
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的匯成國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



匯成國際控股有限公司

Huicheng International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1146)

- (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；
- (2)申請清洗豁免；及
- (3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溢博資本有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問函件載於本通函第22至40頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二六年八月三日(星期一)下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心西座33樓3302室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請依照隨附的股東特別大會適用代表委任表格所印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即不遲於二零二六年八月一日(星期六)下午二時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。為免生疑問，本公司庫存股份持有人(如有)於本公司股東大會上沒有投票權。本通函連同代表委任表格亦將於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hcihl.com)刊發。

二零二六年七月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二零二五年末期股息」	指	根據董事會建議並於本公司日期為二零二六年三月二十四日的全年業績公告中披露，擬就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發每股1港仙的特別末期股息，已獲股東於本公司於二零二六年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准；
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義；
「該公告」	指	本公司日期為二零二六年五月二十六日內容有關(其中包括)股份認購事項及清洗豁免之公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行通常於正常營業時間內開放營業，且聯交所開放進行交易之任何日子(不包括星期六、星期日或香港及中國的公眾假期)；
「CEC Outfitters」	指	CEC Outfitters Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由張永力先生間接實益全資擁有；
「第(6)類推定」	指	收購守則中「一致行動」定義所載之第(6)類推定；
「本公司」	指	匯成國際控股有限公司(股份代號：1146)，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據股份認購協議的條款及條件完成股份認購事項；
「完成日期」	指	根據股份認購協議的條款及條件落實完成之日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年八月三日(星期一)下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心西座33樓3302室召開的股東特別大會或其任何續會，旨在審議並酌情批准(其中包括)股份認購協議(包括其項下擬進行的交易及特別授權)及清洗豁免；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由與股份認購事項及清洗豁免無直接或間接利益的獨立非執行董事(即鄺偉信先生、楊志偉先生及何家宏先生)所組成，並根據上市規則及收購守則之規定成立，旨在就股份認購事項(包括授予特別授權)及清洗豁免向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法人團體，為獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，負責就認購協議的條款及其項下擬進行的交易(包括認購事項)、授予特別授權及清洗豁免條款是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票作出推薦建議；
「獨立股東」	指	除(i)認購人、其聯繫人及其任何一致行動人士；及(ii)於股份認購事項及／或清洗豁免中擁有權益或參與其中之所有其他股東(如有)外之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年七月七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

釋 義

「張永力先生」	指	本公司執行董事、主席兼行政總裁及主要股東張永力先生，亦為認購人的父親；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「經重估資產淨值」	指	具有本通函附錄一「3.計算經重估每股資產淨值」一段賦予該詞之涵義；
「經重估每股資產淨值」	指	具有本通函董事會函件「認購價」一段賦予該詞之涵義；
「有關期間」	指	緊接該公告前滿六個月之日（即二零二五年十一月二十六日）起至最後實際可行日期止期間；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股份認購事項」	指	認購人根據股份認購協議的條款及條件認購認購股份；
「股份認購協議」	指	本公司與認購人就股份認購事項所訂立日期為二零二六年五月二十六日之有條件認購協議；
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權，以授予董事會配發及發行認購股份之權力；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「認購人」	指	張凱倫女士，本公司執行董事、主席兼行政總裁張永力先生之女兒，亦為本公司主要股東；
「認購價」	指	每股認購股份0.10港元；
「認購股份」	指	本公司將根據股份認購事項向認購人發行的100,000,000股新股份；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「收購守則」	指	公司收購及合併守則(經不時修訂、修改及補充)；
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1就認購人、CEC Outfitters或張永力先生因認購人根據股份認購協議認購認購股份而可能產生就本公司所有已發行股份及其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外)提出強制性全面要約之任何責任授予之清洗豁免；
「%」	指	百分比。



匯成國際控股有限公司

Huicheng International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1146)

董事會執行董事

張永力先生 (主席兼行政總裁)

孫如暉先生

黃曉雲女士 (首席財務官)

註冊辦事處

One Nexus Way

Camana Bay Grand

Cayman KY1-9005

Cayman Islands

非執行董事

王瑋先生

香港主要營業地點

香港九龍

尖沙咀東部

科學館道9號

新東海商業中心

13樓1303室

獨立非執行董事

鄺偉信先生

楊志偉先生

何家宏先生

敬啟者：

- (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；
- (2)申請清洗豁免；及
- (3)股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述該公告。於二零二六年五月二十六日(交易時段後)，本公司與認購人訂立股份認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購100,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為10,000,000港元。

董事會函件

本通函載列(其中包括)(i)股份認購協議(包括特別授權)之詳情；(ii)清洗豁免；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iv)獨立財務顧問就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)本集團物業之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

II. 股份認購事項

股份認購協議之主要條款載列如下：

日期	二零二六年五月二十六日
訂約方	(a) 本公司(作為發行人) (b) 認購人(作為認購人)
總認購代價	10,000,000港元
每股認購股份的認購價	0.10港元
認購股份的面值	本公司每股面值為0.10港元的普通股

認購股份

100,000,000股股份將根據股份認購事項按每股認購股份之認購價發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期，本公司現有已發行股本約2.90%；及
- (b) 緊隨完成後，經配發及發行認購股份擴大之本公司已發行股本約2.82%。

認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

地位

認購股份一經配發及發行，彼此在各方面及與已發行股份將享有同等地位(包括有關股息、投票及資本返還之權利)。

認購價

每股認購股份的認購價為0.10港元，較：

- (a) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報每股0.050港元的收市價溢價約100.0%；
- (b) 股份於股份認購協議日期於聯交所所報每股0.053港元的收市價溢價約88.7%；
- (c) 股份於緊接股份認購協議日期(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報每股0.0516港元的平均收市價溢價約93.8%；
- (d) 股份於緊接股份認購協議日期(包括該日)前最後連續三十個交易日在聯交所所報每股0.0519港元的平均收市價溢價約92.7%；
- (e) 股份於緊接股份認購協議日期(包括該日)前最後連續六十個交易日在聯交所所報每股0.0469港元的平均收市價溢價約113.2%；
- (f) 股份於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審計綜合資產淨值每股(「**經審計每股資產淨值**」)約0.2863港元折讓約65.1%，該金額乃根據股東應佔本集團經審計綜合資產淨值約人民幣891,140,000元(摘自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報)及當時已發行之3,445,450,000股股份(僅供說明用途，按國家外匯管理局於二零二五年十二月三十一日公佈之匯率1港元兌人民幣0.90322元)計算；及
- (g) 股份於二零二五年十二月三十一日股東應佔經重估每股資產淨值(「**經重估每股資產淨值**」)每股約0.3962港元折讓約74.1%，該金額乃根據於二零二五年十二月三十一日股東應佔本集團綜合資產淨值(經附錄二所載物業估值報告調整)計算。有關經重估每股資產淨值的計算及分析，請參閱本通函附錄一。

董事會函件

認購價乃由本公司與認購人經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)股份的近期及歷史市價－股份於緊接股份認購協議日期之前(包括該日)連續30個交易日的平均收市價為約0.0519港元，以及自二零二五年以來股價持續下跌逾25%；(ii)股份之流動性－本公司於緊接股份認購協議日期之前(包括該日)連續30個交易日的平均每日成交量僅佔本公司已發行股本總額約0.06%，顯示股份之市場流動性相對有限；(iii)本集團之業務前景及財務狀況；及(iv)當前股本市場狀況。

董事注意到：

1. 儘管認購價較經審計每股資產淨值折讓約65.1%及較經重估每股資產淨值折讓約74.1%，惟經審計每股資產淨值及經重估每股資產淨值均屬以會計為基礎之計量指標，主要反映本集團資產(包括物業等非流動資產)之歷史賬面值及估值調整。該等指標並不代表本公司股份之交易價值或市場估值，亦未反映本公司之流動性、盈利表現或市場情緒。此外，本集團之經審計每股資產淨值及經重估每股資產淨值在很大程度上受物業相關資產及其他非現金項目所影響。有關資產於一般業務過程中並非可即時變現，而其賬面值或經重估價值亦不會直接轉化為可分派價值或市值。此外，本集團於近年財政年度錄得淨虧損及經營現金流出淨額，因此，本公司之市場估值主要受其交易表現、流動性及未來業務前景所推動，而非資產支持。因此，經審計每股資產淨值及經重估每股資產淨值並非評估認購價之適當基準；每股認購股份之認購價0.10港元較本公司過往股價存在大幅溢價。例如，該價格較股份認購協議日期之收市價高出約88.7%，並顯著高於前5個、30個及60個交易日之平均收市價。就評估認購價是否公平合理而言，該等以市場為基礎之指標較以資產淨值為基礎之指標更具相關性及更為適當。
2. 根據以下標準篩選的涉及特別授權下關連認購之近期可比交易顯示，認購價高於中位數及平均溢價水平：(a)由二零二五年五月二十六日(即最後交易日前約一年)起至最後交易日(包括該日)止期間內由聯交所主板上市公司刊發公告之交易；(b)涉及根據特別授權進行關連人士認購新股之交易；及(c)並不涉及收購事項、發行可換股債券、A股或認股權證、供股、公開發售、貸款資本化或重組之交易。上述可比交易之認購價相對於定價時現行市價之溢價／折讓，一般介乎折讓約5%至20%至溢價約0%至10%，視乎具體交易架構及市場狀況而定。本公司謹此指出，該等可比交易僅供參考之用，並非釐定認購價之唯一因素。認購價乃主要參考股份當時之現行市場成交價、歷史交易表現及整

董事會函件

體市場狀況，並經公平磋商後釐定。經考慮上述因素後，董事會認為，所採納之方法與市場上類似交易之慣例一致，並支持認購價屬公平合理。

基於上述情況，董事認為認購價屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

除二零二五年末期股息外，於最後實際可行日期，本公司無意於該公告日期起至完成日期止期間宣派、派付及／或作出任何股息或其他分派。於最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派但尚未派付的股息或其他分派。為免生疑問，根據股份認購協議，宣派及派發二零二五年末期股息將不會影響認購價。由於認購價乃由本公司與認購人經公平交易磋商後釐定，並已充分考慮二零二五年末期股息，因此其後派付二零二五年末期股息將不會影響認購價。宣派股息所產生的現金流出已於認購價內反映。認購股份將於二零二五年末期股息之除息日（即二零二六年六月十一日）之後發行，故將無權收取二零二五年末期股息。認購價已計及二零二五年末期股息之除息影響。

先決條件

完成須待下列條件達成或（如適用）獲豁免後方可作實：

- (a) 根據收購守則、上市規則、開曼群島公司法、本公司組織章程細則及／或其他規定，須獲(i)獨立股東於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行的交易及特別授權所投贊成票超過50%；及(ii)獨立股東於股東特別大會上就清洗豁免所投贊成票至少75%所批准；
- (b) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及准許買賣，且該批准及准許仍具十足效力及作用；
- (c) 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1授予清洗豁免，豁免認購人因根據股份認購事項配發及發行認購股份而須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任，且清洗豁免仍具十足效力及作用；
- (d) 股份交易未曾於連續五(5)個營業日內暫停（除與認購協議項下任何公告的審批有關的任何臨時暫停或認購人同意的其他原因外），且聯交所及／或證監會並無任何跡象顯示，本公司於聯交所的上市地位可能會因認購協議項下擬進行的交易而被撤銷或遭反對（不論是有條件或無條件）；

董事會函件

- (e) 在所有重大方面均遵守與股份認購事項有關的所有適用法律及法規（包括上市規則及收購守則）；
- (f) 並無任何監管機構實施或頒佈任何法例、法規或法令以禁止股份認購事項，亦無任何具管轄權的法院發出任何命令或禁制令以禁止或阻止股份認購事項；及
- (g) 本公司根據股份認購協議所作出的陳述及保證在所有重大方面均屬真實、完整及準確，且並無誤導之處。

認購人有權豁免上文(d)及(g)段所載的任何條件。第(a)至(c)、(e)及(f)段所載之條件均不可豁免。於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成或（如適用）豁免。

倘上述任何條件未於二零二六年十二月三十一日或之前（或本公司與認購人以書面形式另行協定的其他時間及日期）獲達成或獲豁免（僅適用於(d)及(g)段），股份認購協議及其項下擬進行的交易（包括股份認購事項）將終止並失效，本公司與認購人將免除據此產生的所有義務，且雙方均不得向對方提出索賠，惟於該終止前已產生的任何權利及義務除外。設定二零二六年十二月三十一日為最後截止日期，旨在為股份認購事項的完成預留充裕時間，當中已考慮到需要落實所有法律文件、進行必要的盡職審查、取得相關內部及監管批准，以及促成完成所需之行政安排。此日期為本公司預期交易完成的最後期限，而董事預期完成時間將遠早於該日期。獨立股東獲授予之特別授權擬涵蓋直至最後截止日期之期間。倘完成時間被重大延遲至最後截止日期之後，或股份市價、本公司資產淨值或財務狀況，或股份認購之任何重大條款於完成前出現任何重大變動，則本公司將評估是否適宜根據上市規則及適用規例尋求獨立股東之新批准。

完成股份認購事項

股份認購事項應於股份認購協議所載條件獲達成或（如適用）獲豁免後5個營業日內（或本公司與認購人另行協定的其他日期及時間）完成；屆時本公司將向認購人配發及發行認購股份，而認購人則須向本公司支付認購股份的總代價。

董事會函件

終止股份認購協議

股份認購協議可於下列情況下終止：

- (a) 若任何一方未能於完成時履行完成應履事項，則由未違約方終止；
- (b) 依照該公告及本通函「先決條件」一段所述方式終止；及
- (c) 經雙方書面協議後終止。

本公司資料

本公司主要在中國從事服裝產品及配飾的設計、生產、營銷及銷售業務，並專注於男裝，以及物業開發。

以下是本集團截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各年度之主要財務數據摘要，乃根據遵照所有適用之國際財務報告準則會計準則編製之經審計綜合財務報表所載：

	截至以下日期止年度	
	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
收入	156,082	139,437
除稅前虧損	(111,816)	(95,738)
股東應佔虧損	(109,413)	(93,443)

於二零二五年十二月三十一日，本集團經審計綜合總資產約為人民幣1,103,117,000元，而股東應佔淨資產則約為人民幣891,140,000元。

認購人資料

認購人為張凱倫女士(張永力先生之女兒)，於最後實際可行日期直接持有本公司已發行股份約5.02%。張永力先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁，其持有本公司已發行股份約24.74%的權益。

III. 股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

股份認購事項之理由及裨益

本集團主要從事服裝產品及配飾業務以及物業開發業務。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得歸屬於母公司擁有人之虧損淨額約人民幣93.4百萬元，營運現金流出約人民幣27.2百萬元。

(i) 補充現金資源以探索業務及投資機會並促進增長

鑑於本集團業務持續表現欠佳，尤其是本集團的產品及配飾業務以及物業開發業務在過去連續五個財政年度均錄得虧損，本公司管理層一直積極尋求其他業務增長及投資機會，以提升本公司及其股東的整體價值。

例如，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團按公平值計量且其變動計入損益的金融資產由約人民幣11.9百萬元增至約人民幣33.0百萬元。誠如本公司二零二五年全年業績公告所披露，本公司一項值得注意的成功投資是上海璧仞科技股份有限公司(6082.HK)，其股份已於二零二六年一月二日在聯交所上市，並於二零二五年確認約人民幣7.8百萬元的公平值變動收益。鑑於本公司自二零二一財政年度以來營運現金流持續為負值，股份認購事項以大幅高於市價的溢價認購股份，不僅能為本公司補充財務資源，更提供額外的境外現金資源緩衝，以探索業務發展及投資機會，從而提升股東價值。

(ii) 控股股東的進一步支持及利益一致性

完成後，認購人及其聯繫人及其一致行動人士張永力先生的總持股比例將從29.75%增至約31.74%。認購人及張永力先生將成為本公司控股股東（「**新控股股東**」），而控股股東的利益將與本公司的表現進一步一致。股份認購事項將使新控股股東能夠投入更多業務及財務資源，以支持本公司的長期業務發展，從而協助本公司實現其長期發展策略。

股份認購事項的股份價格較當時市價有顯著溢價，顯示新控股股東對本公司長期發展及增長前景的信心與承諾，並將透過為本集團籌集額外資金，進一步鞏固本公司的資本基礎。

(iii) 考慮其他集資替代方案

董事會已考慮其他集資替代方案，包括向現有股東進行優先提呈要約。董事會注意到，按現行市場慣例，優先提呈要約或供股通常會以較當時市價有所折讓的價格進行，以鼓勵股東參與並提高集資成功的機會。相比之下，關連交易項下的認購價較本公司近期收市價及過往平均股價存在大幅溢價。

因此，董事會認為，股份認購事項對本公司及獨立股東而言較優先提呈要約更為有利，原因在於其使本公司能夠以大幅較高的每股價格籌集資金，同時避免因折讓優先提呈集資而通常會導致的攤薄效應。

董事會已考慮其他集資方式，並認為在目前情況下債務融資並不適合，理由如下：(i) 股份認購事項項下擬籌集的金額相對較小，而取得債務融資所涉成本及時間，相對於擬籌集金額而言未必合乎成本效益；(ii) 債務融資將產生利息及還款責任，從而削弱財務靈活性；及(iii) 鑑於本集團錄得虧損的表現，維持保守的資本結構實屬審慎之舉。股份認購事項提供一種更有效且更確定的集資方式，且無需承擔額外還款責任或財務契諾，符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

股份認購事項的最高所得款項總額將約為10,000,000港元。股份認購事項的最高所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關成本及開支後)估計約為9,040,000港元，而每股認購股份的認購價淨額將約為0.0904港元。

股份認購事項所得款項淨額擬按以下方式動用：(i) 約50%的所得款項淨額(即約4,520,000港元)用於探索業務發展及投資機會，以提升股東價值；及(ii) 約50%的所得款項淨額(即約4,520,000港元)用於補充因營運現金流出負值所導致之現金資源，並於支付二零二五年末期股息後，強化本集團之資本基礎、一般營運資金及財務靈活性。就上述第(i)項而言，本公司將主要專注於利用本集團在該等地區的商標組合拓展其於大中華地區(中國內地、香港、澳門及台灣)的現有業務，包括發展服裝及其他生活時尚產品授權或批發業務。此外，本公司將分配資源以評估及實施與其現有業務相輔相成的投資機會，透過策略合作及投資機會拓展其授權及批發業務，其中包括市場研究、可行性研究以及與香港、澳門及台灣的潛在合作夥伴進行初步討論，以識別合適授權、批發及投資安排。於最後實際可行日期，尚未識別出具體業務或投資目標，亦無正在進行的磋商。就上述第(i)項而言，所得款項淨額的暫定分配如下：

董事會函件

所得款項用途	金額(港元)	動用時間
探索業務發展機會	約2,520,000	未來二十四個月內
投資機會	約2,000,000	未來二十四個月內

就上述第(ii)項而言，儘管本集團並無迫切的資金需求或即時的流動資金短缺，惟於派付二零二五年末期股息後，董事會認為從庫務管理角度而言，維持適當水平的流動資金緩衝實屬審慎，以確保於管理本集團一般營運資金需求及資本配置決策時維持持續的財務靈活性。因此，股份認購事項旨在加強本公司整體的流動資金狀況，並提升其用於一般公司目的的財務靈活性。為免生疑問，所得款項淨額並無指定、預留或承諾用於派付股息，而股息分派將繼續根據本集團於相關時間的財務表現、現金狀況及資本需求，並遵守適用的法律及監管規定而釐定。建議所得款項淨額約為9.04百萬港元，相對於本集團於二零二五年十二月三十一日經審計資產淨值約人民幣891.1百萬元及其整體現金資源而言，屬較小規模的資金。董事會經考慮本集團對其流動資金需求的內部評估，以及維持審慎但不過度充裕的現金緩衝的需要，同時盡量減少對現有股東的攤薄影響後，認為股份認購事項的規模屬適當。

基於上述情況，董事(執行董事張永力先生除外，彼於認購協議中擁有重大權益，並已就相關決議案放棄投票，但包括獨立董事委員會成員，其觀點載於獨立董事委員會函件)認為，股份認購事項屬公平合理、符合一般商業條款，並符合本公司及其股東(包括獨立股東)的整體利益。

IV. 認購人對本集團之未來意向

認購人認為並確認：

- (a) 其意向為本集團於完成後將繼續開展現有業務；
- (b) 其認同本公司之見解，即如上文「股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一段所披露，股份認購事項符合本集團之利益；及
- (c) 其無意對本集團現有業務或本集團僱員之持續聘用作出任何重大變動，亦無意在正常業務範圍外重新調配本集團之固定資產。

董事會函件

V. 本公司於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前之十二個月內，並未進行任何涉及發行其股本證券的集資活動。

VI. 對本公司股權結構的影響

本公司(a)於最後實際可行日期，及(b)緊隨股份認購事項完成後(假設本公司之股本及股權結構自最後實際可行日期直至完成日期並無其他變動)之股權結構載列如下：

股東	於最後實際可行日期		於緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人及其一致行動人士				
認購人(附註1)	173,000,000	5.02%	273,000,000	7.70%
CEC Outfitters Limited(附註2)	839,748,000	24.37%	839,748,000	23.69%
張永力先生	<u>12,570,000</u>	<u>0.37%</u>	<u>12,570,000</u>	<u>0.35%</u>
小計	<u>1,025,318,000</u>	<u>29.76%</u>	<u>1,125,318,000</u>	<u>31.74%</u>
第(6)類推定一致行動人士				
孫如暉先生(附註3及6)	3,852,000	0.11%	3,852,000	0.11%
黃曉雲女士(附註3及6)	497,896,000	14.45%	497,896,000	14.04%
王瑋先生(附註4及6)	3,400,000	0.10%	3,400,000	0.10%
Tingli Limited(附註5及6)	<u>140,000,000</u>	<u>4.06%</u>	<u>140,000,000</u>	<u>3.95%</u>
小計(就認購人及其一致行動人 士而言)	<u>1,670,466,000</u>	<u>48.48%</u>	<u>1,770,466,000</u>	<u>49.94%</u>
公眾股東	<u>1,774,984,000</u>	<u>51.52%</u>	<u>1,774,984,000</u>	<u>50.06%</u>
總計	<u><u>3,445,450,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>3,545,450,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

董事會函件

附註：

- (1) 認購人為張永力先生之女兒。
- (2) CEC Outfitters Limited由Vinglory Holdings Limited全資擁有，而Vinglory Holdings Limited由張永力先生全資擁有。
- (3) 孫如暉先生及黃曉雲女士為執行董事。
- (4) 王瑋先生為非執行董事。
- (5) Tingli Limited由谷霖先生全資擁有，而谷霖先生為執行董事黃曉雲女士之兒子。
- (6) 根據第(6)類推定，於完成前，孫如暉先生、黃曉雲女士、王瑋先生及Tingli Limited各自被推定為與認購人一致行動。此第(6)類推定將於完成後停止適用。除上述推定外，根據收購守則中「一致行動」的定義，孫如暉先生、黃曉雲女士、王瑋先生及Tingli Limited均非與認購人一致行動的一方。
- (7) 上述百分比數字已作出四捨五入調整。

於最後實際可行日期，除3,445,450,000股已發行股份外，本公司並無其他賦予任何可認購、轉換或交換為股份之權利的已發行可換股證券、購股權或認股權證。

VII. 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

VIII. 收購守則之涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士合共持有1,670,466,000股股份，佔本公司已發行股本約48.48%（或倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股，則為1,025,318,000股股份，佔本公司已發行股本約29.76%）。股份認購事項完成後，假設自最後實際可行日期至完成日期期間，本公司已發行股本並無其他變動（股份認購事項除外），認購人或其一致行動人士的持股比例將增至本公司經認購股份擴大後已發行股本約49.94%（或倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股，則佔本公司已發行股本的31.74%）。

因此，根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。

董事會函件

認購人已向執行人員申請清洗豁免，以豁免遵守根據收購守則規則26.1因向認購人配發及發行認購股份而須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。執行人員已表示其有意授出清洗豁免，惟須待（其中包括）於股東特別大會上分別就清洗豁免獲獨立股東以投票表決方式至少75%的票數批准及就股份認購事項獲獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准後，方可作實。

認購人、其聯繫人及認購人任何一致行動人士以及參與股份認購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東將須於股東特別大會上就批准股份認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司確認股份認購事項將不會引致有關遵守其他適用規則或法規（包括上市規則）的任何問題。本公司注意到，倘股份認購事項不符合其他適用規則及法規，執行人員可能不會授予清洗豁免。倘清洗豁免未獲授予或批准，則股份認購事項將不會進行。

IX. 上市規則之涵義

誠如本通函「認購人資料」一節所述，認購人（即張永力先生之女兒）為本公司執行董事、主席兼行政總裁張永力先生之聯繫人，而張永力先生持有本公司已發行股份24.74%，因此亦屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購事項構成本公司的關連交易，並須遵守公告、申報及獨立股東批准的規定。倘股份認購協議項下擬進行之交易或有關情況出現任何重大變動，而有關變動將影響獨立股東批准股份認購事項所依據之基準，則本公司將重新遵守適用上市規則規定，並尋求獨立股東進一步批准。

X. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則及收購守則規則2.8，已成立獨立董事委員會（由所有於股份認購事項中並無直接或間接權益的獨立非執行董事組成，即鄺偉信先生、楊志偉先生及何家宏先生），旨在就股份認購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見，並就投票作出推薦建議。由於非執行董事王璋先生根據第(6)類推定被視為與認購人一致行動，故彼將不會擔任獨立董事委員會成員。

根據收購守則規則2.1，經獨立董事委員會批准，已委任獨立財務顧問，就股份認購協議及其項下擬進行的交易（包括股份認購事項）、授予特別授權及清洗豁免是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票作出推薦建議。

XI. 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過所需決議案，批准(其中包括)：(i) 股份認購協議(包括其項下擬進行的交易及特別授權)；及(ii)清洗豁免。

批准股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行的交易及特別授權)及清洗豁免之決議案將於股東特別大會上提呈，以供獨立股東批准。清洗豁免將在股東特別大會上以至少75%獨立股東親身或透過受委代表表決票數通過決議案的方式提呈，而股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行的交易及特別授權)將在股東特別大會上以50%以上獨立股東親身或透過受委代表表決票數通過決議案的方式提呈。股東特別大會將以投票方式進行表決。

認購人、其聯繫人及其任何一致行動人士以及於股份認購事項及／或清洗豁免擁有權益或參與其中之所有其他股東(如有)須於股東特別大會上就批准股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行的交易及特別授權)及清洗豁免之決議案放棄投票。

除上文及「VI.對本公司股權結構的影響」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東於股份認購事項及清洗豁免中擁有任何重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就批准股份認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

根據上市規則、收購守則規則2.9及組織章程細則，股東於股東大會上的所有表決必須以投票方式進行。投票結果的公告將於股東特別大會結束後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式，刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hcihl.com)。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨附於本通函內，該代表委任表格亦已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hcihl.com)。無論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請依照代表委任表格所印備的指示填妥及簽署表格，並連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件的經核證副本，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即不遲於二零二六年八月一日(星期六)下午二時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

XII. 推薦意見

謹請閣下注意：(i)本通函第20至21頁所載獨立董事委員會函件，其中載有其就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行的交易及特別授權)及清洗豁免向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第22至40頁所載獨立財務顧問函件，其中載有其就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行的交易及特別授權)及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事(執行董事張永力先生除外，彼於認購協議中擁有重大權益，並已就相關決議案放棄投票，但包括獨立董事委員會成員，其觀點載於獨立董事委員會函件)認為，股份認購協議之條款及條件(包括認購價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立)。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈之決議案。

由於執行董事張永力先生為認購人之父親，而認購人於認購協議中擁有重大權益，因此張永力先生已就本公司批准股份認購事項及清洗豁免的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股份認購事項及清洗豁免中擁有重大權益，亦無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

XIII. 其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載資料。

由於完成須待股份認購協議所載之條件獲達成或豁免(如適用)方可作實，故股份認購事項未必會進行。

執行人員未必會授予清洗豁免，倘獲授予，將受限於(其中包括)於股東特別大會上分別就清洗豁免獲獨立股東以投票表決方式至少75%的票數批准及就股份認購事項及授予特別授權獲獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准。完成須待(其中包括)執行人員授予清洗豁免及獨立股東批准後，方可作實。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
匯成國際控股有限公司
主席
張永力

二零二六年七月十日

獨立董事委員會函件

下文乃獨立董事委員會函件全文，當中載有其推薦建議，以供載入本通函。



匯成國際控股有限公司

Huicheng International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1146)

敬啟者：

(1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；及 (2)申請清洗豁免

茲提述本公司日期為二零二六年七月十日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就股份認購事項、特別授權及清洗豁免之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

經吾等批准，浚博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股份認購事項、特別授權及清洗豁免之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見函件全文載於本通函第22至40頁，當中載有其推薦建議及其於達致推薦建議時所考慮之主要因素。

獨立股東應細閱通函所載獨立財務顧問意見函件、董事會函件以及通函附錄所載之其他資料。經考慮股份認購事項之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為股份認購事項之條款及其項下擬進行的交易(包括但不限於特別授權)以及清洗豁免屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立)。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關股份認購事項、特別授權及清洗豁免的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭偉信先生
獨立非執行董事

楊志偉先生
獨立非執行董事

何家宏先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二六年七月十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問宏博資本有限公司就股份認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

(1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；及 (2)申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就股份認購事項及清洗豁免之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年七月十日之通函（「**通函**」）內所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年五月二十六日（交易時段後）， 貴公司與認購人訂立股份認購協議，據此， 貴公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購100,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為10,000,000港元。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士合共持有1,025,318,000股股份，佔 貴公司已發行股本約29.76% (倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股)。股份認購事項完成後，假設自最後實際可行日期至完成日期期間， 貴公司已發行股本並無其他變動 (股份認購事項除外)，認購人或其一致行動人士的持股比例將增至 貴公司經認購股份擴大後已發行股本約31.74% (倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股)。

因此，根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人、CEC Outfitters及張永力先生須就所有股份及 貴公司其他證券 (認購人或其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外) 提出強制性全面要約之責任。

認購人已根據收購守則規則26豁免註釋1就向認購人配發及發行認購股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免 (倘授予) 將須待 (其中包括) 獨立股東於股東特別大會上就清洗豁免及股份認購事項以投票表決方式分別獲至少75%及超過50%票數批准後，方可作實。

認購人 (即張永力先生之女兒) 為 貴公司執行董事、主席兼行政總裁張永力先生之聯繫人，而張永力先生持有 貴公司已發行股份約24.74%之權益，因此認購人亦屬 貴公司之關連人士。據此，根據上市規則第14A章，股份認購事項構成 貴公司的關連交易，並將須遵守公告、申報及獨立股東批准的規定。

根據上市規則及收購守則規則2.8，已成立獨立董事委員會，旨在就股份認購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見，並就投票作出建議。吾等滋博資本有限公司已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團以及認購人及其一致行動人士概無任何可合理被視為與吾等之獨立性相關的關係或權益。於過去兩年， 貴集團或認購人及其一致行動人士與吾等之間概無委聘或關連。除就本委任為獨立財務顧問而支付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在其他安排致使吾等已向 貴集團或認購人及其一致行動人士收取任何費用或利益。吾等於為香港上市公司獨立股東就涉及根據特別授權發行新股份的

獨立財務顧問函件

關連交易及申請清洗豁免提供意見方面擁有豐富經驗。於緊接最後實際可行日期前一年期間內，吾等已擔任多家上市發行人的獨立財務顧問，包括中國優然牧業集團有限公司(9858.HK)、重慶鋼鐵股份有限公司(1053.HK)及粵港灣智算科技有限公司(1396.HK)。因此，吾等被認為合資格就股份認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等已倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設所獲一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設，通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均屬真實準確、完整且無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料之準確性，而為推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行獨立核實，亦未就 貴公司或其任何主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

吾等就股份認購事項及清洗豁免達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

貴公司主要在中國從事服裝產品及配飾的設計、生產、營銷及銷售業務，並專注於男裝，以及物業開發。

獨立財務顧問函件

(i) 財務表現

以下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(分別為「二零二三財年」、「二零二四財年」及「二零二五財年」) 貴集團經審計綜合財務資料概要乃摘錄自 貴公司二零二四財年及二零二五財年年報：

	二零二五財年 人民幣千元	二零二四財年 人民幣千元	二零二三財年 人民幣千元
收入	139,437	156,082	207,660
銷售成本	(71,219)	(74,966)	(106,346)
毛利	68,218	81,116	101,314
其他收入及收益	38,837	33,571	19,892
銷售及分銷開支	(133,344)	(139,114)	(163,451)
行政開支	(52,718)	(55,870)	(50,875)
金融資產減值虧損，淨額	(8,307)	(11,730)	(7,661)
其他開支	(17,208)	(30,280)	(24,248)
財務收入	10,607	12,707	12,282
財務成本	(321)	(533)	(616)
聯營企業分佔溢利及虧損	(1,502)	(1,683)	(452)
除稅前虧損	(95,738)	(111,816)	(113,815)
所得稅開支	45	60	(30,292)
年內虧損	(95,693)	(111,756)	(144,107)
股東應佔年內虧損	(93,443)	(109,413)	(142,522)

二零二四財年與二零二三財年比較

貴集團收入由二零二三財年的人民幣207.7百萬元減少24.8%至二零二四財年的人民幣156.1百萬元，主要由於來自自營零售點的零售銷售額減少。根據國家統計局的數據，二零二四年中國消費品零售總額按年增加3.5%，其中服裝零售銷售僅按年增長0.3%。為舒緩市場壓力，貴集團關閉了數間表現欠佳的門店。

貴集團毛利由二零二三年的人民幣101.3百萬元減少19.9%至二零二四年的人民幣81.1百萬元，主要由於收入減少，部分被毛利率增加所抵銷。貴集團毛利率由二零二三年的48.8%增加3.2個百分點至二零二四年的52.0%。該增加主要由於毛利率較高的自有品牌銷售額佔比提高所致。

獨立財務顧問函件

貴集團其他收入及收益由二零二三年的人民幣19.9百萬元增加68.8%至二零二四年的人民幣33.6百萬元，主要由於(a)來自聖大保羅商標（貴集團自二零零零年起獲授權之第三方品牌）的分授權業務的特許權使用費收入增加；及(b)就第三方服裝公司下達訂單的服裝加工服務收入增加。

貴集團銷售及分銷開支由二零二三年的人民幣163.5百萬元減少14.9%至二零二四年的人民幣139.1百萬元。該減少大致與收入減少相符。

基於上述原因，貴集團股東應佔虧損由二零二三年的人民幣142.5百萬元減少23.2%至二零二四年的人民幣109.4百萬元。

二零二五財年與二零二四財年比較

貴集團二零二五年的收入為人民幣139.4百萬元，較二零二四年的人民幣156.1百萬元減少10.7%。該減少主要由於傳統店舖持續疲弱導致貴集團自營零售點的客流量下降。

貴集團毛利由二零二四年的人民幣81.1百萬元減少15.9%至二零二五年的人民幣68.2百萬元。貴集團毛利率由二零二四年的52.0%減少3.1個百分點至二零二五年的48.9%，乃主要由於為清理陳舊庫存而提供更高折扣所致。

貴集團銷售及分銷開支由二零二四年的人民幣139.1百萬元減少4.2%至二零二五年的人民幣133.3百萬元，主要由於專櫃的租金和商場抽成減少。該減少與自營零售點收入減少一致。

貴集團其他開支由二零二四年的人民幣30.3百萬元減少43.2%至二零二五年的人民幣17.2百萬元，主要由於(a)商標減值減少；及(b)外部加工服務的加工成本減少，與外部加工服務產生的收入減少一致。貴集團於各報告期末對各商標進行減值測試。減值評估乃基於對獲分配商標的各現金產生單位的未來發展的預測及估計。

基於上述原因，貴集團股東應佔虧損由二零二四年的人民幣109.4百萬元減少14.6%至二零二五年的人民幣93.4百萬元。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

下文載列 貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況概要：

	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動資產總額	686,431	728,996	906,548
非流動資產總額	416,686	433,591	418,047
流動負債總額	192,604	180,586	183,319
非流動負債總額	20,123	9,431	10,287
資產淨值	890,390	972,570	1,130,989
股東應佔資產淨值	891,140	971,060	1,127,146

貴集團股東應佔資產淨值由二零二三年十二月三十一日的人民幣1,127.1百萬元減少13.8%至二零二四年十二月三十一日的人民幣971.1百萬元，並進一步減少8.2%至二零二五年十二月三十一日的人民幣891.1百萬元。此下跌趨勢主要由於：(a)二零二四財年及二零二五財年的股東應佔虧損淨值分別為人民幣109.4百萬元及人民幣93.4百萬元；及(b) 貴集團存貨由二零二三年十二月三十一日的人民幣128.4百萬元分別減少至二零二四年及二零二五年十二月三十一日的人民幣96.7百萬元及人民幣72.6百萬元。

(iii) 行業概覽

下表載列中國於所示年度或期間的消費品零售銷售額增長：

按年／按期間增長 (收縮)率	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年 第一季
消費品零售銷售額	(0.2%)	7.2%	3.5%	3.7%	2.4%

資料來源：中國國家統計局

於二零二二年，受COVID-19疫情嚴重影響，中國消費品零售銷售額錄得按年收縮0.2%。於二零二三年，受惠於上一年度的低基數效應及經濟活動逐步正常化，消費品零售銷售額強勁復甦，按年擴大7.2%。然而，該勢頭其後有所放緩。增長率於二零二四年下降至3.5%，於二零二五年下降至3.7%，並於二零二六年第一季進一步下降至2.4%。

(iv) 整體評論

儘管 貴集團股東應佔虧損淨額由二零二三財年的人民幣142.5百萬元收窄至二零二四財年的人民幣109.4百萬元，並進一步減少至二零二五財年的人民幣93.4百萬元， 貴集團的盈利能力並無改善，而有關減少並非由毛利增加所帶動。相反，其主要歸因於其他收入及收益波動，以及收入減少導致銷售及分銷開支下降。在中國消費品零售銷售總額增長放緩的背景下， 貴集團的業務前景展望仍然充滿挑戰。

鑑於 貴集團業務持續表現欠佳，尤其是 貴集團的產品及配飾業務以及物業開發業務在過去連續五個財政年度均錄得虧損， 貴公司管理層一直積極尋求其他業務增長及投資機會，以提升 貴公司及其股東的整體價值。股份認購事項以大幅高於市價的溢價認購股份，不僅能為 貴公司補充財務資源，更提供額外的境外現金資源緩衝，以探索業務發展及投資機會，從而提升股東價值。

2. 認購人的資料

認購人為張凱倫女士(張永力先生之女兒)，於最後實際可行日期直接持有 貴公司已發行股份約5.02%。張永力先生為 貴公司執行董事、主席兼行政總裁，其持有 貴公司已發行股份約24.74%的權益。

3. 股份認購事項之理由及裨益

股份認購事項所得款項淨額擬按以下方式動用：(i)約50%的所得款項淨額(即約4,520,000港元)用於探索業務發展及投資機會，以提升股東價值；及(ii)約50%的所得款項淨額(即約4,520,000港元)用於補充因營運現金流出負值所導致之現金資源，並於支付二零二五年末期股息後，強化現金儲備以支持往後數年之股息派發。基於股份認購協議日期之股份收市價每股0.053港元，二零二五年末期股息每股0.01港元代表約18.9%之高股息收益率。基於新控股股東(定義見下文)於二零二五年末期股息記錄日期持有1,025,318,000股股份，新控股股東有權收取股息10,253,180港元，該金額接近股份認購事項之總代價10,000,000港元。新控股股東透過股份認購事項將幾乎全部該等所得款項以較現行市價大幅溢價之價格重新投資於 貴公司，展現其對投入資源於 貴公司之信心及承擔。為免生疑問，由於二零二五年末期股息之記錄日期為二零二六年六月十二日，認購股份將無權享有二零二五年末期股息。儘管 貴集團處於虧損狀況及錄得經營現金流量負值，吾等認為，維持股息分派乃提升股東回報之積極企業措施，並直接促進獨立股東之最佳利益。

獨立財務顧問函件

於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有定期存款人民幣215.2百萬元、現金及現金等價物人民幣82.8百萬元以及借款人民幣15.4百萬元。儘管貴集團於二零二五年十二月三十一日擁有充裕現金結餘，惟誠如董事會函件所述，認購人及張永力先生將於股份認購事項完成後成為貴公司控股股東（「**新控股股東**」），而控股股東的利益將與貴公司的表現進一步一致。股份認購事項的股份價格較現行市價有顯著溢價，顯示新控股股東對貴公司長期發展及增長前景的信心與承諾，並將透過為貴集團籌集額外資金，進一步鞏固貴公司的資本基礎。因此，吾等認為，股份認購事項乃出於策略性理由，而非貴集團的即時流動資金需要。維持充裕現金結餘並不排除為把握未來可能出現的增長及擴張機會而鞏固貴公司資本基礎之策略需要。新控股股東願意以較現行市價顯著溢價將個人流動資金投放於貴公司，乃對貴集團長遠內在價值之有力印證。因此，獨立股東受惠於雙重優勢，即貴集團財務狀況得以強化，以及新控股股東高度投入，其經濟利益與股份之長遠價值保持一致。

貴公司曾考慮其他替代性融資方法，例如債務融資。然而，債務融資可能產生財務成本，可能須進行冗長的盡職審查及與貸款人進行磋商。鑑於貴集團近年連續出現淨虧損，吾等認為，債務融資將增加貴集團的財務負擔，進一步削弱貴集團的財務表現，並非最適合貴公司的融資方法。特別是，認購人願意以大幅溢價認購股份，且貴公司於最後實際可行日期前十年期間內並無進行任何股權集資活動。

就其他股權融資方式而言，供股是市場上最常採用的股權融資方式。就公開發售而言，與供股相似，其亦提供合資格股東參與的機會，但不允許在公開市場買賣供股配額。與股份認購事項相比，供股及公開發售將需額外成本，包括包銷佣金。鑑於現時行業狀況，透過供股或公開發售可籌集的資金金額存在不確定性，且將需要額外時間。此外，供股或公開發售一般需要較現行市價大幅折讓以激勵股東參與，亦會對股東造成更高及重大的攤薄效應，且將不符合貴公司及其股東的整體最佳利益。因此，吾等認為，供股及公開發售並非貴公司最合適的集資方式。

經考慮上述因素後，吾等認為，儘管股份認購事項並非於貴公司一般及日常業務過程中進行，惟股份認購事項符合貴公司及股東的整體利益。

4. 股份認購協議之主要條款

以下載列股份認購協議之主要條款概要，其詳情載於董事會函件。

日期 : 二零二六年五月二十六日
訂約方 : (a)貴公司(作為發行人)
(b)認購人(作為認購人)

總股份認購代價 : 10,000,000港元

每股認購股份的認購價 : 0.10港元

認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

5. 貴集團物業權益之估值及經重估資產淨值

(i) 貴集團物業權益之估值

由獨立估值師艾升評值諮詢有限公司(「**估值師**」)編製之 貴集團物業估值報告(「**估值報告**」)載於通函附錄二。根據估值報告，於二零二六年四月三十日，貴集團應佔 貴集團物業於現況下之總市值及參考價值約為人民幣833.9百萬元(「**該估值**」)。

吾等已審閱估值師於進行物業估值方面之資格及經驗。吾等注意到，(a)估值師主要從事提供估值服務、企業諮詢服務及技術諮詢服務；(b)估值師於中國及香港物業估值方面擁有豐富經驗，並曾向多間上市公司提供估值服務，包括(其中包括)普匯中金國際控股有限公司(997.HK)及康健國際醫療集團有限公司(3886.HK)；(c)楊英偉先生為註冊專業測量師及香港測量師學會之專業會員，於中國及香港物業估值方面擁有逾15年經驗；及(d)估值師為 貴公司、認購人及彼等各自之聯繫人及一致行動人士之獨立第三方。基於上述，吾等認為，估值師具備資格對 貴集團之物業進行估值。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論該估值所採納之方法、基準及假設。該估值乃基於市值進行，市值定義為資產或負債於估值日期經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行公平交易之估計金額。

獨立財務顧問函件

該估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時，並無受益於可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排。概無就物業權益之任何押記、抵押或欠款，或因出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。假設該等物業權益並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該等物業權益的價值。

根據吾等對聯交所上市公司所發表的其他物業估值報告的審閱，吾等認為，市場上的物業估值普遍採用類似的基準及假設，而該等基準及假設屬公平合理。

對於中國持作自用之物業權益進行估值時，估值師已按市場基準對該等物業進行估值，並採用直接比較法，即根據相關市場上可得的可比銷售／問詢憑證進行比較，並假設出售時空置。為達致公平價值比較，吾等已對面積、性質及位置相若之可比物業進行分析，並對各項物業之所有優劣進行審慎權衡。對於中國持作在建工程之物業權益進行估值時，估值師已假設該物業將根據提供予估值師之最新發展方案進行發展及竣工而對其進行估值。估值師已採納直接比較法，當中應用經調整之適用市場可比銷售或問詢憑證，亦已考慮 貴集團提供於估值日期已產生建築成本及將用於完成發展的成本，以反映竣工發展項目之質素。吾等已取得並審閱獨立估值師所識別之全部可比交易。鑑於有充足可比交易及資料可供分析，吾等認為使用市場法屬公平合理，並符合市場慣例。

對於中國及香港持作投資及持作自用及投資之物業權益進行估值時，估值師已按投資法對該等物業進行估值，並考慮該等物業於現有租約下之現行租金，以及倘該等物業已出租或將出租予租戶時之租約復歸潛力或該等物業權益之復歸價值。鑑於相關物業部分主要為產生穩定及經常性租金收入而持有，自用部分之市值可參考投資物業部分之租賃表現及收益率進行可靠評估。吾等已取得並審閱有關該等物業之現有租賃協議、獨立估值師所識別之可比較交易，以及獨立估值師對未來現金流量之計算。由於投資法直接評估該等未來具約束力及復歸現金流量之現值，吾等認為此方法屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就第6號及第8號物業而言，由於賣方造成之業權瑕疵，貴集團無法轉讓、出租或抵押該等物業。因此，該等物業並無活躍市場，並被視為不具商業價值。經取得及審閱相關法律意見以及買賣協議後，吾等認為，假設貴集團取得妥善及合法業權之情況下對該等物業進行估值屬公平合理，當中已考慮到：(a)於估值日期，該等物業由貴集團作自用用途；(b)就第6號物業而言，貴集團已就業權轉讓事宜之民事訴訟中勝訴；及(c)就第8號物業而言，業權瑕疵純粹由於賣方未有取得相關國有土地使用權證所致，而該物業自二零零九年起一直由貴集團持續佔用。

(ii) 經重估資產淨值

於評估認購價時，吾等已考慮貴集團之股東應佔經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」），乃根據貴集團於二零二五年十二月三十一日之資產淨值並參考該估值作出調整後計算。

調整詳情載於下表：

	人民幣
於二零二五年十二月三十一日股東應佔 貴集團資產淨值	891,140,000
加：於二零二六年四月三十日 貴集團應佔物業權益估值產生之重估盈餘淨額 (附註1)	341,898,620
經重估資產淨值	1,233,038,620
經重估每股資產淨值 (人民幣) (附註2)	0.3579
經重估每股資產淨值 (港元) (附註3)	0.3962

附註：

1. 即估值師所評估 貴集團應佔 貴集團持有物業權益於二零二六年四月三十日之現況下總市值及參考價值與其於二零二五年十二月三十一日之 貴集團應佔相應賬面值之間的差額所產生之重估盈餘淨額。
2. 按於最後實際可行日期已發行股份3,445,450,000股為基準計算。
3. 按1港元兌人民幣0.9032元的匯率計算。

6. 認購價

(i) 價格比較

每股認購股份的認購價為0.10港元，較：

- (a) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報每股0.050港元的收市價溢價約100.0%；

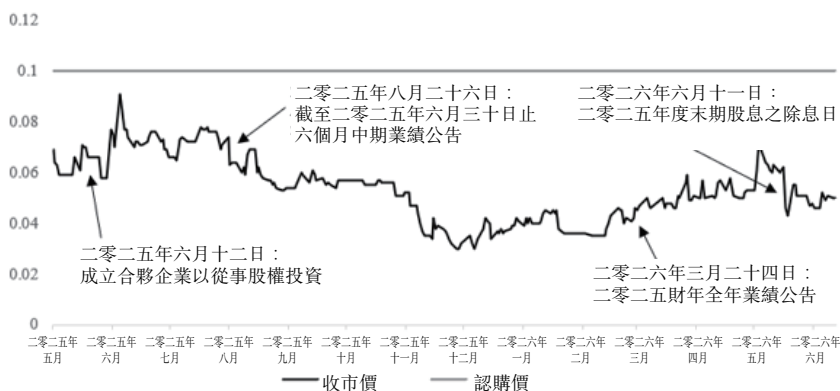
獨立財務顧問函件

- (b) 股份於股份認購協議日期（「**最後交易日**」）於聯交所所報每股0.053港元的收市價溢價約88.7%；
- (c) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後連續五個交易日在聯交所所報每股0.0516港元的平均收市價溢價約93.8%；
- (d) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後連續三十個交易日在聯交所所報每股0.0519港元的平均收市價溢價約92.7%；
- (e) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後連續六十個交易日在聯交所所報每股0.0469港元的平均收市價溢價約113.2%；
- (f) 股份於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審計綜合每股資產淨值每股約0.2863港元折讓約65.1%，該金額乃根據股東應佔 貴集團經審計綜合資產淨值約人民幣891,140,000元（摘自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報）及當時已發行之3,445,450,000股股份（僅供說明用途，按國家外匯管理局於二零二五年十二月三十一日公佈之匯率1港元兌人民幣0.90322元）計算；及
- (g) 經重估每股資產淨值每股約0.3962港元折讓約74.1%。

(ii) 歷史股價表現

下表載列二零二五年五月二十六日（即最後交易日前約一年）至最後實際可行日期（「**回顧期**」）內股份每日收市價走勢圖。吾等認為，回顧期足以反映整體市場情緒，並說明股份每日收市價的整體趨勢及變動水平。較長之回顧期未必能準確反映貴集團之最新財務表現及現行市場情緒。

歷史每股股份每日收市價



獨立財務顧問函件

於回顧期內，股份收市價介乎每股0.030港元至每股0.091港元，平均收市價為每股0.054港元。認購價於回顧期內所有時間均高於股份收市價。

於 貴公司於二零二五年六月十一日刊發有關成立合夥企業以從事股權投資的公告後，股價由二零二五年六月十一日的每股0.070港元急升30.0%至二零二五年六月三十日的高位每股0.091港元。此後，股價進入普遍下行軌跡，逐步下跌至二零二五年十二月二十三日的低位每股0.030港元。隨後，股價逐步回升並趨於穩定，於二零二六年五月二十六日（即最後交易日）收報每股0.053港元。於二零二六年五月二十六日刊發該公告後，股價於二零二六年五月二十七日急升至0.061港元，並於最後實際可行日期收報每股0.050港元，認購價為溢價約100.0%。

(iii) 比較公司

貴集團主要在中國從事服裝產品及配飾的設計、生產、營銷及銷售業務，並專注於男裝。

市盈率（「**市盈率**」）、市賬率（「**市賬率**」）及市銷率（「**市銷率**」）倍數為公司估值中最常用的三種基準。鑑於(i) 貴集團於二零二五財年錄得虧損；(ii) 貴集團於二零二五年十二月三十一日錄得資產淨值狀況；及(iii) 貴集團於二零二五財年的收入穩定，吾等認為市賬率及市銷率倍數適合用於對 貴集團進行估值。貴集團收入由二零二四財政年度的人民幣156.1百萬元下降至二零二五財政年度的人民幣139.4百萬元，僅溫和收縮10.7%，相較於二零二四年24.8%及二零二二年36.2%的較大按年跌幅，跌勢明顯放緩。基於(i)認購價每股認購股份0.1港元；(ii)於最後實際可行日期已發行3,445,450,000股股份；及(iii)經重估資產淨值為人民幣1,233.0百萬元及二零二五財年總收入為人民幣139.4百萬元，認購價隱含的市賬率及市銷率倍數分別為0.26倍（「**隱含市賬率**」）及2.23倍（「**隱含市銷率**」）。

於評估認購價的公平性及合理性時，吾等根據吾等於彭博的搜尋結果，識別出一份詳盡的公司名單（「**可比公司**」），該等公司(i)主要從事服裝產品及配飾的製造及銷售，於最近期財政年度佔其總收入超過50%；(ii)於聯交所主板公開上市；及(iii)於最後交易日的市值介乎90百萬港元至270百萬港元，較 貴公司於最後交易日的市值182百萬港元溢價／折讓約50%的範圍。將市值範圍設定為50%溢價及折讓，在

獨立財務顧問函件

維持同業可比性與確保有意義之樣本規模之間取得平衡。吾等認為該市值範圍使吾等能夠識別足夠數量與 貴公司市值合理相近的可比公司。吾等並無將從事物業發展業務之公司納入為可比公司，原因為 貴集團過往並無自該分部產生任何收入，且董事會預期，於出售其現有在建物業完成後， 貴集團將不再從事物業發展業務。吾等亦無將從事投資活動之公司納入為可比公司。於二零二五年， 貴集團錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值收益人民幣7.9百萬元及股權投資之股息收入人民幣1.4百萬元，與 貴集團之收入人民幣139.4百萬元及毛利人民幣68.2百萬元相比並不重大。基於上述準則，吾等已識別出一份包含四間可比公司的詳盡名單。

下表載列可比公司的詳情：

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後交易日		
		的市值 (百萬港元)	市賬率 (倍)	市銷率 (倍)
慕尚集團控股有限公司 (1817)	設計、營銷及銷售 服裝產品	233.7	0.27	0.10
華鼎集團控股有限公司 (3398)	製造及銷售成衣以及 物業投資	210.0	0.14	0.13
安莉芳控股有限公司(1388)	製造及銷售女士胸圍、內 褲、泳衣、睡衣及其他	133.1	0.09	0.11
迅捷環球控股有限公司 (540)	提供廣泛的梭織衣服、剪 裁針織產品及毛衣針織 品的服裝供應鏈服務業 務	127.2	1.35	0.34
		最大值	1.35	0.34
		最小值	0.09	0.10
		中位數	0.21	0.12
		平均值	0.46	0.17
貴公司	設計、生產、營銷及 銷售服裝產品及配飾	182.61	0.26	2.23

獨立財務顧問函件

如上表所示，可比公司的市賬率倍數介乎約0.09倍至1.35倍，中位數及平均值分別約為0.21倍及0.46倍。隱含市賬率約為0.26倍，高於可比公司的市賬率倍數中位數。吾等已審閱迅捷環球控股有限公司的年報，並注意到其生產主要透過第三方製造商而非透過自有工廠進行。因此，其物業、廠房及設備佔總資產比例較低，繼而導致市賬率顯著高於其他可比公司。中位數較平均值更適合作為基準，因其剔除迅捷環球控股有限公司所造成之異常值影響。此外，儘管隱含市賬率低於1.0倍，鑑於 貴集團自二零二一年以來錄得連續淨虧損及資產淨值下降，吾等認為認購價屬公平合理。認購價較經重估每股資產淨值之折讓與可比公司之現行市場狀況一致。

可比公司市銷率倍數介乎約0.10倍至0.34倍，中位數及平均值分別約為0.12倍及0.17倍。隱含市銷率約2.23倍，高於可比公司的市銷率倍數。儘管隱含市銷率顯著高於可比公司之範圍，吾等認為市銷率分析對獨立股東而言仍具參考意義，因其突顯認購價所提供之重大估值溢價。然而，吾等建議獨立股東以輔助性質審閱此指標，並更著重於吾等就股價、可比公司之市賬率及可比交易作出之全面分析。

(iv) 比較交易

為評估認購價的公平性及合理性，吾等已對聯交所網站進行詳盡搜尋，以識別涉及根據特別授權發行新股份的近期市場做法。吾等根據以下準則識別出一份包含10項可比交易（「**可比交易**」）的詳盡清單：(a)於二零二五年五月二十六日（即最後交易日前約一年）起至最後交易日（包括該日）止期間由聯交所主板上市公司公佈的交易；(b)涉及根據特別授權進行關連認購新股份的交易；及(c)不涉及收購、發行可換股債券、A股或認股權證、供股、公開發售、貸款資本化或重組的交易。該等交易已予排除，乃由於該等交易的定價可能受與股份認購事項不可比較的因素及條件所影響。一年回顧期確保樣本規模充足，並可靠反映現行市場情緒。

獨立財務顧問函件

股東務請注意，儘管 貴公司的業務、營運、市值及前景與可比交易之標的公司並不相同，惟可比交易可展示聯交所主板上市公司進行認購交易的近期市場做法。吾等並無採納清洗豁免、認購規模及攤薄效應作為挑選準則，原因為定價折讓／溢價與該等因素之間並無明顯關聯，如下表所示。

公司名稱(股份代號)	公告日期	認購價較緊接最後交易日(包括該日)前最後連續				清洗豁免	認購規模 (百萬港元)	攤薄效應 (附註) (%)
		認購價較於最後交易日每股收市價溢價/折讓 (%)	五個交易日的每股平均收市價溢價/折讓 (%)	30個交易日的每股平均收市價溢價/折讓 (%)	60個交易日的每股平均收市價溢價/折讓 (%)			
中國優然牧業集團有限公司(9858)	二零二六年一月十六日	(8.8)	(17.9)	(15.2)	(3.4)	有	1,173.1	4.1
能源國際投資控股有限公司(353)	二零二五年十二月二十四日	(18.3)	(19.4)	(22.8)	(23.5)	無	198.5	18.8
京西重工國際有限公司(2339)	二零二五年十一月十七日	(34.2)	(20.0)	(18.2)	(2.4)	無	212.3	9.6
中國網成集團股份有限公司(1920)	二零二五年十一月十日	4.3	2.2	-	(7.1)	無	44.5	10.8
藥明合聯生物技術有限公司(2268)	二零二五年九月三日	(4.0)	(2.9)	1.1	15.8	無	1,420.3	0.6
德林控股集團有限公司(1709)	二零二五年八月七日	(11.9)	(13.0)	(16.8)	(11.5)	無	59.0	0.6
天臣控股有限公司(1201)	二零二五年七月二十五日	(16.7)	(19.1)	(11.7)	(6.3)	無	44.0	8.4
OSL集團有限公司(863)	二零二五年七月二十五日	(15.3)	(16.2)	(3.5)	9.2	無	708.0	4.5
中天順聯(國際)控股有限公司(994)	二零二五年七月八日	133.8	110.3	89.6	138.2	無	43.2	5.1
新火科技控股有限公司(1611)	二零二五年六月二十九日	(29.7)	(23.8)	(13.1)	(5.1)	無	132.4	5.1
	最大值	133.8	110.3	89.6	138.2			
	最小值	(34.2)	(23.8)	(22.8)	(23.5)			
	中位數	(13.6)	(17.1)	(13.1)	(4.3)			
	平均值	(0.1)	(2.0)	(1.2)	10.4			
貴公司	二零二六年五月二十六日	88.7	93.8	92.7	113.2	有	1.0	1.5

附註：即公眾股東持股權益之減少。

獨立財務顧問函件

如上表所示，除中天順聯（國際）控股有限公司的認購價較其現行市價大幅溢價，以及中國網成集團股份有限公司及藥明合聯生物技術有限公司的認購價接近各自市價外，所有其他可比交易的認購價較各自市價呈不同程度的折讓。認購價所代表溢價高於可比交易的中位數及平均溢價。

(v) 整體評論

經考慮：

- (a) 認購價於回顧期內所有時間均高於股份收市價，且較回顧期內平均收市價、最後交易日的收市價及於最後實際可行日期的收市價分別溢價約86.7%、88.7%及100.0%；
- (b) 隱含市賬率高於可比公司市賬率倍數中位數，而隱含市銷率則高於可比公司市銷率倍數；
- (c) 儘管認購價較經重估每股資產淨值折讓約74.1%，惟其與可比公司之現行市場狀況一致，此由隱含市賬率高於可比公司市賬率倍數中位數之事實可資證明；及
- (d) 認購價所代表溢價高於可比交易的中位數及平均溢價，吾等認為認購價屬公平合理。

7. 對現有公眾股東股權的攤薄影響

誠如董事會函件「對本公司股權結構的影響」一節項下表格所示，緊隨股份認購事項完成後，現有公眾股東於 貴公司的股權將由51.52%攤薄至50.06%。儘管如此，鑑於(i)股份認購事項之理由及裨益，其為 貴公司目前可採用的合適集資方式；及(ii)股份認購事項（包括認購價）乃按一般商業條款進行，屬公平合理，吾等認為上述對現有公眾股東股權的攤薄水平可予接受。

8. 清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士合共持有1,025,318,000股股份，佔 貴公司已發行股本約29.76%（倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股）。股份認購事項完成後，假設自最後實際可行日期至完成日期期間， 貴公司已發行股本並無其他變動（股份認購事項除外），認購人或其一致行動人士的持股比例將增至 貴公司經認購股份擴大後已發行股本約31.74%（倘排除根據第(6)類推定一致行動人士的持股）。

因此，根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人、CEC Outfitters及張永力先生須就所有股份及 貴公司其他證券（認購人或其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。

認購人已向執行人員申請清洗豁免，以豁免遵守根據收購守則規則26.1因向認購人配發及發行認購股份而須就所有股份及 貴公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。執行人員已表示其有意授出清洗豁免，惟須待（其中包括）於股東特別大會上分別就清洗豁免獲獨立股東以投票表決方式至少75%的票數批准及就股份認購事項獲獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准後，方可作實。

股份認購事項的完成須待清洗豁免獲授予後，方可作實。經考慮(i)「3.股份認購事項之理由及裨益」一節所討論的股份認購事項的理由及裨益；(ii)股份認購價就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)倘清洗豁免不獲批准，股份認購事項將不會進行，吾等認為批准清洗豁免符合 貴公司及股東的整體利益，並屬公平合理。

意見及推薦建議

吾等於形成意見及推薦建議時，已考慮上述主要因素及理由，尤其是下列情況：

- 股份認購事項的股份價格較現行市價有顯著溢價，顯示新控股股東對 貴公司長期發展及增長前景的信心與承諾，並將透過為 貴集團籌集額外資金，進一步鞏固 貴公司的資本基礎；

獨立財務顧問函件

- 債務融資將增加 貴集團的財務負擔，並進一步削弱 貴集團的財務表現，透過供股或公開發售可籌集的資金金額存在不確定性，且將需要額外時間；
- 經考慮以下各項後，股份認購價屬公平合理：
 - 認購價於回顧期內所有時間均高於股份收市價，且較回顧期內平均收市價、最後交易日的收市價及於最後實際可行日期的收市價分別溢價約86.7%、88.7%及100.0%；
 - 隱含市賬率高於可比公司市賬率倍數中位數，而隱含市銷率則高於可比公司市銷率倍數；
 - 儘管認購價較經重估每股資產淨值折讓約74.1%，惟其與可比公司之現行市場狀況一致，此由隱含市賬率高於可比公司市賬率倍數中位數之事實可資證明；及
 - 認購價所代表溢價高於可比交易的中位數及平均溢價。

基於上述情況，吾等認為股份認購事項乃按一般商業條款進行，且股份認購事項及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管股份認購事項及清洗豁免並非在 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以批准股份認購事項及清洗豁免。

此 致

匯成國際控股有限公司
香港九龍
尖沙咀東部
科學館道9號
新東海商業中心
13樓1303室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滋博資本有限公司
董事總經理
潘振雄
謹啟

二零二六年七月十日

潘振雄先生是滋博資本有限公司的持牌人士及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資行業擁有逾十年經驗。於加入滋博資本有限公司前，潘振雄先生曾擔任一間中國國有投資銀行之董事及證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)負責人員，並自二零二一年起主管其香港資本市場合併及收購業務，期間彼成功執行多項資本市場併購財務諮詢項目並就此提供意見，包括若干收購守則財務諮詢交易、收購融資交易及首次公開發售保薦項目。

1. 本集團財務資料摘要

以下截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年的財務資料概要乃分別摘錄自本公司二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年報所載的本公司綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	207,660	156,082	139,437
除稅前虧損	(113,815)	(111,816)	(95,738)
所得稅(開支)／抵免	(30,292)	60	45
年內虧損	(144,107)	(111,756)	(95,693)
年內全面虧損總額	(140,054)	(106,698)	(82,180)
以下應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人	(142,522)	(109,413)	(93,443)
— 非控股權益	(1,585)	(2,343)	(2,250)
	<u>(144,107)</u>	<u>(111,756)</u>	<u>(95,693)</u>
以下應佔年內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人	(138,476)	(104,365)	(79,920)
— 非控股權益	(1,578)	(2,333)	(2,260)
	<u>(140,054)</u>	<u>(106,698)</u>	<u>(82,180)</u>
股息	59,501	—	30,325
每股股份股息	2.0港仙	—	1.0港仙
每股股份虧損	人民幣(4.34)分	人民幣(3.33)分	人民幣(2.71)分

本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的核數師為安永會計師事務所。本集團核數師就本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的經審計綜合財務報表並無發表任何經修訂意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定因素。

本公司須於本通函內載列或提述(i)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表；(ii)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表；及(iii)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表所載之截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策以及與理解上述財務資料存在重大關連之相關已刊發賬目附註之任何要點。

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料已於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年報中披露，該等年報已刊載於本公司網站(<http://www.hcihl.com/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並載入本通函內供參考：

- (i) 於二零二四年四月二十四日刊載之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第71至179頁，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401907_c.pdf
- (ii) 於二零二五年四月二十五日刊載之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第70至175頁，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042502150_c.pdf
- (iii) 於二零二六年四月三十日刊載之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第72至173頁，可透過以下連結查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043000927_c.pdf

2. 債務

於二零二六年六月三十日(即於本通函付印前就本集團之本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的(i)銀行借款約為人民幣10,000,000元，以本集團於廣州之其中一個辦公空間按揭作抵押，且並無任何第三方提供額外抵押；及(ii)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約為人民幣5,126,000元。

除上文所述者外，以及除在一般業務過程中集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，本集團概無任何其他已發行但尚未償還或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質債務、按揭或抵押、或然負債或擔保。

3. 計算經重估每股資產淨值

由於本集團物業資產的賬面總值佔總資產超過15%但低於50%，故已根據收購守則規則第11.1(f)條編製本通函附錄二所載物業估值報告。本公司認為重新評估該等物業的估值屬恰當，以更準確反映本集團的基礎資產狀況。此項重新評估乃基於按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則編製的獨立估值報告，相較於以歷史成本為基礎的資產淨值，更能準確反映本公司物業組合的公平值。

下文載列經本通函附錄二所載物業估值報告之物業重估（「**經重估資產淨值**」）及經重估每股資產淨值調整後於二零二五年十二月三十一日股東應佔本集團經審計綜合資產淨值的計算詳情：

	人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審計綜合資產淨值	891,140,000
<i>調整：</i>	
於二零二六年四月三十日本集團應佔物業估值產生之 重估盈餘淨額（附註1）	341,898,620
經重估資產淨值	1,233,038,620
經重估每股資產淨值（人民幣）（附註2）	人民幣0.3579元
經重估每股資產淨值（港元）（附註3）	0.3962港元

附註：

1. 即估值師所評估本集團於二零二六年四月三十日所持有之現有物業權益的總市值與參考值，與本集團應佔該等權益於二零二五年十二月三十一日相應賬面值之間差額所產生之重估盈餘淨額。
2. 按最後實際可行日期已發行股份3,445,450,000股為基準計算。
3. 按1港元兌人民幣0.9032元的匯率計算。

4. 重大變動

董事確認，除下列資料外，自二零二五年十二月三十一日（即本公司最新公佈經審計財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本公司的財務或交易狀況或前景並無重大變動：

1. 誠如本公司日期為二零二六年一月二日之公告所披露，於上海壁仞科技股份有限公司（「**上海壁仞**」）之H股於同日上市後，本集團透過其所投資之基金青島華芯錨點投資中心（有限合夥）於上海壁仞所持有之股權（包括1,702,550股普通股，約佔上海壁仞已發行股本之0.07%）已轉換為上海壁仞之H股。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就其對本集團於二零二六年四月三十日所持該等物業價值的意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
8樓805室

www.ascent-partners.com

電話：(852) 3679-3890

傳真：(852) 3579-0884

二零二六年七月十日

敬啟者：

指示

吾等已遵照閣下之指示對位於中華人民共和國（「**中國**」）及香港多個地點、由匯成國際控股有限公司（「**貴公司**」）或其附屬公司（連同貴公司，統稱「**貴集團**」）持有權益之所有物業進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二六年四月三十日（「**估值日期**」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二六年七月十日之通函。

本函件屬於吾等估值報告之一部分，旨在解釋估值之基準及方法、闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之香港測量師學會估值標準(二零二四年版)及國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)刊發之國際評估準則編製。吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購及合併守則規則11以及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。除另有說明外，吾等之估值乃以相關估值標準所界定之外部估值師身份進行。

吾等對物業權益之估值乃指國際評估準則理事會所界定並獲香港測量師學會採納之市值，即「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

市值乃指不考慮買賣(或交易)成本，且不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，對資產或負債所作出的估計價值。

市值為賣方於市場上可合理獲得的最高價格及買方於市場上可合理獲得的最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。

物業分類

於吾等之估值過程中，物業權益劃分為以下組別：

- 第I組 : 於中國持作自用之物業權益
- 第II(A)組 : 於中國持作投資之物業權益
- 第II(B)組 : 於香港持作投資之物業權益
- 第III(A)組 : 於中國持作自用及投資之物業權益
- 第III(B)組 : 於香港持作自用及投資之物業權益
- 第IV組 : 於中國持作在建工程之物業權益

估值方法

對第I組物業權益進行估值時，吾等已按市場基準對該等物業進行估值，並採用直接比較法，即根據相關市場上可得的可比銷售／問詢憑證進行比較，並假設出售時空置。為達致公平價值比較，吾等已對面積、性質及位置相若之可比物業進行分析，並對各項物業之所有優劣進行審慎權衡。

對第II(A)、II(B)、III(A)及III(B)組物業權益進行估值時，吾等已按投資法對該等物業進行估值，並考慮該等物業於現有租約下之現行租金，以及倘該等物業已出租或將出租予租戶時之租約復歸潛力或該等物業權益之復歸價值。

對第IV組(目前於中國開發中)物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業將根據提供予吾等之最新發展方案進行發展及竣工而對其進行估值。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，當中應用經調整之適用市場可比銷售或問詢憑證，亦已考慮 貴集團提供於估值日期已產生建築成本及將用於完成發展的成本，以反映竣工發展項目之質素。

業權調查

就位於香港之物業權益而言，吾等已安排於土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租賃協議／附表的副本。吾等已獲 貴公司告知，並無提供進一步相關文件。然而，吾等並未查閱原始文件以核實擁有權，亦未確認是否存在任何未載於交予吾等的副本中的修訂。所有文件僅供參考之用。

就位於中國之物業權益而言，吾等已獲提供業權／法律文件的副本／節錄，以及租賃協議／附表，並獲 貴公司告知，並無提供進一步相關文件。然而，吾等並未查閱原始文件以核實擁有權，亦未確認是否存在任何未載於交予吾等的副本／節錄中的修訂文件。因此，於吾等之估值過程中，吾等已倚賴 貴公司之中國法律顧問上海市君悅律師事務所(「**中國法律顧問**」)就位於中國的物業業權所提供之意見及資料。所有文件僅供參考之用。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等於估值時乃假設(除非另有訂明)已獲授按名義全年土地使用費取得有關物業權益特定年期之可轉讓土地使用權，並已繳清任何應付地價。吾等亦假定物業業主於所獲授各有關未屆滿期間內，對整體物業擁有可強制執行業權，並擁有自由及不受干預之權利以使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及受估物業權益之任何未支付或額外土地補價、抵押、按揭或欠款，亦無計及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設有關物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守公司收購及合併守則第11.3條，並根據 貴集團告知，出售物業可能產生的潛在稅務責任包括：

就香港物業而言：

- a) 利得稅：應評稅利潤不超過2,000,000港元的部分按8.25%徵收；超過2,000,000港元的部分按16.5%徵收；及
- b) 印花稅（賣方及買方須就此承擔共同及個別責任），就香港物業而言，如下所示：

第1標準及第2標準第1部：

適用於二零二六年二月二十六日或之後簽立的住宅物業文書

代價金額或價值(以較高者為準)

	超過	不超過	第1標準及第2標準第1部項下之稅率
		4,000,000港元	100港元
4,000,000港元	4,323,780港元		100港元+超過4,000,000港元部分的20%
4,323,780港元	4,500,000港元		1.5%
4,500,000港元	4,935,480港元		67,500港元+超過4,500,000港元部分的10%
4,935,480港元	6,000,000港元		2.25%
6,000,000港元	6,642,860港元		135,000港元+超過6,000,000港元部分的10%
6,642,860港元	9,000,000港元		3%
9,000,000港元	10,080,000港元		270,000港元+超過9,000,000港元部分的10%
10,080,000港元	20,000,000港元		3.75%
20,000,000港元	21,739,120港元		750,000港元+超過20,000,000港元部分的10%
21,739,120港元	100,000,000港元		4.25%
100,000,000港元	109,574,470港元		4,250,000港元+超過100,000,000港元部分的30%
109,574,470港元			6.5%

第3標準：

適用於二零二六年二月二十六日或之後簽立的非住宅物業文書

代價金額或價值(以較高者為準)		第3標準項下之稅率
超過	不超過	
	4,000,000港元	100港元
4,000,000港元	4,323,780港元	100港元+超過4,000,000港元部分的20%
4,323,780港元	4,500,000港元	1.5%
4,500,000港元	4,935,480港元	67,500港元+超過4,500,000港元部分的10%
4,935,480港元	6,000,000港元	2.25%
6,000,000港元	6,642,860港元	135,000港元+超過6,000,000港元部分的10%
6,642,860港元	9,000,000港元	3%
9,000,000港元	10,080,000港元	270,000港元+超過9,000,000港元部分的10%
10,080,000港元	20,000,000港元	3.75%
20,000,000港元	21,739,120港元	750,000港元+超過20,000,000港元部分的10%
21,739,120港元		4.25%

就中國物業而言：

- a) 增值稅：按中國物業代價的9%徵收；
- b) 利得稅：按出售中國物業溢利的25%徵收；及
- c) 土地增值稅：按中國物業價值的增值幅度，適用累進稅率30%至60%，增值幅度由不超過50%至超過200%不等。

誠如 貴公司所告知，由於 貴集團無意出售該等物業（惟第27號物業之住宅部分除外， 貴公司正就該部分向政府申請預售許可證），故該等物業的任何潛在稅務責任得以實現的可能性甚微。實際稅務負債金額須視乎項目之實際銷售及最終結算而定。

物業權益之其他特殊假設（如有）載於隨附本文之估值證書附註內。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無就該等物業進行詳細實地測量以核實地盤及樓面面積，且吾等假設交予吾等之文件上所載之面積均準確無誤。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施等項目是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或出現延誤。吾等並無計及過往使用可能造成之任何土地污染(如有)。

位於中國之物業權益之實地視察由Li Shanghai女士(會計理學士)及Wu Lifang女士(商務英語學士)於二零二六年五月十五日至二零二六年五月三十日期間進行，而位於香港之物業權益之實地視察由楊英偉先生(土地行政理學士(榮譽))於二零二六年五月十九日進行，上述實地視察均於估值日期後進行。吾等假設物業權益於估值日期之狀況與吾等視察時之狀況相若。倘發現該等物業權益於估值日期之狀況與吾等視察時之狀況存在重大差異，吾等保留修改估值的權利。

限制條件

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等獲提供之意見，尤其是涉及但不限於有關銷售紀錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他鑑定物業權益之相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文所指定之用途，閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本報告。在未取得吾等之書面同意前，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部分。

備註

除另有說明外，本報告所述所有幣值金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）或香港特別行政區法定貨幣港元（「港元」）為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
尖沙咀東部
科學館道9號
新東海商業中心
13樓1303室
匯成國際控股有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司

主管
楊英偉

MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)
謹啟

楊英偉先生為註冊專業測量師（產業測量部）及香港測量師學會之專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾15年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所公佈進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單。

估值概要

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣)
1 位於中華人民共和國上海市普陀區同普路1225弄9號之一塊土地和一棟房屋	67,000,000	100%	67,000,000
2 位於中華人民共和國上海市金山區楓涇鎮環東二路1460弄81號之一塊土地和多棟房屋	151,100,000	100%	151,100,000
3 位於中華人民共和國上海市榮華東道86-90號(雙)(東部)1502室	12,000,000	100%	12,000,000
4 位於中華人民共和國上海市青浦區徐涇鎮諸光路228弄99號之一棟別墅	23,700,000	100%	23,700,000
5 位於中華人民共和國上海市長寧區安順路389號7號樓304室及地下1層車位10號	11,860,000	100%	11,860,000
6 位於中華人民共和國上海市長寧區安順路389號7號樓303室及地下1層車位9號	無商業價值	100%	無商業價值
7 位於中華人民共和國北京豐台區芳城園一區17號樓3層之多個住宅單位	25,320,000	100%	25,320,000

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣)
8 位於中華人民共和國四川省成都市溫江區海峽兩岸科技產業開發園青啤大道319號海科電子資訊產業園3號廠房	無商業價值	100%	無商業價值
9 位於中華人民共和國安徽省黃山市黃山區太平湖鎮太平湖B區太平湖國際公寓1期2幢1101及1102室	3,220,000	100%	3,220,000
10 位於中華人民共和國山東省濟南市濟南高新區舜風路322號生產廠5號樓之多個單位	5,500,000	100%	5,500,000
11 位於中華人民共和國海南省海口市龍華區海口觀瀾湖大道1號觀瀾湖別墅B區16號之多棟別墅	8,870,000	100%	8,870,000
12 位於中華人民共和國湖南省長沙市藩後街36號湘域城邦家園東棟820室	2,100,000	100%	2,100,000
13 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區小辛路以北之一塊土地和多棟房屋	56,300,000	100%	56,300,000
第I組小計：	366,970,000	100%	366,970,000

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣)
14 位於中華人民共和國上海市金山區楓涇鎮王圩東路1698號之一塊土地和多棟房屋	25,160,000	100%	25,160,000
15 位於中華人民共和國北京市經濟開發區同濟中路7號之一棟房屋	16,640,000	100%	16,640,000
16 位於中華人民共和國山東省青島市市北區龍城路31號卓越世紀中心3號樓3705戶及3706戶	930,000	100%	930,000
17 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區晶華路以西之一塊土地和多棟房屋	16,220,000	100%	16,220,000
18 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區晶華路西側之一塊土地和多棟房屋	11,470,000	100%	11,470,000
第II(A)組小計：	70,420,000		70,420,000

第II(B)組－於香港持作投資之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣) (港元等值)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣) (港元等值)
19 九龍尖沙咀東部加連威老道98號 東海中心713室	5,840,200 (6,700,000)	100%	5,840,200 (6,700,000)
20 香港灣仔星街9號星域軒1座18樓 B室	17,982,500 (20,630,000)	100%	17,982,500 (20,630,000)
第II(B)組小計：	23,822,700 (27,330,000)		23,822,700 (27,330,000)

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣)
21 中華人民共和國廣東省廣州市天河區體育西路103號維多利廣場A座19樓之多個辦公室	16,200,000	100%	16,200,000
22 中華人民共和國江蘇省無錫市南湖大道503號2棟之多個單位	30,150,000	100%	30,150,000
23 中華人民共和國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區佳海都市工業城81及82號之多塊土地和多棟房屋	2,770,000	100%	2,770,000
24 位於中華人民共和國天津市河東區毛條廠路2號瀛科大廈1棟1201室	1,700,000	100%	1,700,000
25 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區長莊路北側晶華路以西之一塊土地和多棟房屋	9,950,000	100%	9,950,000
第III(A)組小計：	60,770,000		60,770,000

第III(B)組－於香港持作自用及投資之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣) (港元等值)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣) (港元等值)
26 九龍科學館道9號新東海商業 中心13樓1303-1304室	15,210,600 (17,450,000)	100%	15,210,600 17,450,000
第III(B)組小計：	15,210,600 (17,450,000)		15,210,600 (17,450,000)

第IV組－於中國持作在建工程之物業權益

物業	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (人民幣)
27 位於中華人民共和國上海市 申港街道1街坊185 22丘之一 塊土地和多棟房屋	260,720,000	100%	260,720,000
第IV組小計：	260,720,000		260,720,000
總計：			
第I、II(A)、III(A)及IV組：	人民幣 758,880,000元		人民幣 758,880,000元
第II(B)及III(B)組：	人民幣 39,033,300元 (相當於 44,780,000港元)		人民幣 39,033,300元 (相當於 44,780,000港元)

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
1 位於中華人民共和國上海市普陀區同普路1225弄9號之一塊土地和一棟房屋	該物業包括一幅總佔地面積約1,557.00平方米之地塊，其上建有一棟於二零零四年竣工的4層高工業樓宇。	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	人民幣 67,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣67,000,000 元)
	該物業所在地區為一處發展完善的工商業區，設有公共設施及交通配套。		
	該物業的總建築面積約為3,141.85平方米。		
	該物業之土地使用權已獲授予，自二零零四年三月十九日起計為期50年，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據由上海市自然資源確權登記局發出日期為二零二六年四月二十一日之不動產權證一滬(2026)普字不動產權第009236號，該物業佔地面積1,557.00平方米之土地使用權及總建築面積3,141.85平方米之房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海保德威服飾有限公司合法擁有，年期將於二零五四年三月十八日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
 - (i) 上海保德威服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；

- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值																				
2 位於中華人民共和國上海市金山區楓涇鎮環東二路1460弄81號之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約30,611.70平方米之地塊，其上建有多棟於二零一五年竣工的樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工商業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為55,710.43平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3,062.23</td></tr> <tr><td>2</td><td>92.04</td></tr> <tr><td>3</td><td>19,213.70</td></tr> <tr><td>4</td><td>98.28</td></tr> <tr><td>5</td><td>19,213.70</td></tr> <tr><td>6</td><td>98.28</td></tr> <tr><td>7</td><td>13,830.52</td></tr> <tr><td>8</td><td>101.68</td></tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>55,710.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，自二零一一年十月二十七日起至二零六一年十月二十六日止為期50年，作工業用途。</p>	樓宇編號	建築面積 (平方米)	1	3,062.23	2	92.04	3	19,213.70	4	98.28	5	19,213.70	6	98.28	7	13,830.52	8	101.68	總計：	<u>55,710.43</u>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 151,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 151,100,000元)</p>
樓宇編號	建築面積 (平方米)																						
1	3,062.23																						
2	92.04																						
3	19,213.70																						
4	98.28																						
5	19,213.70																						
6	98.28																						
7	13,830.52																						
8	101.68																						
總計：	<u>55,710.43</u>																						

附註：

- (1) 根據由上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一六年五月五日之不動產權證—滬房地金字(2016)第007588號，該物業佔地面積約30,611.70平方米之土地使用權及總建築面積55,710.43平方米之房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司擁有，自二零一一年十月二十七日起至二零一六年十月二十六日止為期50年，作工業用途。詳情載列如下：

樓宇編號	層數	竣工年份	用途	建築面積 (平方米)
1	4	二零一五年	工廠	3,062.23
2	1	二零一五年	工廠	92.04
3	4	二零一五年	工廠	19,213.7
4	3	二零一五年	工廠	98.28
5	4	二零一五年	工廠	19,213.7
6	3	二零一五年	工廠	98.28
7	4	二零一五年	工廠	13,830.52
8	1	二零一五年	工廠	101.68
總計：				55,710.43

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零一六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣2,400元至人民幣3,700元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
3 位於中華人民共和國上海市榮華東道86-90號(雙)(東部)1502室	<p>該物業包括一個位於23層高住宅樓宇內的住宅單位，該樓宇於一九九七年竣工。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅區，設有多棟住宅樓宇，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為178.74平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零六五年一月十七日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 12,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市自然資源確權登記局發出日期為二零二六年二月二十五日之不動產權證－滬(2026)長字不動產權第002073號，該物業總建築面積約178.74平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海保德威服飾有限公司合法擁有，年期將於二零六五年一月十七日屆滿，作住宅用途。
- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
 - (i) 上海保德威服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣71,000元至人民幣76,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
4 位於中華人民共和國上海市青浦區徐涇鎮諸光路228弄99號之一棟別墅	<p>該物業包括一棟於二零一六年竣工的住宅別墅。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅區，設有多個住宅發展項目，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為409.59平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予，自二零零三年三月二十一日起至二零七三年三月二十日止為期70年，作住宅用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。</p>	<p>人民幣 23,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 23,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市自然資源確權登記局發出之不動產權證—滬(2020)青字不動產權第020031號，該物業總建築面積約409.59平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海曼克頓服飾有限公司合法擁有，自二零零三年三月二十一日起至二零七三年三月二十日止為期70年，作住宅用途。
- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
 - (i) 上海曼克頓服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣53,000元至人民幣72,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
5 位於中華人民共和國上海市長寧區安順路389號7號樓304室及地下1層車位10號	<p data-bbox="531 580 879 746">該物業包括位於25層高住宅樓宇內的一個住宅單位及一個車位，該樓宇於二零零七年竣工。</p> <p data-bbox="531 810 879 1112">標的發展項目皇家花園為一個高層屋苑式發展項目，由七座住宅大樓組成。其位於長寧區安順路沿線，交通便利，可乘搭地鐵2號及10號線以及公共巴士路線。</p> <p data-bbox="531 1176 879 1336">該物業的住宅單位建築面積約為125.9平方米，車位建築面積則為42.46平方米。</p> <p data-bbox="531 1400 879 1564">該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零七二年三月二十五日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p data-bbox="1214 580 1407 661">人民幣 11,860,000元</p> <p data-bbox="1214 715 1407 883">(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 11,860,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市自然資源確權登記局發出日期為二零二一年八月十七日之不動產權證一滬(2021)長字不動產權第013497號，該物業總建築面積約168.36平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司倫頓弗格(上海)服飾有限公司合法擁有，年期將於二零七二年三月二十五日屆滿，作住宅用途。

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 倫頓弗格(上海)服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣96,000元至人民幣121,000元及每個車位人民幣40,000元至人民幣48,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
6 位於中華人民共和國上海市長寧區安順路389號7號樓303室及地下1層車位9號	該物業包括位於25層高住宅樓宇內的一個住宅單位及一個車位，該樓宇於二零零七年竣工。	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	無商業價值 (附註1)
	標的發展項目皇家花園為一個高層屋苑式發展項目，由七座住宅大樓組成。其位於長寧區安順路沿線，交通便利，可乘搭地鐵2號及10號線以及公共巴士路線。		
	該物業的住宅單位建築面積約為167.88平方米，車位建築面積則為42.46平方米。		
	該物業之土地使用權已獲授予，自二零零二年三月二十六日起至二零七二年三月二十五日止為期約70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 誠如 貴集團之中國法律顧問所告知，儘管上海卓力投資有限公司(賣方)與 貴公司全資附屬公司上海保德威服飾有限公司(買方)已訂立日期為二零二三年十一月二十日之買賣協議，惟業權尚未歸屬 貴公司全資附屬公司上海保德威服飾有限公司(買方)。然而，就 貴集團而言，假設其已取得良好合法業權，吾等已評估該物業之價值反映截至二零二六年四月三十日上海保德威服飾有限公司按其現況估用所產生利益為人民幣15,480,000元(人民幣一千五百四十八萬元)。

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 儘管買方上海保德威服飾有限公司已就業權轉移，於針對賣方上海卓力投資有限公司的民事訴訟中勝訴，賣方仍須清繳土地增值稅債務，導致其無法將業權轉移至上海保德威服飾有限公司。因此，上海保德威服飾有限公司無法轉讓、出租及抵押該物業。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟或違反法律；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一發展項目類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣97,000元至人民幣120,000元及每個車位人民幣40,000元至人民幣48,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值										
7 位於中華人民共和國北京豐台區芳城園一區17號樓3層之多個住宅單位	<p>該物業包括位於28層高商業樓宇內的3個辦公室單位，該樓宇於二零零四年竣工。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅區，設有多個住宅發展項目，備有公共設施及交通配套。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 25,320,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,320,000元)</p>										
	<p>該物業的總建築面積約為572.84平方米。詳情載列如下：</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 1204 608 1236">單位</th> <th data-bbox="730 1204 858 1272">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 1310 624 1342">B-301</td> <td data-bbox="767 1310 858 1342">146.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1349 624 1381">B-302</td> <td data-bbox="767 1349 858 1381">213.12</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1387 624 1419">B-303</td> <td data-bbox="767 1387 858 1419">213.12</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1459 624 1491">總計：</td> <td data-bbox="767 1459 858 1491">572.84</td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 (平方米)	B-301	146.60	B-302	213.12	B-303	213.12	總計：	572.84		
單位	建築面積 (平方米)												
B-301	146.60												
B-302	213.12												
B-303	213.12												
總計：	572.84												

附註：

- (1) 根據由北京市豐台區建設委員會及北京市豐台區房屋管理局發出日期介乎二零零九年五月三十一日至二零一二年三月二十一日的3份不動產權證，該物業總建築面積約572.84平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司合法擁有，作住宅用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (京房權證豐字第號)	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	333085	B-301	住宅	146.60
2	117989	B-302	住宅	213.12
3	117991	B-303	住宅	213.12
總計：				572.84

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣48,000元至人民幣54,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

			於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
8 位於中華人民共和國四川省成都市溫江區海峽兩岸科技產業開發園青啤大道319號海科電子資訊產業園3號廠房	<p>該物業包括工業樓宇。</p> <p>該物業位於溫江區海科電子資訊產業園內沿青啤大道而建。其主要以生物醫藥、食品飲料以及機械電子製造業為主。該位置交通便利，連接成都西站及雙流國際機場。該物業距離市中心約15公里。</p> <p>該物業的建築面積約為5,133.968平方米。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	無商業價值 (附註1)

附註：

- (1) 誠如 貴集團之中國法律顧問所告知，儘管成都海科房地產開發有限責任公司(賣方)與 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司(買方)訂立兩份日期為二零零九年十一月六日之協議(一份為標準工廠轉讓協議及一份補充協議)，惟業權尚未歸屬 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司(買方)。然而，就 貴集團而言，假設其已取得良好合法業權，吾等已評估該物業之價值反映截至二零二六年四月三十日上海同瑞服飾有限公司按其現況估用所產生利益為人民幣20,500,000元(人民幣二千零五十萬元)。

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 鑑於賣方成都海科房地產開發有限責任公司尚未取得國有土地使用權證及辦理後續業權轉移。儘管買方上海同瑞服飾有限公司實際佔用該物業，上海同瑞服飾有限公司仍無法轉讓、出租及抵押該物業。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟或違反法律；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,600元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值								
9 位於中華人民共和國安徽省黃山市黃山區太平湖鎮太平湖B區太平湖國際公寓1期2幢1101及1102室	<p>該物業包括位於14層高住宅樓宇內的2個住宅單位。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為419.67平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1101</td> <td>231.81</td> </tr> <tr> <td>1102</td> <td>187.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>419.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，自二零零五年十月十日起至二零七五年十月十日止為期70年，作住宅用途。</p>	單位編號	建築面積 (平方米)	1101	231.81	1102	187.86	總計：	419.67	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 3,220,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,220,000元)</p>
單位編號	建築面積 (平方米)										
1101	231.81										
1102	187.86										
總計：	419.67										

附註：

- (1) 根據由黃山市黃山區不動產登記局發出日期為二零一八年五月二十四日及二零一八年六月六日的2份不動產權證，該物業總建築面積約419.67平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司黃山瑞凱商貿有限公司合法擁有，自二零零五年十月十日起至二零七五年十月十日止為期70年，作住宅用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (皖(2018)黃山區不動 產權第)	樓層	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	0004034	10	1101	住宅	231.81
2	0004272	10	1102	住宅	187.86
總計：					419.67

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (iv) 黃山瑞凱商貿有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (v) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (vi) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣7,600元至人民幣11,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值														
10 位於中華人民共和國山東省濟南市濟南高新區舜風路322號生產廠5號樓之多個單位	<p>該物業包括位於5層高工業樓宇內的5個工業單位，該樓宇於二零一一年竣工。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為1804.85平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-101</td> <td>344.43</td> </tr> <tr> <td>101</td> <td>266.77</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>392.09</td> </tr> <tr> <td>301</td> <td>400.78</td> </tr> <tr> <td>401</td> <td>400.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,804.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五七年十二月十四日屆滿，作工業用途。</p>	單位編號	建築面積 (平方米)	-101	344.43	101	266.77	201	392.09	301	400.78	401	400.78	總計：	<u>1,804.85</u>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 5,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,500,000元)</p>
單位編號	建築面積 (平方米)																
-101	344.43																
101	266.77																
201	392.09																
301	400.78																
401	400.78																
總計：	<u>1,804.85</u>																

附註：

- (1) 根據由濟南市住房保障和房產管理局發出日期為二零一三年五月三十日的5份不動產權證，該物業總建築面積約1,804.85平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司合法擁有，年期至二零五七年十二月十四日屆滿，作工業用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (濟房權證高字第)	樓層	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	055494	-1	-101	工廠	344.43
2	055496	1	101	工廠	266.77
3	055495	2	201	工廠	392.09
4	055498	3	301	工廠	400.78
5	055497	4	401	工廠	400.78
總計：					1,804.85

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：

- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (3) 貴公司已確認，於估值日期：

- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。

- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣3,800元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值										
11 位於中華人民共和國海南省海口市龍華區海口觀瀾湖大道1號觀瀾湖別墅B區16號之多棟別墅	<p>該物業包括海南省觀瀾湖別墅B區內的3棟別墅。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的度假及住宅區，設有多個住宅及酒店發展項目，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為392.96平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>別墅編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>113.74</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>165.48</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>113.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>392.96</td> </tr> </tbody> </table>	別墅編號	建築面積 (平方米)	01	113.74	02	165.48	03	113.74	總計：	392.96	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 8,870,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,870,000元)</p>
別墅編號	建築面積 (平方米)												
01	113.74												
02	165.48												
03	113.74												
總計：	392.96												
	<p>該物業之土地使用權已獲授予，有效期至二零五一年十一月一日，作酒店及餐飲用途。</p>												

附註：

- (1) 根據由海口市國土資源局發出日期為二零一八年二月六日的3份不動產權證，該物業總建築面積約392.96平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司廣東利威制衣有限公司合法擁有，年期至二零五一年十一月一日屆滿，作酒店及餐飲用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (瓊(2018)海口市不動 權第)	別墅編號	用途	建築面積 (平方米)
1	0016051	01	住宅	113.74
2	0016052	02	住宅	165.48
3	0016053	03	住宅	113.74
總計：				392.96

- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：

- (i) 廣東利威制衣有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (3) 貴公司已確認，於估值日期：

- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。

- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣30,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
12 位於中華人民共和國湖南省長沙市藩後街36號湘域城邦家園東棟820室	<p>該物業包括住宅樓宇內的一個住宅單位。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅及商業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的住宅單位建築面積約為235.68平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予，有效期至二零七七年九月二十八日，作住宅用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。</p>	<p>人民幣 2,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源管理局發出日期為二零一七年一月十九日之不動產權證—湘(2017)長沙市不動產權第0019681號，該物業總建築面積約235.68平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海傳瑞實業有限公司合法擁有，作住宅用途。
- (2) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
 - (i) 上海傳瑞實業有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (3) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (4) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第I組－於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
13 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區小辛路以北之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約25,827.31平方米之地塊，其上建有多棟樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，備有公共設施及交通配套。</p>	誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期由業主自用。	<p>人民幣 56,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,300,000元)</p>

該物業的總建築面積約為25,827.31平方米。詳情載列如下：

樓宇編號	建築面積 (平方米)
1	2,415.91
2	4,180.89
3	4,417.74
4	4,414.10
5	4,956.77
6	1,533.48
7	3,908.42
總計：	<u>25,827.31</u>

該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五六年九月四日屆滿，作工業用途。

附註：

- (1) 根據德州市人民政府發出日期為二零零六年十一月二十日的國有土地使用權證—德國用(2006)第322號，該物業佔地面積約74,687平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德州中合服飾有限公司，年期將於二零五六年九月四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據德州市房產管理局發出日期為二零零七年八月三十日至二零零八年十月三十一日的7份不動產權證，該物業總建築面積約25,827.31平方米之土地使用權及房屋所有權，由德州中合服飾有限公司合法擁有，自二零零六年十一月二十日起至二零五六年九月四日止為期50年，作住宅及附屬用途。詳情載列如下：

樓宇編號	產權證書 (房權證魯德字第)	層數	用途	建築面積 (平方米)
1	109090	4	辦公室	2,415.91
2	109092	1	工廠	4,180.89
3	109091	3	工廠	4,417.74
4	109094	3	工廠	4,414.10
5	108527	1	工廠	4,956.77
6	109093	2	食堂	1,533.48
7	109095	4	住宅	3,908.42
總計：				25,827.31

- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 德州中合服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,300元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、尺寸及其他特徵方面的差異。

估值證書

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值														
14 位於中華人民共和國上海市金山區楓涇鎮王圩東路1698號之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約12,330.00平方米之地塊，其上建有於二零零七年竣工的多棟樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,351.27平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>59.74</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>311.89</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>85.28</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6,137.75</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>3,756.61</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,351.27</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，自二零零五年十二月三十一日起至二零五五年十二月三十日止為期50年，作工業用途。</p>	樓宇編號	建築面積 (平方米)	1	59.74	2	311.89	3	85.28	4	6,137.75	5	3,756.61	總計：	<u>10,351.27</u>	於估值日期，該物業出租作工業用途，詳情請參閱附註2。	<p>人民幣 25,160,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,160,000元)</p>
樓宇編號	建築面積 (平方米)																
1	59.74																
2	311.89																
3	85.28																
4	6,137.75																
5	3,756.61																
總計：	<u>10,351.27</u>																

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期為二零零七年九月十八日的不動產權證—滬房地金字(2007)第008911號，該物業佔地面積約12,330.00平方米之土地使用權及總建築面積10,351.27平方米之房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司合法擁有，年期將於二零五五年十二月三十日屆滿，作工業用途。詳情載列如下：

樓宇編號	層數	竣工年份	用途	建築面積 (平方米)
1	1	二零零七年	工廠	59.74
2	1	二零零七年	工廠	311.89
3	1	二零零七年	工廠	85.28
4	6	二零零七年	工廠	6,137.75
5	1	二零零七年	工廠	3,756.61
總計：				10,351.27

- (2) 根據上海同瑞服飾有限公司與黔閩電子科技(上海)有限公司訂立日期為二零二四年八月一日的租賃協議及日期為二零二五年七月一日的補充協議，該物業的10,351.27平方米可出租面積已租予後者，自二零二四年八月一日起至二零三四年十二月三十一日止為期10年，租金為含稅但不含管理費及其他相關開支，詳情如下：

期間	租金(人民幣)
二零二四年八月一日至二零二五年六月三十日	: 1,175,000
二零二五年七月一日至二零二五年十二月三十一日	: 830,694
二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	: 1,661,388
二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日	: 1,661,388
二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日	: 1,992,800
二零二九年一月一日至二零二九年十二月三十一日	: 1,992,800
二零三零年一月一日至二零三零年十二月三十一日	: 1,992,800
二零三一年一月一日至二零三一年十二月三十一日	: 2,112,400
二零三二年一月一日至二零三二年十二月三十一日	: 2,112,400
二零三三年一月一日至二零三三年十二月三十一日	: 2,112,400
二零三四年一月一日至二零三四年十二月三十一日	: 2,239,200

- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業工業單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比工業單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣18元至人民幣21元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎6.0%至7.0%。於吾等之估值中，吾等已採納6.75%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
15 位於中華人民共和國北京市經濟開發區同濟中路7號之一棟房屋	<p>該物業包括於二零零四年竣工的工業樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,536.07平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予，為期50年至二零五二年十一月十七日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業出租作工業用途，詳情請參閱附註2。	<p>人民幣 16,640,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,640,000元)</p>

附註：

- (1) 根據北京市建設委員會發出日期為二零零四年十月二十九日的不動產權證—京房權證開股字第00097號，總建築面積2,536.07平方米之房屋所有權由 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司合法擁有，作工業用途。詳情載列如下：

樓宇	層數	竣工年份	用途	建築面積 (平方米)
2座	3	二零零四年	工業	2,536.07
總計：				2,536.07

- (2) 根據上海同瑞服飾有限公司與北京熠點體育文化服務有限公司訂立日期為二零二三年六月十三日的租賃協議及日期為二零二五年七月一日的補充協議，該物業的2,536.07平方米可出租面積已租予後者，自二零二三年八月一日起至二零三三年七月三十一日止為期10年，每月租金為含稅但不含管理費及其他相關開支，詳情如下：

期間	每月租金 (人民幣)
二零二三年八月一日至二零二五年七月三十一日	: 107,678
二零二五年八月一日至二零二七年七月三十一日	: 113,374
二零二七年八月一日至二零二九年七月三十一日	: 119,840
二零二九年八月一日至二零三一年七月三十一日	: 126,783
二零三一年八月一日至二零三三年七月三十一日	: 134,497

- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業工業單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比工業單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣48元至人民幣60元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎6.5%至7.5%。於吾等之估值中，吾等已採納7.0%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值								
16 位於中華人民共和國山東省青島市市北區龍城路31號卓越世紀中心3號樓3705戶及3706戶	<p>該物業包括於二零一六年竣工的2個辦公室單位。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅及商業區，備有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為140.82平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3705</td> <td>70.41</td> </tr> <tr> <td>3706</td> <td>70.41</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>140.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五一年一月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	單位	建築面積 (平方米)	3705	70.41	3706	70.41	總計：	<u>140.82</u>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 930,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 930,000元)</p>
單位	建築面積 (平方米)										
3705	70.41										
3706	70.41										
總計：	<u>140.82</u>										

附註：

- (1) 根據青島市國土資源和房屋管理局發出日期為二零一八年七月三日至二零一八年七月十日的2份不動產權證，該物業總建築面積約140.82平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海瑞國服飾有限公司合法擁有，年期將於二零五一年一月二十九日屆滿，作商業用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (魯(2018)青島市不動 產第)	樓層	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	0048539	37	3705	辦公室	70.41
2	0050416	37	3706	辦公室	70.41
總計：					140.82

- (2) 根據上海瑞國服飾有限公司與跨境通(青島)國際物流有限公司訂立日期為二零二六年五月十六日的租賃協議，該物業的140.82平方米可出租面積已租予後者，自二零二六年六月一日起至二零二九年五月三十一日止為期3年，年度租金人民幣75,000元含稅但不含管理費及其他相關開支。
- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海瑞國服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣48元至人民幣51元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎5.0%至6.0%。於吾等之估值中，吾等已採納5.5%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值										
17 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區晶華路以西之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約26,227.73平方米之地塊，其上建有多棟樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工商業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,716.87平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3,628.25</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2,538.70</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,549.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>8,716.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	樓宇編號	建築面積 (平方米)	1	3,628.25	2	2,538.70	3	2,549.92	總計：	8,716.87	於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為空置，詳情請參閱附註3。	<p>人民幣 16,220,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,220,000元)</p>
樓宇編號	建築面積 (平方米)												
1	3,628.25												
2	2,538.70												
3	2,549.92												
總計：	8,716.87												

附註：

- (1) 根據德州市國土資源局發出日期為二零零八年四月十六日的國有土地使用權證—德國用(2008)第131號，該物業佔地面積約26,227.73平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德州中合服飾有限公司，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據德州市房產管理局發出日期為二零零九年一月二十日至二零一零年六月二十二日的3份不動產權證，該物業總建築面積約8,716.87平方米之土地使用權及房屋所有權，由德州中合服飾有限公司合法擁有，年期自二零零八年四月十六日起至二零五零年三月二十三日止，作多種用途。詳情載列如下：

樓宇編號	產權證書 (房權證魯德字第)	層數	用途	建築面積 (平方米)
1	110781	2	多用途樓宇	3,628.25
3	109361	2	工廠	2,538.70
4	109360	4	辦公室	2,549.92
總計：				8,716.87

- (3) 根據德州中合服飾有限公司與各租戶訂立日期為二零二一年六月三十一日至二零二六年一月一日的16份租賃協議及相關補充協議，該物業約8,716.87平方米的可出租面積中合共8,495.62平方米已租予後者各方，屆滿日期介於二零二六年六月三十日至二零二八年十二月三十一日，每月租金介於人民幣1,070元至人民幣15,640元。
- (4) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 德州中合服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 附註3所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
- (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (5) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (6) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室及工業單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣10元至人民幣22元，零售單位則介乎每月每平方米16元至29元，工業單位則介乎每月每平方米人民幣13元至人民幣15元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎6.5%至7.5%。於吾等之估值中，吾等已採納7.0%為穩定市場收益率。就該物業周邊地區工業市場而言，穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。於吾等之估值中，吾等已採納7.5%為穩定市場收益率。就該物業周邊地區零售市場而言，穩定市場收益率介乎6.5%至7.5%。於吾等之估值中，吾等已採納7.0%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(A)組－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值												
18 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區晶華路西側之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約17,875平方米之地塊，其上建有多棟樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,650.59平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,519.83</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>704.41</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,510.64</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2,915.71</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,650.59</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	樓宇編號	建築面積 (平方米)	1	1,519.83	2	704.41	3	1,510.64	4	2,915.71	總計：	<u>6,650.59</u>	於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為空置，詳情請參閱附註3。	<p>人民幣 11,470,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 11,470,000元)</p>
樓宇編號	建築面積 (平方米)														
1	1,519.83														
2	704.41														
3	1,510.64														
4	2,915.71														
總計：	<u>6,650.59</u>														

附註：

- (1) 根據德州市人民政府發出日期為二零一五年七月二十日的國有土地使用權證—德國用(2015)第090號，該物業佔地面積約17,875平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德州中合服飾有限公司，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據德州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一五年六月十六日的4份不動產權證，該物業總建築面積約6,650.59平方米之土地使用權及房屋所有權，由德州中合服飾有限公司合法擁有，年期自二零零七年六月四日起至二零五零年三月二十三日止，作多種用途。詳情載列如下：

樓宇編號	產權證書 (房權證魯德字第)	層數	用途	建築面積 (平方米)
1	931222	4	辦公室	1,519.83
2	931223	2	食堂	704.41
3	931224	4	宿舍	1,510.64
4	931221	2	工廠	2,915.71
總計：				6,650.59

- (3) 根據德州中合服飾有限公司與各租戶訂立日期為二零二四年一月一日至二零二六年一月十日的3份租賃協議及相關補充協議，該物業約6,650.59平方米的可出租面積中合共3,256.83平方米已租予後者各方，屆滿日期介於二零二七年一月九日至二零二八年十二月三十一日，每月租金介於人民幣2,296元至人民幣13,200元。
- (4) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 德州中合服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 附註3所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
- (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (5) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (6) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室及工業單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣10元至人民幣22元，工業單位則介乎每月每平方米人民幣13元至人民幣15元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎6.5%至7.5%。於吾等之估值中，吾等已採納7.0%為穩定市場收益率。就該物業周邊地區工業市場而言，穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。於吾等之估值中，吾等已採納7.5%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(B)組－於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
19 九龍尖沙咀東部 加連威老道98號 東海中心713室 九龍內地段第 10601號8000份 之14份不可分割 相等份額。	<p>東海中心為一棟甲級寫字樓，位於尖沙咀東部商業樞紐，毗鄰加連威老道及科學館道，鄰近香港理工大學、香港科學館及香港歷史博物館。</p> <p>該物業包括一棟14層高鋼筋混凝土辦公大樓7樓713室，該大樓採用玻璃幕牆，於一九八二年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為836平方呎。</p> <p>九龍內地段第10601號乃根據賣地條款UB11285號持有，自一九七九年一月九日起為期75年，並可重續75年。</p> <p>就該物業應付之政府地租為每年1,000.00港元。</p>	於估值日期，該物業已出租作辦公室用途，詳情請參閱附註3。	<p>人民幣 5,840,200元 (相當於 6,700,000港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,840,200元 (相當於 6,700,000港元))</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司(匯成國際控股有限公司)，日期為二零二四年六月六日之註冊摘要編號為25031200050013。
- (2) 貴公司已確認，於估值日期：
 - (i) 日期為一九八二年五月一日附帶圖則之契約書(註冊摘要編號為UB2260984)(一九九二年二月二十八日重新註冊之註冊摘要編號為UB5190556)；及
 - (ii) 日期為一九九二年四月三十日之轉讓確認及修正契約以及大廈公契，註冊摘要編號UB5252264。
- (3) 根據 貴公司(「業主」)與時代玩具發展有限公司(「租戶」)訂立日期為二零二五年七月二日的租賃協議，該物業已租予後者，自二零二五年六月一日起至二零二七年五月三十一日止為期2年(包括自二零二五年六月一日至二零二六年五月三十一日的固定期限，以及二零二六年六月一日至二零二七年五月三十一日的重續期限，可由任何一方以1個月事先書面通知予以終止)，每月租金27,000.00港元，含管理費及政府差餉。
- (4) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
 - (iv) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (v) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方呎27港元至32港元；及
 - (vi) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎4.0%至5.0%。於吾等之估值中，吾等已採納4.4%為穩定市場收益率。

估值證書

第II(B)組－於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
20 香港灣仔星街9號星域軒1座18樓B室	星域軒為一項位於灣仔商業及住宅樞紐的住宅發展項目，毗鄰星街及永豐街，鄰近金鐘港鐵站及太古廣場。	於估值日期，該物業已出租，詳情請參閱附註3。	人民幣 17,982,500元 (相當於 20,630,000港元)
內地段第8853號17483份之28份不可分割相等份額。	該物業包括位於一棟27層高鋼筋混凝土住宅大廈1座18樓B室，該大廈於一九九九年竣工。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,982,500元 (相當於 20,630,000港元))
	該物業的建築面積及可售面積分別約為949平方呎及734平方呎。		
	內地段第8853號乃根據第12400號換地條款持有，租期自一九九六年七月二十六日起至二零四七年六月三十日屆滿。		
	就該物業應付之政府地租載於第12400號換地條款的第(1)條一般條件。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司凱豐(亞洲)有限公司，日期為二零一二年四月十三日之註冊摘要編號為12050702030197。
- (2) 貴公司已確認，於估值日期：
 - (i) 日期為二零零零年二月二十八日之大廈公契包括管理協議，註冊摘要編號UB8033161；及
 - (ii) 日期為一九九九年十一月八日之佔用許可證(第HD 43/99號)，註冊摘要編號UB7912732。
- (3) 根據凱豐(亞洲)有限公司(「業主」)與KWOK Lok Man Michael(「租戶」)訂立日期為二零二四年八月三十日的租賃協議，該物業已租予後者，自二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止為期2年，每月租金41,000.00港元，含管理費、政府差餉及地租，作住宅用途。
- (4) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
 - (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業住宅單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方呎56港元至68港元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎2.0%至3.0%。於吾等之估值中，吾等已採納2.7%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值																
21 中華人民共和國 廣東省廣州市天河區體育西路 103號維多利廣場A座19樓之多 個辦公室	該物業包括名為「維多利 廣場」的52層高辦公大樓 19樓6個辦公室單位，該 大廈於二零零七年竣工。 該物業所在地區為一處發 展完善的住宅及商業區， 設有公共設施及交通配套。	誠如 貴集團所 告知，於估值日 期，該物業的部 分單位已出租， 其餘部分則為空 置或業主自用， 詳情請參閱附註 2。	人民幣 16,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,200,000元)																
	該物業的總建築面積約為 1,249.38平方米。詳情載 列如下：																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1901</td> <td>238.04</td> </tr> <tr> <td>1902</td> <td>244.82</td> </tr> <tr> <td>1903</td> <td>234.76</td> </tr> <tr> <td>1904</td> <td>215.04</td> </tr> <tr> <td>1905</td> <td>148.61</td> </tr> <tr> <td>1906</td> <td>168.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,249.38</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 (平方米)	1901	238.04	1902	244.82	1903	234.76	1904	215.04	1905	148.61	1906	168.11	總計：	<u>1,249.38</u>		
單位	建築面積 (平方米)																		
1901	238.04																		
1902	244.82																		
1903	234.76																		
1904	215.04																		
1905	148.61																		
1906	168.11																		
總計：	<u>1,249.38</u>																		
	該物業之土地使用權已獲 授予，自二零零四年三月 八日起為期50年，作辦公 室用途。																		

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出日期為二零一八年六月十一日至二零一八年六月十二日的6份不動產權證，該物業總建築面積約1,249.38平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司廣東君瑞實業有限公司合法擁有，自二零零四年三月八日起為期50年，作辦公室用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (粵(2018)廣州市不動 產權第)	樓層	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	02005084	19	1901	辦公室	238.04
2	02005085	19	1902	辦公室	244.82
3	02005088	19	1903	辦公室	234.76
4	02005150	19	1904	辦公室	215.04
5	02005153	19	1905	辦公室	148.61
6	02005155	19	1906	辦公室	168.11
總計：					1,249.38

- (2) 根據廣東君瑞實業有限公司與廣東新能國際控股有限公司訂立日期為二零二四年八月二十日的租賃協議，該物業的1902室已租予後者，自二零二四年九月十日起至二零二七年九月三十日止為期3年，租金含稅但不含管理費及其他相關開支，詳情如下：

期間	租金(人民幣)
二零二四年九月十日至二零二四年九月三十日	: 17,087.00
二零二四年十月一日至二零二五年九月三十日	: 296,988.00
二零二五年十月一日至二零二六年九月三十日	: 352,536.00
二零二六年十月一日至二零二七年九月三十日	: 352,536.00

- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 廣東君瑞實業有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 於二零二六年四月三十日， 貴公司附屬公司已向中信銀行廣州分行取得一筆人民幣10,000,000元的貸款。該筆貸款以該物業作抵押，並將於二零二八年十二月三十一日到期。

- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣70元至人民幣120元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。於吾等之估值中，吾等已採納6.0%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值												
22 中華人民共和國 江蘇省無錫市南 湖大道503號2棟 之多個單位	<p>該物業包括一棟於二零一五年竣工、作學術用途的樓宇內的4個單位。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的地區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,932.70平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101</td> <td>1,869.76</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>2,020.98</td> </tr> <tr> <td>301</td> <td>2,020.98</td> </tr> <tr> <td>401</td> <td>2,020.98</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>7,932.70</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零六三年九月二十二日屆滿，作學術用途。</p>	單位	建築面積 (平方米)	101	1,869.76	201	2,020.98	301	2,020.98	401	2,020.98	總計：	7,932.70	<p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為業主自用，詳情請參閱附註2。</p>	<p>人民幣 30,150,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 30,150,000元)</p>
單位	建築面積 (平方米)														
101	1,869.76														
201	2,020.98														
301	2,020.98														
401	2,020.98														
總計：	7,932.70														

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出日期為二零一七年三月十日的4份不動產權證，該物業總建築面積約7,932.70平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司無錫普蘭德科技有限公司合法擁有，年期將於二零六三年九月二十二日屆滿，作學術用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (蘇(2017)無錫市不動 產權證第)	樓層	單位	用途	建築面積 (平方米)
1	0033441	1	101	學術	1,869.76
2	0033449	2	201	學術	2,020.98
3	0033446	3	301	學術	2,020.98
4	0033451	4	401	學術	2,020.98
總計：					7,932.70

- (2) 根據無錫普蘭德科技有限公司與各租戶訂立日期為二零二一年六月一日至二零二六年一月二十三日的3份租賃協議，該物業約7,932.70平方米的可出租面積中合共5,911.72平方米已租予後者各方，屆滿日期介於二零二七年六月三十日至二零三五年三月三十一日，年度租金介於人民幣509,286.96元至人民幣750,000元。
- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 無錫普蘭德科技有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣24元至人民幣36元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。於吾等之估值中，吾等已採納7.5%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值								
23 中華人民共和國 湖北省武漢市黃 陂區盤龍城經濟 開發區佳海都市 工業城81及82號 之多塊土地和多 棟房屋	<p>該物業包括2棟工業樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,412.47平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>J棟81號</td> <td>804.16</td> </tr> <tr> <td>J棟82號</td> <td>1,608.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,412.47</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五四年一月十四日屆滿，作倉庫用途。</p>	單位	建築面積 (平方米)	J棟81號	804.16	J棟82號	1,608.31	總計：	<u>2,412.47</u>	<p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為業主自用，詳情請參閱附註3。</p>	<p>人民幣 2,770,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,770,000元)</p>
單位	建築面積 (平方米)										
J棟81號	804.16										
J棟82號	1,608.31										
總計：	<u>2,412.47</u>										

附註：

- (1) 根據武漢市黃陂區人民政府發出日期為二零零八年七月九日的2份國有土地使用權證—黃陂國用(2008)第1095號及黃陂國用(2009)第1096號，該物業佔地面積約936.64平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司，年期將於二零五四年一月十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據武漢市國土資源和房產管理局發出日期為二零零七年十二月二十六日的2份不動產權證，該物業總建築面積約2,412.47平方米之土地使用權及房屋所有權，由上海同瑞服飾有限公司合法擁有，年期將於二零五四年一月十四日屆滿，作倉庫用途。詳情載列如下：

序號	產權證書 (武房權證黃19字第)	單位	層數	用途	建築面積 (平方米)
1	200703968	J棟81號	2	倉庫	804.16
2	200703969	J棟82號	3	倉庫	1,608.31
				總計：	2,412.47

- (3) 根據上海同瑞服飾有限公司與武漢市皓宇輝煌商貿有限公司訂立日期為二零二四年六月三十日的租賃協議及補充協議，該物業J棟81號的192平方米已租予後者，自二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止為期2年，每月租金為人民幣10,080元，含稅及管理費但不含其他相關開支。
- (4) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 附註3所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
- (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (5) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (6) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業倉庫單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比倉庫單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣9元至人民幣15元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。於吾等之估值中，吾等已採納7.5%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
24 位於中華人民共和國天津市河東區毛條廠路2號瀛科大廈1棟1201室	<p>該物業包括13層高辦公大樓12樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的住宅及商業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為352.20平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五七年九月六日屆滿，作工業／非住宅用途。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為業主自用，詳情請參閱附註2。</p>	<p>人民幣 1,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出日期為二零一六年十二月六日的不動產權證一津(2016)河東區不動產權第1034782號，該物業總建築面積約352.2平方米之土地使用權及房屋所有權，由 貴公司全資附屬公司上海同瑞服飾有限公司合法擁有，年期將於二零五七年九月六日屆滿，作工業／非住宅用途。
- (2) 根據上海同瑞服飾有限公司與天津市日展科技有限公司訂立日期為二零二三年八月二十八日的租賃協議，該物業的118.82平方米已租予後者，自二零二三年九月一日起至二零二八年八月三十一日止為期5年，年度租金為人民幣40,000元，含稅但不含管理費及其他相關開支。

- (3) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 上海同瑞服飾有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註2所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣15元至人民幣36元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。於吾等之估值中，吾等已採納6.0%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(A)組－於中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值								
25 位於中華人民共和國山東省德州經濟開發區長莊路北側晶華路以西之一塊土地和多棟房屋	<p>該物業包括一幅總佔地面積約8,876平方米之地塊，其上建有多棟樓宇。</p> <p>該物業所在地區為一處發展完善的工業區，設有公共設施及交通配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,478.63平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1棟</td> <td>4,124.74</td> </tr> <tr> <td>2棟</td> <td>1,353.89</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>5,478.63</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已獲授予，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	1棟	4,124.74	2棟	1,353.89	總計：	5,478.63	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的部分單位已出租，其餘部分則為業主自用，詳情請參閱附註3。	<p>人民幣 9,950,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,950,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)										
1棟	4,124.74										
2棟	1,353.89										
總計：	5,478.63										

附註：

- (1) 根據德州市國土資源局發出日期為二零零二年九月十四日的國有土地使用權證—德土國用(2002)第459號，該物業佔地面積約8,876平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德州索曼克新能源科技有限公司，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據德州市房產管理局發出日期為二零零七年十月十九日的不動產權證—房權證魯德字第108623號，該物業總建築面積約5,478.63平方米之土地使用權及房屋所有權，由德州索曼克新能源科技有限公司合法擁有，年期將於二零五零年三月二十三日屆滿，作工業及附屬用途。詳情載列如下：

序號	樓宇	層數	用途	建築面積 (平方米)
1	1棟	3	工廠	4,124.74
2	2棟	2	宿舍	1,353.89
總計：				5,478.63

- (3) 根據德州索曼克新能源科技有限公司與德州康寧精神病醫院訂立日期為二零二四年四月一日的租賃協議，該物業2棟已租予後者，自二零二四年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止為期5年，年度租金為人民幣162,480元。
- (4) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 德州索曼克新能源科技有限公司已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
 - (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
 - (iii) 附註3所述的租賃協議為合法、有效且對合約各方具有約束力，且並無違反相關中國法律及法規；及
 - (iv) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (5) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (6) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
- (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室及工業單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方米人民幣10元至人民幣22元，工業單位則介乎每月每平方米人民幣13元至人民幣15元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區工業市場之研究，穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。於吾等之估值中，吾等已採納7.5%為穩定市場收益率。

估值證書

第III(B)組－於香港持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
26 九龍科學館道9 號新東海商業中 心13樓1303- 1304室	新東海中心為一棟位於尖 沙咀東部商業樞紐科學館 道的商業樓宇，鄰近香港 理工大學、香港科學館及 香港歷史博物館。	誠如 貴集團所 告知，於估值日 期，該物業的部 分單位已出租， 其餘部分則為業 主自用，詳情請 參閱附註3。	人民幣 15,210,600元 (相當於 17,450,000港元)
九龍內地段第 10880號50080份 之217份不可分 割相等份額	該物業包括一棟於 一九九一年竣工的商業樓 宇13樓1303及1304辦公室 單位。 該物業的總建築面積約為 2,338平方呎。 內地段第10880號乃根據 第UB12011號換地條款持 有，租期自一九八八年七 月二十九日起至二零四七 年六月三十日屆滿。 就該物業應付之政府地租 載於第UB12011號換地條 款的第(1)條一般條件。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 15,210,600元 (相當於 17,450,000港元))

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司（匯成國際控股有限公司），日期為二零二四年六月六日之註冊摘要編號為25031200050013。
- (2) 貴公司已確認，於估值日期：
 - (i) 日期為一九八九年一月十二日之Tinsley Investments Limited向香港政府及註冊總署署長（地政專員）作出的承諾，註冊摘要編號UB3958616；
 - (ii) 日期為一九八九年五月三十一日之住友銀行有限公司向香港政府及註冊總署署長（地政專員）作出的承諾，註冊摘要編號UB4124093；
 - (iii) 日期為一九九一年四月十七日之無異議函，註冊摘要編號UB4776820；
 - (iv) 日期為一九九一年七月三日之佔用許可證第K31/91號，註冊摘要編號UB4966258；
 - (v) 日期為一九九一年八月二十二日之屋宇地政署長向興業建築師有限公司簽發的合規證明書，註冊摘要編號UB4966259；
 - (vi) 日期為一九九一年九月十一日之大廈公契及管理協議連同圖則，註冊摘要編號UB5003904；及
 - (vii) 日期為一九九二年九月十一日之公契分契，註冊摘要編號UB5455656。
- (3) 根據 貴公司（「業主」）與SinSun Capital Limited（「租戶」）訂立日期為二零二六年五月十五日的租賃協議，該物業（描述為1303-1304號單位之部分，1304號單位）已出租予後者，自二零二六年五月十五日起至二零二八年八月十四日止為期2年（包括首尾兩日），每月租金為23,000.00港元，作辦公室用途。租金包括管理費、政府差餉及地租。
- (4) 吾等估值乃基於以下基礎及分析而作出：
 - (i) 吾等已就計算市場租金以考慮空置面積的租金收入，將位於與標的物業辦公室單位相若地區之類似發展項目進行比較；
 - (ii) 該等可比辦公室單位之單位租金介乎每月每平方呎24港元至38港元；及
 - (iii) 根據吾等對該物業周邊地區辦公室市場之研究，穩定市場收益率介乎4.0%至5.0%。於吾等之估值中，吾等已採納4.4%為穩定市場收益率。

估值證書

第IV組－於中國持作在建工程之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值
27 位於中華人民共和國上海市申港街道1街坊185 22丘之一塊土地和多棟房屋	該物業包括一幅佔地面積約5,818平方米之地塊。其上建有兩幢綜合發展大樓及一層地庫停車場，目前正處於竣工的最後階段。	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業正處於竣工的最後階段。	人民幣 260,720,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 260,720,000元)
	該發展項目名為松芸蘭庭，位於上海臨港新區水芸路與石松路交匯處。其為新設立的商業區，以其他住宅發展項目、辦公大樓及其他機構設施為主。其坐落於浦東國際機場與洋山集裝箱港之間，透過高速公路與上海市中心及內陸腹地緊密相連。此外，上海地鐵16號線滴水湖站亦位於附近。		

於二零二六年
四月三十日
現況下的市值

物業

概況及年期

估用詳情

該物業的規劃總建築面積約為20,527平方米。詳情載列如下：

部分	建築面積 (平方米)
商業空間	3,435.17
住宅空間	7,599.94
停車位及 其他附屬 設施	9,491.89
總計：	<u>20,527</u>

於7,599.94平方米的住宅面積中，415.28平方米被劃為社會住房，並須由政府收回。該物業的發展項目預計於二零二六年下半年竣工。

該物業之土地使用權已獲授予，年期自二零一三年四月五日起，作商業及住宅用途。根據規定，該物業之土地使用權分別為商業用途40年及住宅用途70年。

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一六年二月十六日的上海市房地產權證—滬房地浦字(2016)第257617號，物業權益佔地面積約5,818平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司上海瑞國置業有限公司，分別自二零一三年四月五日起至二零五三年四月四日止為期40年作商業用途，及自二零一三年四月五日起至二零八三年四月四日止為期70年作住宅用途。
- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一六年五月二十日的建設工程規劃許可證—滬臨港建(2016)FA31003520164569，有關地塊WNW-A1-20-1的地基規劃許可已授予上海瑞國置業有限公司。
- (3) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一七年八月二十九日的建設工程規劃許可證—滬臨港建(2016)FA31003520174912，有關地塊WNW-A1-20-1總建築面積為20,527平方米的建築工程規劃許可已授予上海瑞國置業有限公司。
- (4) 根據上海市臨港地區開發建設管理委員會發出日期為二零一六年七月二十一日的建築工程施工許可證—第13LGPD0059D01號，上海瑞國置業有限公司已獲批准開展地基工程。
- (5) 根據上海市臨港地區開發建設管理委員會發出日期為二零一七年九月八日的建築工程施工許可證—第13LGPD0059D02號，上海瑞國置業有限公司已獲批准開展總建築面積為20,527平方米的上蓋建築工程。
- (6) 據 貴公司所告知，該物業的建築工程已實際完工，截至估值日期，建築總成本約人民幣142,550,000元已悉數支付。於達致吾等的估值意見時，吾等乃基於該物業將於二零二六年下半年順利開發及完工，且所有相關業權證書將獲取得而無任何未付成本的前提下進行估值。
- (7) 吾等獲 貴公司進一步告知，其正向政府申請預售許可證，預期於二零二六年下半年取得所述許可證。
- (8) 吾等獲提供由 貴公司的中國法律顧問有關該等物業權益日期為二零二六年五月二十六日的法律意見，其內容包括下列資料：
 - (i) 上海瑞國置業有限公司合法擁有該物業，並有權在事先取得抵押權人同意且無需額外支付任何土地補償或其他重大稅項及開支的情況下，出租、轉讓、抵押及處置該物業；
 - (ii) 上海瑞國置業有限公司已就現階段之建築工程取得一切必要批准、許可及證書；
 - (iii) 除上文所述者外，該物業並無附帶任何其他抵押或其他第三方產權負擔。

- (9) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (10) 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內商業發展項目、住宅及停車位的近期叫價或成交價（如有）。選擇該等可比物業乃因其特徵與該物業相若。1樓該等商業發展項目的單價介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣21,000元。吾等假設的單價與相關可比物業的叫價一致，且已作適當調整。吾等已對該等可比物業的單價進行適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、位置、尺寸、狀況及其他特徵方面的差異，從而得出1樓的單價。吾等進一步以1樓可比單價作為估值分析的起始基礎，透過分析實際佈局、狀況及人流，推算出2樓單價，吾等認為該方法更為合適。該等住宅的價格介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣37,000元。停車位的價格介乎每個停車位人民幣65,000元至人民幣175,000元。吾等假設的單價與相關可比項目的銷售價格一致，且已作適當調整。吾等已對該等銷售價格的單價進行適當調整，以反映可比物業與該物業在樓齡、位置、尺寸、狀況及其他特徵方面的差異，從而得出住宅及停車位的單價。

1. 責任聲明

董事願就本通函共同及獨立承擔全部責任，本通函乃根據上市規則的規定提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何聲明有誤導成份。

本通函乃根據收購守則的規定提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及獨立承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函無遺漏任何事項，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及配發及發行認購股份後的法定及已發行股本如下：

(a) 於最後實際可行日期

法定：		港元
1,000,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	100,000,000,000
已發行並繳足：		
3,445,450,000	股每股面值0.10港元的股份	344,545,000

(b) 緊隨配發及發行認購股份後

法定：		港元
1,000,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	100,000,000,000
已發行並繳足：		
3,445,450,000	股每股面值0.10港元的股份	344,545,000
100,000,000	股根據股份認購事項將予配發及發行之每股面值0.10港元的認購股份	10,000,000
3,545,450,000	股每股面值0.10港元的股份	354,545,000

所有已發行股份已繳足並在所有方面享有同等權益，包括與股息、投票及資本回報有關之所有權利。

除根據股份認購事項將予發行之認購股份外，自二零二五年十二月三十一日起，本公司概無發行任何股份。

本公司並無申請或現時建議或尋求股份或認購股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之尚未行使已發行可換股證券、期權或認股權證。

3. 市場價格

下表列示股份於(i)緊接該公告日期前六個曆月各月之最後交易日及直至最後實際可行日期；(ii)緊接該公告刊發前之最後完整交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二五年十一月二十八日	0.047
二零二五年十二月三十一日	0.03
二零二六年一月三十日	0.04
二零二六年二月二十七日	0.036
二零二六年三月三十一日	0.05
二零二六年四月三十日	0.05
二零二六年五月二十二日(即緊接該公告刊發前之 最後完整交易日)	0.053
二零二六年五月二十九日	0.07
二零二六年六月三十日	0.052
二零二六年七月七日(即最後實際可行日期)	0.05

於有關期間，股份於聯交所錄得的最高及最低收市價分別為於二零二六年五月二十八日的0.073港元及於二零二五年十二月二十二日、二十三日及三十一日的0.03港元。

4. 權益披露

(A) 董事於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條要求本公司所保存登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的權益或好倉如下：

於本公司普通股及相關股份的好倉：

董事姓名	權益性質	所擁有普通股數目	佔本公司已發行股本的百分比 (%，附註2)
張永力先生	實益擁有人	12,570,000	0.36
	公司權益 (附註1)	839,748,000	24.37
孫如暉先生	實益擁有人	3,852,000	0.11
黃曉雲女士	實益擁有人	497,896,000	14.45
王瑋先生	實益擁有人	3,400,000	0.10
鄺偉信先生	實益擁有人	3,400,000	0.10
楊志偉先生	實益擁有人	3,400,000	0.10
何家宏先生	實益擁有人	3,400,000	0.10

附註：

(1) 持有839,748,000股本公司股份（好倉）的CEC Outfitters Limited由Vinglory Holdings Limited（「Vinglory」）全資擁有，而Vinglory由張永力先生全資擁有。

(2) 百分比乃按本公司於二零二五年十二月三十一日的3,445,450,000股已發行股份總數計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

(B) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的權益登記冊所記錄，或已另行知會本公司的佔本公司已發行股本及購股權的5%或以上的權益及淡倉如下：

於本公司普通股及相關股份的好倉：

名稱	權益性質	普通股數目	佔本公司已發行股本的百分比 (%，附註3)
張永力先生	(1) 實益擁有人	12,570,000	0.36
	公司權益(附註1)	839,748,000	24.37
Vinglory Holdings Limited	(1) 公司權益	839,748,000	24.37
CEC Outfitters Limited	(1) 實益擁有人	839,748,000	24.37
黃曉雲女士	(2) 實益擁有人	497,896,000	14.45
張凱倫女士	實益擁有人	173,000,000	5.02

附註：

- (1) 持有839,748,000股本公司股份(好倉)的CEC Outfitters Limited由Vinglory全資擁有，而Vinglory由張永力先生全資擁有。張永力先生持有本公司合共12,570,000股股份(好倉)。
- (2) 黃曉雲女士持有本公司合共497,896,000股股份(好倉)。
- (3) 百分比乃按本公司於最後實際可行日期的3,445,450,000股已發行股份總數計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的，或已記入根據證券及期貨條例第336條存置的本公司登記冊的任何權益或淡倉。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約為(a)於該公告日期前六個月內訂立或修訂之合約(包括持續及固定年期合約)；(b)通知期為12個月或以上之持續合約；(c)有效期超過12個月之固定年期合約(不論通知期)；或(d)不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審計賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團業務有或可能有任何其他利益衝突。

8. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，除股份認購協議外：

- (a) 認購人或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂有任何與股份認購協議或清洗豁免有關或取決於股份認購協議或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何補償協議)；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂立以股份認購協議或清洗豁免(在其他方面與股份認購協議或清洗豁免有關)之結果為條件／或取決於股份認購協議或清洗豁免之結果之協議、安排或諒解；
- (c) 認購人或其任何一致行動人士與任何董事概無就任何董事之任何利益訂有任何協議、安排或諒解(包括任何補償協議)，作為離職補償或在其他方面與股份認購協議或清洗豁免有關之補償；及
- (d) 概無董事於認購人訂立的任何重大合約中擁有重大權益。

9. 根據收購守則作出有關股權及交易之披露

於最後實際可行日期，認購人確認：

- (a) 除董事會函件內「VI.對本公司股權結構的影響」一節所披露之股份持股及根據股份認購事項建議認購之認購股份外，概無認購人或其一致行動人士擁有或控制任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (b) 認購人或其一致行動人士概無接獲任何人士有關彼等是否將投票贊成或反對批准股份認購事項（包括股份認購協議及其項下擬進行的交易以及特別授權）及清洗豁免之決議案之任何不可撤回承諾；
- (c) 除股份認購協議外，認購人或其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (d) 認購人或其一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (e) 除根據股份認購協議應付的認購股份的認購價外，認購人或其一致行動人士概無就股份認購事項向本公司或其一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (f) 除股份認購協議外，認購人或其一致行動人士概無與任何股東訂立構成特別交易（定義見收購守則規則25）之任何諒解、安排或協議；
- (g) 除股份認購事項外，概無認購人或其一致行動人士將於該公告日期至完成期間作出任何構成不合資格交易（定義見收購守則）之本公司投票權收購或出售；
- (h) 概無任何協議、安排或諒解將據此向任何其他人士轉讓、抵押或質押認購股份；

- (i) 除股份認購事項外，概無有關股份或任何認購人及其一致行動人士之股份且對股份認購事項或清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論以期權、彌償保證或其他方式）；及
- (j) 除股份認購協議，認購人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引股份認購事項或清洗豁免項下條件之情況之協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司確認：

- (a) 本公司、其附屬公司或聯營公司概無與任何股東訂立構成特別交易（定義見收購守則規則25）之任何諒解、安排或協議；
- (b) 本公司並無擁有任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (c) 概無董事於任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具中擁有任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）；
- (d) 概無董事於股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具中擁有任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）；
- (e) 誠如董事會函件「VI.對本公司股權結構的影響」一節所披露，概無股份、有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具由本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則項下「一致行動」（為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外）定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」（為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外）定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士擁有或控制；
- (f) 除股份認購協議外，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)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (g) 概無股份或有關股份的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理；

- (h) 概無董事於本公司持有任何股權，致使彼等有權投票贊成或反對有關批准股份認購事項（包括股份認購協議及其項下擬進行的交易以及特別授權）及清洗豁免之決議案；
- (i) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (j) 本公司、其附屬公司或聯營公司概無與任何股東之間存在構成特別交易（定義見收購守則規則25）之任何諒解、安排或協議；及
- (k) 除股份認購事項外，認購人及其一致行動人士概無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。

10. 股份買賣

於有關期間，

- (a) 除股份認購協議外，認購人或其任何一致行動人士概無買賣任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值或已收購或訂立任何協議或安排以收購本公司任何投票權；
- (b) 認購人董事概無買賣任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；
- (c) 認購人或其一致行動人士或董事概無借入或借出本公司股份或可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (d) 本公司概無買賣任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；
- (e) 概無董事買賣任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具或任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；
- (f) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金或因收購守則「一致行動」定義第(5)類別而假定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之任何人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理），概無擁有或控制或買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

- (g) 概無任何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)類別而假定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士，訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，亦概無該類人士擁有、控制或買賣任何股份或有關股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；及
- (h) 與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無全權管理任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，亦無曾就任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具進行有值交易。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何待決或面臨威脅屬重大之訴訟、仲裁或索償。

12. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接該公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 股份認購協議；
- (b) 本公司間接全資附屬公司廣東君瑞實業有限公司（「**廣東君瑞**」）（作為有限合夥人）與廣東毅達匯順股權投資管理企業（有限合夥）（「**廣東毅達**」）（作為普通合夥人1）和珠海信保聯合投資有限公司（「**珠海信保**」，一間由本公司間接擁有49%的公司，因此不被視為本公司之附屬公司）（作為普通合夥人2）就成立南京毅達科順產業升級並購投資合夥企業（有限合夥）訂立日期為二零二五年六月十一日之合夥協議。所有合夥人對合夥企業的總資本出資為人民幣52,000,000元，其中廣東君瑞、廣東毅達及珠海信保各自分別出資人民幣50,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,000,000元。請參閱本公司日期為二零二五年六月十二日及二零二五年八月十九日之公告；

- (c) 珠海信保(作為有限合夥人)與珠海格力股權投資基金管理有限公司(「**格力股權**」)(作為普通合夥人)就成立珠海格金信保聯合投資合夥企業(有限合夥)(「**該合夥企業**」)訂立日期為二零二四年一月二十四日之合夥協議。所有合夥人對該合夥企業的總資本出資為人民幣10,000,000元,其中珠海信保及格力股權各自分別出資人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元。請參閱本公司日期為二零二四年一月二十四日及二零二四年一月三十日之公告;及
- (d) 廣東君瑞(作為有限合夥人)與珠海興格資本投資有限公司(「**珠海興格**」)(作為普通合夥人)及該合夥企業(作為普通合夥人)就成立珠海格金信保股權投資基金合夥企業(有限合夥)訂立日期為二零二四年一月二十四日之合夥協議。所有合夥人的總資本出資為人民幣100,000,000元,其中廣東君瑞、珠海興格及該合夥企業各自分別出資人民幣55,000,000元、人民幣35,000,000元及人民幣10,000,000元。請參閱本公司日期為二零二四年一月二十四日及二零二四年一月三十日之公告。

13. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之名稱及資格:

名稱	資格
滋博資本有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
艾升評值諮詢有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書,同意以本通函所刊印的形式及涵義轉載其函件、報告、建議及/或引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期,除本通函董事會函件「VI.對本公司股權結構的影響」一節所披露者外,上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權,亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審計賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

14. 企業及其他資料

本公司的註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東部科學館道9號新東海商業中心13樓1303室。

本公司的公司秘書是關秀妍女士。

本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

獨立財務顧問的主要營業地點為香港中環德輔道中71號永安集團大廈7樓710室。

認購人的通訊地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道9號新東海商業中心13樓1303室。

認購人一致行動集團之主要成員公司包括認購人及張永力先生及CEC Outfitters Limited。CEC Outfitters Limited由Vinglory Holdings Limited全資擁有，而Vinglory Holdings Limited由張永力先生全資擁有。於最後實際可行日期，Vinglory Holdings Limited的唯一董事是張永力先生。認購人一致行動集團的地址為：

- (1) 認購人的地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道9號新東海商業中心13樓1303室。
- (2) 張永力先生的地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道9號新東海商業中心13樓1303室。
- (3) CEC Outfitters Limited的註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

其名稱標有「*」號的實體的英文譯名僅供識別。

15. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起至股東特別大會日期止期間將刊發在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)、證監會網站 (<http://www.sfc.hk>) 及本公司網站 (<http://www.hcihl.com>)：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司第三次修訂及重訂組織章程大綱及細則；
- (c) 載有本公司截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之經審計綜合財務報表之本公司已刊發年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (g) 本附錄內「13.專家」一段所述的同意書；
- (h) 本附錄內「12.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (i) 艾升評值諮詢有限公司就本集團物業發出之物業估值報告，載於本通函附錄二。



匯成國際控股有限公司

Huicheng International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1146)

茲通告匯成國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年八月三日(星期一)下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心西座33樓3302室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

1. 動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與張凱倫女士(「認購人」)就股份認購事項訂立日期為二零二六年五月二十六日的股份認購協議(「股份認購協議」)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准股份認購協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於本公司根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份之特別授權(「特別授權」)，並授權董事會根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份；及
- (c) 授權董事會就股份認購協議及其項下擬進行的交易(包括特別授權以及配發及發行認購股份)或使其生效而作出其認為屬必要或權宜或適宜之一切有關行動及事宜，並簽署一切有關文件及採取有關步驟。

股東特別大會通告

特別決議案

2. **動議**待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)及可能對其施加的任何條件後,批准豁免(「**清洗豁免**」)認購人、CEC Outfitters或張永力先生因認購人根據收購守則規則26豁免註釋1認購股份認購協議項下之認購股份而可能產生就本公司全部已發行股份及其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)提出強制性全面要約之責任,並授權任何一名或多名董事作出彼認為就實施與清洗豁免有關或附帶之任何事宜及使其生效而言或與之有關之屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜,並簽立一切須加蓋印章之有關文件(如適用)。

承董事會命
匯成國際控股有限公司
主席
張永力

上海,二零二六年七月十日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 根據上市規則第13.39(4)條及本公司的組織章程細則，股東特別大會通告所載的全部決議案將以投票方式進行，而投票結果將根據上市規則刊載於聯交所及本公司網站。進行投票時，可親身或由受委代表投票。
- (2) 有權出席上述大會及於會上投票的股東可委任一名或（倘持有兩股或以上股份）多名受委代表出席並代替其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 就任何股份的聯名持有人而言，任何一名該等聯名持有人均可親身或由受委代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則只有排名較前者的投票方會被接納，而其他聯名持有人的投票則不被接納。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上有關聯名登記的股東姓名的排列次序而定。
- (4) 代表委任表格連同已簽署的授權書（如有）或其他授權文件（如有）或其經核證副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即不遲於二零二六年八月一日（星期六）下午二時正）送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），方為有效。代表委任表格將刊載於聯交所網站。
- (5) 為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二六年七月二十八日（星期二）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。
- (6) 於記錄日期二零二六年七月二十八日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

於本通告日期，本公司執行董事為張永力先生、孫如暉先生及黃曉雲女士；非執行董事為王璋先生；及獨立非執行董事為鄺偉信先生、楊志偉先生及何家宏先生。