約亦為要約股東提供靈活性，可選擇保留於 貴公司的部分股權，以參與 貴公司在未來的增長，並受惠於 貴集團未來的增長及發展。

要約人的意向及維持 貴公司上市地位

要約人有意於要約完成後維持 貴集團之現有主要業務。具體而言，要約人無意(i)就 貴集團現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止僱用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新配置 貴公司固定資產(惟於各種情況下於 貴集團一般及日常業務過程中進行者除外)。於最後實際可行日期，要約人無意提名任何新董事加入董事會。

要約人將持續審視 貴集團之業務，並保留權利作出其認為對 貴集團業務及營運屬必要或適宜之任何變動，以提升 貴集團價值及保障全體股東之利益。

要約人擬於要約完成後維持 貴公司上市地位，且無意行使任何強制收購全部股份之權利。

根據《上市規則》，聯交所表明，倘於要約截止時，由公眾持有之已發行股份少於適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份之25%，但不包括庫存股(如有))，或聯交所認為：(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持有序市場，聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。要約人之唯一董事已向聯交所承諾採取必要措施，以確保要約令股份有充足公眾持股量。

4. 貴集團財務資料的分析

(i) 貴集團財務資料

貴集團業務主要聚焦於(i)高端消費配套產品製造、高端消費服務平台之建設；及(ii)國際大宗商品貿易及主要在中國和香港的相關供應鏈服務。

下表概述摘錄自2023年年報及2024年年報 貴集團截至2022年(「**2022財年**」)、2023年(「**2023財年**」)、2024年(「**2024財年**」)12月31日止年度，以及摘錄自2025年中期報告的 貴集團截至2024年(「**2024年上半年**」)及2025年(「**2025年上半年**」)6月30日止六個月之綜合財政業績：

	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)
收入	314,314	580,361	1,043,555	1,421,454	1,039,286
– 高端消費配套產品	248,095	352,339	688,104	710,708	630,330
– 大宗商品貿易	66,219	228,022	355,451	710,746	408,956
銷售成本	(249,803)	(484,998)	(894,797)	(1,206,189)	(915,693)
毛利	64,511	95,363	148,758	215,265	123,593
其他收入	32,385	33,322	66,384	47,299	32,033
其他收益／(虧損)淨額	54,219	(25,686)	(26,427)	(6,394)	(71,691)
分銷成本	(27,513)	(32,093)	(64,472)	(61,100)	(55,481)
行政費用	(91,829)	(88,126)	(189,562)	(172,805)	(133,323)
經營溢利／(虧損)	31,773	(17,220)	(65,319)	22,265	(104,869)
應佔聯營公司溢利	(2,863)	26,514	23,169	16,358	76,457
財務成本	(1,506)	(2,719)	(4,559)	(5,385)	(3,288)
除稅前溢利／(虧損)	27,404	6,575	(46,709)	33,238	(31,700)
所得稅抵免／(開支)	(1,371)	(6,076)	(8,763)	1,953	(2,970)
期內／年度溢利／(虧損)	26,033	499	(55,472)	35,191	(34,670)

附註：上表所載數字為 貴集團於2022財年結束名錶業務後，載於2022年年報的持續經營業務的經重列業績。

截至2025年6月30日止六個月與截至2024年6月30日止六個月的比較

於2025年上半年， 貴集團錄得收入人民幣314.3百萬元，較2024年上半年的收入人民幣580.4百萬元環比減少45.8%。該減少由兩個分部 (即(i)高端消費配套；及(ii)大宗商品貿易) 收入下跌所帶動。於2025年上半年，基於國際市場的不明朗因素、國內經濟增長放緩、經營環境的影響及其他因素導致銷售額下降，高端消費配套業務收入為人民幣248.1百萬元，而2024年上半年收入為人民幣352.3百萬元，環比減少29.6%，至於大宗商品貿易業務，由於國際經濟環境複雜且變幻莫測，加上礦砂價格大幅波動，導致客戶採購意願受到影響，於2025年上半年的收入為人民幣66.2百萬元，較2024年上半年錄得的人民幣228.0百萬元環比減少71.0%。

於2025年上半年， 貴集團錄得毛利約人民幣64.5百萬元，而2024年上半年為人民幣95.4百萬元，環比減少32.4%。於2025年上半年，毛利率約為20.5%，較2024年上半年的16.4%環比上升4.1個百分點。毛利下跌及毛利率上升主要源於高端消費配套銷售成本下降及大宗商品組合變動等因素。

此外， 貴集團於2025年上半年錄得其他收益淨額人民幣54.2百萬元，而2024年上半年則為其他虧損淨額人民幣25.7百萬元，原因為於2025年上半年錄得外匯收益淨額人民幣45.4百萬元，而於2024年上半年錄得外匯虧損淨額人民幣26.3百萬元，以及於2025年上半年錄得持作交易性金融資產之公允值收益人民幣8.9百萬元，而於2024年上半年則為人民幣0.6百萬元。

由於上文所述，於2025年上半年， 貴集團錄得溢利人民幣26.0百萬元，而2024年上半年為人民幣0.5百萬元。

截至2024年12月31日止年度與截至2023年12月31日止年度的比較

於2024財年， 貴集團錄得收入人民幣1,043.6百萬元，較2023財年的收入人民幣1,421.5百萬元同比減少26.6%。該減少主要因以下兩方面收入的下降：(i)於2024財年，高端消費配套業務收入為人民幣688.1百萬元，而2023財年收入為人民幣710.7百萬元，同比減少3.2%，乃基於中國經濟壓力導致消費者需求下降；及(ii)於2024財年，大宗商品貿易業務收入為人民幣355.5百萬元，而2023財年錄得人民幣710.7百萬元，同比減少50.0%，原因是國際經濟環境難以預測，加上中國部分城市實施限制粗鋼產量的政策，以及大宗商品市場價格波動劇烈。

於2024財年， 貴集團錄得毛利約人民幣148.8百萬元，而2023財年為人民幣215.3百萬元，同比減少30.9%。於2024財年，毛利率約為14.3%，較2023財年的15.1%同比下跌0.8個百分點。毛利及毛利率的下降主要源於大宗商品貿易價格波動以及銷售交易減少。

由於上文所述，於2024財年， 貴集團錄得虧損人民幣55.5百萬元，而2023財年為溢利人民幣35.2百萬元。

截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度的比較

於2023財年， 貴集團錄得收入為人民幣1,421.5百萬元，較2022財年錄得持續經營業務的收入人民幣1,039.3百萬元同比增加36.8%。該增加主要得益於以下兩方面收入的增長：(i)於2023財年，高端消費配套業務收入為人民幣710.8百萬元，而2022財年收入為人民幣630.3百萬元，同比增加12.8%，有關增加乃基於 貴集團實施多項措施，例如在中國經濟復甦的背景下，持續多元化拓展業務模式，並因應艱困的經營環境，加強資訊與自動化管理；及(ii)於2023財年，大宗商品貿易業務收入為人民幣710.7百萬元，而2022財年錄得人民幣409.0百萬元，同比增加73.8%，有關增加乃受礦砂價格上漲所帶動，加上 貴公司積極因應市場變動，在經營環境面臨挑戰的情況下，仍能靈活精準交付任務。

於2023財年， 貴集團錄得毛利約人民幣215.3百萬元，而2022財年持續經營業務的毛利為人民幣123.6百萬元，同比增加74.2%。於2023財年，毛利率約為15.1%，較2022財年的毛利率11.9%同比上升3.2個百分點。毛利及毛利率的上升主要源於大宗商品貿易價格波動。

由於上文所述，於2023財年， 貴集團錄得溢利為人民幣35.2百萬元，而2022財年持續經營業務的虧損為人民幣34.7百萬元。

(ii) 貴集團的財務狀況

貴集團於2025年6月30日(乃摘錄自2025年中期報告)以及於2024年12月31日及2023年12月31日(乃摘錄自2024年年報)的財務狀況摘要載列如下:

	於2025年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	於2024年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2023年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
投資物業	255,466	259,110	266,398
物業、廠房及設備	528,798	538,212	551,137
無形資產	5,678	5,245	2,727
商譽	52,730	53,728	52,611
於聯營公司之權益	155,343	161,164	137,386
其他投資	374,554	402,240	368,582
預付款項及按金	8,708	7,894	46,707
遞延稅項資產	843	1,125	3,259
非流動資產總值	1,382,120	1,428,718	1,428,807
存貨	141,496	175,432	258,115
應收貿易賬款及其他應收款項	531,731	616,205	558,072
提供聯營公司之貸款	34,077	34,719	33,789
其他投資	20,546	12,181	10,654
本期可收回稅項	29	251	469
銀行存款	100,876	329,600	318,437
現金及現金等價物	1,195,507	937,036	990,815
流動資產總值	2,024,262	2,105,424	2,170,351
應付貿易賬款及其他應付款項			
以及合約負債	129,718	168,777	226,920
銀行貸款	36,054	45,953	76,653
租賃負債	10,180	9,188	8,313
本期應繳稅項	166	3,006	2,846
流動負債總額	176,118	226,924	314,732
銀行貸款	12,812	12,050	17,483
租賃負債	12,620	15,664	21,309
非流動負債總額	25,432	27,714	38,792
資產淨值	3,204,832	3,279,504	3,245,634

於2025年6月30日

於2025年6月30日， 貴集團的資產總值約為人民幣3,406.4百萬元。 貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣255.5百萬元；(ii)物業、廠房及設備約人民幣528.8百萬元；及(iii)其他投資約人民幣374.6百萬元。 貴公司的流動資產主要包括(i)存貨約人民幣141.5百萬元；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣531.7百萬元；及(iii)現金及現金等值項目以及銀行存款約人民幣1,296.4百萬元。

於2025年6月30日， 貴集團負債總額約為人民幣201.6百萬元，主要包括(i)應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債約人民幣129.7百萬元；(ii)銀行貸款約人民幣48.9百萬元；及(iii)租賃負債約人民幣22.8百萬元。

於2024年12月31日

貴集團於2024年12月31日的資產總值約為人民幣3,534.1百萬元。 貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣259.1百萬元；(ii)物業、廠房及設備約人民幣538.2百萬元；及(iii)其他投資約人民幣402.2百萬元。 貴公司流動資產主要包括(i)存貨約人民幣175.4百萬元；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣616.2百萬元；及(iii)現金及現金等價物以及銀行存款約人民幣1,266.6百萬元。

於2024年12月31日， 貴集團的負債總額約為人民幣254.6百萬元，主要包括(i)應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債人民幣168.8百萬元；(ii)銀行貸款人民幣58.0百萬元；及(iii)租賃負債人民幣24.9百萬元。

於2023年12月31日

貴集團於2023年12月31日的資產總值約為人民幣3,599.2百萬元。 貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣266.4百萬元及物業、廠房及設備約人民幣551.1百萬元；及(ii)其他投資約人民幣368.6百萬元。 貴公司的流動資產主要包括(i)存貨約人民幣258.1百萬元；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣558.1百萬元；及(iii)現金及現金等價物以及銀行存款約人民幣1,309.3百萬元。

於2023年12月31日， 貴集團的負債總額約為人民幣353.5百萬元，主要包括(i)應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債人民幣226.9百萬元；(ii)銀行貸款人民幣94.1百萬元；及(iii)租賃負債人民幣29.6百萬元。

儘管 貴集團於2025年上半年、2023財年及2021財年錄得溢利，惟 貴集團過去五年的業績一直波動，其中五年內有三年錄得虧損， 貴集團盈利能力何時能夠趨於穩定仍存在不確定性，且自此尚未宣派任何股息。

(iii) 貴集團的物業估值及經調整資產淨值

貴集團已就 貴集團所持位於香港、台灣及中國的物業(「該等物業」)於2025年9月30日的市值進行物業估值。該等物業於2025年9月30日的估值由估值師採用不同物業類型的多種估值方法進行。有關估值報告的進一步詳情，請參閱通函附錄三(「**估值報告**」)。

估值師的專業知識及獨立性

為評估估值師的專業知識及獨立性，吾等已(i)審閱估值師的委任函；及(ii)與參與該等物業估值的估值團隊成員討論，以了解彼等的經驗、與 貴公司的關係以及所採納的估值方法。

根據吾等與估值師的討論及公開資料，估值師為Kroll全球網絡的成員，在全球擁有超過6,500名專業人員，擁有近100年的歷史，並在亞太地區擁有逾40年的歷史。

貴集團委聘的估值團隊由吳曉鈴女士領導，彼為註冊專業測量師(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，於取得執業資格後，擁有逾17年的香港、中國及亞洲物業估值經驗。團隊成員包括(但不限於)(i) Robert Hu先生，其為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)的成員並為註冊資產評估師(CPV)以及Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗；及(ii) Kathy Li女士，其為美國估價師協會(American Society of Appraisers)的成員，亦為Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

估值師已確認其為 貴公司、要約人或彼等任何一方之一致行動或被推定為一致行動之任何人士的獨立第三方。此外，估值師向吾等確認，除就其發行估值報告及其他不時進行的估值工作應付的正常專業費用外，並無任何安排使其會從 貴集團、要約人或彼等任何一方之一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

基於吾等與估值師的討論及對其工作範圍的審閱，吾等並未意識到任何可能使吾等對估值師的專業知識及獨立性產生懷疑的事項。

估值

在評估該等物業的估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告、估值師編製估值時所作基準及假設以及採納的方法。有關假設的詳情載於綜合文件附錄三的估值報告。

該等物業包括 貴集團於位於香港、台灣及中國擁有的17項物業，許可用途包括工業、辦公室單位、住宅、辦公室、商店及停車場。根據估值報告， 貴集團就該等物業的不同用途採用不同的估值方法。就商業、住宅物業及地塊而言，估值師採用市場法釐定其市值，而估值師採用成本法釐定工業物業的市值。

(a) 商業、住宅物業及地塊

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。已選定特徵與各標的物業相若(如位置、面積及許可用途)的可資比較項目。

當市場上有可資比較的交易及價格時，市場法通常用於房地產。市場法乃研究近期已出售或於現時市場上放售的類似物業(「可資比較物業」)，並將該等可資比較物業與所評估物業進行比較，同時就交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途等差異作出調整。

吾等已審閱就商業、住宅物業及地塊估值所採用的各可資比較物業，並知悉所選定的可資比較項目(如有)位於標的物業的同一地區，如非同一地區，則位於標的物業所在地的鄰近地區。已對該等可資比較物業的單位價格作出調整，以反映交易差異，包括但不限於交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途。

誠如估值師所告知，應用上述所有調整均符合市場慣例。吾等注意到估值所應用的調整大致與上述基準及理據一致。

(b) 工業物業

就現況下的工業物業估值而言，吾等採用成本法，包括(i)通過直接比較法釐定土地價值；(ii)計及裝修的重建或重置成本(按猶如裝修屬新一般估算)的建築物價值；及(iii)就應計折舊的所有要素作出調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。

吾等理解 貴集團所有工業物業均位於中國。吾等已與估值師討論並了解到，與其他標準廠房單位不同， 貴集團工業物業所在中國地區並無類似生產設施物業的市場買賣或租賃交易。該等類型的不動產通常連同業務的其他資產一併購入。因此，吾等很難甚至不可能找到市場可資比較數據作有意義的分析。此外，同類型工業物業大部分為專門建造，並非以散賣方式出售。因此，在估值過程中，不適宜對工業物業採用市場法或收益法。

估值標準	
土地價值	<p>為釐定土地價值，估值師已參考附近地區工業用地的多項近期售價。</p> <p>選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、規模及許可用途)。</p> <p>吾等已審閱所採納的相關土地銷售可資比較項目，並了解到選定的可資比較項目位於標的物業的相同地區(或位於標的物業所在的地區的鄰近地區)。</p>

建築物價值－裝修的重建或重置成本	對於物業的建築物，估值師參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。估值師已參考常用市場成本數據平台（即「廣聯達建築成本數據平台」）所披露的市場成本可資比較數據，該平台鏈接如下：
	https://www.gldzb.com/#/home
	根據吾等從公共領域的研究，廣聯達建築成本數據平台是一個數據庫，可為用戶提供中國30個省份（包括自治區及直轄市）包括住宅、辦公室、酒店、商業、工業等各類物業的建設成本數據。該領域由廣聯達科技股份有限公司設立，該公司為A股上市公司，在全球設有8大研發中心及逾80家附屬公司，銷售及服務網絡遍及100多個國家及地區，為390,000家企業客戶提供專業產品及服務。其獲評為國家規劃內重點佈局軟件企業，並榮獲軟體和資訊服務企業信用AAA級認證。
	吾等已與估值師討論，了解到就估值而言，廣聯達建築成本數據平台是備受推崇且獲廣泛使用的參考數據平台。
	吾等已審閱估值師所提供的相關成本數據，並注意到估值所採納的建築成本數據與「廣聯達建築成本數據平台」所載的成本數據一致。

折舊調整	於釐定重置成本後，估值師進一步就建築物折舊作出調整。 吾等從估值師的折舊調整計算中注意到，有關調整已計及土地使用權的年期及標的物業的已使用年期，反映建築物於可使用年期的折舊。
------	--

鑑於工業物業的獨特性質，吾等同意估值師的觀點，在考慮工業用地各項近期銷售價格的同時，採用成本法評估工業物業所在土地的價值乃屬適當。

(c) 稅務影響

經 貴集團確認，於估值日期， 貴集團無意出售該等物業，因此估值並無計及任何稅務影響。

經考慮上文所述，吾等仍為吾等已根據《上市規則》第13.80條附註(1)(d)有關估值師及其估值時進行之工作的規定執行工作。吾等已查詢(i)估值師(包括其獨立性)與 貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關香港、台灣及中國類似物業權益估值之資格及經驗；及(iii)估值師進行估值時所執行的工作。根據估值師提供的有關資料及基於與彼等的面談，吾等信納估值師之委聘條款，並注意到工作範圍適合得出估值中的意見，且估值師已向吾等確認工作範圍並無限制。吾等亦信納彼等編製估值報告之資格及經驗。

經調整未經審核資產淨值

經考慮2025年9月30日 貴集團所有該等物業估值(載於本綜合文件附錄三所載估值報告)造成的公允值變動影響， 貴集團經調整資產淨值的計算載列如下：

	人民幣千元 (每股經調整資產 淨值除外)
於2025年6月30日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產 淨值(附註1)	3,135,163
調整：	
－基於估值報告的股東應佔2025年9月30日 貴集團物業 權益的公允值變動(附註2)	186,348
經調整資產淨值	3,321,511
於2025年6月30日股東應佔每股經調整資產淨值(「 每股經 調整資產淨值 」)(附註3)	人民幣0.75元 (相當於約0.83港元)

附註：

1. 該金額摘自 貴集團於2025年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 公允值變動指2025年9月30日物業權益市值超出其於2025年6月30日的相應賬面值，減去 貴集團少數股東應佔金額，如下所示：

公允值收益之計算：

	人民幣千元
貴集團物業權益於2025年9月30日之公允值(載於本綜合文件附錄三)	856,600
減：相關物業權益於2025年6月30日的賬面值	(658,441)
公允值收益	198,159
其中歸屬於股東	186,348

3. 每股經調整資產淨值乃以於最後實際可行日期已發行股份4,404,018,959股為基礎計算得出。採納人民幣1.0元兌1.0966港元的匯率(即中國人民銀行於2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價)，僅供說明用途。

5. 股份市價分析

(a) 歷史價格表現與每股要約股份0.14港元的要約價比較

下圖說明股份自2024年11月28日直至最後實際可行日期(即聯合公告前約十二個月及直至最後實際可行日期(包括該日)的期間(「回顧期間」))在聯交所所報之每日收市價。吾等認為回顧期間是一段可以說明股份現行市價之合理期間。



資料來源：聯交所網站

誠如上文所述，於回顧期間(包括264個交易日)內大部分時間要約價高於或等於股份收市價，惟264個交易日中1個交易日(期間股份的交易價格為每股股份0.145港元，其後逐漸下降)除外。吾等已向 貴集團管理層作出查詢，並獲告知董事並不知悉可能對上述交易日股價波動產生影響的任何具體原因。

於回顧期間，股份交易價格範圍一直介乎每股股份0.091港元至至每股股份0.145港元，平均交易價為每股股份約0.119港元。於回顧期間，要約價較股份的最高收市價每股股份0.145港元折讓約3.4%，及較股份的最低收市價每股股份0.091港元及平均收市價每股股份0.119港元分別溢價約53.8%及17.6%。

於回顧期間初時(即2024年11月28日)至2024年12月31日，股份價格介乎0.120港元至0.145港元。於2024年12月6日， 貴集團宣佈張瑜平先生辭任 貴公司董事。於下一個交易日，股份收市價為0.129港元，而於2024年12月6日則為0.123港元，並錄得上升趨勢，於2024年12月17日達到回顧期間的每股股份最高價0.145港元。股份價格於

2024年12月18日回落至0.127港元，並於2024年12月31日前在0.125港元至0.130港元之間交易。

股份價格一直以0.122港元至0.132港元的相若價格交易，直至2025年2月20日，但其後開始錄得下跌趨勢，並於2025年3月6日收市報0.099港元。 貴集團於2025年3月7日就截至2024年12月31日止年度發出盈利警告公告，內容指 貴集團預期錄得股東應佔虧損不少於人民幣65百萬元，而上一財政年度則錄得股東應佔溢利。股份價格介乎0.096港元至0.115港元之間，直至截至2024年12月31日止財政年度的全年業績於2025年3月20日刊發，並錄得下跌趨勢，於2025年5月13日跌至每股0.091港元的最低點。

股份價格於2025年5月14日至2025年6月26日期間繼續在0.094港元至0.107港元的範圍內交易，並於2025年6月27日升至0.128港元，但於2025年6月30日回落至0.115港元。 貴公司於2025年7月2日刊發自願公告，內容有關張瑜平先生於2025年6月23日及6月24日轉讓股份予馮稼喬女士，而吾等注意到股份收市價於翌日為0.113港元。股價開始回升，並於2025年7月4日至2025年7月24日期間在0.114港元至0.130港元的範圍內交易。

於2025年7月25日至2025年9月30日期間，(i) 貴公司於2025年7月25日公佈收到罷免黃永華先生（「**黃先生**」）董事職務的請求；(ii) 貴公司於2025年8月8日就截至2025年6月30日止六個月發出盈利預喜，預期其權益股東應佔溢利為人民幣26.3百萬元，而過去相應財務期間其股東應佔虧損；(iii) 貴公司於2025年8月18日公佈罷免黃先生的董事職務；及(iv) 貴公司於2025年8月20日公佈其截至2025年6月30日止六個月的中期業績。股價對上述公佈並無強烈反應，並以每股0.125港元至每股0.135港元的價格範圍進行交易。

此後，股份價格開始錄得輕微下跌趨勢，於2025年10月14日跌至0.116港元，並持續在0.116港元至0.126港元之間交易，直至最後交易日（即2025年11月25日）。股份價格於最後交易日收市價為0.125港元，其後 貴公司要求自2025年11月26日起暫停買賣，以待刊發聯合公告。

於2025年12月1日（即緊隨聯合公告刊發後的首個交易日），股份以0.139港元的價格收市。自此，股份收市價在0.139港元至0.14港元之間維持相對穩定，並於最後實際可行日期以0.139港元收市。

於刊發聯合公告後直至最後實際可行日期（包括該日）期間（「**公告後期間**」），要約價每股0.14港元較(i)最低收市價每股0.139港元溢價約0.72%；(ii)等於公告後期間

的最高收市價每股0.14港元；及(iii)於最後實際可行日期的收市價每股0.139港元溢價約0.72%。

吾等注意到，要約價較股東於2024年12月31日應佔經審核綜合資產淨值每股約0.79港元、於2025年6月30日應佔經審核綜合資產淨值每股約0.78港元及每股經調整資產淨值約0.83港元分別折讓約82.21%、82.07%及83.07%。然而，吾等亦注意到，於整個回顧期間，股份一直以較 貴公司擁有人應佔每股股份綜合資產淨值大幅折讓的價格交易（請參閱下文分析）。

(b) 要約價市盈率（「市盈率」）與歷史市盈率的比較

一般於評估要約價時，吾等考慮於回顧期間於刊發 貴集團綜合財務表現後的歷史市盈率與要約價的隱含市盈率。由於 貴集團於截至2024年12月31日止年度錄得虧損，故市盈率不適用於評估要約價。

(c) 要約價與每股資產淨值及每股經調整資產淨值的比較

要約價代表：

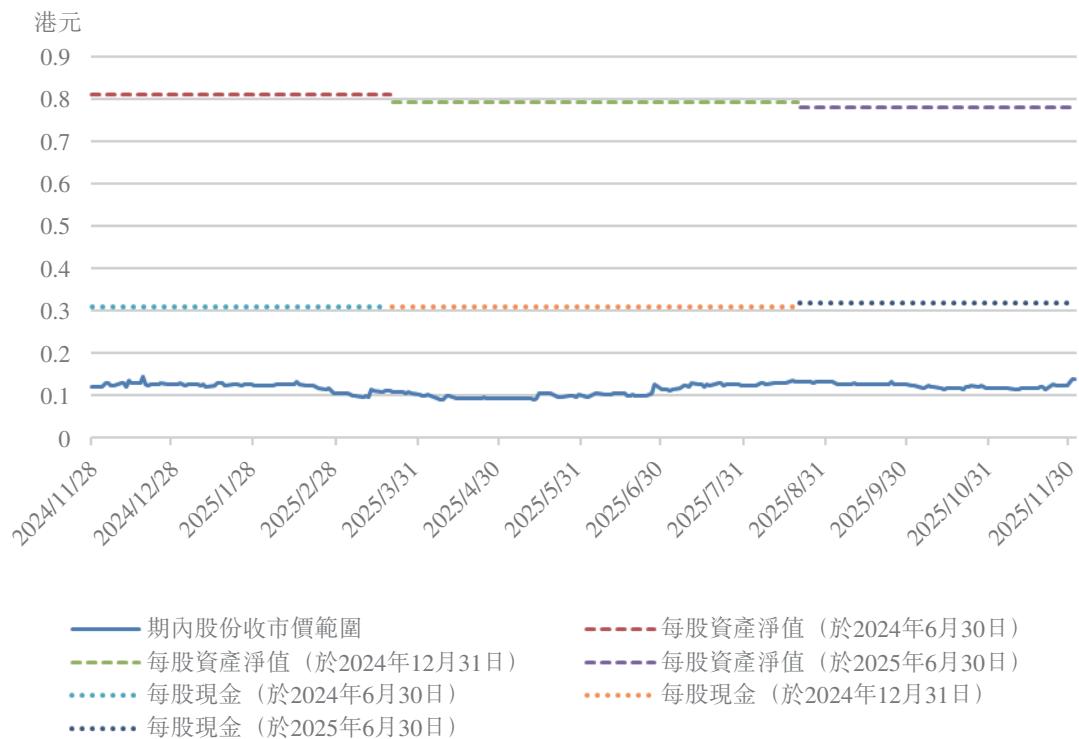
- (i) 較2024年12月31日的股東應佔 貴公司經審核每股綜合資產淨值約人民幣0.73元（約合0.79港元）折讓約82.21%。以上數字乃根據(i)2024年12月31日股東應佔 貴公司經審核綜合資產淨值約人民幣3,209,574,000元；(ii)於2024年12月31日已發行股份4,404,018,959股；及(iii)中國人民銀行於2024年12月31日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0799港元的匯率（僅供說明之用）計算得出；
- (ii) 較2025年6月30日的股東應佔 貴公司未經審核每股綜合資產淨值約約人民幣0.71元（約合0.78港元）折讓約82.07%。以上數字乃根據(i)2025年6月30日股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值約人民幣3,135,163,000元；(ii)於2025年6月30日已發行股份4,404,018,959股；及(iii)中國人民銀行於2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0966港元的匯率（僅供說明之用）計算得出；及
- (iii) 較每股經調整資產淨值折讓約83.07%；

獨立財務顧問函件

評估要約價相對於每股資產淨值時，吾等亦已考慮下列所載於回顧期間刊發綜合財務狀況後歷史交易價格相對於每股資產淨值及每股現金及現金等價物以及銀行存款：

財政年度／期間末	貴公司 擁有人應佔 資產淨值 (人民幣千元)	每股資產					
		貴公司 每股資產 淨值 (附註1) 人民幣千元	現金及現金 等價物以及 銀行存款 (人民幣千元)	期內股份收 市價範圍 (附註2) 港元	平均股份 收市價 (附註3) 港元	淨值較每股 平均收市價 (附註4) 港元	每股現金 較每股平均 折讓 (附註5) (港元)
		港元	港元	港元	港元	港元	港元
於2025年6月30日 (於2025年8月20 日刊發)	3,135,163	0.78	1,296,383	0.32 (自2025年8月 21日起至最後 實際可行日期)	0.12至0.14	0.13	83% 59%
於2024年12月31日 (於2025年3月20 日刊發)	3,209,574	0.79	1,266,636	0.31 (自2025年3月 21日起至2025年 8月20日)	0.09至0.14	0.11	86% 65%
於2024年6月30日 (於2024年8月21 日刊發)	3,256,254	0.81	1,254,726	0.31 (自2024年11月 28日 (附註7) 至2025年3月20 日)	0.10至0.15 (自2024年 11月28日至 2025年3月20 日)	0.12 (附註7)至 2025年 3月20日)	85% 61%
計及要約價	3,135,163	每股經 調整資產 淨值0.83			要約價 0.14		83.1%

獨立財務顧問函件



資料來源：聯交所網站及 貴公司年報／中期報告

附註：

1. 每股資產淨值乃按摘錄自 貴公司所刊發全年／中期業績公告的相應年度／期間結束日期 貴公司擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值除以相應年度／期間結束日期已發行股份數目計算。

僅供說明用途，吾等已於相應年度／期間結束日期採納以下匯率：

2025年6月30日：人民幣1.0元= 1.0966港元
2024年12月31日：人民幣1.0元= 1.0799港元
2024年6月30日：人民幣1.0元= 1.0957港元

2. 每股現金按 貴集團於相應年度／期間結束日期的現金及現金等價物及銀行存款（摘錄自 貴公司所發佈相關年度／中期業績公告）除以相應年度／期間結束日期的已發行股份數目計算。

僅供說明用途，吾等已採用相應年度／期間結束日期的下列匯率：

2025年6月30日：人民幣1.0元兌1.0966港元
2024年12月31日：人民幣1.0元兌1.0799港元
2024年6月30日：人民幣1.0元兌1.0957港元

3. 指 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績（視情況而定）／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發未經審核中期業績或經審核年度業績（視情況而定）／直至最後實際可行日期止期間的股份收市價範圍。

4. 指 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績(視情況而定)／回顧期間開始後的交易日起至其後刊發未經審核中期業績或經審核年度業績(視情況而定)／直至最後實際可行日期止期間的股份平均收市價。
5. 指於相應年度／期間結束日期的股份平均收市價較每股資產淨值的折讓，並根據四捨五入進行調整。
6. 指於相應年度／期間結束日期的股份平均收市價較每股現金的折讓，並根據四捨五入進行調整。
7. 回顧期間的開始日期(即最後交易日前一年)。

吾等注意到，於2025年6月30日，要約價0.14港元較於2024年12月31日的每股資產淨值0.79港元折讓82.21%，較於2025年6月30日的每股資產淨值0.78港元折讓82.07%，以及較每股經調整資產淨值0.83港元折讓83.07%。

從長遠角度考量，考慮到 貴集團自2022年12月31日起的資產淨值，以及同期的當時平均成交價， 貴公司股份的成交價一直較資產淨值存在大幅折讓，折讓幅度介於82%至83%之間。

鑑於股份並無以接近(i)每股資產淨值的價格水平買賣，且平均成交價較回顧期間的每股資產淨值折讓83%至86%，及較2022年12月31日至2023年12月31日的每股資產淨值折讓82%至83%；或(ii)以每股現金的價格水平買賣，且平均成交價較回顧期間的每股現金折讓59%至65%，這意味著市場未必僅參考每股資產淨值或每股現金來評估股份價值，且股份的交易價格未必與 貴集團資產淨值或現金及銀行存款變動有直接關係。

(d) 成交量

吾等亦已審閱股份於回顧期間的交易流動性。下表載列回顧期間股份在聯交所的成交量：

有關月份／ 期間的 交易天數	當月／當期 的總成交量 (附註1)	當月／當期 的每日平均 成交量 (附註2)	期間末已 發行股份 的百分比 (附註3)	每日平均 成交量 佔於最後 各股份／ 實際可行日期 期間股東所 持股份總數 的百分比 (附註4)
2024年				
11月28日至11月30日	2	0	0.00%	0.00%
12月	20	5,071,375	253,569	0.01% 0.02%
2025年				
1月	19	1,454,386	76,547	0.00% 0.00%
2月	20	20,106,632	1,005,332	0.02% 0.06%
3月	21	82,496,012	3,928,382	0.09% 0.23%
4月	19	23,368,000	1,229,895	0.03% 0.07%
5月	20	170,095,202	8,504,760	0.19% 0.51%
6月	21	28,671,688	1,365,318	0.03% 0.08%
7月	22	33,800,198	1,536,373	0.03% 0.09%
8月	21	41,156,152	1,959,817	0.04% 0.12%
9月	22	17,686,144	803,916	0.02% 0.05%
10月	20	15,340,014	767,001	0.02% 0.05%
11月	17	8,968,800	527,576	0.01% 0.03%
12月1日至最後 實際可行日期	20	137,073,458	6,853,673	0.16% 0.41%
平均				0.05% 0.12%
最高				0.19% 0.51%
最低				0.00% 0.00%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 總成交量以所買賣股份數目列示。
2. 每日平均成交量按當月／當期的總成交量除以當月／當期的交易天數計算。
3. 基於各月份／期間末或最後實際可行日期的流通在外股份數目(倘適用)計算。
4. 基於最後實際可行日期公眾股東持有的1,682,623,615股股份(不包括要約人及其一致行動人士以及董事所持股份)計算。

自2025年12月1日起，吾等從上表得悉，每日平均成交量介乎約76,547股至8,504,760股，佔有關月份／期間末或最後實際可行日期已發行股份總數(倘適用)約0.00%至0.19%，並佔公眾股東於最後實際可行日期所持股份總數(不包括要約人及其一致行動人士以及董事所持股份)約0.00%至0.51%。吾等注意到，如聯交所官方網站所披露，2025年3月及2025年5月期間的成交量異常地高。吾等已就股份成交量高於回顧期間其他月份之事宜向 貴集團管理層作出詢問，並獲告知 貴公司並不知悉導致股份成交量較高的任何特定原因。於聯合公告發佈後，於2025年12月的股份成交量亦高於回顧期間其他月份。

經考慮股份於回顧期間的每日平均成交量佔已發行股份總數的約0.05%及自由流通股份的約0.12%，吾等認為股份成交量應視為偏低。在正常情況下，如要約股東將在市場上出售大量股份，可能會對股份市價造成下行壓力。

(e) 與可資比較公司作比較

為評估要約價的公平性及合理性，吾等一般會考慮參考可資比較公司的市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)。由於 貴集團於2024財年錄得虧損，故市盈率並不適用。

要約價指約0.18倍的市賬率，按於2025年6月30日未經審核綜合資產淨值約3,438.0百萬港元(按中國人民銀行於2025年6月30日公佈的人民幣兌港元中間價人民幣1.0元兌1.0966港元(僅供說明之用)計算，相當於約人民幣3,135.2百萬元)計算。

考慮到(i)2024財年的2024年年報，高端消費配套業務及大宗商品貿易業務產生的收入分別約為人民幣688.1百萬元及人民幣355.5百萬元，分別佔 貴集團總收入約65.9%及34.1%；及(ii) 貴集團於公告日期(即2025年11月28日)前的市值約為550百萬港元，吾等已根據以下標準物色從事高端消費配套業務的可資比較公司：

- (i) 於聯交所主板上市；
- (ii) 市值介乎100百萬港元至10億港元；及
- (iii) 根據緊接最後交易日前一日可供查閱的最新已刊發年報顯示，主要從事手錶配件業務且收入有50%以上來自該主要業務。

根據吾等的研究，吾等僅能識別出一間香港上市公司(「可資比較公司」)，其於最近期財政年度有逾50%收入來自手錶配件業務，根據彭博的搜尋結果，此已屬詳盡。考慮到僅識別出一間可資比較公司，吾等認為採用可資比較公司的市賬率比較分析法，對評估要約價格而言既不具代表性亦無實質意義。

6. 每股股息

貴公司自2019年起並無派付或建議派付任何股息，因此有關每股股息的分析並不適用。

鑑於 貴集團於2024財年錄得虧損，僅於2025年上半年才錄得盈利， 貴集團過去五年盈利能力波動亦較大，其中五年內有三年錄得虧損，因此，於最後實際可行日期，且 貴公司確認，於最後實際可行日期，其概無宣派，且不擬宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派，其記錄日期為(i)本聯合公告日期或之後；及(ii)要約截止或失效當日或之前。

VII. 討論與分析

於達致下文吾等的意見及推薦建議時，吾等已計及上文「VI. 所考慮的主要因素及理由」一節所載因素，而該等因素概不可單獨考慮。吾等謹此提請特別注意下文概述的要點：

- (i) 鑒於：(i)就高端消費配套分部而言，儘管中國消費市場已顯現復甦跡象，但消費者信心仍面臨壓力與不確定性；及(ii)就大宗商品貿易分部而言，鐵礦石與進口煤炭需求尚未出現強勁復甦，顯示短期內大宗商品貿易市場的前景可能受制於需求疲弱。此外， 貴集團的業績於過去五年表現波動，其中有三年錄得虧損， 貴集團盈利能力何時能夠趨於穩定仍存在不確定性；
- (ii) 要約價較股份於最後交易日的收市價、截至最後交易日（包括該日）最後五個交易日及截至最後交易日（包括該日）最後三十個交易日的溢價介乎12.0%至17.61%，儘管如此，要約價較於2025年6月30日的股東應佔未經審核綜合資產淨值折讓82.07%，而較每股經調整資產淨值折讓83.1%；
- (iii) 如上文所述，股份於回顧期間並無以接近每股資產淨值的價格水平買賣，且實際上錄得過往公佈財務業績中每股資產淨值折讓介乎約83%，表示市場未必僅或直接參考每股資產淨值對股份進行估值，且股份的交易價格未必與資產淨值變動有直接關係，儘管如此，於回顧期間，股份相關成交價表現相對應的股份成交量仍維持淡薄；
- (iv) 要約價於回顧期間內大部分時間高於股份收市價（除回顧期間有四個交易日外），而回顧期間內的股份歷史交易量較低，相較公眾持股份量，股份的平均日交易量介乎約0.00%至約0.51%，倘要約股東持有大量投資而考慮立即退出，即不確定股份是否有充足的流動性，供要約股東（尤其是持股份量相對較高者）在短期內於公開市場以固定現金價格出售大量股份，而不會對股份價格造成下行壓力；及。

(v) 儘管於2025年6月30日， 貴集團約40.5%的資產淨值由流動資產構成， 例如每股現金達人民幣0.29元(相當於每股約0.32港元)， 務請要約股東留意， 貴集團過去五年並無宣派股息， 且於2024財年(最近完整財政年度)錄得虧損， 同時在過去五個財政年度中， 有三年處於虧損狀態， 基於最後實際可行日期的虧損狀況及波動的財務業績， 貴公司於最後實際可行日期無意宣派股息。此外， 如上文所述， 充滿不確定性的國際經濟環境， 疊加中國部分城市實施粗鋼限產政策， 導致鐵礦石需求走弱， 且礦砂、煤炭等產品的市場價格波動劇烈， 因此， 貴集團已收縮國際貿易業務的經營規模(而國際貿易需要充足流動資金支持)， 儘管如此， 貴集團已維持充足的流動資金， 以待未來市場企穩後增加貿易量。

要約股東亦須注意， 股息宣派與否除取決於(其中包括) 貴集團財務狀況及經營業績， 並由 貴公司全權酌情決定， 故未必會進行， 而要約則為有意變現投資的要約股東(尤其是持股量較高的股東) 提供退出機會， 淡薄的股份成交量可能無法支持這一機會。然而， 於2025年6月30日， 貴集團每股現金達0.32港元，在任何情況下，倘若日後 貴公司宣派的股息總額超過要約價， 要約股東從股息分配中獲得的回報可能高於接受要約。

VIII. 推薦意見

務請要約股東決定變現或繼續持有股份時要視要約股東的個人情況及投資目標而定。

經考慮本函件所載的上述主要因素及理由，並留意要約價較股份近期成交價略有溢價，同時結合 貴公司近期前景、財務表現及財務狀況，吾等認為要約為有意變現其於 貴公司投資的要約股東(尤其是持股量較高的要約股東) 提供一個即時退出機會。然而，考慮到股份成交價近期的波動， 務請擬接受要約以即時退出的要約股東留意，彼等應於要約期內密切關注股份市價，且倘於公開市場出售股份的所得款項淨額高於根據要約可收取的所得款項淨額，則應考慮於公開市場出售股份，而非接受要約。

獨立財務顧問函件

儘管要約為有意變現其於 貴公司投資的要約股東提供退出機會，且縱使回顧期間股份收市價一直大幅低於每股資產淨值及每股現金，考慮到要約價較每股資產淨值及每股現金存在大幅折讓，吾等認為要約價不具吸引力。故此，吾等認為，要約對要約股東而言並非公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議要約股東不接受要約。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
鎧盛資本有限公司
董事總經理
朱逸鵬

2026年1月2日

朱先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及鎧盛資本有限公司的負責人員。鎧盛資本有限公司為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構。朱先生曾就涉及多間聯交所上市公司的大量各類交易提供獨立財務顧問服務。

接納要約之程序

要約股東如欲接納要約，應按隨附接納表格上印列之指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。本綜合文件載列的此等指示應與構成要約條款一部分並印列於接納表格的指示一併閱讀。

1. 接納之一般程序

- 1.1. 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)乃屬於要約股東名下，而要約股東欲就其所持之全部或部分股份接納要約，則其應根據本綜合文件及隨附之接納表格所印列之指示填妥並交回接納表格。要約股東如欲只就其部分股份接納要約，應於遞交接納表格前，安排透過股份過戶登記處分拆其股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，使接納表格所列明的有關該接納之股份數目，與隨同該接納表格遞交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)所代表的股份數目相同。本綜合文件之指示應與接納表格之指示(構成要約條款一部分)一併閱讀。
- 1.2. 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)乃屬於代名人公司名下或並非屬於要約股東名下，而要約股東欲全部或部分接納要約，則其必須：
 - 1.2.1. 將其股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表要約股東接納要約，並要求其將已填妥的接納表格，連同要約股東有意接納要約涉及股份數目的相關股票及／或有關股份之過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)送交股份過戶登記處；

- 1.2.2. 透過股份過戶登記處安排本公司將股份登記於要約股東名下，並將已填妥的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)送交股份過戶登記處；
- 1.2.3. 倘股份已透過中央結算系統寄存於 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算代理人設定的期限或之前指示 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表要約股東接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，要約股東應向其持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理其指示所需的時間，並按其持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交其指示；
- 1.2.4. 如果股份已存放於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出其指示。
- 1.3. 已填妥之接納表格連同相關要約股東欲接納要約所涉及之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式送交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，信封面請註明「亨得利控股有限公司－要約」，惟無論如何須於不遲於2026年1月23日下午4時正(香港時間)(即本綜合文件所述之截止日)，或要約人按《收購守則》可能決定及公佈之較後時間及／或日期，方為有效。

根據《收購守則》規則15.1，要約在寄發本綜合文件日後維持最少21天可供接納。除非要約在執行人員同意下獲修訂或延期，否則接納表格須按其印列之指示填妥，並於截止日下午4時正前送達股份過戶登記處，方為有效。概無責任延長要約至截止日後。

- 1.4. 倘要約遭修訂或延長，有關修訂或延長的公告將註明下一個截止日或要約將保持可供接納直至進一步通知為止（在此情況下將在要約截止之前以公告方式發出至少14日的通知）。倘於要約過程中，要約人修訂要約條款，全體要約股東（不論是否已接納要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約必須於刊發經修訂要約文件日期後至少14日可供接納，且不得早於截止日截止接納。
- 1.5. 倘截止日獲延長，除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格對截止日的任何提述應視為其後的截止日。
- 1.6. 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期，或要約人根據《收購守則》可能決定及宣佈的有關其他日期及／或時間下午四時正（香港時間）收取經正式填妥及簽署的接納表格，且股份過戶登記處記錄已經接獲《收購守則》規則30.2註釋1規定的接納及任何相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- 1.6.1. 隨附與 閣下擬接納要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證），而倘該股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）並非以 閣下名義登記，則連同有關其他可確立 閣下成為相關股份登記持有人的權利的文件（如一張由登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人並妥為繳納印花稅的相關股份過戶表格）；
- 1.6.2. 由登記股東或其個人代表作出（惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本1.6段另一分段並無計及的股份為限）；或
- 1.6.3. 經股份過戶登記處或聯交所核證。

- 1.7. 倘接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之接納表格時必須一併遞交獲要約人信納之適當授權證明（例如獲授之遺囑認證或經證明之授權書之經認證副本）。
- 1.8. 概不就接獲任何接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）發出收據。
- 1.9. 就涉及中央結算系統中持有之股份接納要約而言，要約人保留對部分要約之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令要約之任何擬定接納生效（不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定），惟該等變更、增加或修訂須符合《收購守則》之規定或另行取得執行人員之同意。

2. 代名人持股

為確保所有要約股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之註冊股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股份。為讓要約股份之實益擁有人（其投資以代名人名義登記，包括該等透過中央結算系統持有股份權益之人士）接納要約，彼等務必就其對要約之意向，向其代名人作出指示。

3. 近期轉讓

倘要約股東已遞交股份轉讓文件以便以其本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則該要約股東須填妥並簽署接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據送交股份過戶登記處。此舉將視為不可撤銷地授權要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本及／或任何彼等各自之代理或彼等任何一方就此可能指定之其他人士代其於發出相關股票時向本公司或股份過戶登記處領取及（受限於要約之條款）送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交股份過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

- 4.1. 倘未能出示及／或遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，而要約股東欲接納要約，則該要約股東須填妥及簽署接納表格，並將其連同一封說明其暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併將其送交股份過戶登記處，以便於2026年1月23日（即綜合文件所述之截止日）下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前送達股份過戶登記處。
- 4.2. 倘要約股東其後尋回或可以交出有關文件、相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）應於其後盡快且在任何情況下於2026年1月23日（即綜合文件所述之截止日）下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前送交股份過戶登記處。
- 4.3. 倘要約股東遺失其股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，應致函股份過戶登記處要求就所遺失之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（視情況而定）發出彌償保證函，依照所給予之指示填妥有關保證函後應連同接納表格及所具備之任何股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件以郵遞或專人送遞方式在本綜合文件所述之截止日2026年1月23日下午4時正或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期前交回股份過戶登記處。在該等情況下，要約股東將獲告知須向股份過戶登記處支付之費用及／或開支。要約股東亦可透過查詢熱線+852 2862 8555聯絡股份過戶登記處，查詢適用費用或有關遺失或未能出示股票的任何安排，或有關接納要約的任何其他行政及／或程序安排。

5. 額外批准及接納表格

倘要約股東遺失隨附之接納表格或原有表格不能使用，而要求再發出一份新表格，該要約股東應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處之辦事處索取另一份接納表格，以便其能填妥有關表格。另外，有關股東亦可從聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.hengdeligroup.com)下載該表格。

6. 結算

倘要約下表示接納的所有有關文件屬完整及有效，則股份過戶登記處將盡快及無論如何於收取有關文件後不遲於七(7)個營業日內，以平郵方式寄予接納要約股東其應收之款額(扣除接納要約有關的賣方從價印花稅)的支票或銀行本票，郵誤風險概由該等要約股東自行承擔。概不支付零碎金額，應付予接納要約的要約股東的現金代價金額將約整至最接近的分。要約下任何要約股東有權收取之代價，將根據要約之條款悉數支付(惟與須要約下支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱將有權向該要約股東提出之其他類似權利。倘要約股東對上述程序有任何疑問，建議其應諮詢彼等本身的專業顧問。

於支票或銀行本票開具之日起六個月內未兌現的相關支票或銀行本票將不予兌現及將不再具有效力，在此情況下，支票或銀行本票持有人應聯絡要約人付款。

7. 新股東

任何新股東均可於本綜合文件日期至截止日(包括首尾兩日)期間之星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午4時30分(香港時間)向股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取本綜合文件，連同空白之接納表格。該股東亦可透過查詢熱線(+852 2862 8555)聯絡股份過戶登記處，並要求將本綜合文件及空白之接納表格(如適用)寄往股東名冊所記錄之登記地址。

要約股東接納要約之影響

透過有效接納要約，要約股東將出售彼等所提呈之股份，且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及其他任何性質的第三方權利，並連同於任何時間產生及附帶的之一切權利及利益（包括記錄日期為截止日或之後的任何股息或其他分派的所有權利）。

任何代名人接納要約將被視作構成該代名人向要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券及民銀資本作出保證，納表格所列要約股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納要約的要約股份總數。

每名簽立接納表格之要約股東或其代表，均不可撤銷地向要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券及民銀資本作出具下列效果之承諾、聲明、保證及同意（亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力）：

1. 不可撤銷之接納

接納表格一經正式填妥並由股份過戶登記處收取，即構成對有關就該等目的受要約規限並根據其條款於接納表格填寫的股份數目的要約不可撤銷之接納，惟依據《收購守則》規則17或執行人員根據《收購守則》規則19.2要求賦予該接納要約股東權利撤回接納則除外。《收購守則》規則19.2與本附錄標題為「公告」一節所載未能公佈要約之結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接受之條款賦予接納股東權利撤回接納，直至符合《收購守則》規則19之規定。

倘要約股東行使前段所述之撤回權，或要約經執行人員同意而撤回，或根據收購守則》以其他方式失效，則要約人須盡快但無論如何不得遲於有關要約股東有效撤回權行使日期或要約撤回或失效日期後的七(7)個營業日將連同接納表格所遞交之有關數目股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）以平郵方式寄回有關接納股東，或作出其他安排，使相關要約股東可領取連同接納表格所遞交之有關數目股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）。

2. 聲明及保證

要約股東接納要約將被視為構成該要約股東向要約人保證，根據要約自該要約股東收購的要約股份須為(i)已繳足股款；(ii)不附帶按揭、押記、質押、留置權、衡平權益、產權負擔或其他任何性質之第三方權利及權益；及(iii)連同附帶於股份的所有權利，包括取得所有將在截止日或之後就股份宣派、派付或作出的任何股息及其他分派之權利，或其後將附帶於該股份的權利，包括收取或保留記錄日期為截止日或之後的所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期，本公司並無已經宣派但尚未實際派付的股息、分派及／或其他資本返還。本公司確認，於最後實際可行日期，本公司概無作出、宣派或派付，而其記錄日期為(i)最後實際可行日期或之後；及(ii)要約截止或失效當日或之前的任何進一步股息或作出其他分派的意向。若於最後實際可行日期之後，本公司就要約股份宣派任何股息或分派，則要約人保留權利將要約價調低，調低幅度相當於就每股要約股份宣派、作出或派付的股息或分派的總額，而在該情況下，凡在聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中所稱的要約價，均將視為指如此調低後的要約價。任何該等下調僅適用於要約人無權收取相關股息、分派及／或資本返還的要約股份。

3. 委任及授權

妥為簽立接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、彼等之任何董事或高級職員或彼等可能指定之任何其他人士作為有關要約股東之代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表接納要約之人士填妥並簽立接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就按要約人可能釐定之方式將相關人士所接納要約涉及的部分或全部股份歸屬於要約人或其代名人而言屬必要、合宜或合適之任何其他行動或事宜(如(其中包括)妥為簽立正式過戶文件及／或成交單據以過戶予要約人根據要約接納之股份以及交出有關股票以供註銷)。

4. 承諾

簽立接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認要約人或任何代理根據要約之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜 (如 (其中包括) 過戶予要約人根據要約接納之要約股份之行動或事宜)；
- (b) 承諾向股份過戶登記處遞交接納要約所涉及股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件 (及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證) (如適用) 或要約人可接受之彌償保證或多項彌償保證 (用以替代前述各項) 或促使於其後盡快且無論如何不遲於2026年1月23日 (即本綜合文件所述之截止日) (或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之其他時間及／或日期) 下午4時正前向股份過戶登記處提交該等文件；
- (c) 接受接納表格之條文，及本綜合文件之其他條款及條件被視為已納入要約之條款及條件；
- (d) 承諾在要約人根據《收購守則》認為屬必要、合宜或合適之情況下，就其接納要約簽立可能需要之任何其他契據及／或文件、採取可能需要之任何有關行動或事宜及作出可能需要之任何其他保證，包括但不限於收購彼已接納要約涉及之任何股份，且該等股份概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同有關股份不論在任何時間產生及附帶的權利及利益，包括記錄日期為截止日或之後的任何股息或其他分派的所有權利，及／或完備據此明確給予之任何授權；及
- (e) 授權要約人或代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往登記股東或股東名冊名列首位之聯名登記股東之地址，或如有不同則寄往接納表格上所指定人士之名稱及地址，郵誤風險概由有關股東承擔。

5. 一般事項

即：

- (a) 要約股東可按接納表格所載指示（構成要約條款之一部分）填妥接納表格以接納要約。倘未能遵守本綜合文件及接納表格所載程序及／或指示，則接納表格或會無效而被拒絕受理；
- (b) 要約及其一切接納、接納表格及根據要約作出之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或視為採取或作出之一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成受香港法院之非專屬司法管轄權管轄；
- (c) 意外漏發或任何人士未收到本綜合文件或接納表格，不會令要約之任何方面失效。本綜合文件及揭納表格的副本可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hengdeligroup.com)查閱；
- (d) 要約人保留在任何適用法例或監管規定（包括《收購守則》）之規限下修訂要約價或要約的其他條款之權利，在此情況下，所有要約股東（無論是否已接納要約）均有權按經修訂條款接納經修訂要約。倘作出有關修訂，將會向要約股東寄發補充文件及新接納表格（「經修訂接納表格」）。任何經修訂之要約將於寄發經修訂要約文件當日後至少14日內可供接納，且不得早於截止日截止。要約股東（不論是否已向股份過戶登記處提交接納表格，亦不論是否已接納要約）均有權提交經修訂接納表格。倘要約股東選擇提交經修訂接納表格，則以經修訂接納表格所載指示填妥及提交經修訂接納表格所述的接納及可供接納股份數目為準。否則，已接納要約的任何要約股東或其代表簽立的接納表格將被視為構成經修訂要約的有效接納，除非該要約股東有權撤回其接納及已根據本綜合文件及／或相關補充文件所載的要約條款妥為撤回。因此，在寄發有關補充文件前已接納要約並按照接納表格所載指示提交填妥的接納表格的要約股東，毋須填寫及提交經修訂接納表格；

- (e) 接納要約之權利屬要約股東個人所有，要約股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利；
- (f) 有關要約條款，以及任何接納之有效性、形式、資格（包括收取時間）及接納付款，將由要約人全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力（適用法例或執行人員另有規定除外）。要約人保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當或要約人認為可能屬不合法之接納或付款；
- (g) 要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與要約之任何其他人士概無亦不會有責任就接納之任何不當之處或違規發出通知，亦不會就未能發出任何該等通知而承擔任何責任；
- (h) 於作出決定時，要約股東必須依賴彼等自身對本集團及要約的條款（包括所涉及的益處及風險）的查核。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）連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、獨立財務顧問或任何其他參與要約人士的任何法律或商業意見。股東應就彼等的決定向彼等自身的專業顧問諮詢專業意見；及
- (i) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予股東之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之何彌償保證或多項彌償保證）及股款（包括要約股東有權支付的代價），將由彼等或彼等指定之代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而要約人、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、獨立財務顧問或股份過戶登記處及／或其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問及聯繫人及任何其他參與要約的人士概不就因任何事由（無論是因郵寄丟失、傳輸延誤或其他原因）而可能產生的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

海外股東

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存檔或登記。

向如為香港以外司法管轄區的公民、居民或國民的要約股東提出要約，應遵守相關司法管轄區的法律及法規。該等要約股東可能被禁止參與要約或受到相關司法管轄區法律法規的影響，倘各要約股東有意接納要約，則有責任就接納要約使本身全面遵守有關司法權區之相關法律及規定（包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或可能須遵守所有必要的手續或法律或監管規定的備案及登記規定，以及支付該等股東在該等相關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項）。

任何要約股東之任何接納，即會被視為各要約股東已向要約人及本公司作出聲明和保證，表明已經遵守所有有關接納之當地法律及要求，以及各要約股東可以根據相關司法管轄區的法律及法規，合法地接納要約，有關接納根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。要約股東一經簽署並交回接納表格，即被視為向本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券及民銀資本保證，其並未採取或未採取任何行動，將會導致或可能導致要約人、要約人一致行動人士、本公司、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本或任何其他參與要約的人士就要約獲接納要約違反任何司法管轄區的法律或監管規定。要約股東如有疑問，應諮詢本身的專業顧問。

稅項及香港印花稅

接納要約的相關要約股東須就接納要約而產生的賣方香港從價印花稅，按以下兩者中較高者的0.10%稅率繳付：(i)要約人就接納有關要約應付的代價；或(ii)要約股份的市值（約整至最接近1.00港元）。相關印花稅金額將從要約人向接納要約的要約股東支付的現金款項中扣除。

要約人將根據《印花稅條例》（香港法例第117章），代表接納要約的相關要約股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將就有關接納要約及轉讓要約股份支付買方香港從價印花稅。

接納要約的要約股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付的任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。

倘要約股東對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，則彼等應諮詢其自身的專業顧問。要約人、國泰君安證券、國泰君安融資、民銀證券、民銀資本、本公司及其各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或任何其他參與要約的人士概無因接納或拒絕要約導致的任何人士的任何稅務影響或負債而承擔責任。

公告

於本綜合文件所述2026年1月23日（即截止日）或要約人可能根據《收購守則》決定及公佈的有關其他時間及／或日期下午6時正，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關修訂、延長或終止（視情況而定）要約的決定。要約人必須於2026年1月23日（即截止日）或要約人可能根據《收購守則》決定及公佈的有關其他時間及／或日期下午7時正，根據上市規則在聯交所網站刊發公告，說明要約的結果，以及要約是否已修訂或延長或已屆滿（如適用）。公告將列明：

- (i) 接納要約所涉及之要約股份總數；
- (ii) 要約人及要約人一致行動人士於要約期前所持有、控制或受其指示之要約股份總數；及
- (iii) 要約人及／或要約人一致行動人士於要約期購入或同意購入之要約股份總數。

公告將列明該等要約股份數目所佔投票權百分比。

公告將包括要約人及要約人一致行動人士已借入或借出（已借出或出售之任何借入股份除外）之本公司任何相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）之詳情。

詮釋

本綜合文件中提述之要約股東包括因收購或轉讓股份而有權簽立接納表格之人士，而倘超過一名人士簽立接納表格，則本綜合文件之條文共同及個別適用於彼等。

就詮釋而言，本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

除非本綜合文件及隨附接納表格另有明確規定，要約之條款或本綜合文件所載條款概不可由要約人及接納要約要約股東以外之任何人士根據香港法例第623章合約(第三者權利)條例強制執行。

本綜合文件以及接納表格對要約的提述包括要約的任何延展及／或修訂。

(A) 本集團之財務資料

下文載列本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年之經審核綜合財務資料概要，以及本公司截至2025年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料。

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，並無載有任何保留或經修訂意見，亦無任何有關持續經營的重大或重大不明朗因素。

	截至6月30日			
	截至12月31日止年度			
	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務				
收入	1,039,286	1,421,454	1,043,555	314,314
銷售成本	(915,693)	(1,206,189)	(894,797)	(249,803)
毛利	123,593	215,265	148,758	64,511
其他收入	32,033	47,299	66,384	32,385
其他(虧損)/收益淨額	(71,691)	(6,394)	(26,427)	54,219
分銷成本	(55,481)	(61,100)	(64,472)	(27,513)
行政費用	(133,323)	(172,805)	(189,562)	(91,829)
經營(虧損)/溢利	(104,869)	22,265	(65,319)	31,773
應佔聯營公司溢利/(虧損)	76,457	16,358	23,169	(2,863)
財務成本	(3,288)	(5,385)	(4,559)	(1,506)
除稅前(虧損)/溢利	(31,700)	33,238	(46,709)	27,404
所得稅(開支)/抵免	<u>(2,970)</u>	<u>1,953</u>	<u>(8,763)</u>	<u>(1,371)</u>
 來自持續經營業務的				
年度/期間(虧損)/溢利	(34,670)	35,191	(55,472)	26,033
已終止經營業務				
來自已終止經營業務的年度虧損	<u>(53,469)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度/期間(虧損)/溢利	(88,139)	35,191	(55,472)	26,033
應佔：				
本公司擁有人				
－ 持續經營業務	(26,553)	33,885	(65,161)	26,308
－ 已終止經營業務	<u>(53,469)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(80,022)</u></u>	<u><u>33,885</u></u>	<u><u>(65,161)</u></u>	<u><u>26,308</u></u>

	截至6月30日			
	截至12月31日止年度		止六個月	
	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
應佔：				
非控股權益				
– 持續經營業務	(8,117)	1,306	9,689	(275)
– 已終止經營業務	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>(8,117)</u>	<u>1,306</u>	<u>9,689</u>	<u>(275)</u>
年度／期間(虧損)／溢利	(88,139)	35,191	(55,472)	26,033
每股基本及攤薄(虧損)／盈利				
– 持續經營業務	人民幣 (0.006)元	人民幣 0.008元	人民幣 (0.015)元	人民幣 0.006元
– 已終止經營業務	人民幣 (0.012)元	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>(0.018)元</u>	<u>0.008元</u>	<u>(0.015)元</u>	<u>0.006元</u>
年度／期間(虧損)／溢利	(88,139)	35,191	(55,472)	26,033
年度／期間其他全面收入				
(稅後及重新分類調整後)				
隨後可能重新分類至損益之項目：				
換算海外附屬公司財務報表				
所產生之匯兌差額	109,319	23,375	39,817	(38,887)
換算海外業務時應佔聯營				
公司匯兌差額	<u>7,163</u>	<u>2,615</u>	<u>4,006</u>	<u>(2,958)</u>
	<u>116,482</u>	<u>25,990</u>	<u>43,823</u>	<u>(41,845)</u>

	截至6月30日			
	截至12月31日止年度		止六個月	
	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
隨後不會重新分類至損益之項目：				
通過其他全面收入按公允值計量之				
股本投資－公允值儲備變動淨額				
(不可轉入損益)	(195,425)	(59,515)	(2,430)	(17,969)
換算通過其他全面收入按公允值				
計量之股本投資所產生之匯兌差額	41,156	6,596	12,742	(11,086)
換算本公司財務報表所產生之				
匯兌差額	<u>89,889</u>	<u>17,538</u>	<u>34,533</u>	<u>(29,806)</u>
	<u><u>(64,380)</u></u>	<u><u>(35,381)</u></u>	<u><u>44,845</u></u>	<u><u>(58,861)</u></u>
年度全面收入總額	(36,037)	25,800	33,196	(74,673)
應佔：				
本公司擁有人				
－持續經營業務	11,780	24,496	23,538	(74,411)
－已終止經營業務	<u>(39,510)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(27,730)</u></u>	<u><u>24,496</u></u>	<u><u>23,538</u></u>	<u><u>(74,411)</u></u>
應佔：				
非控股權益				
－持續經營業務	(8,307)	1,304	9,658	(262)
－已終止經營業務	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(8,307)</u></u>	<u><u>1,304</u></u>	<u><u>9,658</u></u>	<u><u>(262)</u></u>
年度全面收入總額	(36,037)	25,800	33,196	(74,673)

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度或截至2025年6月30日止六個月，本公司並無向股東分派任何股息。除上文所披露者外，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，本集團的綜合財務報表概無其他重大項目或開支。此等年度或期間的會計政策並無導致該等年度財務數字在重大程度上不具可比性之變動。

經考慮於2025年9月30日本集團所有物業權益估值(載於本綜合文件附錄三所載本集團物業估值報告(「估值報告」))造成的公允值變動影響，本集團於2025年6月30日的經調整資產淨值的計算載列如下：

	人民幣千元 (每股經調整 資產淨值除外) (未經審核)
於2025年6月30日股東應佔本集團 綜合資產淨值(附註1)	3,135,163
調整：	
－基於估值報告的股東應佔2025年9月30日本集團 物業權益的公允值變動(附註2)	186,348
經調整資產淨值	3,321,511
每股經調整資產淨值(附註3)(「每股經調整資產淨值」)	人民幣0.75元 (相當於約0.83港元)

附註：

1. 該金額摘自本集團於2025年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 公允值變動指2025年9月30日物業權益市值超出其於2025年6月30日的相應賬面值，減去本集團少數股東應佔金額，如下所示：

公允值收益的計算：

	人民幣千元
於2025年9月30日本集團物業權益的公允值 (載於本綜合文件附錄三)	856,600
減：於2025年6月30日的相關物業權益賬面值	(658,441)
公允值收益	198,159
股東應佔	186,348

3. 每股經調整資產淨值乃基於最後實際可行日期的4,404,018,959股已發行股份計算得出。已採用人民幣1.0元兌1.0966港元的匯率(即中國人民銀行於2025年6月30日公佈人民幣兌港元中間價(僅供說明之用))。

(B) 本集團綜合財務資料

本公司須於本綜合文件內載列或提述於本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表，以及截至2025年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績所載的綜合財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及與鑑別上述財務資料存在重大關係之相關已刊發財務報表附註。

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績已載列於本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告第35至72頁，其已於2025年9月5日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2025年6月30日止六個月的本公司中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0905/2025090500548_c.pdf

本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2024年12月31日止年度的年報第86至224頁，其已於2025年4月8日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2024年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0408/2025040800772_c.pdf

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2023年12月31日止年度的年報第90至232頁，其已於2024年4月8日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2023年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0408/2024040801519_c.pdf

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已載列於本公司截至2022年12月31日止年度的年報第82至221頁，其已於2023年4月3日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

另亦請透過以下超連結參閱截至2022年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0403/2023040303191_c.pdf

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表，以及截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績(為免生疑問，不包括上述年度或期間的年報及中期報告之所有其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

(C) 債務聲明

截至2025年9月30日營業結束時(為於本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團具以下負債：

	人民幣千元
有抵押：	
借款	
– 銀行貸款	<u>37,901</u>
無抵押：	
租賃負債	<u>20,456</u>
合計	<u>58,357</u>

本集團若干投資物業單位已用作擔保以取得有抵押銀行貸款。

於2025年9月30日，本集團並無任何或然負債。

除上文所述者及集團內公司間的負債外，於2025年9月30日營業時間結束時，本集團概無其他未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他重大或然負債。

(D) 重大變動

董事確認，除下述事項外，自本公司最近期經審核綜合財務報表所涵蓋2024年12月31日後至包括最後實際可行日期在內期間，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大變動。

1. 根據本公司組織章程細則第90(5)條的規定，黃永華先生被罷免本公司董事一事已自2025年8月18日起生效，詳情載於日期為2025年7月25日的公告、2025年7月31日的通函及日期為2025年8月18日的公告；
2. 本公司已於2025年9月5日刊發截至2025年6月30日止六個月期間（「**2025年上半年**」）的中期報告（「**2025年中期報告**」），其中記錄本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告所載與截至2024年12月31日止年度相比的財務狀況及表現變動。誠如2025年中期報告所披露，本集團錄得：
 - (i) 2025年上半年的收入為人民幣314.3百萬元，較去年同期下降了45.8%，主要源於面對國際市場不確定性及經濟增長放緩，高端消費配套業務的收入下降了29.6%，加上國際經濟環境複雜動盪及礦砂價格大幅波動，影響客戶採購意願，導致國際大宗商品貿易業務的收入下降了71.0%；
 - (ii) 2025年上半年的毛利約為人民幣64.5百萬元，較去年同期下降了32.4%；2025年上半年的毛利率約為20.5%，而截至2024年6月30日止六個月（「**2024年上半年**」）則為16.4%，其主要原因在於高端消費配套銷售成本下降及大宗商品組合變動等因素；
 - (iii) 2025年上半年的其他收益為人民幣54.2百萬元，而2024年上半年則錄得其他虧損人民幣25.7百萬元，主要原因是匯率波動導致營運單位產生外匯兌換收益；及
 - (iv) 基於上述因素，於2025年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣26.3百萬元，其中本集團的財務表現轉虧為盈，由2024年的虧損狀況轉為2025年上半年的盈利狀況；及

3. 本集團的業務包括大宗商品貿易，該業務的客戶及供應商僅與本集團不時訂立交易，而高端消費配套的客戶及供應商與本集團大宗商品貿易業務的客戶及供應商不同。鑑於大宗商品貿易業務的性質，以及高端消費配套業務與大宗商品貿易之間的收入組合出現變動，截至2025年9月30日止九個月本集團的主要供應商及客戶有別於截至2024年12月31日止財政年度者。尤其就若干於2024年佔本集團採購金額逾80%的主要供應商而言，本集團於2025年前九個月尚未與其進行採購交易；而若干於2024年佔本集團收入逾15%的主要客戶亦尚未與本集團進行任何交易。此外，本集團逾12個月的應收貿易賬款賬齡由截至2024年12月31日的0.4%上升至截至2025年9月30日的17%；而逾一個月的應付貿易賬款賬齡則由於2024年12月31日的32.4%上升至於2025年9月30日的72%。



敬啟者：

吾等遵照亨得利控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示，對 貴集團所持有且位於香港、台灣及中華人民共和國（「中國」）17處物業（包括工業綜合體、辦公單位、住宅單位、商舖單位及停車位）（下稱「該等物業」或「物業權益」）的市值提供吾等的意見。17處物業為 貴集團持有的全部物業。

吾等確認已對該等物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該等物業權益截至2025年9月30日（下稱「估值日期」）的市值而言為必要的有關進一步資料。吾等認為，該等物業的現行估值與該等物業於估值日期的市值之間並無重大差異。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中闡明估值基準及方法以及吾等作出之假設、物業權益之業權調查及限制條件。

估值基準

吾等的估值乃為吾等對**市值**的意見，市值根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值可理解為某項資產或負債不計及銷售或購買(或交易)成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計金額。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

所估值物業

該等物業包括位於香港、台灣及中國的17處物業。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	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	(平方米)
第一類 – 持作自用之物業：					
1	中國廣東省廣州市荔灣區 荷景路17號	工業	2005年	10,503.00	12,885.16
2	中國廣東省廣州市荔灣區 五菱路6號	工業	2009年	11,766.28	18,332.52
3	中國江蘇省蘇州市吳江區 黎里鎮汾湖灣318國道北側 汾越路777號之廠房	工業	2006年至 2021年	42,073.50	54,830.98

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	建築面積 (平方米)
4	中國上海市閔行區七莘路3599 弄8號華商時代廣場4樓 402及403室	辦公單位	2009年	—	188.83
5	中國廣東省深圳市僑香路與 深雲路交匯處東北側僑城 一號廣場56D01	辦公單位	2019年	—	73.93
6	中國廣東省深圳市僑香路與 深雲路交匯處東北側僑城 一號廣場56D02	辦公單位	2019年	—	66.31
7	中國湖南省郴州市蘇仙區 白露塘鎮之廠房	工業	2023年	16,822	20,517.95
8	中國上海市閔行區江桃路199弄	住宅	2023年	168.67	168.67
9	中國廣東省廣州市海珠區 天鵝街17號3801房	辦公室	2021年	—	240.34

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	建築面積 (平方米) (平方米)
10	台灣台北市信義區忠孝東路 五段101號的名為「忠孝101」 的綜合開發項目 (第一層、 第二層及第四層停車位)	商店及4個停車位	2014年	—	574.03
11	香港九龍尖沙咀廣東道28號 力寶太陽廣場3樓301室	辦公單位	1988年	—	246.47
12	香港九龍尖沙咀廣東道28號 力寶太陽廣場3樓302室	辦公單位	1988年	—	107.67
13	香港九龍尖沙咀廣東道28號 力寶太陽廣場3樓314室	辦公單位	1988年	—	303.89

編號	物業地址	許可用途	建成年份	建築面積	
				地盤面積 (「建築面積」) (平方米)	(平方米)
第二類 – 持作投資之物業：					
14	中國上海市長寧區臨新路268弄 揚子江國際企業廣場6號樓	工業	2012年	—	4,331.37
15	中國上海市長寧區臨新路268弄 揚子江國際企業廣場5號樓	工業	2012年	—	3,794.24
16	中國北京市朝陽區建國路 86號院1號樓「佳兆業廣場」 27層2701	住宅	2017年	—	1,572.09
17	中國北京市朝陽區建國路 86號院1號樓「佳兆業廣場」 28層2801	住宅	2017年	—	1,574.51

備註：

中國及台灣物業的所有地盤面積及樓面面積均摘錄自獲提供的相關產權文件，而香港物業的面積則參考香港常用的經濟地產庫(EPRC)網站的搜尋引擎。EPRC存置1991年以來土地註冊處的交易記錄，涵蓋香港各區代理簽署的工業、商業、零售及住宅物業交易、租約及重大土地交易。

估值方法

就商業、住宅物業及地塊而言，吾等採用市場法釐定其市值，而吾等採用成本法釐定工業物業的市值。當市場上有可資比較的交易及價格時，市場法通常用於房地產。市場法就近期出售類似物業進行研究，並就其之間的差額作出調整。在可獲得有限數據的情況下，將考慮如成本法等替代方法。

與其他標準工廠單位不同，貴集團於中國本地區並無類似生產設施類型的房地產的市場銷售或租賃交易。此類房地產通常與業務的其他資產一併購買。因此，要找到市場可資比較項目進行有意義的分析較為困難（即使並非不可能）。此外，類似類型的工業物業大多為專門建造，並非零散處置。因此，吾等認為在估值過程中採用市場或收入法並不合適。該等方法詳情概述如下：

成本法

成本法開始於釐定土地價值，土地價值按直接比較法估值，其中比較乃基於可資比較地塊的實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。吾等會對可資比較地塊之面積、特徵及位置進行分析及對各土地使用權權益之所有相關優勢及劣勢仔細權衡，以達致對土地價值的公平比較。

土地價值一經釐定，則會估計改善工程的重建或重置成本，猶如改善工程為全新。估算會就應計折舊之所有成分（包括物質損耗、功能過時及／或外在淘汰）作出進一步調整。

折舊重置成本乃根據物業之重建或重置成本減物質損耗之折舊及功能過時與經濟／外在淘汰狀況（如有及可量度）釐定價值。

重置新成本之定義為以一個採用最新技術及材料一次性興建，並將與現有單位有相同生產力及用途之新式單位取代物業，在材料、工資、已製成設備、承包商開支與利潤及費用方面之估計所需金額按現時市價計算，惟並不計及超時工作、工資花紅或材料或設備之溢價。

物質損耗乃指因經營時及接觸到某些物質之磨損而產生之減值。

功能過時狀況乃指在資產狀況方面如設計、材料或工序改變以致生產力不足、生產力過剩、缺乏效用或超出經營成本等所造成之減值。

經濟／外在淘汰狀況指由資產本身以外之負面影響如整體經濟狀況、可用融資或物業用途不協調而引致之無法補救損失。

成本法一般為與可行業務有關或在經濟上有實質需要之土地改良、特別樓宇、特別結構及特別機械與設備提供有用之價值指標。

市場法

市場法（亦稱為銷售比較法）按照對可資比較物業的近期銷售的分析估計價值。對物業進行估值時，將近期於現行市場售出及正出售的類似物業進行分析，並與被估值的物業作出比較。吾等將會根據交易日期、位置、面積、類型、年期、改善工程的狀況及預期用途等因素作出調整。

在選擇可資比較項目時，吾等已列出以下主要標準：

- a) 位置－選擇標準是在同一個區，或最接近標的物業的鄰近區；
- b) 交易記錄時間－選擇標準是過去2年內最接近估值日期的時間；
- c) 樓層－選擇標準為與標的物業相同樓層；
- d) 面積－選擇標準為與標的物業相似面積；及
- e) 用途／性質－與標的物業相同的許可用途／性質。

當市場近期可得交易記錄有限時，吾等亦已根據市場法採納可資比較項目之詢盤價。根據國際估值準則（「國際估值準則」）之「市場法方法－可資比較項目交易方法」第30.3條，此做法為可接受及適當。

於此項工作中，吾等已採用市場法來確定商業／住宅物業的市值，並採用成本法來確定餘下專用工業物業的市值。

收入資本化法

收入資本化法模擬投資者的推理，即投資者會考慮物業於其整個使用期間預期收益及開支將產生的現金流。吾等分析中的淨收入乃扣除空置及收款虧損以及營運開支後剩餘的潛在收入結餘。然後將該淨收入按適當的比率資本化，以得出價值估計，或在貼現現金流量分析中按適當的收益率在典型的預測期內進行貼現。

因此，這涉及兩個主要步驟：(1)估計適用於該主題的淨收入及(2)選擇適當的資本化率及貼現率。適當的利率將於特定物業的使用期內提供投資回報並收回投資成本。

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的文件副本，同時吾等已查閱並調查土地註冊處發佈的香港物業土地登記冊，並檢索台灣物業的土地及樓宇登記記錄。然而，吾等並無仔細檢查文件正本，以核實擁有權或核實是否存在任何修訂而並無出現於交予吾等之文件上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，以及中國法律顧問廣東金科律師事務所（物業編號1至7、9）、錦天城律師事務所（物業編號8、14至17）於2026年1月2日就位於中國的物業提供的中國法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及其附帶的估值資料僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及其附帶的估值資料上所陳述的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

假設

吾等的估值乃按業主以現狀且不受益於遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

吾等的估值概無就估值該物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於所描述物業權益邊界內，且除附帶的估值資料有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

限制條件

吾等極度依賴 貴集團提供的資料，並已接收 貴集團提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。附帶的估值資料所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致知情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為查核有關該等物業的土地面積或樓宇面積進行詳細實地測量，惟已假設提供予吾等的面積屬實。所有尺寸及面積僅為概約。

經 貴集團確認，於估值日期， 貴集團無意出售標的物業，因此概無任何稅務負債結轉的可能性。

潛在稅項責任

據 貴集團告知，按吾等所估值額直接出售 貴集團所持有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

Jason Wang先生於2025年8月27日對物業編號1至2進行視察。Robert Hu先生於2025年9月3日對物業編號14至15進行視察。Kathy Li女士於2025年8月13日對物業編號16至17進行視察。Edison Chan先生於2025年11月20日對物業編號11至13進行視察。彼等已到訪並視察該等物業，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，拍照以作記錄。

吾等就相關物業概無作出任何結構測量，因此吾等不能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞作出報告。概無就任何設施進行測試。

概無就確定該等物業的土地的地質或設施是否合適進行任何實地勘測工作。

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、界定或考慮，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。吾等亦假設所有就本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已或可獲取或續期。

備註

吾等在對該物業權益估值時，已遵守所有載列於《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》第五章及應用指引第12段、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則（2020年版本）》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。根據證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11，吾等確認，吾等為獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等並無於該物業或報告估值中擁有任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣元(人民幣)為單位。截至估值日期，本報告中所採用的貨幣按1港元兌人民幣0.9155元及人民幣1元兌新台幣4.2751元計算。

此致

亨得利控股有限公司董事會 台照
香港九龍
海港城港威大廈
第6座3807-09室

代表
Kroll (HK) Limited
董事
吳曉鈴
MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA
謹啟

2026年1月2日

附註：

吳曉鈴女士為註冊專業測量師(產業測量)('RPS(GP)')、香港測量師學會會員('MHKIS')、英國皇家特許測量師學會會員('MRICS')及中國房地產估價師學會會員('MCIREA')，於取得執業資格後，擁有逾17年的香港、中國、台灣及亞洲物業估值經驗。

Robert Hu先生為中國地產研究院(CREA)的成員並為註冊資產評估師(CPV)，現任Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

Kathy Li女士為ASA的成員，現任Kroll副總裁，擁有逾30年的中國房地產估值經驗。

Edison Chan先生為香港測量師學會會員(MHKIS)、英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)及註冊專業測量師(產業測量)，擁有6年的香港、中國、台灣及亞洲物業估值經驗。

Jason Wang先生為註冊會計師及特許金融分析師，擁有4年的香港、中國、台灣及亞洲物業估值經驗。

估值概要

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	截至2025年		貴集團應佔	
		9月30日		貴集團	9月30日
		現況下市值	應佔權益		
1.	中國廣東省廣州市荔灣區荷景路17號之廠房	人民幣38,600,000元 (或42,160,000港元)	100%	人民幣38,600,000元 (或42,160,000港元)	
2.	中國廣東省廣州市荔灣區五菱路6號之廠房	人民幣58,100,000元 (或63,460,000港元)	100%	人民幣58,100,000元 (或63,460,000港元)	
3.	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮汾湖灣318國道北側汾越路777號之廠房	人民幣105,300,000元 (或115,020,000港元)	60%	人民幣63,180,000元 (或69,010,000港元)	
4.	中國上海市閔行區七莘路3599弄8號華商時代廣場4樓402及403室	人民幣3,700,000元 (或4,040,000港元)	60%	人民幣2,220,000元 (或2,420,000港元)	
5.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D01	人民幣10,900,000元 (或11,910,000港元)	100%	人民幣10,900,000元 (或11,910,000港元)	

估值概要

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	截至2025年		貴集團應佔	
		9月30日		貴集團 應佔權益	9月30日 價值
		現況下市值	現況下市值		
6.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側 僑城一號廣場56D02	人民幣9,800,000元 (或10,700,000港元)	100%	人民幣9,800,000元 (或10,700,000港元)	
7.	中國湖南省郴州市蘇仙區白露塘鎮之廠房	人民幣48,100,000元 (或52,540,000港元)	60%	人民幣28,860,000元 (或31,520,000港元)	
8.	中國上海市閔行區江桃路199弄	人民幣31,300,000元 (或34,190,000港元)	100%	人民幣31,300,000元 (或34,190,000港元)	
9.	中國廣東省廣州市海珠區天鵝街17號3801房	人民幣21,200,000元 (或23,160,000港元)	100%	人民幣21,200,000元 (或23,160,000港元)	
10.	台灣台北市信義區忠孝東路五段101號的名為「忠 孝101」的綜合開發項目 (第一層、第二層及第四 層停車位)	人民幣91,400,000元 (或99,840,000港元)	100%	人民幣91,400,000元 (或99,840,000港元)	
11.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301 室	人民幣20,300,000元 (或22,170,000港元)	100%	人民幣20,300,000元 (或22,170,000港元)	

估值概要

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	截至2025年		貴集團應佔	
		9月30日		貴集團	9月30日
		現況下市值	應佔權益		
12.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓302室	人民幣9,900,000元 (或10,800,000港元)	100%	人民幣9,900,000元 (或10,810,000港元)	
13.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓314室	人民幣23,900,000元 (或26,100,000港元)	100%	人民幣23,900,000元 (或26,110,000港元)	
		小計： 人民幣472,500,000元 (或516,110,000港元)		人民幣409,660,000元 (或447,460,000港元)	

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9 155元。

估值概要

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	截至2025年		貴集團應佔	
		9月30日		貴集團	9月30日
		現況下市值	應佔權益		
14.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場6號樓	人民幣100,100,000元 (或109,340,000港元)	100%	人民幣100,100,000元 (或109,340,000港元)	
15.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場5號樓	人民幣85,700,000元 (或93,610,000港元)	100%	人民幣85,700,000元 (或93,610,000港元)	
16.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓「佳兆業廣場」27層2701	人民幣99,100,000元 (或108,250,000港元)	100%	人民幣99,100,000元 (或108,250,000港元)	
17.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓「佳兆業廣場」28層2801	人民幣99,200,000元 (或108,360,000港元)	100%	人民幣99,200,000元 (或108,360,000港元)	
		小計： 人民幣384,100,000元 (或419,560,000港元)		人民幣384,100,000元 (或419,560,000港元)	
		總計： 人民幣856,600,000元 (或935,670,000港元)		人民幣793,760,000元 (或867,020,000港元)	

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
1.	中國廣東省廣州市荔灣區荷景路17號廠房	該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為10,503.00平方米的地塊上的廠房。其於2005年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 38,600,000元 (或42,160,000港元)
		誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為12,885.16平方米。		(貴集團應佔 100%權益)
		該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2054年9月14日屆滿，作工業及倉庫用途。		

附註：

- 根據日期為2022年3月28日的不動產權證粵(2022)廣州市不動產權字第05005744號，地盤面積為10,503平方米及總建築面積為12,885.16平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，為期50年，於2054年9月14日屆滿，作工業及倉庫用途。
- 該物業位於荷景路南側，紫荊道與玉蘭路之間，東北側距廣州市中心約20分鐘車程，西南側距佛山市中心約30分鐘車程。周邊工業區、停車場、百貨商場及小型零售店林立。
- 誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業正在翻修。預計將於2025年12月31日竣工。翻新工程的總預算約為人民幣2,990,000元，而截至估值日期所產生的總成本約為人民幣1,161,165.05元。吾等於估值過程中已計及此已產生裝修成本。
- 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	荔灣區東風西路34號及40號	龍溪大道以北、 環城高速公路以西、 舊龍溪路以南	東臨瀝滘污水處理廠， 西接瀛洲生態公園， 北靠小洲村留用地， 南臨小洲東路所圍區域。
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地積比率	1.90 ≥ 4.00	2.00 ≥ 4.00	0.00 ≥ 3.30
地盤面積	10,182.36平方米	7,997.00平方米	54,230.77平方米
用途	工業	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
交易日期	2025年3月31日	2025年1月10日	2025年11月13日
成交價格	人民幣19,842,682元	人民幣57,610,400元	人民幣273,840,000元
單價(按建築面積)	人民幣1,026元／平方米	人民幣1,801元／平方米	人民幣1,530元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,026元至人民幣1,801元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及其餘下土地年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣1,331元，地塊市值為人民幣17,100,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。廣聯達建築成本數據平台在中國物業估值領域中獲廣泛認可用於查詢建築成本數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣2,500元至人民幣3,400元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為40.9%。建築物及構築物的總價值約為人民幣21,500,000元。

該物業截至估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣17,100,000元+人民幣21,500,000元=人民幣38,600,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日	現況下市值
2.	中國廣東省廣州市荔灣區五菱路6號廠房	該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為11,766.28平方米的地塊上的廠房。其於2009年建成。	誠如 貴集團所告知，該物業在估值日期為業主自用。	人民幣 58,100,000元 (或63,460,000港元)	
		誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為18,332.52平方米。		(貴集團應佔 100%權益)	
		該物業的土地使用權已獲授予50年，於2056年6月1日屆滿，作工業及倉庫用途。			

附註：

- 根據日期為2019年9月24日的不動產權證蘇(2021)蘇州市吳江區不動產權第05216831號，地盤面積為11,766.28平方米及總建築面積為18,332.52平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州市宇鴻中藥飲片有限公司(「廣州宇鴻」)持有，為期50年，於2056年6月1日屆滿，作工業及倉庫用途。
- 該物業位於五菱路南側，靠近與玉蘭路的交界處。其亦鄰近廣州環城高速公路及東新高速公路(收費公路)，東北側距廣州市中心約25分鐘車程，西南側距佛山市中心約30分鐘車程。周邊工業區、停車場及小型零售店林立。
- 廣州宇鴻為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。

- b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
- c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	荔灣區東風西路34號及40號	龍溪大道以北、 環城高速公路以西、 舊龍溪路以南	東臨瀝滘污水處理廠， 西接瀛洲生態公園， 北靠小洲村留用地， 南臨小洲東路所圍區域。
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地積比率	1.90 ≥ 4.00	2.00 ≥ 4.00	0.00 ≥ 3.30
地盤面積	10,182.36平方米	7,997.00平方米	54,230.77平方米
用途	工業	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
交易日期	2025年3月31日	2025年1月10日	2025年11月13日
成交價格	人民幣19,842,682元	人民幣57,610,400元	人民幣273,840,000元
單價(按建築面積)	人民幣1,026元／平方米	人民幣1,801元／平方米	人民幣1,530元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,026元至人民幣1,801元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣1,365元，地塊市值為人民幣25,000,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。廣聯達建築成本數據平台在中國物業估值領域中獲廣泛認可用於查詢建築成本數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣2,400元至人民幣3,300元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為34.3%。建築物及構築物的總價值約為人民幣33,100,000元。

該物業截至估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣25,000,000元+人民幣33,100,000元=人民幣58,100,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日	現況下市值
3.	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮汾湖灣318國道北側汾越路777號之廠房	該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為42,073.50平方米的地塊上的廠房。其於2006年至2021年間建成。	誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為54,830.98平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2051年1月10日屆滿，作工業用途。	人民幣 105,300,000元 (或115,020,000港元)	人民幣 63,180,000元 (或69,010,000港元)

附註：

- 根據日期為2021年4月19日的不動產權證蘇(2021)蘇州市吳江區不動產權第9016943號，地盤面積為42,073.50平方米及總建築面積為54,830.98平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由蘇州亨冠展覽展示服務有限公司(「蘇州亨冠」)持有，為期50年，於2051年1月10日屆滿，作工業用途。
- 根據最高額抵押合同，合同編號：0110200016-2021吳江(貸)字0171號，蘇州亨冠(「抵押權人」)同意就最高金額人民幣140,000,000元將該物業抵押予中國工商銀行股份有限公司蘇州長三角一體化示範區支行(「抵押人」)，期限為2021年4月22日至2026年4月22日。
- 根據三份租賃協議，截至估值日期，該物業之部分(總出租面積為800平方米)已出租，年度總租金為人民幣204,400元(含稅)。
- 該物業位於國道北側，西側臨近來秀路與汾楊路交匯處。其東側亦鄰近常嘉高速公路(收費公路)G1521，西北側距離蘇州市中心約45分鐘車程，南側距離嘉興市中心約45分鐘車程。周邊工業區、停車場及小型零售店林立。

5. 蘇州亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 蘇州亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 上述抵押合同已登記。於抵押期間，抵押物被禁止或限制轉讓，抵押人未經事先批准不得處置該物業。
 - d) 除上述抵押外，該物業並無涉及任何產權負擔、訴訟或糾紛。

7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地址	龍橋路以東，金倉路以北	七都鎮亨通大道以南、 洪恩路以西	採字路以南
現況	空置土地	空置土地	空置土地
地級	七級	七級	七級
地積比率	逾2.5	逾2.5	逾2.5
地盤面積	13,009.34平方米	15,151.83平方米	33,214.76平方米
土地用途	工業	工業	工業
交易狀態	土地拍賣交易	土地拍賣交易	土地拍賣交易
交易日期	2025年5月19日	2025年5月19日	2025年4月7日
成交價格	人民幣4,813,456元	人民幣5,681,936元	人民幣11,459,092元
地盤面積單價	人民幣370元／平方米	人民幣375元／平方米	人民幣345元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣345元至人民幣375元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按佔地面積採納平均單價每平方米人民幣324元，地塊市值為人民幣13,600,000元。

對於該物業的建築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。廣聯達建築成本數據平台在中國物業估值領域中獲廣泛認可用於查詢建築成本數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣1,800元至人民幣2,100元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為15.6%至43.9%。建築物的總價值約為人民幣91,700,000元。

該建築物截至估值日期按成本法計算的市值為土地價值+建築物價值=人民幣13,600,000元+人民幣91,700,000元=人民幣105,300,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日	現況下市值
4.	中國上海閔行區七莘路3599弄8號華商時代廣場4樓402及403室	該物業包括華商時代廣場(閔行區)一幢六層辦公樓四樓的兩個辦公單位，該辦公樓建於佔地面積約35,788.82平方米的地塊上，於2009年落成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 3,700,000元 (或4,040,000港元)	
		誠如 貴集團所告知，該物業的總建築面積約為188.83平方米。		(貴集團應佔60% 權益：人民幣 2,220,000元 (或2,420,000港元))	
		該物業的土地使用權已獲批為期40年，將於2044年1月7日屆滿，土地用途為辦公。			

附註：

- 根據兩份不動產權證滬(2019)閔字不動產權字第031883號、032139號，建築面積為81.00平方米及107.83平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由上海亨冠裝飾工程管理有限公司(「上海亨冠」)持有，年限40年，於2044年1月7日屆滿，作辦公室用途。
- 根據日期為2023年7月26日的最高額抵押合同，合同編號：31100620230003729，上海亨冠(「抵押人」)同意就最高金額人民幣5,640,000元將該物業抵押予中國農業銀行股份有限公司上海金山支行(「抵押權人」)，期限為2023年7月26日至2026年7月25日。
- 該物業位於星站路與七莘路交界的西北側。其亦毗鄰滬青平高速公路G50、嘉閔高架及滬松公路S124。東北側距上海市中心約24分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約47分鐘車程。周邊百貨商場、住宅項目及商業物業林立。
- 上海亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 上海亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或結構符合當地的規劃和建築法規，並已獲得相關部門的批准，所有相關成本已經悉數結清。
 - c) 上述抵押合同已登記。於抵押期間，抵押物被禁止或限制轉讓，抵押人未經事先批准不得處置該物業。
 - d) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 辦公室單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的辦公室可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣23,171元(按建築面積基準)。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高	低	低
建築物名稱	財富108廣場	寶龍城市廣場	萬科七寶國際
物業地址	閔行區七莘路1839巷	閔行區新鎮路1399弄	閔行區新龍路1333弄
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	2011年	2016年	2018年
建築面積(平方米)	82.00平方米	500.00平方米	83.00平方米
交易日期	2025年7月28日	2025年7月28日	2025年11月6日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
單價	人民幣23,171元／平方米	人民幣19,800元／平方米	人民幣19,000元／平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣19,200元，物業市值為人民幣3,700,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
5.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D01辦公單元	該物業包括一幢名為「The Sky Town」的辦公樓中的一個辦公單位，於2019年落成。	誠如 貴集團所示，截至估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 10,900,000元 (或11,910,000港元)

誠如 貴集團所告知，該物業的總建築面積約為73.93平方米。

該物業的土地使用權已獲批為期50年，將於2065年10月7日屆滿，土地用途為新興產業／宿舍。

附註：

- 根據日期為2022年8月16日的不動產權證粵(2022)深圳市不動產權字第0125900號，建築面積為73.93平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，年限50年，於2065年10月7日屆滿，作新工業／宿舍用途。
- 該物業位於僑香路與深雲路交匯處的東南側。其亦鄰近深南大道、白石路和濱海大道。東側距深圳機場約17分鐘車程，東側距羅湖區約25分鐘車程。周邊百貨商場、酒店、文化村及旅遊景點林立。
- 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
 - c) 根據《深圳市工業樓宇及配套用房轉讓管理辦法》第10條和第16條(於2020年2月1日實施)，物業受讓人必須符合相應條件，且自物業交易登記完成日期起5年內不得轉讓，即該物業不得在2021年7月1日至2026年6月30日期間轉讓。
5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 商品房單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的商品房可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣138,340元至人民幣155,651元(按建築面積基準)。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高層	高層	中層
發展項目名稱	僑城一號	僑城一號	僑城一號
物業地址	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側
地區	南山區	南山區	南山區
用途	商品房	商品房	商品房
建成年份	2019年	2019年	2019年
建築面積(平方米)	253.00平方米	305.00平方米	179.89平方米
交易日期	2025年9月29日	2025年9月16日	2025年4月11日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
交易價	人民幣35,000,000元	人民幣45,000,000元	人民幣28,000,000元
單價	人民幣138,340元／平方米	人民幣147,541元／平方米	人民幣155,651元／平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣148,000元，物業市值為人民幣10,900,000元。

上文第4c)段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
6.	中國廣東省深圳市僑香路與深雲路交匯處東北側僑城一號廣場56D02辦公單元	該物業包括一幢名為「The Sky Town」的辦公樓中的一個辦公單位，於2019年落成。	誠如 貴集團所示，截至估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 9,800,000元 (或10,700,000港元)

誠如 貴集團所告知，該物業的總建築面積約為66.31平方米。

該物業的土地使用權已獲批為期50年，將於2065年10月7日屆滿，土地用途為新興產業／宿舍。

附註：

- 根據日期為2022年8月16日的不動產權證粵(2022)深圳市不動產權字第0125897號，建築面積為66.31平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司(「廣州亨雅」)持有，年限50年，於2065年10月7日屆滿，作新興產業／宿舍用途。
- 該物業位於僑香路與深雲路交匯處的東南側。其亦鄰近深南大道、白石路和濱海大道。東側距深圳機場約17分鐘車程，東側距羅湖區約25分鐘車程。周邊百貨商場、酒店、文化村及旅遊景點林立。
- 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
 - 根據《深圳市工業樓宇及配套用房轉讓管理辦法》第10條和第16條(於2020年2月1日實施)，物業受讓人必須符合相應條件，且自物業交易登記完成日期起5年內不得轉讓，即該物業不得在2021年7月1日至2026年6月30日期間轉讓。
5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 商品房單位：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。以下選取的商品房可資比較項目具有與該物業可資比較的特徵(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目的價格範圍介乎每平方米人民幣138,340元至人民幣155,651元(按建築面積基準)。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	高層	高層	中層
發展項目名稱	The Sky Town	The Sky Town	The Sky Town
物業地址	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側	僑香路與深雲路交匯處 東北側
地區	南山區	南山區	南山區
用途	商品房	商品房	商品房
建成年份	2019年	2019年	2019年
建築面積(平方米)	253.00平方米	305.00平方米	179.89平方米
交易日期	2025年9月29日	2025年9月16日	2025年4月11日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
交易價	人民幣35,000,000元	人民幣45,000,000元	人民幣28,000,000元
單價	人民幣138,340元／平方米	人民幣147,541元／平方米	人民幣155,651元／平方米

於作出適當調整後，吾等所採用的單價與相關可資比較項目的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易狀態、地點、年期、類型、面積及用途的差異。於吾等的估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣148,000元，物業市值為人民幣9,800,000元。

上文第4c段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日	現況下市值
7.	中國湖南省郴州市蘇仙區白露塘鎮之廠房	該物業包括一座建於佔地面積約16,822平方米土地上的工業綜合體，於2023年落成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業主要由業主自用作工業用途。	人民幣 48,100,000元 (或52,540,000港元)	
		誠如 貴集團所告知，該物業的總建築面積約為20,517.95平方米。		(貴集團應佔60% 權益：人民幣 28,860,000元 (或31,520,000港元)	
		該物業的土地使用權已獲批為期30年，將於2050年2月25日屆滿，土地用途為工業。			

附註：

- 根據日期為2020年2月21日的國有土地使用權出讓合同(編號：049845)，地盤面積為16,822平方米的該物業的土地使用權已授予郴州亨冠建築裝飾工程有限公司(「郴州亨冠」)，土地出讓金為人民幣5,020,000元，使用期限至2050年2月25日，作工業用途。誠如 貴集團所告知，郴州亨冠已於2020年2月17日向郴州市公共資源交易中心轉賬人民幣5,020,000元。
- 根據國有土地使用權證湘(2020)蘇仙不動產權第0007079號，地盤面積為20,798平方米的該物業的土地使用權由郴州亨冠持有，使用期限至2050年2月25日止，作工業用途。
- 根據郴州市自然資源和規劃局於2023年9月18日發出的17項不動產權證湘(2023)蘇仙不動產權第0071516號至0071519號、0071521號至00171527號、0071529號至00171532號及0071586號至00171587號，該物業的土地使用權及房屋所有權由郴州亨格持有，使用期限至2050年2月25日止，作工業用途。
- 該物業位於蘇仙區白露塘鎮高新技術產業開發區內，涵蓋坪田大道、林緯四路、響水東路、西河東路、白露塘大道等。緊鄰社區、工業及物流開發項目。
- 郴州亨冠為 貴公司間接持有60%權益的附屬公司。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 郴州亨冠擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築工程符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先釐定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦釐定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為釐定土地價值，吾等參考附近工業用地之近期售價。可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地點	郴州市蘇仙區白露塘鎮	郴州市蘇仙區白露塘鎮	郴州市蘇仙區白露塘鎮
現況	不適用	已開發	已開發
土地等級	第7級	第5級	第5級
容積率(最高)	>1.0	>1.0	>1.2
佔地面積	2,624.00平方米	13,958平方米	23,940平方米
用途	工業	工業	工業
交易狀況	經土地拍賣成交	經土地拍賣成交	經土地拍賣成交
交易日期	2024年5月20日	2025年2月24日	2024年6月4日
交易價	人民幣700,000元	人民幣4,300,000元	人民幣7,380,000元
按最高總建築面積 計算的單價	人民幣267元／平方米	人民幣308元／平方米	人民幣308元／平方米

選擇土地銷售可資比較項目是因為其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。可資比較項目銷售的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣267元至人民幣308元。於作出適當調整後，吾等所估計的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價的單價作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期的差異。於吾等的估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單價每平方米人民幣289元，地塊市值為人民幣4,900,000元。

對於該物業的建築物及構築物，吾等參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。吾等已參考常用市場成本數據平台(即「廣聯達建築成本數據平台」)所披露的市場成本可資比較數據。廣聯達建築成本數據平台在中國物業估值領域中獲廣泛認可用於查詢建築成本數據。採用的重置成本約為每平方米人民幣1,440元至人民幣2,460元。釐定重置成本後，吾等進一步調整建築物折舊，折舊率約為7.8%。建築物及構築物的總價值約為人民幣43,200,000元。

該物業於估值日期的市值為土地價值+建築物價值=人民幣4,900,000元+人民幣43,200,000元=人民幣48,100,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
8.	中國上海市閔行區江桃路199弄49號商住兩用房	該物業包括一幢名為「桃花源」的建築物中的住宅及辦公單位，於2023年落成。	據 貴集團所告知，截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 31,300,000元 (或34,190,000港元)
		誠如 貴集團所告知，該物業的總建築面積約為168.67平方米。		(貴集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據上海市商品房買賣合同，該物業已於2023年3月17日自獨立第三方上海頤特諾房地產有限公司（「轉讓人」）轉讓予上海的益商貿有限公司（「承讓人」或「上海的益」），轉讓人同意以交易價格人民幣24,320,000元將該物業轉讓予承讓人作住宅和辦公用途。
- 根據一份上海市委託改造協議，該物業由上海的益（「委託人」）及獨立第三方摩克斯威投資諮詢（上海）有限公司（「受託人」）進行改造，受託人同意以人民幣13,510,000元的交易價格為委託人改造該物業，供住宅及辦公用途。
- 根據不動產權證滬(2025)閔字不動產權第056099號，建築面積為816.70平方米（包括附屬地下面積386.96平方米及五個每個面積為52.15平方米的單位）的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益持有，為期70年，於2090年6月29日屆滿，作住宅用途。
- 上海的益為 貴公司間接全資附屬公司。
- 該物業位於江桃路沿線，靠近江柳路和浦申路的交界處。緊鄰社區、住宅、商業及綜合發展大樓。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
- b) 該物業並無涉及任何其他產權負擔、訴訟或糾紛。
7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 住宅：

就現況下的物業估值而言，吾等採用了市場法。選擇以下可資比較住宅單位乃由於其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣158,881元至人民幣185,467元。該等可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
物業地址	江桃路199弄	江桃路399弄	閔行區七莘路1839弄
地區	閔行區	閔行區	浦東區
用途	住宅	住宅	住宅
建成年份	2023年	2020年	2006年
建築面積(平方米)	161.70平方米	224.90平方米	171.89平方米
出價日期	2025年11月7日	2025年11月7日	2025年7月29日
交易狀況	查詢中	查詢中	交易
按建築面積計算的 單價	人民幣185,467／平方米	人民幣184,793／平方米	人民幣158,881／平方米

於作出適當調整後，吾等所採用之單價與相關可資比較項目之售價一致。已對該等售價之單價作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途之差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣185,600元。該物業的市值為人民幣31,300,000元。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
9.	中國廣東省廣州市海珠區天鵝街17號3801房	該物業包含一幢46層高住宅發展項目中的一個住宅單位，於2021年落成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業為業主自用。	人民幣 21,200,000元 (或23,160,000港元)

誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為240.34平方米。

該物業的土地使用權已獲批准，為期70年，於2080年2月1日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2021年10月20日的廣州市商品房買賣合同，該物業由獨立第三方廣州世茂新紀元置業有限公司（「轉讓人」）轉讓予廣州雅迪裝飾包裝有限公司（「承讓人」），該物業以交易價格人民幣28,600,664元轉讓予承讓人作住宅用途。
- 根據不動產權證粵(2022)廣州市不動產權第05005715號，建築面積為240.34平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由廣州亨雅實業集團有限公司（「廣州亨雅」）持有，為期70年，於2080年2月1日屆滿，作住宅用途。廣州亨雅實業集團有限公司前稱為廣州雅迪裝飾包裝有限公司，其於2022年3月24日更改其名稱為廣州亨雅實業集團有限公司。
- 該物業位於天河街沿線，靠近革新路和榕江路的交界處。附近有暹羅碼頭、廣州志願者公園、太平洋碼頭一號及光大花園。緊鄰社區、住宅、商業及綜合發展大樓。
- 廣州亨雅為 貴公司的間接全資附屬公司。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 廣州亨雅擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
- b) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 住宅：

就現況下的物業估值而言，吾等採用了市場法。選擇以下可資比較住宅單位乃由於其特徵與標的物業相似(如位置、面積及許可用途)。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方米(按建築面積計)人民幣77,798元至人民幣110,961元。該等可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	天鵝灣	天鵝灣	天鵝灣
物業地址	天鵝街17號	天鵝街17號	天鵝街17號
區	海珠區	海珠區	海珠區
用途	住宅	住宅	住宅
建成年份	2021年	2021年	2021年
建築面積(平方米)	295.60平方米	295.64平方米	229.32平方米
要約日期	2025年6月30日	2025年6月30日	2025年6月30日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
按建築面積計算的 單價	人民幣110,961元／平方米	人民幣77,798元／平方米	人民幣81,502元／平方米

於作出適當調整後，吾等所採用之單價與相關可資比較項目之售價一致。已對該等售價之單價作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途之差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納平均單價每平方米人民幣88,100元。該物業的市值為人民幣21,200,000元。

上文第5c段所述的銷售限制涵蓋整個城市，不僅包括標的物業，亦包括可資比較項目，因此估值結果已於估值過程中反映此限制。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日	現況下市值
10.	位於台灣台北市信義區忠孝東路五段101號的名為「忠孝101」的綜合項目（第一層、第二層及第四層停車位）	標的物業包括一座13層樓的名為「忠孝101」的綜合項目的位於一樓及二樓的商舖，以及位於第一層的一個車位及位於第二層的三個車位。該項目於2014年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，標的物業的部分空置。	人民幣 91,400,000元 (或99,840,000港元)	(貴集團應佔 100%權益)

標的物業的商舖於第一層的建築面積為219.82平方米，第二層為354.21平方米，包括總陽台面積19.39平方米及四個車位約63.14平方米。

附註：

- 根據台北市中山地政事務所簽發的於2014年12月15日登記的兩份建物所有權狀 (105 Bei Song Zi Di第013287及013288號)，物業所有權由台灣亨得利有限公司（「台灣亨得利」）持有，作一般零售（A級）用途。
- 根據台北市中山地政事務所簽發的於2014年12月15日登記的兩份土地所有權狀 (105 Bei Song Zi Di第024420及024421號)，物業所有權由台灣亨得利持有。
- 根據彰化銀行與台灣亨得利訂立的日期為2016年12月1日的授信約定書，物業已抵押予彰化銀行，期限自2016年12月20日至2036年12月20日，借款新台幣400,000,000元。
- 物業位於台北市中心，且其位於沿捷運板南線五號線的忠孝東路東北一側。其亦靠近基隆路一段。緊鄰的社區周邊有購物商場、酒店、學校及旅遊景點。

5. 根據上文附註1及2所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由台灣亨得利持有。
6. 台灣亨得利為 貴公司間接全資附屬公司。
7. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 第一層商舖：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下零售可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每坪新台幣3,477,943元至每坪新台幣4,091,120元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	第一層	第一層	第一層
物業地址	忠孝東路五段451-461號	忠孝東路四段553巷	忠孝永吉路443巷
區	信義區	信義區	信義區
用途	零售	零售	住宅
樓齡(年)	20.2	47.6	41.4
建築面積(平方米)	71.11	180.60	47.24
建築面積(坪)	21.51	54.63	14.29
交易日期	2025年9月30日	2025年9月30日	2025年9月30日
交易狀態	查詢中	查詢中	查詢中
單價(新台幣／坪)	4,091,120	3,477,943	4,023,793

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每坪新台幣3,160,000元之加權平均單價。

於釐定第二層零售單位價格時，吾等已進行配對對比分析，以得出第一層與第二層單位之間的價值差異。該兩個樓層之間的差異應為50%，即約每坪新台幣1,580,000元，與吾等的分析結果一致。

市值 - 停車位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下可資比較停車場具有與標的物業相若的特徵（如位置及許可用途），故被選定。該等可資比較項目的價格範圍為新台幣2,500,000元至新台幣3,200,000元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
樓層	地下室	地下室	地下室
物業地址	忠孝東路五段451號	忠孝東路五段375號	基隆路一段147巷32號
區	信義區	信義區	信義區
用途	停車場	停車場	停車場
交易日期	2025年6月3日	2025年10月2日	2025年7月17日
交易狀態	已交易	已交易	已交易
單價(新台幣／個)	2,500,000	3,200,000	3,070,000

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映地點及用途的差異。吾等已在估值過程中採用地下室第二層每個停車場新台幣2,900,000元及地下室第三層每個停車場新台幣2,800,000元的單價。

零售單位的市值約為新台幣3,160,000元／坪 \times 66.5坪=新台幣210,129,163元，而第二層的單價則為一半，即新台幣1,580,000元／坪。加上車位每個約新台幣2,800,000元至新台幣2,900,000元，物業的市值為新台幣390,800,000元(或約人民幣91,400,000元)。

價值明細載於下表：

	單價 (新台幣／坪)	建築面積(坪)	市值
第一層	3,160,000	66.50	新台幣210,129,163元
第二層	1,580,000	107.15	新台幣169,294,107元
B2車位x2	每個2,900,000	2個單位	新台幣5,800,000元
B3車位x2	每個2,800,000	2個單位 約整至 或約	新台幣5,600,000元 新台幣390,800,000元 人民幣91,400,000元

備註：截至估值日期，人民幣1元=新台幣4.2751元，而1坪=3.3058平方米。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
11.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301室	該物業包括一幢17層辦公室單位。其於1988年建成。	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期的月租為5,000港元(不包括管理費)。	人民幣20,300,000元(貴集團應佔100%權益)

該物業的建築面積及實用面積分別約為2,653平方呎(或約為246.47平方米)及2,051平方呎(或約為190.54平方米)。

該地段根據第11856號賣地條款持有，年期由1985年10月24日至2047年6月30日止。

附註：

- 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司(「亨得利國際」)，註冊摘要編號第08042102380030號，於2008年3月27日以52,000,000港元(交易的一部分)的代價通過轉讓獲得。
- 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
- 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
- 亨得利國際有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方呎11,981港元至14,786港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
單位	11	2	5
樓層	4樓	15樓	9樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	新港中心一座	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號及北京道28號	廣東道30號	廣東道28號及北京道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1983年	1988年
實用面積 (「實用面積」) (平方呎)	975	1,186	896
交易日期	2025年10月2日	2025年7月22日	2025年4月16日
價格(港元)	12,750,000港元	14,210,000港元	13,248,000港元
單價(港元／平方呎) (實用面積)	13,077港元／平方呎	11,981港元／平方呎	14,786港元／平方呎

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎10,800港元之平均單價，該物業市值為22,200,000港元(或人民幣20,300,000元)。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9155元，而1平方米=10.7639平方呎。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 9月30日 現況下市值
12.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓302室 九龍內地段第10722號（「該地段」）之 119,971/100,000,000份	該物業包括一幢17層辦公室單位。其於1988年建成。 該物業的建築面積及實用面積分別約為1,159平方呎（或約為107.67平方米）及896平方呎（或約為83.24平方米）。 該地段根據第11856號賣地條款持有，年期由1985年10月24日至2047年6月30日止。	誠如 貴集團所告知， 截至估值日期，該物業 由業主自用作辦公室用 途。 （ 貴集團應佔 100%權益）	人民幣 9,900,000元 (或10,800,000港元)

附註：

- 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司（「亨得利國際」），註冊摘要編號第11041202250029號，於2011年3月28日以12,169,500港元的代價通過轉讓獲得。
- 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
- 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
- 亨得利國際為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方呎11,981港元至14,786港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
單位	11	2	5
樓層	4樓	15樓	9樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	新港中心一座	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號及北京道28號	廣東道30號	廣東道28號及北京道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1983年	1988年
實用面積 (「實用面積」) (平方呎)	975	1,186	896
交易日期	2025年10月2日	2025年7月22日	2025年4月16日
價格(港元)	12,750,000港元	14,210,000港元	13,248,000港元
單價(港元／平方呎) (實用面積)	13,077港元／平方呎	11,981港元／平方呎	14,786港元／平方呎

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎12,000港元之平均單價，該物業市值為10,800,000港元(或人民幣9,900,000元)。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9155元，而1平方米=10.7639平方呎。

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
13.	香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓314室	該物業包括一幢17層辦公室單位。其於1988年建成。	誠如 貴集團所告知，該物業之部分已簽訂一份租約，月租總額為 78,504港元(不包括管理費)。	人民幣 23,900,000元 (或26,100,000港元) (貴集團應佔 100%權益)

該物業的建築面積及實用面積分別約為3,271平方呎(或約為303.89平方米)及2,530平方呎(或約為235.04平方米)。

該地段根據第11856號賣地條款持有，年期由1985年10月24日至2047年6月30日止。

附註：

- 該物業的登記擁有人為亨得利國際有限公司(「亨得利國際」)，註冊摘要編號第08042102380030號，於2008年3月27日以52,000,000港元(交易的一部分)的代價通過轉讓獲得。
- 該物業位於廣東道東側和九龍公園徑西側，靠近與北京道的交界處。從尖東站L5出口步行約7分鐘即可到達。緊鄰的社區周邊有商業發展項目、酒店、零售店及旅遊景點。
- 根據上文附註1所述土地查冊，該物業的土地使用權及房屋所有權由亨得利國際持有。
- 亨得利國際為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 - 辦公室單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下辦公室可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按實用面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米11,981港元至14,786港元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
單位	11	2	5
樓層	4樓	15樓	9樓
開發項目名稱	力寶太陽廣場	新港中心一座	力寶太陽廣場
物業地址	廣東道28號及北京道28號	廣東道30號	廣東道28號及北京道28號
區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建成年份	1988年	1983年	1988年
實用面積 (「實用面積」) (平方呎)	975	1,186	896
交易日期	2025年10月2日	2025年7月22日	2025年4月16日
價格(港元)	12,750,000港元	14,210,000港元	13,248,000港元
單價(港元／平方呎) (實用面積)	13,077港元／平方呎	11,981港元／平方呎	14,786港元／平方呎

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中按實用面積採用每平方呎10,300港元之平均單價，該物業市值為26,100,000港元(或人民幣23,900,000元)。

備註：截至估值日期，1港元=人民幣0.9155元，而1平方米=10.7639平方呎。

估值詳情

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
14.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場6號樓	該物業包括一幢矗立於名為「揚子江國際企業廣場」的工業園區上的六層高科技工業大樓，總地盤面積約為67,121平方米。其於2012年建成。	誠如 貴集團所告知，該物業之部分已簽訂一份租約，月租總額為 (或109,340,000港元) 26,092.50港元 (不包括管理費)。	人民幣 100,100,000元 (貴集團應佔 100%權益)

誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為4,331.37平方米。

該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據日期為2012年10月29日的上海市房地產權證滬房地長字(2012)第010737號，地盤面積為67,121.00平方米及總建築面積為4,331.37平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海乾廣投資管理有限公司(「上海乾廣」)持有，年限50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用地。
- 根據租賃協議，截至估值日期，該物業之部分(總出租面積為248.5平方米)已出租，年度總租金為人民幣234,832.50元(含稅)。
- 該物業位於臨新路南側，鄰近福泉北路交界處，亦靠近外環高速公路A20及北堤高架S125。其東側距上海市中心約25分鐘車程，西南側距上海虹橋國際機場約20分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約50分鐘車程。周邊商業／住宅綜合體、商場、停車場及辦公樓林立。

4. 上海乾廣為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 上海乾廣擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 上文附註2所述租賃協議尚未登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - d) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。
6. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 工業大廈：

就現況下的物業估值而言，吾等採用市場法。下列選擇可資比較工業項目乃因彼等具備與標的物業類似之特徵(如位置、面積及許可用途)。該等可資比較項目的價格範圍介乎每平方呎人民幣23,000元至每平方呎人民幣25,000元(按建築面積基準)。該等可資比較項目的主要詳情載於下表：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	海盈商務樓	鑫達商務樓	北虹桥綠地科技園
物業地址	威寧路333號	北翟路1178號	金沙江西路958弄
區	長寧區	長寧區	嘉定區
用途	工業	工業	工業
建成年份	2000年	2005年	2008年
建築面積(平方米)	1,268.00平方米	1,000.00平方米	2,771.00平方米
交易日期	2025年11月9日	2025年11月9日	2025年11月9日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
單價 (人民幣／平方米)	人民幣25,000元／平方米	人民幣25,000元／平方米	人民幣23,000元／平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣23,100元之平均單價，該物業市值為人民幣100,100,000元。

估值詳情

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
15.	中國上海市長寧區臨新路268弄揚子江國際企業廣場5號樓	該物業包括一幢矗立於名為「揚子江國際企業廣場」的工業園區上的六層高科技工業大樓，總地盤面積約為67,121平方米。其於2012年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業現時以月租人民幣185,368.3元出租，作配套辦公室用途。	人民幣 85,700,000元 (或93,610,000港元) (貴集團應佔 100%權益)

誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為3,794.24平方米。

該物業的土地使用權已獲批准，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據日期為2012年10月26日的上海市房地產權證滬房地長字(2012)第010628號，地盤面積為67,121.00平方米及總建築面積為3,794.24平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海乾廣投資管理有限公司(「上海乾廣」)持有，為期50年，於2057年6月25日屆滿，作工業用途。
- 根據上海乾廣與承租人訂立的20份租賃協議，該物業已按總月租人民幣185,368.3元(含稅項開支)出租予該等承租人，作配套辦公室用途。
- 該物業位於臨新路南側，鄰近福泉北路交界處，亦靠近外環高速公路A20及北堤高架S125。其東側距上海市中心約25分鐘車程，西南側距上海虹橋國際機場約20分鐘車程，東南側距上海浦東國際機場約50分鐘車程。周邊商業／住宅綜合體、商場、停車場及辦公樓林立。

4. 上海乾廣為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 上海乾廣擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 上文附註2所述租賃協議尚未登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - d) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

6. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：

市值 – 工業大樓(目前作配套辦公室用途)：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下工業可資比較項目具有與標的物業相若的特徵(如位置、面積及許可用途)，故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣23,000元至人民幣25,000元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目名稱	海盈商務樓	鑫達商務樓	北虹桥綠地科技園
物業地址	威寧路333號	北翟路1178號	金沙江西路958弄
區	長寧區	長寧區	嘉定區
用途	工業	工業	工業
建成年份	2000年	2005年	2008年
建築面積(平方米)	1,268.00平方米	1,000.00平方米	2,771.00平方米
交易日期	2025年11月9日	2025年11月9日	2025年11月9日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中
單價 (人民幣／平方米)	人民幣25,000元／平方米	人民幣25,000元／平方米	人民幣23,000元／平方米

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、年期、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣22,600元之平均單價，該物業市值為人民幣85,700,000元。

估值詳情

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
16.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓27層2701單元	該物業包括名為「佳兆業廣場」的開發項目內1號樓27層的住宅單位，其於2017年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業空置。	人民幣 99,100,000元 (或108,250,000港元)

誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為1,572.09平方米。

該物業的土地使用權已獲批准，為期70年，於2074年8月30日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為2023年9月8日的不動產權證京(2023)北京不動產權第0086534號，建築面積為1,572.09平方米的該物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益商貿有限公司（「上海的益」）持有，為期70年，於2074年8月30日屆滿，作住宅用途。
2. 該物業位於建國路與西大望路交界處，亦靠近大望橋及光輝橋。周邊商場、酒店及辦公樓林立。
3. 上海的益為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權（其所有地價及成本均已悉數結清），且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下商品房可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣53,016元至人民幣87,952元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
樓層	低／中層	低／中層	低至高層	低／中層	低至高層
開發項目名稱	華貿公寓	藍堡國際公寓	SOHO現代城	陽光100國際公寓	金地•國際花園
物業地址	北京市朝陽區 建國路89號	北京市朝陽區 西大望路3號	北京市朝陽區 建國路88號	北京市朝陽區 光華路2號	北京市朝陽區 建國路91號
區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建成年份	2005年	2004年	2000年	2002年	2004年
建築面積(平方米)	80至213	45至179	85至260	48至310	123至266
交易日期	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中	查詢中	查詢中
單價(人民幣／平方米)	75,316	77,553	53,016	67,541	87,952

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、年期、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣63,006元之平均單價，該物業市值為人民幣99,100,000元。

估值詳情

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				9月30日
17.	中國北京市朝陽區建國路86號院1號樓28層2801單元	該物業包括名為「佳兆業廣場」的開發項目內1號樓28層的住宅單位，其於2017年建成。	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業空置。	人民幣 99,200,000元 (或108,360,000港元)

誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約為1,574.51平方米。

該物業的土地使用權已獲批准，為期70年，於2074年8月30日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為2023年9月8日的不動產權證京(2023)北京不動產權第0086518號，建築面積為1,574.51平方米的物業的土地使用權及房屋所有權由上海的益商貿有限公司(「上海的益」)持有，年限70年，於2074年8月30日屆滿，作住宅用途。
2. 該物業位於建國路及西大望交界處。其亦毗鄰大望橋及光輝橋。周邊賣場、酒店及辦公樓林立。
3. 上海的益為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a) 上海的益擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正當業權(其所有地價及成本均已悉數結清)，且有權在土地使用權有效期內根據中國法律使用、轉讓、出租、抵押該物業或以其他合法方式處置該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關部門批准，所有相關成本或費用均已悉數結清。
 - c) 該物業並無涉及任何產權負擔、抵押、訴訟或糾紛。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

市值 – 商品房單位：

吾等對物業現況進行估值時，已採用市場法。以下商品房可資比較項目具有與標的物業相若的特徵（如位置、面積及許可用途），故被選定。按建築面積計，該等可資比較項目的價格範圍為每平方米人民幣53,016元至人民幣87,952元。下表列示該等可資比較項目的主要詳情：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
樓層	低／中層	低／中層	低至高層	低／中層	低至高層
開發項目名稱	華貿公寓	藍堡國際公寓	SOHO現代城	陽光100國際公寓	金地•國際花園
物業地址	北京市朝陽區 建國路89號	北京市朝陽區 西大望路3號	北京市朝陽區 建國路88號	北京市朝陽區 光華路2號	北京市朝陽區 建國路91號
區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區	朝陽區
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建成年份	2005年	2004年	2000年	2002年	2004年
建築面積(平方米)	80至213	45至179	85至260	48至310	123至266
交易日期	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日	2025年7月1日
交易狀況	查詢中	查詢中	查詢中	查詢中	查詢中
單價(人民幣／平方米)	75,316	77,553	53,016	67,541	87,952

吾等採用的單價與經適當調整後的相關可資比較項目售價一致。該等售價的單價經已作出適當調整，以反映交易狀況、地點、樓齡、類型、面積及用途的差異。吾等已在估值過程中採用每平方米人民幣63,006元之平均單價，該物業市值為人民幣99,200,000元。

責任聲明

於最後實際可行日期，執行董事為張泳麟先生（主席）及李樹忠先生，非執行董事為史仲陽先生及獨立非執行董事蔡建民先生、劉學靈先生及錢煒青女士。董事共同及個別地，就本綜合文件所載資料（除有關要約人及要約人一致行動人士之資料外）的準確程度承擔全部責任，並經作出所有合理的查詢後，確認據彼等所知本綜合文件中表達的意見（除有關要約人之唯一董事以其要約人董事身份所表達之意見外）是經過適當及審慎的考慮後才達致的，且本綜合文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件的任何陳述具誤導成分。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為張泳麟先生。要約人的唯一董事就本綜合文件內資料（除有關本集團之資料外）的準確程度承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後，確認據彼所知本綜合文件中表達意見（除有關董事以董事身份所表達之意見外）是經過適當及審慎的考慮後才達致的，且本綜合文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件的任何陳述具誤導成分。

本公司之股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
每股面值0.005港元之普通股		
－於最後實際可行日期		
	10,000,000,000	50,000,000
已發行及繳足每股面值0.005港元之普通股：		
－於最後實際可行日期	4,404,018,959	22,020,094.795

於最後實際可行日期，除4,404,018,959股已發行股份外，本公司並無其他已發行庫存股以及可轉換為股份或任何其他相關證券的期權、認股權證或證券。所有現有股份在各方面享有同等權利，包括股本、股息及投票之權利。自2024年12月31日（即本公司上一個財政年度結束日）以來，本公司並無發行任何股份。

權益披露

(a) 董事於股份的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或依據《上市規則》所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據《收購守則》須予披露的權益及淡倉如下：

董事／最高行政 人員姓名	所持有的股份數目 個人權益	所持有的股份數目 公司權益	佔已發行股份 總數	佔已發行股份 總數的概約百分比 (%)
張泳麟先生	-	1,365,245,877	1,365,245,877	31.00
李樹忠先生	5,920,000	-	5,920,000	0.13

附註：

1. 張泳麟先生擁有要約人100%的已發行股本，而該公司於最後實際可行日期持有本公司1,365,245,877股股份，故張泳麟先生就1,365,245,877股股份擁有權益，佔最後實際可行日期已發行股本的31.00%。
2. 上述所有倉位均為好倉。
3. 各個概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於股份、本公司相關股份及債權證或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份及債權證中擁有或視作擁有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被視作擁有之權益及淡倉）；或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據《收購守則》須予披露之權益及淡倉。

(b) 主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，上文所披露有關董事或本公司最高行政人員的權益除外，於股份、本公司相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉的人士如下：

股東姓名／名稱	權益性質	股份或相關股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 (%)
要約人	實益權益	1,365,245,877	31.00
馮稼喬女士	實益權益	748,902,047	17.00
The Swatch Group (Hong Kong) Limited ¹	實益權益	437,800,000	9.94
The Swatch Group Limited ¹	於受控法團的權益	437,800,000	9.94

附註：

1. 該等437,800,000股股份為The Swatch Group (Hong Kong) Limited以實益擁有人名義登記且由其持有。The Swatch Group (Hong Kong) Limited之全部已發行股本由The Swatch Group Limited實益擁有。
2. 上述所有倉位均為好倉。
3. 各個概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數。

除上文所披露者及本綜合文件內國泰君安融資及民銀證券函件外，於最後實際可行日期，並無人士(a)於股份、本公司相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)直接或間接擁有本公司之各類股本(其賦予可於所有情況下在本公司股東大會上投票之權利)面值之5%或以上之權益或任何有關該股本之購股權。

(c) 要約人及要約人一致行動人士於股份或本公司相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除國泰君安融資及民銀證券函件「貴公司的股權結構」及上文綜合文件「主要股東於股份中之權益」一段所披露者外，要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司任何股份、涉及本公司任何股份或任何相關證券的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具。

(d) 其他披露

於最後實際可行日期：

- (1) 要約人及任何要約人一致行動人士概無取得任何不可撤銷承諾以接納或不接納要約；
- (2) 概無人士與要約人或任何要約人一致行動人士訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (3) 要約人並無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或某項條件之情況之任何協議或安排；
- (4) 本公司並無擁有要約人之持股或關於要約人任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券；
- (5) 除張泳麟先生為要約人唯一股東外，概無董事於要約人之任何股份或關於要約人任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券中擁有權益；
- (6) 除上文「董事於股份的權益」一段所披露者外，概無董事於任何股份或涉及本公司任何股份或任何相關證券的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益；
- (7) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司退休基金或《收購守則》項下「一致行動」定義第(5)類別視作與本公司一致行動之人士或《收購守則》項下「聯繫人」定義第(2)類別之本公司聯繫人（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份、涉及本公司任何股份或任何相關證券的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；

- (8) 概無人士與本公司或根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別視作與本公司一致行動之任何人士或《收購守則》項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別之本公司聯繫人訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (9) 概無與本公司有關之基金經理（獲豁免基金經理除外）曾按全權基準管理任何相關證券；
- (10) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外，本公司或任何董事概無借用或借出任何股份或涉及本公司任何股份或任何相關證券之任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券；
- (11) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外，要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出本公司之任何相關證券；
- (12) 唯一一位屬要約股東的董事李樹忠先生就其自身於本公司之實益股權有意拒絕要約；
- (13) 除要約下的要約價之外，別無要約人或任何要約人一致行動人士已經或將要就要約支付的任何形式之其他代價、補償或利益；
- (14) 除國泰君安融資及民銀證券函件內「確認財務資源」一段所載，要約人以民銀證券為受益人進行的融資而對股份進行抵押安排外，概無訂立協議、安排或諒解以轉讓、質押或抵押根據要約收購之要約股份予任何其他人士；
- (15) 除(i)本公司刊發的日期為2006年6月29日的公告所披露就認購股份及股東間安排之安排；(ii)張瑜平先生和其相關方作為一方與The Swatch Group Hong Kong Limited和其相關方作為另一方於2021年就某些融資安排達成的若干安排；及(iii)在張瑜平先生持有的若干實體的日常業務過程中達成的若干其他安排之外（該等安排已存續超過10年並不時續簽），要約人或其一致行動人士與股東之間不存在任何諒解、安排、協定或特別交易（定義見《收購守則》規則25）；及

(16) 除(i)本公司日期為2006年6月29日有關認購股份及若干股東間安排的公告所披露的安排；及(ii)於本公司上市期間所訂立，並定期檢討的本集團於日常業務過程中訂立之若干其他安排外，概無本公司、其附屬公司或聯營公司（作為一方）與股東（作為另一方）之間的諒解、安排、協議或特別交易（定義見《收購守則》規則25）。

影響董事或與董事有關之安排

於最後實際可行日期：

- (1) 概無就要約向或將向任何董事提供利益（法定補償除外）作為失去職位或其他原因的補償；
- (2) 任何董事與任何其他人士之間並無訂立協議或安排而以要約結果為條件、取決於要約結果或以其他方式與要約有關；
- (3) 要約人或要約人一致行動人士與任何董事或任何近期董事或任何股東或近期股東並無存續任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排），而與要約有任何關連或取決於要約；及
- (4) 要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。

買賣股份

- (1) 除本公司日期為2025年7月2日之自願性公告所披露，張瑜平先生及其全資擁有的公司佳增國際有限公司於2025年6月23日及24日根據法院命令以零代價向馮稼喬女士轉讓合共748,902,047股股份外，要約人、要約人唯一董事或要約人一致行動人士於相關期間概無買賣任何股份、涉及本公司任何股份或任何相關證券的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以獲取價值；
- (2) 於相關期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事概無買賣任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何其他可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或要約人任何相關證券以獲取價值；

- (3) 於相關期間，董事概無買賣任何股份、涉及本公司任何股份或任何相關證券的任何股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券以獲取價值；
- (4) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，本公司的附屬公司、本公司或其附屬公司的退休金基金、按照《收購守則》中對「一致行動」的定義的第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士、按照《收購守則》中對「聯繫人」的定義的第(2)類別屬本公司聯繫人（但任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理則除外）概無買賣任何股份或涉及本公司任何股份或任何相關證券的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (5) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，概無任何人士與本公司或按照《收購守則》中對「一致行動」的定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或按照《收購守則》中對「聯繫人」的定義的第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的任何安排，而該等人士亦無買賣任何股份或涉及本公司任何股份或任何相關證券的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (6) 自要約期開始至最後實際可行日期止期間，概無與本公司有關連並按全權信託形式管理基金的基金經理買賣任何股份或涉及本公司任何股份或任何相關證券的任何其他可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

市價

下表列示股份於(a)最後實際可行日期；(b)最後交易日；(c)緊接聯合公告日期前最後一個營業日；及(d)相關期間內各曆月最後一個交易日在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港元
2025年5月30日	0.103
2025年6月30日	0.115
2025年7月31日	0.125
2025年8月29日	0.132
2025年9月30日	0.127
2025年10月31日	0.119
最後交易日 (即2025年11月25日)	0.125
2025年11月27日及28日	股份的買賣已暫停， 待發出聯合公告
最後實際可行日期 (即2025年12月30日)	0.139

重大合約

自要約期開始前兩年直至最後實際可行日期 (包括該日) 止期間，本公司或其任何附屬公司概無訂立重大合約 (並非於本公司或其任何附屬公司已進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結、可能提出或可能面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

董事服務合約

於最後實際可行日期，以下董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約而屬(i) (包括連續性及固定期限的合約) 於要約期開始前六個月內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上的連續性合約；或(iii)期限尚餘12個月以上 (不論通知期長短) 的固定期限合約。

董事姓名	合約開始日期	合約屆滿日期	合約下應付 固定薪酬金額
張泳麟先生 (附註)	2024年12月6日	2027年12月5日	每年180,000港元
李樹忠先生	2025年5月10日	2028年5月9日	每年180,000港元
史仲陽先生	2024年2月15日	2027年2月14日	每年100,000港元
蔡建民先生	2023年9月26日	2026年9月25日	每年100,000港元
劉學靈先生	2025年6月1日	2028年5月31日	每年100,000港元
錢煒青女士	2023年3月21日	2026年3月20日	每年100,000港元

附註：

1. 張泳麟先生亦為本公司的行政總裁，並就其行政總裁之職務另行從本公司收取薪酬。
2. 上述董事於其各自服務合約項下並無應付彼等的可變動薪酬。

專家及同意書

以下為本綜合文件引述其名稱或提供本綜合文件所載或所提述意見或建議的各專家的名稱及資格：

名稱	資格
國泰君安融資	一間根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動 (就機構融資提供意見) 的持牌法團，為要約人有關要約的財務顧問
民銀證券	一家根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類及第4類受規管活動 (定義見《證券及期貨條例》) 的公司，為民銀集團成員公司之一，也是代表要約人提出要約的代理人之一以及為要約融資提供融資便利的機構
民銀資本	一間根據《證券及期貨條例》獲准從事第1類及第6類受規管活動 (定義見證券及期貨條例) 的持牌法團，為要約人有關要約的財務顧問
鎧盛資本有限公司	一間根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類受規管活動 (就機構融資提供意見) 的持牌法團，為獨立財務顧問
中匯安達會計師 事務所有限公司	執業會計師
Kroll (HK) Limited	獨立合資格物業估值師

上述專家已各自就刊發本綜合文件發出同意書，同意以現時各自所示之形式及涵義，在本綜合文件轉載其各自之意見、函件或報告（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

其他事項

- (1) 有關要約人及其主要一致行動人士的資料載列如下：
 - (i) 要約人的註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands。要約人的通訊地址為香港九龍尖沙咀海港城港威大廈第6座3807-09室。
 - (ii) 於最後實際可行日期，要約人主要一致行動人士為要約人的唯一董事及唯一股東張泳麟先生。其通訊地址為香港九龍尖沙咀海港城港威大廈第6座3807-09室。
- (2) 國泰君安證券之註冊辦事處為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓。
- (3) 國泰君安融資之註冊辦事處為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓。
- (4) 民銀證券之註冊辦事處為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座45樓。
- (5) 民銀資本之註冊辦事處為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座45樓。
- (6) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓301室。本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3389）。
- (7) 獨立財務顧問為鎧盛資本有限公司，其註冊辦公地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心34樓3401室。
- (8) 本公司之香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(9) 本綜合文件及接納表格之中英文內容如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

以下文件之副本自寄發日起直至截止日期間，(i)於證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)於本公司網站(www.hengdeligroup.com)可供查閱：

- (1) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (2) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (3) 本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的年度報告，以及本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告；
- (4) 國泰君安融資及民銀證券函件，其全文載於本綜合文件第6至15頁；
- (5) 董事會函件，全文載於本綜合文件第16至19頁；
- (6) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第20至21頁；
- (7) 獨立財務顧問的函件，全文載於本綜合文件第22至55頁；
- (8) 附錄三所載物業估值報告；
- (9) 本附錄四「董事服務合約」一節所述的服務合約；
- (10) 本附錄四「專家及同意書」一節所述的書面同意；
- (11) 融資；及
- (12) 本綜合文件。