
此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件之內容、建議之任何方面或應採取之任何行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有結好控股有限公司之證券，應立即將本計劃文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本計劃文件僅供參考，並不構成向公眾人士作出認購或購買或收購結好控股有限公司股份或其他證券之要約或邀請，亦無意邀請公眾人士作出認購或購買或收購該等股份或其他證券之要約，且不得用作提呈或邀請提呈任何證券。香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Honeylink Agents Limited
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)


GET NICE HOLDINGS LIMITED
結好控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：0064)

- (1) 要約人根據開曼群島公司法第86條以計劃安排方式將結好控股有限公司私有化；
- (2) 建議撤銷上市地位；及
- (3) 建議特別股息

要約人之財務顧問
MESSIS 大有融資

要約人之主要往來銀行
 **創興銀行**
Chong Hing Bank

獨立董事委員會之獨立財務顧問
VEDA | CAPITAL
智略資本

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙與本計劃文件第一部分所載「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第三部分。獨立董事委員會函件(當中載有其就建議致計劃股東之意見)載於本計劃文件第四部分。獨立財務顧問智略資本致獨立董事委員會之函件(當中載有其就建議致獨立董事委員會之意見)載於本計劃文件第五部分。有關建議之說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。

現謹訂於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時正及上午十時十五分(或於法院會議結束或休會後儘快)假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行法院會議及股東特別大會，召開會議及大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務必將隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及隨附股東特別大會適用之白色代表委任表格分別按其上印備之指示填妥及簽署，並盡快交回股份登記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，惟無論如何必須不遲於本計劃文件「應採取之行動」一節所列有關時間及日期。就股東特別大會適用之白色代表委任表格而言，如未有如此送達，其將被視為無效。就法院會議適用之粉紅色代表委任表格而言，如未有如此送達，則仍可於法院會議上交予法院會議主席(為無利害關係及獨立董事)，惟將由主席全權酌情決定是否接納。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由Honeylink Agents Limited及結好控股有限公司聯合刊發。

本計劃文件及隨附代表委任表格備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二六年九月二十八日

股東應採取之行動

本計劃文件隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請閣下將隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格分別按其上印備之指示填妥及簽署，並交回股份登記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。

法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格必須不遲於二零二六年十月二十四日(星期六)上午十時正送達，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(為無利害關係及獨立董事)，惟將由主席全權酌情決定是否接納。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格必須不遲於二零二六年十月二十四日(星期六)上午十時十五分送達，否則視為無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

如閣下並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而(其中包括)決議案獲必要的大多數計劃股東、無利害關係的股東及／或股東(視情況而定)通過，則閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，強烈建議閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上之表決將按照上市規則及收購守則之規定以投票方式進行。

公佈法院會議及股東特別大會結果

本公司將不遲於二零二六年十月二十六日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會之結果作出公佈。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，則將就(其中包括)批准計劃之呈請之法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期作出進一步公告。

已出售／轉讓股份之股東應將本計劃文件及代表委任表格送交買主／承讓人

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

應採取之行動

本公司之股東及潛在投資者於法院會議及／或股東特別大會上投票前，務請仔細閱讀本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分內之獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分之獨立財務顧問函件。

股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

倘閣下為其股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人，除非閣下獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，閣下應：

- (i) 聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者)，以將有關投票指示轉達予上述人士；或
- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並於會上投票(倘閣下有意(親身或委派代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)，方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二六年十月二十日(星期二)下午四時三十分或之前送達卓佳證券登記有限公司。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份的投票程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」。

股份由香港中央結算(代理人)有限公司以外之登記擁有人持有的實益擁有人應採取之行動

本公司不承認任何人士以信託方式持有任何股份。

倘閣下為以代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下登記股份之實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人以就閣下實益擁有之股份於法院會議及／或股東特別大會上之表決方式向其作出指示及／或與其進行安排。

倘閣下為實益擁有人，並希望親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使實益擁有人能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人須委任閣下為其代表或公司代表；或

- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會（如適用）並於會上投票（倘閣下有意親身或委派代表）出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票），方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二六年十月二十日（星期二）下午四時三十分或之前送達卓佳證券登記有限公司。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守該登記擁有人提出的要求。

登記擁有人須根據本公司組織章程細則所有相關條文委任代表出席法院會議及／或股東特別大會。

就登記擁有人委任代表而言，相關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所詳述遞交相關代表委任表格的方式在不遲於最後時限送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

行使閣下投票的權利

如閣下為股東或本身的股份由登記擁有人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）持有的實益擁有人，則促請閣下行使閣下的表決權（就股東而言），或向相關登記擁有人發出指示（就實益擁有人而言），以親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。如閣下於股份借出計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

就閣下為實益擁有人而仍將寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管商、代理人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

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

如閣下對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

致海外計劃股東之通知

向若干計劃股東作出建議可能受香港以外司法權區之法律規限。居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人須知悉及遵守彼等自身適用之所有法律及監管規定。任何海外計劃股東及實益擁有人有責任自行全面遵守相關司法權區與建議相關之法律，包括於該司法權區取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，以及辦理必要手續及支付該等計劃股東及實益擁有人應付之任何發行費、轉讓費或結欠的其他稅項。

該等計劃股東或實益擁有人就建議所採取之任何行動將被視為構成該等人士向本公司及要約人作出聲明及保證，說明該等地方法例及監管規定均已獲遵守。

居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人如對任何司法權區、屬地或所在地之任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，特別是股份(視情況而定)在收購、保留、處置或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

海外計劃股東及實益擁有人務請閱讀本計劃文件第六部分說明備忘錄中「14.海外計劃股東」一節以獲悉進一步資料。

倘獲批准及落實，建議將對全體股東具有約束力，不論閣下有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。如閣下對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

於大法院進行呈請聆訊

於法院會議上投票之計劃股東(包括任何向其後於法院會議上投票的登記擁有人發出投票指示的實益擁有人)應注意，彼等將有權(但並非必須)委派律師出席預期將於二零二六年十一月二日(星期一)(開曼群島時間)進行的法院聆訊及於聆訊中陳詞。

有關行政事宜的查詢

倘閣下對有關法院會議及／或股東特別大會之行政或程序事宜(例如日期、文件及程序)有任何疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電股份登記處客戶服務熱線，電話號碼為+852 29801333。

應採取之行動

該熱線回覆不能亦將不會就建議及計劃之利弊提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件內容任何方面或於法院會議及／或股東特別大會（如適用）上應如何投票或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載之本集團營運表現及業績屬歷史性質，且過往表現並非本集團未來業績之保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例（包括收購守則）之規定所限，要約人、本公司、大有融資、智略資本、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人士、聯繫人或顧問或參與建議之任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載之前瞻性陳述或意見之任何責任。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義.....	1
第二部分 — 預期時間表.....	7
第三部分 — 董事會函件.....	11
第四部分 — 獨立董事委員會函件.....	27
第五部分 — 獨立財務顧問函件.....	29
第六部分 — 說明備忘錄.....	70
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
附錄三 — 本集團之物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 計劃安排.....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告.....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告.....	VI-1

在本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「公佈日期」	指	二零二六年七月十七日，即聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該等授權」	指	有關建議的所有必要授權、登記、備案、裁定、同意、許可及批准(包括原則性批准)
「實益擁有人」	指	股份以登記擁有人名義登記之任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放營業之日子
「註銷價」	指	根據計劃應向計劃股東以現金支付之每股計劃股份的價格2.00港元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可能是個人或聯名個人或公司
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二六年修訂版)(經不時合併及修訂)
「本公司」	指	結好控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：64)
「條件」	指	本計劃文件第六部分所載說明備忘錄中「3.建議及計劃之條件」一節所載實施建議及計劃之條件
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「法院聆訊」	指	大法院就批准計劃呈請舉行之聆訊

「法院會議」	指	按照大法院指示將於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行之計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否變更)進行表決，其通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係的股份」	指	除要約人及要約人一致行動人士持有之股份以外之股份
「無利害關係的股東」	指	無利害關係的股份的持有人
「生效日期」	指	計劃根據公司法及條件生效之日期
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時十五分(或於法院會議結束或休會後儘快)假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及通過有關(其中包括)實行建議(包括計劃及特別股息)之所有必要決議案，其通告載於本計劃文件附錄六
「產權負擔」	指	(a)任何按揭、抵押、質押、押記、留置權、信託、作為抵押之轉讓、抵押權益、任何第三方權益或權利或授予第三方之任何其他類別之產權負擔或優先權利，包括但不限於於交易中授出之任何權利，即使其並非相關法律項下之抵押權利，惟其在財務或實際經濟利益方面與抵押權利相似；(b)任何授權、代表投票權、投票信託安排、購股權、優先要約權、優先洽商權、優先購買權及其他限制轉讓權利；及(c)對並無法定所有權之產權負擔、擁有權或使用權提出申索之權利
「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
「說明備忘錄」	指	根據大法院規例(二零二三年修訂版)第102號命令於本計劃文件第六部分載列之說明備忘錄

「融資」	指	創興銀行有限公司根據要約人(作為借款人)、創興銀行有限公司(作為貸款人)及洪漢文先生(作為擔保人)所訂立日期為二零二六年七月六日的貸款協議(「貸款協議」)，以要約人為受益人授出300百萬港元的貸款融資
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「Honeylink集團」	指	Honeylink Agents Limited及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立之本公司獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事以及非執行董事組成)，以就建議向無利害關係的股東提供意見，成員包括陳愛莊女士、梁耀文先生、何百全先生及胡欣綺女士
「獨立財務顧問」 或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會及無利害關係的股東提供意見
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可能是個人或聯名個人或公司
「聯合公佈」	指	要約人及本公司於二零二六年七月十七日刊發之聯合公佈，內容有關建議
「最後交易日」	指	二零二六年六月二十五日，即聯合公佈刊發前之最後一個完整交易日
「最後可行日期」	指	二零二六年九月二十五日，即本計劃文件刊發前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二七年三月二十五日(或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)大法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員及／或大法院許可的有關其他日期)
「會議記錄日期」	指	二零二六年十月二十六日(星期一)或應已向股東公佈之其他日期，乃就釐定計劃股東出席法院會議並在會上投票的權利，以及股東出席股東特別大會並在會上投票的權利之目的而設定的記錄日期
「大有融資」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人就建議的財務顧問
「要約期」	指	就計劃而言，由公佈日期開始至生效日期結束為止(或倘提前結束，則至計劃按照其條款及收購守則被撤銷或失效之日期為止)之期間
「要約人」	指	Honeylink Agents Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由洪漢文先生全資實益擁有
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言與要約人及／或洪漢文先生一致行動或被推定為一致行動的人士
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣(除非文義另有所指)
「建議」	指	要約人根據本計劃文件之條款及在當中所載條件之規限下，以計劃及有關特別股息之安排的方式將本公司私有化的建議
「公眾人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「記錄日期」	指	二零二六年十一月五日(星期四)(或本公司可能公佈之其他日期)，即就(i)釐定計劃股東根據計劃收取註銷價的權利，及(ii)釐定股東根據建議收取特別股息的權利之目的而設定的記錄日期

「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「有關當局」	指	適當政府及／或政府機構、監管機構、證券交易所、法院或機關(包括但不限於大法院及公司註冊處處長)
「有關期間」	指	於二零二六年一月十七日(即要約期開始前六個月之日)起至最後可行日期止期間
「計劃」	指	本公司與計劃股東之間於公司法第86條項下之計劃安排，涉及註銷所有計劃股份，同時維持本公司已發行股本於註銷計劃股份前之金額以實施建議，且可附帶大法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件或須受此規限
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件(計劃構成其中一部分)，當中載有各函件、聲明、附錄及通告(可不時修訂或補充)
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於記錄日期前可能發行的有關其他股份，惟不包括要約人及要約人一致行動人士所持有的股份
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「抵押文件」	指	具有「第三部分－董事會函件－2.建議之條款－確認財務資源」一節所賦予之涵義
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份登記處」	指	本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司

「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別股息」	指	本公司將向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東以現金派發的特別股息每股2.00港元，惟須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「總價格」	指	為註銷價及特別股息之總和之現金金額，合共為4.00港元
「%」	指	百分比

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘下列時間表有任何變動，要約人及本公司將刊發聯合公佈。本計劃文件內所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期，惟提述法院聆訊及生效日期之預期日期者除外，該等提述乃開曼群島之相關時間及日期。僅供說明之用，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

香港時間
(除非另有訂明)

寄發或刊發本計劃文件之日期.....二零二六年九月二十八日
(星期一) 或之前

遞交股份過戶登記文件以符合資格
出席法院會議及股東特別大會
並於會上投票之最後時間.....二零二六年十月二十日(星期二)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續
以釐定股東出席法院會議及
股東特別大會並於會上投票之權利⁽¹⁾.....二零二六年十月二十一日(星期三)至
二零二六年十月二十六日(星期一)
(包括首尾兩日)

就以下各項遞交代表委任表格之最後時間：
法院會議⁽²⁾.....二零二六年十月二十四日
(星期六) 上午十時正
(或可交予法院會議主席)

股東特別大會⁽²⁾.....二零二六年十月二十四日
(星期六) 上午十時十五分

釐定出席法院會議及股東特別大會
並於會上投票之權利之
會議記錄日期.....二零二六年十月二十六日(星期一)

法院會議^{(2)及(3)}.....二零二六年十月二十六日(星期一)
上午十時正

股東特別大會^{(2)及(3)}.....二零二六年十月二十六日(星期一)
上午十時十五分
(或於法院會議結束或休會後儘快)

於聯交所網站刊登法院會議及
股東特別大會結果公佈.....不遲於二零二六年十月二十六日
(星期一) 下午七時正

香港時間
(除非另有訂明)

股份於聯交所買賣之預期最後時間.....二零二六年十月二十七日
(星期二) 下午四時十分

遞交股份過戶文件以符合資格享有
計劃項下權利(包括特別股息)之最後時間.....二零二六年十月三十日
(星期五) 下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續以
釐定計劃項下權利⁽⁴⁾.....二零二六年十一月二日
(星期一) 起

法院聆訊.....二零二六年十一月二日(星期一)
(開曼群島時間)

於聯交所網站公佈(1)法院聆訊結果；
(2)預期生效日期；及(3)預期撤銷股份
於聯交所之上市地位之日期.....二零二六年十一月三日(星期二)
上午八時三十分或之前

記錄日期.....二零二六年十一月五日(星期四)

生效日期.....二零二六年十一月五日(星期四)
(開曼群島時間)

於聯交所網站公佈(1)生效日期；及
(2)撤銷股份於聯交所之上市地位.....不遲於二零二六年十一月六日
(星期五) 上午八時三十分

預期撤銷股份於聯交所之上市地位⁽⁵⁾.....二零二六年十一月六日
(星期五) 下午四時正

寄發向計劃股東⁽⁶⁾支付總價格之
支票之最後日期.....二零二六年十一月十六日
(星期一) 或之前

附註：

- (1) 本公司將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑問，該暫停辦理過戶期間並非為釐定計劃項下之權利。

- (2) 務請閣下將隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格分別按其上印備之指示填妥及簽署，並按照上文列示之時間及日期交回股份登記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。就法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格而言，如未有如此送達，則仍可於法院會議上交予法院會議主席（為無利害關係及獨立董事），惟將由主席全權酌情決定是否接納。就股東特別大會適用之**白色**代表委任表格而言，如未有如此送達，其將被視為無效。持有兩股或以上計劃股份之計劃股東可委派超過一名受委代表代其於法院會議上投票，惟倘委派超過一名受委代表，須註明各受委代表獲委任以代表之股份數目。填妥及交回法院會議或股東特別大會適用之相關代表委任表格後，計劃股東或股東（視情況而定）仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，閣下受委代表之授權將視作撤回。
- (3) 倘於法院會議及股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈的「極端情況」警告生效或預期將予生效，則法院會議及股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所及本公司各自之網站登載通告，以通知計劃股東及／或股東續會之日期、時間及地點、買賣股份最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位生效的日期。
- (4) 本公司將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續以釐定符合資格享有計劃項下權利之計劃股東。
- (5) 計劃將於本計劃文件第六部分說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節所載之所有條件達成或豁免（如適用）後生效。股東將獲公佈知悉計劃生效之確實日期。撤銷股份上市地位將於計劃於生效日期生效後進行，預期股份之上市地位將於二零二六年十一月六日（星期五）下午四時正撤銷。所有條件將須於二零二七年三月二十五日或之前（或要約人及本公司可能協定之較後日期或（如適用）大法院可能指示之較後日期及（在所有情況下）執行人員及／或大法院准許之日期）（即最後截止日期）達成或豁免（如適用），否則建議及計劃將失效。
- (6) 計劃股東收取總價格權利之支票將盡快（惟無論如何不得遲於生效日期後七個營業日）以普通郵遞方式以預付郵資信封寄往計劃股東於記錄日期名列本公司股東名冊之地址，或如為聯名持有人，則寄往於記錄日期名列本公司股東名冊首位之聯名持有人就有關聯名持股之地址。支票郵誤風險由收件人承擔，要約人、本公司、大有融資、獨立財務顧問及股份登記處及其各自的最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及建議涉及的任何其他人士概不會對任何郵件遺失或派遞延誤負責。

惡劣天氣對預期時間表之影響

(a) 惡劣天氣對法院會議及／或股東特別大會之影響

倘於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」警告生效或預期將予生效，則法院會議及／或股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所及本公司各自之網站登載公告，以通知計劃股東及／或股東延會之日期、時間及地點。

倘(i)於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正或之前，八號或以上熱帶氣旋警告信號已獲解除或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」警告不再生效；或(ii)倘懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，則法院會議及股東特別大會將如期舉行。

於惡劣天氣情況下，計劃股東及股東(視情況而定)應於考慮自身情況後自行決定是否出席法院會議及／或股東特別大會，如選擇出席大會，務請小心謹慎。

(b) 惡劣天氣對現金權利支票寄發日期之影響

倘於寄發總價格支票的最後日期中午十二時正之前任何時間，於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，或香港政府公佈之「極端情況」生效，但於中午十二時正或之後不再生效，則有關日期將仍為同一營業日。

倘於寄發總價格支票的最後日期中午十二時正及／或其後，於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，或香港政府公佈之「極端情況」生效，則有關日期將重新安排為下一個於中午十二時正及／或其後均無任何該等警告生效的營業日。



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

董事會：

執行董事：

洪漢文先生(主席)

甘承倬先生(行政總裁)

非執行董事：

胡欣綺女士

獨立非執行董事：

陳愛莊女士

梁耀文先生

何百全先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1205

Cayman Islands

香港之主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈地下至3樓

敬啟者：

(1) 要約人根據開曼群島公司法第86條以計劃安排方式

將結好控股有限公司私有化；

(2) 建議撤銷上市地位；及

(3) 建議特別股息

1. 緒言

謹此提述聯合公佈。於二零二六年六月二十五日(交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以根據公司法第86條透過計劃安排方式私有化本公司。計劃將涉及註銷計劃股份，而作為代價，以現金向計劃股東支付每股被註銷之計劃股份之總價格，以及撤銷股份在聯交所之上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議的進一步資料及預期時間表，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告（隨附有關代表委任表格）。

敦請閣下垂注本計劃文件以下各節：(i)第四部分所載之「獨立董事委員會函件」；(ii)第五部分所載之「獨立財務顧問函件」；(iii)第六部分所載之「說明備忘錄」；及(iv)本計劃文件附錄四所載之「計劃安排」。

2. 建議之條款

倘建議獲批准及實施，則：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，代價為就每股被註銷之計劃股份支付總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付；
- (b) 於註銷計劃股份時，本公司已發行股本將同時透過向要約人配發及發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份維持於緊接註銷計劃股份前之數額。因註銷計劃股份而於本公司賬冊中產生之儲備，將用於按面值繳足向要約人如此配發及發行的新股份；及
- (c) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所主板的上市地位，自緊隨生效日期起生效。

註銷價及特別股息

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，代價為向計劃股東就每股計劃股份以現金支付總價格4.00港元（即註銷價2.00港元及特別股息2.00港元之總和）。

根據建議，要約人將促使本公司且本公司將宣派每股2.00港元的特別股息。該特別股息須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東（包括要約人及要約人一致行動人士）以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實，並將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東派付。

因此，倘計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效，於記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將根據建議以現金收取每股計劃股份之總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付。(a)註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價3.40港元折讓約41.2%，及股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價3.80港元折讓約47.4%；及(b)總價格較股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價3.40港元溢價約17.6%，及股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價3.80港元溢價約5.3%。

除特別股息外，倘於最後可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)資本回報的全部或任何部分淨額或淨價值下調註銷價，在此情況下，聯合公佈、本計劃文件或任何其他公佈或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

於最後可行日期，(i)本公司概無宣派任何股息而尚未派付；及(ii)本公司確認，除特別股息外，本公司不擬於生效日期或計劃不獲批准或建議因其他原因而失效之日(視情況而定)或之前宣派任何股息或其他分派。

總代價

於最後可行日期，本公司有618,197,262股已發行股份。假設(i)計劃已生效；及(ii)於記錄日期前並無進一步發行股份，則將有298,778,970股已發行計劃股份，因此，要約人根據計劃應支付之註銷價總額將約為597.6百萬港元。假設於建議完成前，本公司之股權架構並無其他變動，待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，應支付予計劃股東的特別股息總額將約為597.6百萬港元，將由本公司撥付。根據建議應支付予計劃股東的總價格將約為1,195.1百萬港元。要約人於本計劃文件日期實益擁有的319,418,292股股份將不會構成計劃股份的一部分，且要約人已不可撤回及無條件地同意放棄其收取特別股息之權利。

確認財務資源

按註銷價每股計劃股份2.00港元、特別股息每股股份2.00港元及於本計劃文件日期已發行298,778,970股計劃股份計算，並假設於記錄日期或之前並無進一步發行股份，根據建議應支付予計劃股東的最高現金代價總額將約為1,195.1百萬港元。

註銷價將由融資及／或要約人及／或其唯一股東之內部資源撥付。特別股息將由本公司內部現金資源撥付。

融資乃由以下各項作擔保：(i)要約人所有已發行股份的股份押記；(ii)要約人實益擁有的本公司所有已發行股份（即319,418,292股股份）以及要約人將不時實益擁有的所有已發行股份（於計劃生效後，本公司將向要約人配發及發行新股份，其數目相當於被註銷的計劃股份數目）的股份押記；及(iii)要約人（作為押記人）與創興銀行有限公司（作為承押人）就要約人所有現有及未來資產已訂立或將訂立的債券（統稱「擔保文件」）。要約人確認，償還融資（包括其利息）並不取決於本集團的業務。大有融資為要約人有關建議之財務顧問，其信納(i)要約人可提供充足財務資源以支付註銷價；及(ii)本公司可提供充足財務資源以支付特別股息。

3. 建議及計劃之條件

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

- (a) 計劃獲計劃股東批准（以投票表決方式），而該等計劃股東佔親身或透過委任代表出席法院會議及於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃獲親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係的股東所持無利害關係的股份所附至少75%的票數批准（以投票表決方式），惟投票反對批准計劃的決議案的票數（以投票表決方式）不超過無利害關係的股東所持全部無利害關係的股份所附票數之10%；
- (c) 股東（包括要約人及要約人一致行動人士）在股東特別大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付特別股息；

- (d) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東(包括要約人及要約人一致行動人士)，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准註銷及剔除計劃股份以削減任何本公司已發行股本，並動用因註銷及剔除計劃股份而產生之儲備，以同時透過向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份來維持本公司已發行股本；
- (e) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)及確認(如必要)本公司已發行股本有否因註銷及剔除計劃股份而作出任何削減，並向公司註冊處處長提交大法院的命令文本以作登記；
- (f) 已向開曼群島、香港及／或任何其他相關司法權區的有關當局取得或作出有關當局發出或作出(視情況而定)的所有必要的該等授權，以及(如適用)生效日期前的任何等待期(截至最後可行日期並無等待期)已屆滿或終止(在各情況下倘有關該等授權就Honeylink集團或本集團整體及建議而言屬重大)；
- (g) 於計劃根據其條款變得具有約束力及生效之前及當時，該等授權仍具有十足效力及作用且未作變更，並已遵守所有相關司法權區的一切必要法定或規管責任，而任何有關當局並無就建議或與此相關之任何事宜、文件(包括通函)或事情施加任何相關法律、規則、法規或守則並無明確規定或屬附加於該等法律、規則、法規或守則明確規定之外的任何規定；
- (h) 倘要求，要約人已取得任何有關當局或其他第三方可能要求且根據適用法律及規例對履行計劃而言屬必要之其他有關必要同意、批准、准許、豁免或解除；
- (i) 並無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或機關作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、制定或建議任何法例、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的法例、規例、要求或法令)，將導致計劃或根據其條款實施計劃變成無效、不可強制執行、違法或不切實際(或將對計劃或根據其條款實施計劃施加任何重大不利條件或責任)；

- (j) 取得金融機構就本集團任何現有重大債務融資及其他合約責任可能要求的一切必要同意；及
- (k) 自二零二六年六月二十五日以來，本集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份）概無提出或仍然面對任何尚未了結之重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之政府或半官方、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其進行業務作出之調查，且各情況對本集團整體或建議而言屬重大及不利。

上文第(a)至(i)項條件不得豁免。要約人保留權利豁免任何第(j)至(k)項條件之全部或任何特定事項。除大法院、執行人員及聯交所之批准外，本公司及要約人並不知悉就條件(f)、(g)、(h)及(j)尚有其他任何所需的該等授權、同意、批准及／或許可。所有條件須於最後截止日期或之前獲達成或豁免（視適用情況而定），否則計劃將不會生效。待條件獲達成或豁免（視適用情況而定）後，計劃將會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力。

倘條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免（視適用情況而定），則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤回。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引任何有關條件的權利的情況就建議而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議的依據。倘條件獲達成或豁免（視適用情況而定），計劃將對要約人及全體計劃股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。預期時間表之更新將於寄發計劃文件時進一步發表公佈。

於最後可行日期，概無條件已獲達成或豁免（視情況而定）。

股東及本公司潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免（視適用情況而定）後方可實施，因此建議未必會實施。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 價值比較

總價格每股計劃股份4.00港元較：

有關最後可行日期及最後交易日

- 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股3.80港元溢價約5.3%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股3.40港元溢價約17.6%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止十個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.30港元溢價約21.2%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.31港元溢價約20.8%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.21港元溢價約24.6%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.12港元溢價約28.2%。

有關本公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值

- 於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值（根據(i)於二零二六年三月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約6,651,788,000港元及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出）約10.76港元折讓約62.8%；及
- 於「附錄一—本集團財務資料—3.經調整經審核資產淨值」一節所示經調整經審核每股資產淨值折讓約62.5%。

註銷價每股計劃股份2.00港元較：

有關最後可行日期及最後交易日

- 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股3.80港元折讓約47.4%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股3.40港元折讓約41.2%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止十個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.30港元折讓約39.3%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.31港元折讓約39.6%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.21港元折讓約37.7%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.12港元折讓約36.0%。

有關本公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值

- 於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值（根據(i)於二零二六年三月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約6,651,788,000港元及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出）約10.76港元折讓約81.4%；及
- 於「附錄一—本集團財務資料—3.經調整經審核資產淨值」一節所示經調整經審核每股資產淨值折讓約81.3%。

總價格乃經計及（其中包括）股份之近期及歷史成交價格及成交量、本集團之財務表現以及本董事會函件「9.建議之理由及裨益」一節所載之因素後，按商業基準釐定。

最高及最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二六年八月三十一日的3.82港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為二零二六年一月二十一日、二零二六年一月二十三日、二零二六年一月二十六日、二零二六年一月二十九日、二零二六年二月三日、二零二六年二月四日、二零二六年二月五日及二零二六年二月十三日的3.00港元。

5. 本公司股權架構

敦請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄所載之「5.本公司之股權架構」一節。

6. 特別股息

根據建議，要約人將促使本公司且本公司將宣派每股2.00港元的特別股息。該特別股息須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實，並將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東派付。要約人於最後可行日期實益擁有的319,418,292股股份將不會構成計劃股份的一部分，且要約人已不可撤回及無條件同意放棄其收取特別股息之權利。上述派付特別股息之條件概不可豁免。

董事會建議特別股息的金額為2.00港元，惟須待特別股息的條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。特別股息將於計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，由本公司以現金派付予股東，並將於要約人向計劃股東支付註銷價之同日派付。

股東及潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可實施，因此建議未必會實施，計劃未必會生效。

股東及本公司潛在投資者務請留意，派發特別股息須待(其中包括)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實。因此，特別股息未必會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

7. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

僅於會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東，方可出席法院會議並於會上投票以批准計劃。於最後可行日期，要約人於319,418,292股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約51.67%，而概無要約人一致行動人士持有任何股份。在任何情況下，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份概不會於法院會議上投票。要約人已向大法院作出承諾，不會出席法院會議及於會上投票。要約人亦已向大法院承諾受計劃約束，以確保其將遵守並受計劃之條款及條件所規限。於釐定「3.建議及計劃之條件」一節所披露之條件(b)是否達成時，僅會計及無利害關係的股東之投票，因此，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份將不會就此計算在內。於最後可行日期，所有計劃股份均為無利害關係的股份。

凡於會議記錄日期名列本公司股東名冊之股東（包括要約人及要約人一致行動人士），均有權出席股東特別大會並於會上就以下事項投票：(i)擬於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准及落實任何因註銷計劃股份而導致之本公司已發行股本削減，並同時透過向要約人配發及發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份，及將因註銷計劃股份而於本公司賬冊內產生之儲備用於繳足向要約人如此配發及發行的新股份，以維持本公司已發行股本於緊接註銷計劃股份前之數額；及(ii)擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准及落實特別股息。要約人及要約人一致行動人士已表明，彼等將投票贊成擬於股東特別大會上提呈之上述特別決議案及普通決議案。

假設於建議完成前，本公司股權架構並無其他變動，則於計劃生效後，要約人將持有全部已發行股份。

8. 要約人之財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已委任大有融資為其有關建議之財務顧問。

董事會已成立獨立董事委員會，該委員會由全體獨立非執行董事（即陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生）以及非執行董事胡欣綺女士組成，以就建議及計劃是否屬公平合理以及無利害關係的股東於法院會議及股東特別大會上如何投票向無利害關係的股東作出推薦建議。

智略資本已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃的條款向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任智略資本。

9. 建議之理由及裨益

建議讓計劃股東得以按較現行市價有溢價之水平退出。儘管註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價折讓約41.2%，及較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價折讓約47.4%，惟建議讓計劃股東於獲得註銷價之外，亦可收取特別股息，兩者相加為總價格，總價格較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約17.6%，及較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價溢價約5.3%。本集團持續憑藉其專業精神及於金融服務業之豐富經驗，在其經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務等多元化的各業務板塊中維持長期增長及發展，然而，本集團投資及業務營運之預期回報，未必能滿足具有不同投資期限及目標的計劃股東的不同投資需求。當前的地緣政治緊張局勢以及充滿挑戰的商業及投資環境，亦對本集團的未來增長機遇構成壓力，並可能最終對股息分派及投資回報帶來不確定性。建議將為計劃股東提供機會及選擇，可按溢價水平悉數清倉彼等於本公司的投資。透過建議，計劃股東可將其投資變現為現金，並將根據建議收取之代價重新分配至其他投資機遇。要約人之意向是確保所有少數股東均獲充分知會，以作出最符合其財務目標之決定。

此外，股份的交易流動性一直偏低。股份於最後可行日期前各完整曆月的平均每日成交量介乎於四月的最低約90,377股至於七月的最高約796,562股，分別僅佔於最後可行日期計劃股東所持298,778,970股股份的約0.0302%及0.2666%。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不會對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售。建議為計劃股東提供將其投資變現為現金的直接機會。

股份交易流動性低亦影響本公司自股票市場集資的能力。自二零一八年以來，本公司並無開展任何股權集資活動，顯示其目前的上市地位並未作為有效的集資平台支持本公司的業務發展及未來增長。建議涉及撤銷本公司的上市地位，預期亦將減少與維持本公司的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。

10. 要約人對本公司的意向

於實施建議後，要約人擬讓本集團繼續經營其業務，包括經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

除要約人可能於檢討其有關本集團業務、架構及／或發展方向之策略後不時實施的變動外，要約人無意將股份於其他證券市場上市，亦無意對本集團之業務及本集團僱員之僱用作出重大變動。

董事會注意到要約人之意向並願意就其意向與要約人合作。

11. 有關要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由洪漢文先生全資擁有。洪漢文先生為本公司董事會主席兼執行董事及本集團創辦人。彼負責制訂本集團企業策略及未來發展方向。洪漢文先生同時負責監督本集團的放債及信貸業務、物業發展及投資。彼於香港及台灣證券與地產行業擁有逾31年經驗。

12. 有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：64）。本公司主要從事投資控股。本集團之主要業務為經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

財務資料

敦請閣下垂注本計劃文件附錄一及附錄二分別載列之本集團財務資料及一般資料。

13. 應採取之行動

敦請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄內「12.應採取之行動」一節，以了解作為股東、由登記擁有人持有股份的實益擁有人或於中央結算系統存放股份的實益擁有人應採取的行動詳情。

14. 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷。計劃股東所持有股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司擬不再保留其於聯交所的上市地位，並將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，待計劃生效後，有關撤銷將於緊隨生效日期後生效。倘法院會議及／或股東特別大會因惡劣天氣影響根據本公司組織章程細則延期，計劃股東將透過公佈方式獲悉延期法院會議及股東特別大會的確實日期、買賣股份最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位生效的日期。

在收購守則之規定規限下，倘任何條件並無於最後截止日期或之前達成或獲豁免（視適用情況而定），則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則提出後續要約受到限制，即要約人及於建議過程中與要約人一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效之日起12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意除外。要約人並無意尋求有關同意。

15. 海外計劃股東

向非香港居民的計劃股東提出及實施建議可能受相關司法權區的適用法律影響。任何非香港居民的計劃股東應自行了解並遵守其所屬司法權區的任何適用規定。

有意就建議採取任何行動的任何海外計劃股東有責任自行確認其已就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意、履行有關司法權區內的必要手續以及支付該等海外計劃股東應繳納的任何發行、轉讓或其他稅項。

海外計劃股東的任何接納將被視為構成有關人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問（包括要約人有關建議的財務顧問大有融資）聲明及保證已遵守該等法律及監管規定。

倘任何相關法律或法規禁止海外計劃股東接收計劃文件，或僅可在符合要約人或本公司董事認為過於繁苛或繁重（或在其他方面並不符合要約人或本公司或彼等各自股東的最佳利益）的條件或要求後方可進行，則可能不會向有關海外計劃股東寄發計劃文件。於最後可行日期，有一名海外計劃股東於本公司股東名冊上所示之地址位於澳門。董事獲澳門當地律師告知，該司法權區的相關法律或法規並無對將計劃自動擴大至該海外股東或向其寄發本計劃文件作出任何限制。計劃將擴大至該名位於澳門之海外股東，並將向其寄發本計劃文件。因此，本公司將不會根據收購守則規則8註釋3申請豁免。

16. 稅務及獨立意見

敦請 閣下垂注本計劃文件第六部分所載說明備忘錄中「15.稅項及獨立意見」一節。

17. 一般事項

要約人、要約人一致行動人士及洪漢文先生確認，於最後可行日期：

- (a) 要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生並無接獲任何有關投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾；
- (b) 要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生並無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；
- (c) 要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述對建議而言可能屬重大的與股份或要約人股份有關的安排（不論是以購股權、彌償保證或其他方式作出）；
- (d) 除本計劃文件第六部分所載說明備忘錄中「5.本公司之股權架構」一節所披露者外，要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生概無擁有、控制或對其行使指示的任何投票權或股份或本公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具的權利；
- (e) 於有關期間及直至最後可行日期（包括該日），要約人、要約人一致行動人士及洪漢文先生概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券；

- (f) 要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生概無訂立任何涉及其未必會援引或尋求援引建議之先決條件或條件之情況的協議或安排；
- (g) 要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
- (h) 除要約人將支付的註銷價及本公司將派付的特別股息外，要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生並無且不會就建議以任何形式向任何計劃股東或與彼等一致行動的任何人士支付任何代價、補償或利益。

董事會及要約人、要約人一致行動人士及洪漢文先生確認，於本計劃文件日期，除建議及計劃外，(a)任何股東與(b)(i)本公司、其附屬公司或聯營公司或(b)(ii)要約人、要約人一致行動人士及／或洪漢文先生之間並無諒解、協議或安排或特別交易。

18. 推薦建議

董事會已成立獨立董事委員會，該委員會由全體獨立非執行董事(即陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生)以及非執行董事胡欣綺女士組成，以就建議及計劃是否屬公平合理以及無利害關係的股東於法院會議及股東特別大會上如何投票向無利害關係的股東作出推薦建議。

敦請 閣下垂注本計劃文件第四部分「獨立董事委員會函件」所載列獨立董事委員會有關建議及計劃之推薦建議。

敦請 閣下垂注本計劃文件第五部分「獨立財務顧問函件」所載列獨立財務顧問有關建議及計劃之推薦建議。

19. 進一步資料

務請閣下仔細閱讀本計劃文件，特別是(i)本計劃文件第四部分載列之「獨立董事委員會函件」；(ii)本計劃文件第五部分載列之「獨立財務顧問函件」；(iii)本計劃文件第六部分載列之說明備忘錄；及(iv)本計劃文件各附錄。此外，本計劃文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格。

此致

列位股東 台照

承董事會命
結好控股有限公司
執行董事兼行政總裁
甘承倬
謹啟

二零二六年九月二十八日



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

敬啟者：

- (1) 要約人根據開曼群島公司法第86條以計劃安排方式將結好控股有限公司私有化；
- (2) 建議撤銷上市地位；及
- (3) 建議特別股息

吾等謹此提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零二六年九月二十八日內容有關建議及計劃之計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就建議及計劃向無利害關係的股東提供意見，尤其是(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東特別大會上就計劃投票。

智略資本經吾等批准後就建議及計劃獲委任為獨立財務顧問。

務請閣下垂注(a)本計劃文件第三部分所載之「董事會函件」；(b)本計劃文件第五部分所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問達致其推薦建議時所考慮之因素及理由；及(c)本計劃文件第六部分所載之說明備忘錄。

經考慮建議及計劃之條款，並經考慮智略資本之意見(尤其是本計劃文件第五部分「獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及推薦建議)後，吾等認為建議及計劃對無利害關係的股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (i) 無利害關係的股東於法院會議上投票贊成批准計劃之決議案；及
- (ii) 股東在股東特別大會上投票贊成批准及落實因註銷及剔除計劃股份而導致的任何本公司已發行股本削減，同時於緊隨註銷計劃股份後，透過向要約人配發及發行已註銷計劃股份相等數目之新股份（按面值入賬列作繳足股款），維持本公司已發行股本於註銷計劃股份前之金額之特別決議案，以及批准宣派及派付特別股息之普通決議案。

此 致

列位無利害關係的股東 台照

代表
結好控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳愛莊女士

獨立非執行董事
梁耀文先生

獨立非執行董事
何百全先生

非執行董事
胡欣綺女士

謹啟

二零二六年九月二十八日

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問意見函件全文，載有其就建議及計劃致獨立董事委員會之意見，該函件乃供載入計劃文件而編製。

VEDA | CAPITAL 智 略 資 本

敬啟者：

- (1)要約人根據開曼群島公司法第86條以計劃安排方式將結好控股有限公司私有化；
- (2)建議撤銷上市地位；及
- (3)建議特別股息

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。有關建議及計劃之詳情載於日期為二零二六年九月二十八日之計劃文件中「第三部分－董事會函件」（「**董事會函件**」）及「第六部分－說明備忘錄」，而本函件構成計劃文件之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

背景

於二零二六年六月二十五日（交易時段後），要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以根據公司法第86條透過計劃安排方式私有化 貴公司。計劃將涉及註銷計劃股份，而作為代價，以現金向計劃股東支付每股被註銷之計劃股份之總價格，以及撤銷股份在聯交所之上市地位。

建議之條款

倘建議獲批准及實施，則：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，代價為就每股被註銷之計劃股份支付總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由 貴公司以現金派付；
- (b) 於註銷計劃股份時， 貴公司已發行股本將同時透過向要約人發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份維持於緊接註銷計劃股份前之數額。因註銷計劃股份而於 貴公司賬冊中產生的進賬，將用於繳足向要約人如此配發及發行的新股份；及
- (c) 貴公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所主板的上市地位，自緊隨生效日期起生效。

然而，倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤回。

註銷價及特別股息

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，代價為向計劃股東就每股計劃股份以現金支付總價格4.00港元。

根據建議，要約人將促使 貴公司且 貴公司將宣派每股2.00港元的特別股息。該特別股息須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實。

於記錄日期名列 貴公司股東名冊之計劃股東將收取：

每1股已註銷計劃股份……………每股計劃股份之總價格4.00港元

註銷價將由融資及／或要約人及／或其唯一股東之內部資源撥付。特別股息將由 貴公司內部現金資源撥付。

除特別股息外，倘於最後可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)資本回報的全部或任何部分淨額或淨價值下調註銷價，在此情況下，計劃文件或任何其他公佈或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

獨立董事委員會

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生)及非執行董事(即胡欣綺女士)組成。獨立董事委員會由董事會成立，以就建議及計劃是否屬公平合理，及無利害關係的股東於法院會議及股東特別大會上如何投票向無利害關係的股東提供推薦意見。

獨立財務顧問

作為建議及計劃之獨立財務顧問，吾等的角色乃向獨立董事委員會就(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)獨立董事委員會應否建議無利害關係的股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成建議及計劃提供意見。吾等作為獨立財務顧問之委聘已獲獨立董事委員會批准。

於最後可行日期，吾等與 貴公司或其各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之間並無聯繫或關連，因此，吾等被認為有資格就建議及計劃提供獨立意見。

於緊接吾等獲委聘為獨立財務顧問前過去兩年直至獲委聘當日，除了(i)就結好金融集團有限公司之集團重組獲 貴公司委任為結好金融集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問(詳情載於 貴公司與結好金融集團有限公司於二零二四年十一月五日刊發之聯合公佈內)；及(ii)是次獲委聘為獨立財務顧問外，吾等與 貴公司或其各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之間並無其他委聘。除有關是次獨立財務顧問之委聘而應付吾等之一般專業費用外，概無其他安排使吾等可自 貴公司或其各自之董事、控股股東或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為吾等根據收購守則規則2屬獨立，足以作為獨立財務顧問就建議及計劃提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等倚賴計劃文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司董事及／或代表（統稱「**管理層**」）向吾等作出之聲明。

吾等假定管理層所提供之所有聲明、資料及陳述（彼等須對此負全責）於作出時屬真實準確，且直至最後可行日期仍繼續如是。倘有關聲明、資料、意見及／或陳述（包括本函件之內容）有任何重大變動， 貴公司及吾等將根據收購守則規則9.1儘快知會股東。在此情況下，吾等將考慮是否需要相應修訂或更新吾等之意見，並知會獨立董事委員會及股東。

吾等亦已假定管理層（視情況而定）於計劃文件中作出之所有信念、意見、期望及意向陳述乃經充分查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑計劃文件內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，致使其中任何聲明產生誤導。達致吾等於計劃文件中之意見時，吾等已搜尋、分析及倚賴(i)計劃文件；(ii)有關 貴集團之資料，包括但不限於由 貴公司刊發之財務報告；(iii)於聯交所網站取得之市場資料；及(iv)由香港政府發佈之文件、報告及／或其他官方公告。

吾等作為獨立財務顧問，除本函件外，概不就計劃文件任何部分內容承擔責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，並已採取足夠及必需之步驟，從而令吾等之意見據此構成合理基礎及達致知情見解。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核證，亦無就 貴集團、所涉及之公司或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士之業務及事務進行任何獨立調查。

吾等亦並無考慮建議及計劃之稅務及監管影響，因該等影響取決於彼等之個別情況。尤其是居住海外或須繳納海外稅項或香港證券交易稅項的無利害關係的股東，應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會考慮建議及計劃時參考，除納入計劃文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析之整體結果而得出。

1. 貴集團之業務及財務資料

1.1 貴集團之背景

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：64）。

貴公司主要從事投資控股。貴集團主要從事經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

1.2 貴集團過往財務表現

下表概述摘錄自 貴公司截至二零二四年（「二零二四財年」）、二零二五年（「二零二五財年」）及二零二六年（「二零二六財年」）三月三十一日止各年度年報之 貴集團二零二四財年、二零二五財年及二零二六財年各年之經審核綜合財務資料。

(i) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度

	二零二四 財年 千港元 (經審核)	二零二五 財年 千港元 (經審核)	二零二六 財年 千港元 (經審核)
收益 (附註1)	410,015	432,098	357,531
— 證券保證金融資	204,969	199,556	158,775
— 經紀	127,272	128,223	103,077
— 放債	35,244	45,847	44,018
— 企業融資	2,112	3,310	5,311
— 資產管理	594	594	472
— 金融工具投資 (附註2)	15,431	13,396	12,678
— 物業投資	22,182	40,047	31,611
— 拍賣業務	2,211	1,125	1,589
貴公司擁有人應佔溢利	35,815	41,174	53,387

附註：

1. 按業務分部分析之收益明細於下表列示：

按分部劃分之收益組合(%)	二零二四 財年	二零二五 財年	二零二六 財年
—證券保證金融資	49.99	46.18	44.41
—經紀	31.04	29.67	28.83
—放債	8.60	10.61	12.31
—企業融資	0.52	0.77	1.49
—資產管理	0.14	0.14	0.13
—金融工具投資	3.76	3.10	3.55
—物業投資	5.41	9.27	8.84
—拍賣業務	0.54	0.26	0.44

2. 貴集團之金融工具投資組合主要包括上市股本證券、債務證券(包括上市及非上市)及定期票據。該分部收益主要來自債務證券及定期票據之利息收入，於最近一個財政年度約佔 貴集團總收益之3.55%。

貴集團二零二六財年及二零二五財年之財務表現

貴集團於二零二六財年錄得收益約357.5百萬港元，較二零二五財年約432.1百萬港元減少約17.3%。誠如 貴公司告知，收益減少乃主要由於年內證券保證金融資業務產生之利息收入及銀行結存及定期存款利息收入減少，以及物業租金收入減少所致。

貴集團於二零二六財年錄得 貴公司擁有人應佔溢利約53.4百萬港元，較二零二五財年約41.2百萬港元增加約29.7%。誠如 貴公司告知，溢利增加乃主要由於(i)應收保證金客戶賬項之減值虧損淨額減少；及(ii)透過計劃安排(於二零二五年三月二十五日生效)方式收購結好金融集團有限公司(「結好金融」)餘下非控股權益之合併影響所致。結好金融之私有化消除了非控股權益，使 貴集團於年內之絕大部分溢利可歸屬於 貴公司擁有人。

如上表所示，貴集團的收益主要來自其傳統金融證券服務（「**金融服務**」）。其中，證券保證金融資及經紀服務分部為核心收益來源，分別合共佔貴集團二零二六財年及二零二五財年總收益之約73.2%及約75.9%。同時，其物業投資分部於二零二六財年為貴集團貢獻約31.6百萬港元收益，根據其投資物業於二零二六年三月三十一日之公平值約1,282.4百萬港元計算，相當於總租金收益率為約2.5%。吾等認為，相較於差餉物業估價署於二零二六年四月發佈的《二零二六年香港物業回顧》（「**香港物業回顧**」）所載之官方統計數據，此2.5%的收益率並不理想。該報告顯示，二零二五年(i)各類實用面積的住宅物業平均總租金收益率介乎約2.4%至約3.7%；及(ii)非住宅物業（包括辦公樓、分層工廠大廈及零售物業）的平均總租金收益率介乎約3.5%至約4.1%。雖然租金收益率視乎相關物業之類型、位置、樓齡、質素及其他特徵而可能有所差異，惟貴集團約2.5%之整體物業組合收益率與市場整體平均水平相比相對較低。

二零二五財年之收益及溢利與二零二四財年比較

貴集團於二零二五財年錄得收益約432.1百萬港元，較二零二四財年約410.0百萬港元增加約5.4%。誠如貴公司告知，收益增加乃主要由於年內租金收入增加以及放債業務之利息收入增加所致。

貴集團於二零二五財年錄得貴公司擁有人應佔溢利約41.2百萬港元，較二零二四財年約35.8百萬港元增加約15.0%。誠如貴公司告知，溢利增加乃主要由於年內上市及非上市股本證券之公平值收益增加，但部分被應收保證金客戶賬項之減值虧損增加所抵銷。

(ii) 貴集團於二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日之財務狀況

	於三月三十一日		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	1,782,522	1,806,168	1,888,175
—物業及設備	485,850	463,718	369,024
—投資物業	1,105,544	1,205,315	1,282,393
—無形資產	7,964	6,951	6,951
—商譽	17,441	17,441	17,441
—其他資產	3,965	6,532	13,505
—遞延稅項資產	23,200	23,309	13,588
—貸款及墊款	2,341	1,948	—
—投資	136,217	80,954	25,317
—收購物業及設備之已付按金	—	—	2,321
—收購投資物業之已付按金	—	—	157,635
流動資產	5,449,218	5,517,675	5,231,221
—應收賬項	1,864,483	1,669,298	1,862,525
—貸款及墊款	388,311	495,429	641,796
—預付款項、按金及其他應收款項	13,561	16,163	21,605
—可收回稅項	11,362	81	469
—投資	167,525	263,031	362,369
—銀行結餘—客戶賬戶	233,058	329,343	377,798
—銀行結餘—一般賬戶及現金	2,770,918	2,744,330	1,964,659
總資產	7,231,740	7,323,843	7,119,396
非流動負債	4,100	4,128	6,253
遞延稅項負債	4,100	4,128	6,253
流動負債	285,692	696,065	461,265
應付賬項	251,527	314,721	415,917
應計費用及其他應付款項	8,539	348,379	12,444
貿易應付賬款	25,626	32,965	32,904
總負債	289,792	700,193	467,518
流動資產淨額	5,163,526	4,821,610	4,769,956
資產淨額	6,941,948	6,623,650	6,651,878
貴公司擁有人應佔資產淨額	5,768,756	6,623,251	6,651,788

如上表所示，貴集團總資產於回顧三年期間內保持相對穩定，由二零二四年三月三十一日的約7,231.7百萬港元小幅縮減至二零二六年三月三十一日的約7,119.4百萬港元。截至二零二六年三月三十一日，貴集團之資產組合包括約5,231.2百萬港元流動資產及約1,888.2百萬港元非流動資產。

於二零二六年三月三十一日，其流動資產約為5,231.2百萬港元，主要包括：(i) 銀行結餘（一般賬戶及現金）約1,964.7百萬港元；(ii) 應收賬項約1,862.5百萬港元；及(iii) 貸款及墊款約641.8百萬港元。與去年相比，應收賬項、貸款及墊款以及投資有所增加，而銀行結餘及現金則有所減少。於二零二六年三月三十一日，其非流動資產約為1,888.2百萬港元，主要包括(i) 投資物業約1,282.4百萬港元；及(ii) 物業及設備約369.0百萬港元。於非流動資產中，於二零二六年三月三十一日之其他資產約13.5百萬港元主要為貴集團經紀及交易業務所需之法定及其他按金，惟該等按金並不附帶利息。據貴公司告知，其他資產增加乃主要由於交易活動增加，導致交易所及結算所之按金要求提高所致。同時，投資之非流動部分顯著減少，主要由於多項債務證券因即將到期而重新分類為流動資產。

於該三年期間內，貴集團的總負債波動較大，由二零二四年三月三十一日的約289.8百萬港元增加至二零二五年三月三十一日的約700.2百萬港元，其後於二零二六年三月三十一日減少至約467.5百萬港元。該等變動主要由於應付賬項增加，以及應計費用及其他應付款項變動所致。二零二五財年應計費用及其他應付款項大幅增加，主要由於結好金融私有化產生之應付特別股息約337.7百萬港元所致，該款項已於二零二六財年結清。

於二零二六年三月三十一日，流動負債約為461.3百萬港元，主要為應付賬項約415.9百萬港元，以及應計費用及其他應付款項約12.4百萬港元。非流動負債約為6.3百萬港元，全部為遞延稅項負債。

基於上述情況，吾等認為，貴集團於二零二六年三月三十一日維持約4,770.0百萬港元的流動資產淨值，顯示其擁有營運資金緩衝額，足以應付其現時短期債務。由於流動資源主要用於應收賬項、貸款及墊款以及投資之增加，貴集團於二零二六年三月三十一日的銀行結餘及現金較往年有所減少，因而更依賴相關資產之質素及市場穩定性。整體而言，於二零二六年三月三十一日，貴集團資產淨額維持於約6,651.9百萬港元，於回顧三年期間內保持相對穩定。

1.3 經調整經審核資產淨值

謹此亦提述計劃文件附錄三所載獨立估值師(「估值師」)測建行香港有限公司編製之物業估值報告(「估值報告」)。為說明之用，貴集團於二零二六年三月三十一日的資產淨值(「經調整經審核資產淨值」)，已計及貴集團所持物業權益於二零二六年六月三十日的估值所產生的重估影響。

港元

股東應佔於二零二六年三月三十一日的經審核綜合資產淨值	6,651,788,000
位於香港之物業估值產生之重估虧絀(附註1)	(50,332,000)
經調整經審核資產淨值	6,601,456,000
每股股份經調整未經審核資產淨值(附註2)	10.68

附註：

- 指測建行香港有限公司評估貴集團所持物業於二零二六年六月三十日現況下的現有市值總額約1,697,697,000港元(即1,069,797,000港元及60,471,000英鎊的總和金額)與其於二零二六年三月三十一日的相應賬面淨值約1,748,029,000港元之間的差額所產生的重估虧絀(不包括計劃文件附錄三所載第一類一位於香港之物業中的物業第26號，即位於九龍金巴利街20號九龍內地段第8135號物業。該物業於二零二六年六月十五日收購，市值為45,000,000港元)。

為免生疑問，誠如貴公司告知，上述位於金巴利街20號之物業(即計劃文件附錄三所載第一類一位於香港之物業中的物業第26號)以現金代價47百萬港元全數收購。鑒於該現金支出已被添置價值為45百萬港元的物業資產大致抵銷，該收購對貴集團於二零二六年三月三十一日的經調整經審核資產淨值並無重大影響，亦不會影響本函件所載吾等之分析。

- 根據於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算。
- 採用於二零二六年六月三十日來自香港金融管理局的匯率1.00英鎊兌約10.383港元。

經計及物業估值所產生之重估影響，於二零二六年三月三十一日之股東應佔貴集團經審核綜合資產淨值約6,651.8百萬港元將下調約50.3百萬港元至約6,601.5百萬港元。據估值師告知，是次輕微重估虧絀乃主要因自上次估值以來香港及英國之市場交易及租金出現變動所致。吾等認為，是次調整之影響並不重大。

對估值報告之評估

貴公司已委聘估值師對 貴集團於香港及英國持有之43項物業權益評估價值，該等物業為 貴集團之全部投資物業。誠如估值報告所載，該等物業於二零二六年六月三十日之總市值約為1,742.7百萬港元（包括38項香港物業（包括在建物業），估值為1,114,797,400港元，及5項英國物業，估值為60,471,000英鎊（相當於約627,900,000港元））（「物業估值」）。

估值乃根據（其中包括）上市規則第五章、收購守則規則11、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則2024》以及國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則（二零二五年生效）之規定編製。

於評估估值師之專業能力及獨立性時，吾等已：(i)審閱 貴公司與估值師訂立之委聘函；及(ii)與估值師進行面談，以討論（其中包括）其於香港及英國進行物業估值之經驗。吾等亦已取得估值師為 貴公司、要約人及要約人一致行動人士之獨立第三方之書面確認。經審閱委聘條款（包括工作範圍），吾等認為該範圍就估值之目的而言乃屬適當。

吾等了解到，估值師為一間於物業估值方面具備豐富經驗之知名估值行。估值報告由以下主要團隊成員共同編製及簽署：

- (i) 李雋傑先生，註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門及中國內地之土地顧問及物業估值方面擁有取得資格後的逾11年經驗；及
- (ii) 吳世熙先生，註冊專業測量師（產業測量）及香港測量師學會資深會員。彼於香港、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾40年物業估值經驗。

根據估值師提供之往績記錄，吾等注意到該兩名專業人士均具備評估香港及（就 貴集團所擁有之物業組合而言）英國住宅及商業物業之經驗。此外， 貴集團先前曾為編製年報之目的，委聘同一間估值行並採用相同估值方法評估其物業（惟標的物業第6、14、17、20至22及26號除外，該等物業先前並未納入 貴集團之物業組合）。

經審閱彼等之專業資格、估值師提供之往績記錄，並與彼等討論估值範圍後，吾等信納彼等具備進行估值之能力、獨立性及資格。吾等亦信納 貴公司與估值師之間之委聘條款乃屬適當，足以讓估值師發表意見。

估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論物業估值所採納之方法、主要基準及假設。於釐定估值時，估值師主要採用市場法（直接比較法）及收益法（視何者適用採用年期及復歸法或直接資本化法）。此外，估值師亦採用殘餘法來評估 貴集團空置地塊之市值，方法是從截至估值日某假設發展項目的已竣工總開發價值中，扣除估計發展成本及開發商的回報。

估值師（先前曾為 貴集團年報進行物業估值）已確認，本估值報告中對整個物業組合所應用之估值方法乃按一致基準採用。吾等認為，採用一致方法可確保評估價值之變動主要反映真實的市場走勢，而非估值技術之變動。作為其估值程序的一環，估值師已對 貴集團於香港及英國的43項物業逐一進行實地視察，從而確認於釐定最終估值時，已充分考慮個別物業之特定特徵及當地實際狀況。

按估值師所告知，市場法及收益法為針對已完工物業的普遍接納之估值方法，而殘餘法是評估空置發展地塊的標準方法。根據吾等與估值師的討論，吾等了解到：

- A. 香港之物業（即估值報告之標的物業第1至25號及第32至43號）主要採用市場法（直接比較法）進行估值。估值師將標的物業與於估值日期前後進行法定所有權轉讓的可資比較物業近期交易直接進行比較，並就（其中包括）位置、物理特徵、樓齡、面積、外觀、淨空高度、樓板負載量及其他相關因素（視乎物業類型）之差異作出適當調整，從而達致資本價值之公平比較。吾等注意到，估值師就每項標的物業所選取之可資比較物業，均位於各自標的物業之鄰近地區。按估值師所告知，香港物業組合首選市場法，其主要原因為：(i)本地市場具備充足之可資比較交易證據；及(ii)與收益法相比，市場法依賴較少之主觀假設。採用市場法進行估值，乃基於相若資產之可觀察公開市場交易，可提升客觀性，減少預測偏差，更直接地反映當時市場情緒及流動性狀況。

B. 英國之物業(即估值報告之標的物業第27至31號)主要採用收益法(具體為年期及復歸法)進行估值。鑑於英國市場相關物業類型之直接可資比較銷售交易數量相對較少，估值師認為收益法更為適當。由於全部五項英國物業目前均訂有租約，估值師可將該等租約下之現行租金與當前市場租金證據進行比較。按估值師所告知，英國物業之年期及復歸估值所採用之市場租金證據，主要源自英國公開物業中介網站及市場數據平台。採用此方法，估值既能反映現有租期內之合約收入保障，亦能反映租約屆滿後可能復歸市場租金之價值。

C. 貴集團之空置發展地塊(即估值報告之標的物業第26號)採用殘餘法進行估值。該方法透過估計截至估值日某假設已完工發展項目的總開發價值，並扣除所有估計發展成本(包括建設成本、專業費用、市場推廣成本及融資成本)以及市場發展商的利潤，從而計算出土地剩餘價值。

由於該特定物業為並無任何現有構築物的空地，故採用殘餘法進行估值乃屬適當。相對而言，若干其他目前空置但已有落成建築物的香港物業，則採用市場法進行估值，因為市場上有充足之類似落成物業可資比較銷售證據。透過確立已完工發展價值及有系統地扣除所有必要之發展開支、融資成本及合理的發展商回報，殘餘法能客觀地反映該未發展土地於現有狀況下的當前市值。

經考慮各物業組合之性質、是否有可用的市場證據以及估值師作出之解釋，吾等認為所採用之估值方法乃屬恰當，且符合相關物業類型之公認估值常規。

假設及合理性基準

就評估物業估值而言，吾等已審閱估值師之估值工作及所採納之關鍵假設。吾等注意到，該估值乃按下列主要基準及假設編製：

- 無產權負擔之業權及地價：估值假設註冊業主於整段未屆滿年期內擁有使用或轉讓該等物業的自由及不受干擾的權利，並假設所有地價均已悉數繳清。吾等認為此假設乃屬適當，其確立了清晰的業權基礎，並排除了任何未記錄之地價負債或可能損害貴集團所有權權益之業權瑕疵。

- 公平的公開市場條件：該等物業乃假設在並無任何遞延條款或其他未披露安排之優惠下於公開市場出售進行估值。採用此方法，估值能反映標準的公平市值，而非受特別交易架構或急售情況所影響之價格。
- 總值估值基準：於扣除任何融資或稅務負債前的物業總市值與香港測量師學會估值準則所訂明的標準估值常規一致。就該等項目須作出的任何調整，將於計算 貴集團的經調整資產淨值時另行考慮。
- 法規遵循：估值假設已遵守所有適用的分區規劃、土地使用法規及其他限制。此舉為評估價值反映符合法律規定的用途提供合理依據。

除上述者外，吾等亦注意到，誠如估值報告所述，估值師並未查閱標的物業的原始業權文件，而是依賴 貴公司所提供之土地查冊記錄及業權文件摘要。根據吾等與 貴公司之討論，吾等了解到， 貴公司並不知悉存在任何會實質影響標的物業價值之重大業權瑕疵、未披露產權負擔或未繳付之地價負債。有鑑於此，吾等認為，該項限制不會削弱物業估值對吾等評估而言之可靠性。

經審閱上述假設、估值方法以及與估值師討論之支持性市場證據後，吾等認為，所採用之基準、假設及方法乃屬慣常、公平及合理，並為釐定 貴集團之物業估值提供可靠之基礎。

1.4 貴集團過往股息

貴集團分派之每股股份股息載列如下：

期間	每股股份股息／經 調整股息 (港元) (附註)
二零二六財年(中期+末期)	0.050
二零二五財年(中期+末期)	0.050
二零二四財年(中期+末期)	0.200
截至二零二三年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.200
截至二零二二年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.200
截至二零二一年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.200
截至二零二零年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.230
截至二零一九年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.400
截至二零一八年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.400
截至二零一七年三月三十一日止財政年度(中期+末期)	0.400
總計	2.330

附註：截至二零一七年三月三十一日止財政年度及截至二零二四財年止之經調整每股股息已予重列，以反映 貴公司股份合併(按每二十(20)股現有股份合併為一(1)股合併股份之基準)之財務影響，股份合併已於二零二五年八月二十五日生效，僅供說明及比較之用。

截至二零二六年三月三十一日止最近十個財政年度，每股經調整股息總額為每股2.330港元。吾等注意到，貴公司於上述期間的年度派息率呈現下降趨勢，尤其是最近兩個財政年度。作為少數權益投資者，無利害關係的股東在此方面處於被動地位，對 貴公司的股息政策或派息水平影響有限，因相關決策一直由董事會全權酌情決定。有鑑於此，每股計劃股份4.00港元的總價格，讓計劃股東得以立即變現高於回顧十年期間所派發的現金股息總額的溢價現金價值。

基於上述分析，吾等認為，儘管無利害關係的股東接納建議後將放棄未來可能之股息，惟僅憑股息累積至相當於總價格4.00港元之金額需時甚長，尤其鑒於 貴公司近期派息呈下降趨勢。建議讓無利害關係的股東得以即時以現金變現該價值，之後可將有關資金再投資於其他項目。因此，總價格不僅足以彌補過去十個財政年度收取之經調整現金股息總額每股約2.330港元，亦能提供未來股息無法保證之一定程度的價值確定性及即時性，故就無利害關係的股東而言，總價格被認為屬公平合理。

1.5 貴集團及香港金融服務市場之前景

如上文一節所述，貴集團的收益主要來自金融服務，主要包括於香港的證券經紀服務及證券保證金融資業務。

儘管近年來持續波動，香港證券市場近期仍展現出顯著的復甦動能。根據香港財政司司長辦公室於二零二六年五月二十二日發表的《香港近期經濟表現及短期展望》（「該報告」）（當中分析了香港近期的經濟表現及二零二六年餘下時間的前景，並總結了香港政府對二零二六年全年的最新經濟預測），恒生指數於二零二六年一月升至近28,000點的多年高位，於二零二六年五月二十一日收報約25,387點。市場交投持續活躍，截至二零二六年五月二十一日，平均每日成交額約達2,710億港元，高於二零二五年的年均水平2,498億港元。此外，集資活動亦強勢反彈，今年首四個月首次公開發售集資額按年飆升六倍，達1,514億港元。

該報告進一步指出，得益於先進科技產業的強勁需求，預計二零二六年餘下時間香港經濟前景將大致保持韌性。然而，整體宏觀經濟環境仍面臨下行風險。雖然中東地緣政治衝突對經濟的直接影響迄今尚在可控範圍內，但若局勢持續緊張或升級，可能會加劇全球金融市場的波動，從而對經濟增長構成風險，並對通脹造成上行壓力。

儘管市場主要指標已有所改善，但吾等認為，市場情緒及增長的相關驅動因素已發生結構性變化，這為傳統的本地金融服務供應商帶來顯著的營運挑戰：

- **資本流入及目標客戶群的轉變：**近期市場信心回升，主要受惠於透過股票市場交易互聯互通機制（一項連結中國內地與香港證券交易所的互聯互通計劃）所帶來的資本流入。根據證監會於二零二六年六月發佈之《二零二五至二六年年報》，股票市場互聯互通機制乃香港市場交易之支柱。自推出以來，南向及北向交易之累計淨流入分別達5.3萬億港元及人民幣1.47萬億元。截至二零二六年三月止年度，股票市場互聯互通機制南向交易之淨流入激增至1.19萬億港元之年度歷史新高，而南向交易之平均每日成交額按年躍升84%，佔香港市場總成交額約24%。根據聯交所於二零二六年三月發佈之《股票市場互聯互通機制2025年回顧》，二零二五年之南向交易活動主要集中在科技及大型互聯網平台公司，以及半導體、生物科技及新型消費板塊。因此，本輪市場反轉呈現顯著的分化特徵。資金配置與流動資金過度向中國內地的大型企業傾斜，而本港中小企業（中小企業）（即貴集團保證金融資及證券經紀業務一直以來的主要目標客戶）則在更嚴格的監管與市場標準框架下，持續推動業務逐步復甦。上述發展已透過提高主板申請人的財務要求、優化創業板轉板機制及提升證券保證金融資的風險管理參數等多項措施調整本港傳統市場參與者的經營環境。市場波動加劇及

投資者情緒審慎，限制了中小企業交易之包銷及配售機會，從而減少 貴集團之手續費收入。同時， 貴集團傳統中小企業與零售客戶群之交易頻次減少，令經紀佣金及執行費用下降。此外，儘管中國內地發行人仍積極進行企業融資活動，但他們主要傾向於聘請具備境內網絡的中資金融機構，而非本港經紀商。因此，本港發行人的復甦步伐仍然落後，資金偏離中小企業，令 貴集團等傳統本港金融服務供應商面臨結構性劣勢。

- **中小企業融資及保證金業務面臨壓力：**中小企業同樣面臨持續營運阻力及市場活動減少。放貸機構及投資者的風險厭惡情緒升溫，導致抵押品資格標準更為嚴格，資產估值折讓幅度擴大，直接抑制了市場需求，並令 貴集團的證券保證金融資業務的信貸風險管理更趨複雜。

根據聯交所定期發佈的《年度市場統計》中二零二三年至二零二五年的市場統計數據，下表載列新上市公司的數目及所籌集的股本資金總額，顯示市場活動由中國企業推動。

證券市場（主板及GEM）

	二零二三年	二零二四年	二零二五年
本年度新上市公司總數	73	71	119
內地企業	68	62	109
所籌集股本資金總額（十億港元）	150.7	190.3	644.4
內地企業（十億港元）	129	172.6	572.9

- **另類金融資產的興起：**另一方面，投資者偏好日益轉向非傳統資產類別及新興數字金融產品，包括數字資產、虛擬資產及穩定幣，而 貴集團並未專注於該等領域。隨著資金流向該等另類投資工具，傳統證券經紀及保證金融資服務的整體市場需求面臨結構性壓力。

鑒於上述結構性轉變，貴集團等傳統本港金融服務供應商的處境日益艱難。市場活動的復甦呈現高度選擇性，流動資金及集資機會均集中於更具優勢、可吸納南向資金流入及服務大型企業客戶的競爭對手，而貴集團之傳統客戶群（即本地中小企業及散戶投資者）之參與度則持續低迷。因此，貴集團的核心收入來源證券經紀佣金及保證金融資利息收入，面臨交易活動減少及信貸需求更為審慎所帶來之挑戰。同時，另類資產類別的迅速崛起，加上資本雄厚、網絡資源豐富的競爭對手日益增強的主導地位，進一步壓縮本港獨立經紀行的競爭空間。在此背景下，現階段進行的任何戰略性重新定位，將很可能面臨重大的執行挑戰，且可能不足以在短中期內重獲具實質意義的競爭優勢。隨著資金、客戶及交易流量持續流向更能適應市場新興實際情況的平台及中介機構，貴集團在結構上持續面臨逐步被取代的風險。

基於上述情況，吾等認為，貴集團證券經紀業務之表現及增長軌跡預計將持續面臨挑戰。散戶投資者參與傳統現金股票交易的程度下降，加上本港中小企業客戶的交易活躍度降低，或會進一步壓縮來自證券交易的佣金及手續費收入。此外，由於市場流動資金仍然分佈不均，預期市場對由本地經紀行籌辦的股票配售及包銷活動之需求將持續低迷，從而限制貴集團之整體交易額及手續費收入。

儘管貴集團之物業投資業務提供穩定但有限之經常性租金收入來源及資產支持，但連同其藝術品拍賣業務，該等業務分部仍為補充性質，並未從根本上改變貴集團的主要盈利來源。因此，雖然在市場反彈期間貴集團的財務表現可能屬穩定，但其核心業務面臨市場回調時仍具有不成比例的脆弱性。當投資者情緒發生轉變時，貴集團可能無法充分把握市場上行趨勢，同時卻面臨較高的下行風險。

吾等亦獲悉，董事會同樣認為二零二六年的外部經營環境仍然複雜且不明朗。全球經濟動能持續受制於宏觀經濟逆風的範圍及持續時間，包括潛在的全球利率調整以及中美之間的持續貿易及地緣政治緊張局勢。儘管貴集團對其業務持續性保持審慎樂觀態度，但傳統金融服務供應商不可避免地將繼續面臨持續的結構性阻力、來自中資證券公司的激烈競爭以及金融產品的快速轉變。

鑒於上述考慮因素，吾等認為，雖然當前整體市場情緒向好，但香港金融市場的長期增長趨勢正日益傾向於 貴集團核心專業領域以外的資產類別、客戶結構及機構網絡。若市場表現惡化或宏觀經濟出現意外衝擊， 貴集團的經營業績或會受到不利影響，而目前有利於退出的市場窗口期未必能夠持續。因此，吾等認為，建議提供一個公平、合理及審慎的機會，讓計劃股東能夠以具備確定性的溢價現金價值即時變現其投資。

2. 要約人的背景資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由洪漢文先生全資擁有。洪漢文先生為董事會主席兼執行董事及 貴集團創辦人。彼負責制訂 貴集團企業策略及未來發展方向。洪漢文先生同時負責監督 貴集團的放債及信貸業務、物業發展及投資。彼於香港及台灣證券與地產行業擁有逾30年經驗。

2.1 要約人對 貴公司的意向

於實施建議後，要約人擬讓 貴集團繼續經營其業務，包括經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

除要約人可能於檢討其有關 貴集團業務、架構及／或發展方向之策略後不時實施的變動外，要約人近期無意將股份於其他證券市場上市，亦無意對 貴集團之業務及 貴集團僱員之僱用作出重大變動。

3. 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷。計劃股東所持有股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

貴公司擬不再保留其於聯交所的上市地位，並將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，待計劃生效後，有關撤銷將於緊隨生效日期後生效。計劃股東將透過公佈方式獲悉法院會議及股東特別大會的確實日期、買賣股份最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位生效的日期。

倘董事會函件「建議及計劃之條件」一節所載之任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議以其他方式失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因而告失效，收購守則對作出後續要約設有限制，即要約人及於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)，均不得於計劃未獲批准或建議以其他方式失效當日起計12個月內，宣佈對 貴公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該等同意。

4. 建議之理由及裨益

建議讓計劃股東得以按較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約17.6%，及較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價溢價約5.3%之水平退出。

董事會函件中「9.建議之理由及裨益」一節已闡明提出建議之理由及裨益，概述如下。

市場不確定性

貴集團持續憑藉其專業精神及於金融服務業之豐富經驗，在其經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務等多元化的各業務板塊中維持長期增長及發展，然而， 貴集團投資及業務營運之預期回報，未必能滿足具有不同投資期限及目標的計劃股東的不同投資需求。當前的地緣政治緊張局勢以及充滿挑戰的商業及投資環境，亦對 貴集團的未來增長機遇構成壓力，並可能最終對股息分派及投資回報帶來不確定性。

建議將為計劃股東提供機會及選擇，可按溢價水平悉數清倉彼等於 貴公司的投資。透過該建議，計劃股東可將其投資變現為現金，並將根據建議收取之代價重新分配至其他投資機遇。要約人之意向是確保所有少數股東均獲充分知會，以作出最符合其財務目標之決定。

股份之交易流動性

股份的交易流動性一直偏低(如本函件「5.3股份之過往交易流動性」一節所述)。股份的交易流動性偏低,可能令計劃股東難以在不會對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售。股份交易流動性低亦影響 貴公司自股票市場集資的能力。自二零一八年以來, 貴公司並無開展任何股權集資活動,顯示其目前的上市地位並未作為有效的集資平台支持 貴公司的業務發展及未來增長。建議涉及撤銷 貴公司的上市地位,預期亦將減少與維持 貴公司的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。

4.1 建議之理據

吾等已考慮以下建議之理據。

建議對 貴集團發展前景的吸引力

貴集團過往年度的收益主要來自金融服務。誠如本函件「1.5 貴集團及香港金融服務市場之前景」一節所述,吾等認為,香港金融市場的長期增長趨勢正日益傾向於 貴集團核心專業領域以外的資產類別、客戶結構及機構網絡。因此,吾等認為,金融服務業務及其前景目前正面臨持續壓力,且極有可能繼續面臨該等壓力,原因包括:(i)地緣政治緊張局勢影響整體證券市場情緒;(ii)來自中資金融服務供應商的競爭日益激烈;及(iii)新型金融產品及技術的迅速湧現,可能擾亂 貴集團的營運架構。尤其是,鑑於金融服務可能極易受市場波動影響,未來若市場下行,將很可能對股份買賣價格造成下調壓力,導致在該等期間透過公開市場退出或變現投資的條件較為不利。

不論持股規模,為股東提供變現於 貴公司之投資之機會

股份過往的交易流動性偏低,令計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售。

基於本函件「5.3股份之過往交易流動性」一節所述有關股份交易流動性之分析,吾等注意到,股份於回顧期間(定義見下文)內的交投活動普遍缺乏流動性。因此,計劃股東可能難以在公開市場上出售其股份,且任何出售大量股份的意圖均可能對股份價格構成重大下調壓力。

獲得替代要約之可能性較低

除要約人於最後可行日期持有 貴公司約51.7%已發行股本外，概無其他主要投資者。因此，倘並無建議，少數股東極難從其他方獲得替代方案，以變現其於 貴公司之投資。

4.2 吾等之意見

吾等已審閱 貴公司刊發之公告及年報，並注意到， 貴公司於過去至少五年內並無公佈或完成任何股權集資活動。經考慮本函件「5.2股份之過往股價表現」及「5.3股份之過往交易流動性」兩節所進一步闡述之股份收市價及流動性，吾等認為，建議為股東提供一個以溢價變現其投資以即時獲取確定現金價值之機會，故就獨立董事委員會及無利害關係的股東而言，建議乃屬公平合理。

5. 建議及計劃

5.1 與總價格之價值比較

倘計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效，於記錄日期名列 貴公司股東名冊之計劃股東將根據建議以現金收取每股計劃股份之總價格4.00港元。

總價格包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由 貴公司以現金派付。

總價格每股計劃股份4.00港元較：

有關最後可行日期及最後交易日

- 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股3.80港元溢價約5.3%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股3.40港元溢價約17.6%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止十個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.30港元溢價約21.2%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.31港元溢價約20.8%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.21港元溢價約24.6%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.12港元溢價約28.2%。

有關 貴公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值

- 於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值約10.76港元(根據(i)於二零二六年三月三十一日的 貴公司擁有人應佔經審核資產淨值約6,651,788,000港元及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出)折讓約62.8%。
- 於二零二六年三月三十一日的經調整經審核每股資產淨值約10.68港元(根據(i)於「附錄一—本集團財務資料—3.經調整經審核資產淨值」一節所示約6,601,456,000港元；及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出)折讓約62.5%。

特別股息

總價格每股計劃股份4.00港元包括要約人應支付之註銷價2.00港元及 貴公司應支付之特別股息2.00港元。雖然總價格之一半乃由 貴公司內部資源撥付，但無利害關係的股東於計劃生效後將以現金收取全部4.00港元。就無利害關係的股東而言，相較彼等將收取之現金代價之確定性及金額，資金來源乃屬次要。

此外，倘並無建議， 貴公司無法保證在短期內會以股息形式向股東分派同等金額現金。因此，特別股息乃將在現狀下無利害關係的股東原本無法獲得之價值之提前變現。有鑑於此，吾等認為，總價格之架構並無削弱向無利害關係的股東提供之現金退出機制之吸引力。

5.2 股份之過往股價表現

以下載列股份於自二零二三年六月二十五日起至公佈日期期間以及其後直至最後可行日期(包括當日)止期間(「三年回顧期間」)於聯交所所報之每日收市價變動。吾等認為約三年之期間乃屬合理並具有代表性，足以說明股份過往及近期之價格表現，因其足以反映當前市場情緒以及投資者對貴集團於合理期限內之營運發展及財務表現之反應。吾等認為，此舉可讓吾等對股份之該等收市價與總價格進行有意義的比較：



資料來源：聯交所網站及彭博資訊

附註：

1. 此線代表一股份之過往收市價。為說明及進行比較，股份於二零二三年六月二十六日至二零二五年八月二十五日期間的過往收市價已追溯調整，以反映貴公司股份合併(按每二十(20)股現有股份合併為一(1)股合併股份之基準)(「股份合併」)的影響。
2. 此線代表每股計劃股份之總價格4.00港元。
3. 貴公司及結好金融於二零二四年十一月五日聯合公佈(其中包括)，貴公司擬根據公司法第86條透過計劃安排方式對結好金融進行集團重組，以及撤銷結好金融股份於聯交所主板的上市地位(「結好金融重組」)。

貴公司分別於二零二四年十一月二十一日及二零二四年十一月二十七日發佈盈利警告公佈及截至二零二四年九月三十日止六個月之中期業績。

4. 貴公司於二零二五年十一月二十七日公佈截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績及中期股息公告。
5. 貴公司於二零二六年六月十日發佈盈利預警公佈，並於二零二六年六月十八日發佈二零二六財年的年度業績公佈。
6. 於二零二六年七月十七日刊發聯合公佈後，已於股份二零二六年七月二十日恢復買賣，其後股價上升至接近總價格。

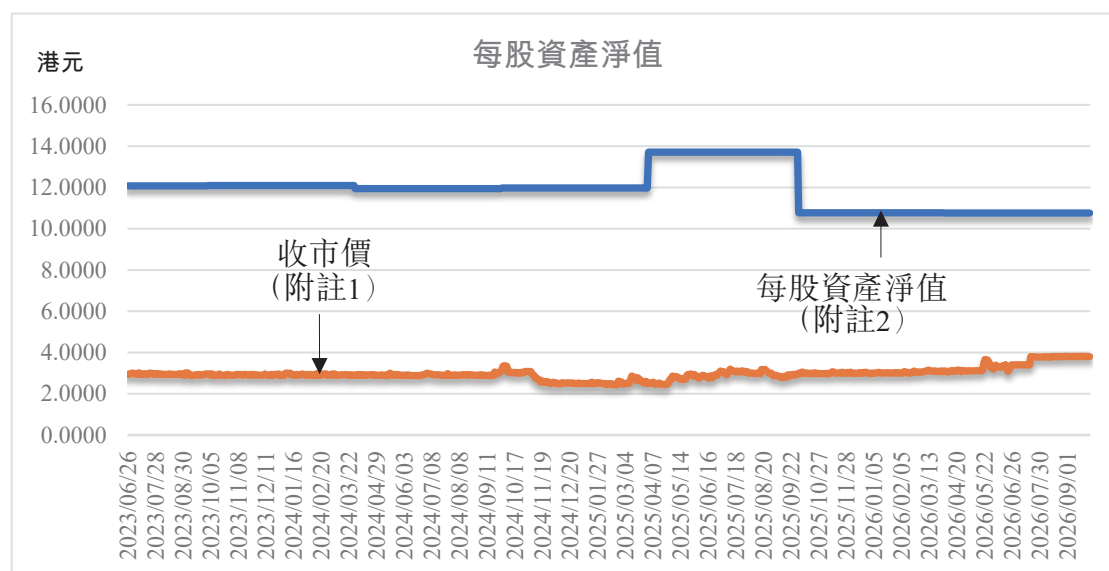
於三年回顧期間，股份之最低收市價為二零二五年二月十日、十八日、十九日及二十一日及二零二五年四月二十三日錄得之每股股份2.44港元，而股份之最高收市價為二零二六年八月三十一日錄得之每股股份3.82港元。三年回顧期間之每股股份平均每日收市價約為2.967港元。每股計劃股份之總價格4.00港元始終高於三年回顧期間之股份收市價，且較(i)最低收市價溢價約63.93%；(ii)最高收市價溢價約4.71%；及(iii)於三年回顧期間之平均收市價溢價約34.80%。

股份收市價於二零二五年十一月初出現下跌。董事確認，除上表附註3所載事件（包括結好金融重組）外，彼等並不知悉任何導致二零二五年十一月所觀察到的該等股價下跌，或導致二零二五年三月十一日錄得的11,673,800股股份成交量異常高的原因。

吾等亦注意到，股份收市價於緊隨聯合公佈刊發後上升。董事確認，除建議及貴公司擬撤銷上市外，彼等並不知悉任何導致股份收市價上升及於聯合公佈刊發後交投更為活躍的原因。因此，股東應知悉，股份市價可能已受到建議條款的影響，尤其是其中包括特別股息。倘建議未能成功，在其他事宜保持不變的情況下，仍無法保證股份市價將維持現時水平。

資產淨值之折讓

下圖說明股份於三年回顧期間內於聯交所所報之歷史平均收市價，以及各相應期間之 貴公司擁有人應佔每股資產淨值（「每股資產淨值」）：



資料來源：聯交所網站及彭博資訊

附註：

1. 此線代表一股股份之過往收市價。為說明及進行比較，股份於二零二三年六月二十六日至二零二五年八月二十五日期間的過往收市價已追溯調整，以反映股份合併的影響。
2. 此線乃根據摘錄自相關年報及中期報告之 貴公司擁有人應佔經審核及未經審核資產淨值，除以各相應期間之已發行股份總數計算。為說明及進行比較，股份合併前的歷史每股資產淨值數據已作追溯調整，以反映股份合併之影響。

如上圖所示，吾等注意到，於整個回顧期間，股份收市價一直較每股資產淨值折讓，折讓幅度介乎約62.54%至約70.82%。

香港及英國之物業市場

為進一步評估 貴集團物業組合(包括商業、工業、停車位及住宅物業，連同空置發展地塊(其中包括估值師估值約為45百萬港元之尖沙咀空置地盤))之前景及可變現價值，吾等已審視該等物業主要所在地香港及英國的當前市場動態。

儘管預期香港物業市場前景將持續受惠於經濟逐步復甦及國家政策舉措所帶動之發展，但差餉物業估價署發佈之《香港物業回顧》指出，多個主要板塊仍面臨持續的結構性壓力：

- 住宅物業：一手及二手市場之成交量於二零二五年均有所上升。在各項人才入境計劃下，非本地學生及人才湧入，帶動租賃需求持續強勁。然而，私人住宅單位的竣工量於二零二五年有所下降，預期於二零二六年及二零二七年將進一步放緩。
- 寫字樓：該板塊繼續面臨累積供應過剩所帶來的壓力，空置率上升，資本價值下跌，整體辦公室租金下跌約3.2%。
- 商業及零售：儘管二零二五年的竣工量有所增加，但市場仍錄得負吸納量，顯示退租或閒置的空間超過新租賃吸納量，從而加劇供應過剩的壓力。零售板塊仍受消費模式結構性轉變的制約，價格及租金分別下跌12.7%及4.5%。
- 工業：該板塊表現持續疲弱，主要受全球貿易之不確定性及航運需求波動所拖累。

整體而言，儘管成交量及大眾住宅市場情緒已顯現一定穩定跡象，但商業、辦公樓及土地開發板塊仍面臨高昂的融資成本、結構性供應過剩以及變現週期漫長的挑戰。若要透過重新發展或公開市場出售來釋放 貴集團物業資產(包括空置地盤)之潛在價值，將需要龐大的資本開支、漫長的執行期限並面臨持續的市場風險，這與總價格相對每股資產淨值存在顯著折讓之市場邏輯相符，並進一步印證了該市場邏輯。

關於 貴集團於英國的物業（包括倫敦的住宅資產及一幢商業大樓），國際認可的土地、房地產及建築專業資格及標準機構英國皇家特許測量師學會發佈之一篇題為《英國經濟與物業市場最新報告（二零二六年八月）》的市場最新資訊指出，當前市場環境審慎且充滿不確定性。地緣政治緊張局勢、國內政局變動以及借貸成本增加，持續對商業及住宅房地產市場的情緒及交易活動構成壓力。儘管倫敦相較英國其他地區展現出相對較強的韌性，但整體市場環境仍然低迷。在當前經濟及市場不確定性加劇的環境下，吾等對 貴集團於英國持有的物業於短期內能否變現持較審慎的態度，且任何潛在出售的期限亦將延長。

因此，即使總價格每股計劃股份4.00港元較 貴集團之每股資產淨值有顯著折讓，但經計及以下因素後：

- (i) 經審核每股資產淨值10.76港元為會計資產負債表價值，而如上述價格圖中持續的市場折讓所示，計劃股東過往一直無法於公開市場變現該價值；
- (ii) 貴集團之資產淨值有相當部分乃綁定於投資物業中。在當前市場環境下，若要實現該等資產之全部賬面值，將涉及額外交易成本、潛在稅項、市場滑價及較長的變現期限。此外， 貴集團部分現金及銀行結餘乃指定用於符合監管規定的流動資金要求、客戶資金獨立存放及維持日常營運；
- (iii) 香港及英國物業市場之前景相對低迷，或會對 貴集團投資物業組合之估值構成進一步壓力，從而影響 貴集團現有資產淨值之可持續性；及
- (iv) 建議為計劃股東提供一個較現行市價有明顯溢價的即時且有保證的現金退出機會，且無需承擔與相關資產有關之變現風險、成本及時間，

吾等認為，相較 貴集團之每股資產淨值有此折讓乃屬公平合理。

經考慮上述因素後，尤其是股份收市價在三年回顧期間內一直維持於每股約3.00港元的穩定區間內，同時派息記錄持續下降，且總價格相較於三年回顧期間的過往收市價持續錄得溢價，吾等認為，總價格及建議乃屬公平合理。

5.3 股份之過往交易流動性

下表載列於自二零二五年六月二十五日起至公佈日期期間以及其後直至最後可行日期（包括當日）止期間（「一年回顧期間」）內股份按月計算之平均每日成交量（「平均每日成交量」）以及平均每日成交量分佔已發行股份總數618,197,262股及公眾股東所持股份298,778,970股之百分比。

月份／期間	交易日數 日	平均每日成交量 股 (附註1)	期間平均 每日成交量佔 已發行股份 總數百分比 (%) (附註2)	期間平均 每日成交量佔 公眾股東 所持股份百分比 (%) (附註3)
二零二五年				
六月二十五至三十日	4	352,295	0.0570	0.1179
七月	22	345,095	0.0558	0.1155
八月	21	205,210	0.0332	0.0687
九月	22	214,836	0.0348	0.0719
十月	20	224,826	0.0364	0.0752
十一月	20	490,284	0.0793	0.1641
十二月	21	260,060	0.0421	0.0870
二零二六年				
一月	21	141,489	0.0229	0.0474
二月	17	246,456	0.0399	0.0825
三月	22	100,744	0.0163	0.0337
四月	19	90,377	0.0146	0.0302
五月	19	303,962	0.0492	0.1017
六月	18	144,130	0.0233	0.0482
七月(附註4)	10	796,562	0.1289	0.2666
八月	21	203,374	0.0329	0.0681
九月(直至最後可行日期)	19	152,863	0.0247	0.0512

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據該月份／期間總成交量除以該月份交易日數計算。為說明及進行比較，股份於二零二三年六月二十六日至二零二五年八月二十五日期間的過往總成交量已追溯調整，以反映 貴公司股份合併（按每二十(20)股現有股份合併為一(1)股合併股份之基準）的影響。
2. 根據平均每日成交量除以已發行股份總數計算。
3. 根據平均每日成交量除以公眾股東所持股份數目計算。
4. 於二零二六年七月，平均每日成交量出現顯著增長，這可能是由於刊發聯合公佈所致。

如上表所示，股份於一年回顧期間之平均每日成交量介乎二零二六年四月的約90,377股股份至二零二六年七月的約796,562股股份，佔各月底已發行股份總數約0.0146%至約0.1289%，以及佔各月底已發行並由公眾股東所持股份總數約0.0302%至約0.2666%。

除於二零二六年七月（即聯合公佈刊發當月）的平均成交量為796,562股外，吾等注意到，股份交易一向淡靜，因此股份的流動性相當低。鑒於在一年回顧期間內（尤其是聯合公佈刊發之前）每月平均成交量偏低，計劃股東或難以在公開市場上出售大量股份，而不會對股份價格構成下調壓力。

誠如上文「資產淨值之折讓」分節所述，上述持續流動性偏低亦反映於股份一直以較 貴集團之每股資產淨值大幅折讓之價格買賣。在此情況下，理論資產淨值並不代表無利害關係的股東可透過公開市場出售而實際實現之價值。因此，在此背景下，建議為計劃股東提供以較股份於最後交易日前某段期間之收市價存在溢價之固定現金價格完全退出之良機，以及由於股份過往之交易流動性偏低而在公開市場上無法獲得的退出確定性及即時性。

5.4 可比分析

於評估總價格每股計劃股份4.00港元之公平性及合理性時，吾等已就市盈率（「**市盈率**」）及市淨率（「**市淨率**」）進行分析，該等比率乃評估及比較於聯交所上市並從事 貴集團類似業務之公司（「**金融服務可比公司**」）價值之常用參數。

由於(i) 貴公司為一間聯交所上市公司；及(ii) 貴集團收益主要由提供資本市場相關之金融服務而產生，吾等設立以下甄別標準，以識別金融服務可比公司：

- 有關公司之股份以聯交所為主要上市地（為確保與 貴集團僅於香港上市之架構具有可比性，不包括同時擁有A股及H股上市之實體），且於最後可行日期並無被停止買賣連續超過六個月；
- 有關公司於最近財政年度收益超過50%由提供金融服務（包括保證金融資、經紀、諮詢及資產管理）而產生；及
- 有關公司之市值與 貴公司市值（於最後交易日為約2,100百萬港元及／或基於總價格計算為約2,470百萬港元）相若，介乎500百萬港元至3,500百萬港元不等。

基於上述甄別標準，吾等識別出7間金融服務可比公司。

計劃股東務請注意，儘管訂有上述甄別標準，(i)金融服務可比公司於最後可行日期並無被提出私有化建議；(ii)雖然 貴集團大部分收益來自金融服務，但其資產中有相當部分為投資物業，這與大部分金融服務可比公司（惟美建集團有限公司（股份代號：335）（「**美建集團**」）除外，該公司亦從事物業投資）有所不同；及(iii) 貴集團之若干變量（包括但不限於經營規模、營運策略及資本架構）與金融服務可比公司不盡相同，而吾等並無就金融服務可比公司之業務及營運進行任何深入調查。縱使如此，吾等認為市盈率及市淨率之可資比較分析可作為有意義市場參考，供吾等評估總價格之公平性及合理性，因為該等比率顯示根據吾等採納之甄別標準所識別出與 貴公司類似性質業務之市值，且吾等認為金融服務可比公司名單詳盡無遺，足以協助吾等形成吾等之觀點。

金融服務可比公司之詳情概述如下：

#	可比公司	主要業務	市值 百萬港元 (附註1)	淨利潤 百萬港元	資產淨值 百萬港元	市盈率 倍 (附註2)	市淨率 倍 (附註3)
1	興證國際金融集團有限公司(6058)	提供金融相關服務，包括但不限於經紀服務、貸款及融資、企業融資及資產管理。	2,220.0	167.06	4,559.4	13.29	0.49
2	美建集團有限公司(335)	提供金融相關服務，包括但不限於證券保證金融資、貸款融資、經紀服務、企業融資顧問及資產管理；及(ii)房地產租賃、管理及其相關業務。	1,770.3	89.80	2,901.8	19.71	0.61
3	申萬宏源(香港)有限公司(218)	提供金融相關服務，包括但不限於證券、期貨及期權經紀服務、理財、證券保證金融資及資產管理。	1,373.8	120.94	2,812.6	11.36	0.49
4	交銀國際控股有限公司(3329)	提供證券經紀以及企業融資及承銷、資產管理及顧問及保證金融資等其他金融相關服務。	1,134.8	淨虧損	982.1	–	1.16
5	勝利證券(控股)有限公司(8540)	提供證券及期貨經紀服務，同時向保證金及現金客戶提供融資服務、資產管理、保險顧問、財務顧問及虛擬資產服務等其他金融相關服務。	926.7	60.36	225.7	15.35	4.11

#	可比公司	主要業務	市值 百萬港元 (附註1)	淨利潤 百萬港元	資產淨值 百萬港元	市盈率 倍 (附註2)	市淨率 倍 (附註3)
6	民銀資本控股有限公司(1141)	提供經紀及相關服務，同時提供短期貸款融資、自營交易及證券保證金融資服務等其他金融相關服務。	658.2	151.22	1,765.2	4.35	0.37
7	華富建業國際金融有限公司(952)	提供證券、期貨及期權服務、保證金融資、保險經紀服務、財富管理服務、放貸及企業融資一般顧問服務。	570.1	淨虧損	1,689.7	-	0.34
					最低	4.35	0.34
					最高	19.71	1.16
					平均值	12.81	0.58
					中位數	13.29	0.49
	建議	主要提供金融服務	2,472.8	53.4	6,651.8	46.32	0.37

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 市值乃按最後可行日期之股份收市價乘以已發行股份總數計算。就建議而言，市值（「建議價值」）乃按總價格乘以已發行股份總數計算。
2. 金融服務可比公司之市盈率乃按其各自於最後可行日期之市值除以根據其最新刊發年報所載各自之公司股東應佔溢利計算。兩間金融服務可比公司（即交銀國際控股有限公司(3329)及華富建業國際金融有限公司(952)）錄得淨虧損，故未計算在內。市盈率基準之分析乃根據餘下五間錄得盈利之金融服務可比公司計算得出。建議之隱含市盈率乃按建議價值除以於二零二六年三月三十一日之股東應佔貴集團溢利計算。
3. 金融服務可比公司之市淨率乃按其各自於最後可行日期之市值除以根據其最新刊發中期／年度業績或報告所載各自之公司股東應佔權益計算。一間金融服務可比公司（即勝利證券（控股）有限公司(8540)）之市淨率高於金融服務可比公司平均值兩個標準差，故未計算在內，市淨率基準之分析乃根據餘下六間金融服務可比公司計算得出。本表格所採用之隱含市淨率乃按建議價值除以於二零二六年三月三十一日之股東應佔貴集團權益計算。

如上表所示，金融服務可比公司之市盈率(不包括兩間錄得虧損之金融服務可比公司)介乎約4.35倍至約19.71倍(「市盈率範圍」)，平均市盈率約為12.81倍。建議之隱含市盈率約為46.32倍，高於金融服務可比公司之平均值，且高於市盈率範圍。

如上表所示，金融服務可比公司之市淨率(不包括異常值)介乎約0.34倍至約1.16倍，平均市淨率及中位數分別約為0.58倍及約0.49倍。建議之隱含市淨率約為0.37倍，處於金融服務可比公司之市淨率範圍內，且非常接近其最低值。

雖然 貴集團總資產之一部分包括投資物業，但經考慮下列原因後，吾等認為上述分析(特別是市盈率)仍為適當及相關之估值參數：

- 貴集團之大部分收益及溢利乃來自金融服務相關業務(包括經紀、保證金融資、放債及相關活動)，而非來自物業租金收入或重估收益。因此，市盈率為市場賦予 貴集團核心盈利業務之價值提供具實質意義的衡量標準；
- 金融服務可比公司主要基於其收益組合(即大部分收益來自金融服務)進行篩選。將市盈率應用於該組可比公司，可將市場對相若經營性質業務所賦予之盈利倍數進行同類比較；及
- 若僅採用資產淨值或市淨率估值法，將無法充分反映 貴集團持續經營之金融服務業務特許權、客戶關係及經常性收入來源的價值。相反，若僅依賴市盈率而不考慮其資產基礎，評估亦不全面。因此，同時考慮市盈率及市淨率方能提供更為均衡之評估。

儘管如此，吾等認為上述分析對評估 貴集團之經營業務仍具相關性，惟在評估市淨率倍數時，該等金融服務公司未必能充分反映 貴集團之資產支持特徵。在金融服務可比公司中，只有美建集團與 貴集團的混合業務模式最具可比性，即在從事金融服務的同時，亦大量參與物業投資。根據美建集團截至二零二六年三月三十一日止年度的最新年報，其收益約54.2%來自金融服務(經紀、融資、企業融資及資產管理)，約45.4%來自物業投資。建議之隱含市盈率高於美建集團約19.71倍的市盈率，而建議之隱含市淨率則低於美建集團約0.61倍的市淨率，此可能由於 貴集團的整體收益基礎主要來自其規模龐大的金融服務業務，導致物業投資僅佔 貴集團收益約9%，而美建集團則佔約45%。

因此，為就評估建議之隱含市淨率提供額外市場參考（考慮到儘管物業投資於整體業務組合中所佔比例遠低於其他業務，但 貴集團在絕對意義上擁有龐大的物業組合），吾等已另行篩選出一組於聯交所上市且資產淨值與 貴集團大致相若的物業投資公司（「物業投資可比公司」）。物業投資可比公司可作為評估資產負債表中有資產支持的部分之補充參考。物業投資可比公司之篩選標準及分析載列如下：

- 有關公司之股份以聯交所為主要上市地，且於最後可行日期並無被停止買賣連續超過六個月；
- 有關公司於最近財政年度收益超過50%由物業投資及發展產生，以確保所篩選之同業主要從事物業投資及發展，儘管 貴集團物業投資業務於過去兩個財政年度的收益貢獻僅介乎約8.84%至9.27%；透過列出規模龐大的投資物業組合及資產淨值的市場估值（金融服務可比公司之同業並未能充分反映有關方面），使物業投資可比公司可作為金融服務可比公司的補充；
- 有關公司之市值與 貴公司市值（於最後交易日為約2,100百萬港元及／或基於總價格計算為約2,470百萬港元）相若，介乎500百萬港元至3,500百萬港元不等；及
- 有關公司之公司擁有人應佔資產淨值與經審核經調整資產淨值（即約6,601.5百萬港元）相若，介乎3,000百萬港元至9,000百萬港元。

基於上述甄別標準，吾等識別出13間物業投資可比公司。

計劃股東務請注意，儘管訂有上述甄別標準，(i)物業投資可比公司於最後可行日期並無被提出私有化建議；(ii) 貴集團並非主要從事物業投資，其大部分收益來自金融服務，因此，物業投資可比公司並非旨在作為 貴集團之直接營運同業，而是考慮到 貴集團總資產中有相當部分為投資物業，篩選該等公司僅為評估建議之市淨率提供額外市場參考；及(iii) 貴集團之若干變量（包括但不限於經營規模、營運策略及資本架構）與物業投資可比公司不盡相同，而吾等並無就物業投資可比公司之業務及營運進行任何深入調查。縱使如此，吾等認為物業投資可比公司市淨率之可資比較分析可作為有意義的額外市場參考，以評估總價格之隱含市淨率，且吾等認為根據吾等採納之甄別標準所識別出的物業投資可比公司名單詳盡無遺，足以協助吾等形成吾等之觀點。

物業投資可比公司之詳情概述如下：

#	可比公司	主要業務	市值 百萬港元 (附註1)	資產淨值 百萬港元	市淨率 倍 (附註2)
1	中華汽車有限公司(26)	物業投資及發展	2,667.9	6,509.5	0.41
2	達力集團有限公司(29)	物業發展、租賃及投資	2,079.9	7,307.1	0.28
3	凱聯國際酒店有限公司(105)	物業投資及租賃	1,803.6	6,554.8	0.28
4	萬邦投資有限公司(158)	物業投資	1,462.5	6,364.7	0.23
5	天德地產有限公司(266)	物業租賃	868.8	3,640.5	0.24
6	香港華人有限公司(655)	物業投資及發展；及 財務及證券投資	819.3	8,167.7	0.10
7	安全貨倉有限公司(237)	貨倉營運； 物業租賃；及證券買賣	806.0	3,422.9	0.24
8	萬科海外投資控股有限公司 (1036)	物業投資、物業發展及資 產管理	771.3	4,060.2	0.19
9	萬事昌國際控股有限公司 (898)	物業投資、物業管理服務 及證券投資	735.7	7,717.7	0.10
10	建生國際集團有限公司(224)	物業投資	686.7	7,396.4	0.09
11	爪哇控股有限公司(251)	物業投資、酒店營運及財 務投資	662.3	3,623.0	0.18
12	博富臨置業有限公司(225)	物業投資及管理； 貨品交易；及投資證券	564.1	4,383.9	0.13
13	大生地產發展有限公司(89)	物業投資	537.9	8,016.4	0.07
				最低 最高 平均值 中位數	0.07 0.41 0.19 0.19
	建議		2,472.8	6,601.5	0.37

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 市值乃按最後可行日期之股份收市價乘以已發行股份總數計算。
2. 物業投資可比公司之市淨率乃按其各自於最後可行日期之市值除以根據其最新刊發中期／年度業績或報告所載各自之公司股東應佔權益計算。本表格所採用之隱含市淨率乃按建議價值除以經調整經審核資產淨值計算。

如上表所示，物業投資可比公司之市淨率介乎約0.07倍至約0.41倍（「市淨率範圍」），平均市淨率及中位數分別約為0.19倍及約0.19倍。建議之隱含市淨率約為0.37倍，高於物業投資可比公司之平均值，並處於市淨率範圍內。

經考慮以下因素後：(i)建議之隱含市盈率高於金融服務可比公司之平均值及市盈率範圍，就經營盈利方面而言乃屬有利；及(ii)建議之隱含市淨率雖然僅略高於金融服務可比公司市淨率範圍之下限（即約0.34倍）且低於同業之平均值，但仍處於市淨率範圍內，並高於物業投資可比公司之平均值及中位數，從資產角度而言乃屬有利，吾等認為，從可資比較同業分析之角度而言，建議之條款及每股計劃股份4.00港元之總價格就無利害關係的股東而言屬公平合理。

5.5 私有化先例

鑒於聯交所上市公司過往私有化活動的註銷價或會因各自之主要業務、業務性質、營運規模、經營行業及未來前景而各有不同，且可能受不同市場因素及基本因素之影響，吾等認為：(i)將註銷價與私有化先例進行比較，未必能為評估總價格之公平性及合理性提供具實質意義之分析，尤其是總價格的一半為特別股息撥付；及(ii)上述「5.2股份之過往股價表現」、「5.3股份之過往交易流動性」及「5.4可比分析」各節所載吾等之分析，對無利害關係的計劃股東而言，乃更為相關及適當之評估基準。

推薦建議

總括而言，吾等就建議及計劃之結論及推薦建議乃經考慮以下因素及理由後達致：

- 本函件「1.5 貴集團及香港金融服務市場之前景」及「4.建議之理由及裨益」各節所載之商業依據及對計劃股東之裨益，尤其是，吾等發現，雖然香港金融市場持續演變，惟長遠行業環境面臨激烈的市場競爭，且對宏觀經濟下行更為敏感，或會對 貴集團之核心業務營運構成挑戰；
- 總價格不僅足以彌補過去十個財政年度所收取之經調整現金股息總額每股約2.330港元，亦能提供未來股息無法保證之一定程度的價值確定性及即時性；
- 本函件「5.1與總價格之價值比較」一節所載總價格較每股計劃股份之過往收市價所呈溢價，具體而言，吾等發現，倘建議未獲批准或因其他原因未能進行，且並無任何替代要約或整體市場走勢之影響，則無法保證股份市價將維持於現時水平，且可能回落至或低於公佈日期前所見水平；
- 本函件「5.2股份之過往股價表現」一節所載吾等之分析，其中指出每股計劃股份之總價格4.00港元於三年回顧期間內一直遠高於股份收市價；
- 倘並無建議， 貴公司無法保證在短期內會以股息形式向股東分派同等金額現金。因此，特別股息乃將在現狀下無利害關係的股東原本無法獲得之價值提前變現；
- 總價格相對每股資產淨值存在顯著折讓乃屬公平合理，原因為：(i)於整個三年回顧期間，股份收市價一直較每股資產淨值有折讓，折讓幅度介乎約62.54%至約70.82%；及(ii)在當前市場環境下，若要變現 貴集團物業投資及資產之全部賬面值，將涉及額外交易成本、潛在稅項、市場滑價及較長的變現期限，加上香港及英國物業市場之前景相對低迷，或會對 貴集團投資物業組合之估值構成進一步壓力，從而影響其現有資產淨值之可持續性；

- 本函件「5.3股份之過往交易流動性」一節所載吾等之分析，其中指出股份於一年回顧期間之成交量偏低，而鑑於交投淡靜，計劃股東或難以在公開市場上出售大量股份，而不會對股份價格構成下調壓力；及
- 如本函件「5.4可比分析」一節所載吾等之可比分析中指出，(i)建議之隱含市盈率高於金融服務可比公司之平均值及市盈率範圍，就經營盈利方面而言乃屬有利；及(ii)建議之隱含市淨率雖然僅略高於金融服務可比公司市淨率範圍之下限(即約0.34倍)且低於同業之平均值，但仍處於市淨率範圍內，並高於物業投資可比公司之平均值及中位數，從資產角度而言乃屬有利，故吾等認為建議之條款及每股計劃股份4.00港元之總價格對無利害關係的股東而言乃屬公平合理。

基於上文所述，吾等(i)認為建議及計劃就計劃股東及無利害關係的股東而言屬公平合理；及(ii)推薦獨立董事委員會建議無利害關係的股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成有關落實建議之決議案。

由於不同計劃股東之投資準則、目標或風險承受能力及組合各異，吾等建議任何計劃股東及無利害關係的股東如就計劃文件任何方面或就應採取之行動可能需要諮詢意見，亦務請諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

計劃股東應根據本身情況及投資目標，決定出售或保留其投資或行使其於股份之權利，並應於要約期密切留意股份之市價及流動性，倘所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過根據建議收取之款項淨額，則可考慮於公開市場出售其股份。

此致

結好控股有限公司獨立董事委員會 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零二六年九月二十八日

方敏女士為於證監會註冊之持牌人士及智略資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾29年經驗。

本說明備忘錄構成大法院規例(二零二三年修訂版)第102號命令所規定之陳述。

1. 緒言

謹此提述聯合公佈。於二零二六年六月二十五日(交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以根據公司法第86條透過計劃安排方式私有化本公司。計劃將涉及註銷計劃股份，而作為代價，以現金向計劃股東支付每股被註銷之計劃股份之總價格，以及撤銷股份在聯交所之上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議的進一步資料及預期時間表，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(隨附有關代表委任表格)。

敦請閣下垂注本計劃文件以下各節：(i)第四部分所載之「獨立董事委員會函件」；(ii)第五部分所載之「獨立財務顧問函件」；(iii)第六部分所載之「說明備忘錄」；及(iv)本計劃文件附錄四所載之「計劃安排」。

2. 建議之條款

倘建議獲批准及實施，則：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，代價為就每股被註銷之計劃股份支付總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付；
- (b) 於註銷計劃股份時，本公司已發行股本將同時透過向要約人配發及發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份維持於緊接註銷計劃股份前之數額。因註銷計劃股份而於本公司賬冊中產生之儲備，將用於按面值繳足向要約人如此配發及發行的新股份；及
- (c) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所主板的上市地位，自緊隨生效日期起生效。

註銷價及特別股息

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，代價為向計劃股東就每股計劃股份以現金支付總價格4.00港元（即註銷價2.00港元及特別股息2.00港元之總和）。

根據建議，要約人將促使本公司且本公司將宣派每股2.00港元的特別股息。該特別股息須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東（包括要約人及要約人一致行動人士）以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實，並將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東派付。

因此，倘計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效，於記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將根據建議以現金收取每股計劃股份之總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付，(a)註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價3.40港元折讓約41.2%，及股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價3.80港元折讓約47.4%；及(b)總價格較股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價3.40港元溢價約17.6%，及股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價3.80港元溢價約5.3%。

除特別股息外，倘於最後可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或（視情況而定）資本回報的全部或任何部分淨額或淨價值下調註銷價，在此情況下，聯合公佈、本計劃文件或任何其他公佈或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

於最後可行日期，(i)本公司概無宣派任何股息而尚未派付；及(ii)本公司確認，除特別股息外，本公司不擬於生效日期或計劃不獲批准或建議因其他原因而失效之日（視情況而定）或之前宣派任何股息或其他分派。

總代價

於最後可行日期，本公司有618,197,262股已發行股份。假設(i)計劃已生效；及(ii)於記錄日期前並無進一步發行股份，則將有298,778,970股計劃股份，因此，要約人根據計劃應支付之註銷價總額將約為597.6百萬港元。假設於建議完成前，本公司之股權架構並無其他變動，待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東（包括要約人及要約人一致行動人士）以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，應支付予計劃股東的特別股息總額將約為597.6百萬港元，將由本公司撥付。根據建議應支付予計劃股東的總價格將約為1,195.1百萬港元。要約人於本計劃文件日期實益擁有的319,418,292股股份將不會構成計劃股份的一部分，且要約人已不可撤回及無條件地同意放棄其收取特別股息之權利。

確認財務資源

按註銷價每股計劃股份2.00港元、特別股息每股股份2.00港元及於本計劃文件日期已發行298,778,970股計劃股份計算，並假設於記錄日期或之前並無進一步發行股份，根據建議應支付予計劃股東的最高現金代價總額將約為1,195.1百萬港元。

註銷價將由融資及／或要約人及／或其唯一股東之內部資源撥付。特別股息將由本公司內部現金資源撥付。

融資乃由以下各項作擔保：(i)要約人所有已發行股份的股份押記；(ii)要約人實益擁有的本公司所有已發行股份（即319,418,292股股份）以及要約人將不時實益擁有的所有已發行股份（於計劃生效後，本公司將向要約人配發及發行新股份，其數目相當於被註銷的計劃股份數目）的股份押記；及(iii)要約人（作為押記人）與創興銀行有限公司（作為承押人）就要約人所有現有及未來資產已訂立或將訂立的債券。要約人確認，償還融資（包括其利息）並不取決於本集團的業務。大有融資為要約人有關建議之財務顧問，其信納(i)要約人可提供充足財務資源以支付註銷價；及(ii)本公司可提供充足財務資源以支付特別股息。

3. 建議及計劃之條件

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

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等計劃股東佔親身或透過委任代表出席法院會議及於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃獲親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係的股東所持無利害關係的股份所附至少75%的票數批准(以投票表決方式)，惟投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不超過無利害關係的股東所持全部無利害關係的股份所附票數之10%；
- (c) 股東(包括要約人及要約人一致行動人士)在股東特別大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付特別股息；
- (d) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東(包括要約人及要約人一致行動人士)，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准註銷及剔除計劃股份以削減任何本公司已發行股本，並動用因註銷及剔除計劃股份而產生之儲備，以同時透過向要約人配發及發行等同數目之股份(按面值入賬列作繳足股款)來維持本公司已發行股本；
- (e) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)及確認(如必要)本公司已發行股本有否因註銷及剔除計劃股份而作出任何削減，並向公司註冊處處長提交大法院的命令文本以作登記；
- (f) 已向開曼群島、香港及／或任何其他相關司法權區的有關當局取得或作出有關當局發出或作出(視情況而定)的所有必要的該等授權，以及(如適用)生效日期前的任何等待期(截至最後可行日期並無等待期)已屆滿或終止(在各情況下倘有關該等授權就Honeylink集團或本集團整體及建議而言屬重大)；

- (g) 於計劃根據其條款變得具有約束力及生效之前及當時，該等授權仍具有十足效力及作用且未作變更，並已遵守所有相關司法權區的一切必要法定或規管責任，而任何有關當局並無就建議或與此相關之任何事宜、文件（包括通函）或事情施加任何相關法律、規則、法規或守則並無明確規定或屬附加於該等法律、規則、法規或守則明確規定之外的任何規定；
- (h) 倘要求，要約人已取得任何有關當局或其他第三方可能要求且根據適用法律及規例對履行計劃而言屬必要之其他有關必要同意、批准、准許、豁免或解除；
- (i) 並無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或機關作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（或頒佈、制定或建議任何法例、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的法例、規例、要求或法令），將導致計劃或根據其條款實施計劃變成無效、不可強制執行、違法或不切實際（或將對計劃或根據其條款實施計劃施加任何重大不利條件或責任）；
- (j) 取得金融機構就本集團任何現有重大債務融資及其他合約責任可能要求的一切必要同意；及
- (k) 自二零二六年六月二十五日以來，本集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份）概無提出或仍然面對任何尚未了結之重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之政府或半官方、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其進行業務作出之調查，且各情況對本集團整體或建議而言屬重大及不利。

上文第(a)至(i)項條件不得豁免。要約人保留權利豁免任何第(j)至(k)項條件之全部或任何特定事項。除大法院、執行人員及聯交所之批准外，本公司及要約人並不知悉就條件(f)、(g)、(h)及(j)尚有其他任何所需的該等授權、同意、批准及／或許可。所有條件須於最後截止日期或之前獲達成或豁免（視適用情況而定），否則計劃將不會生效。待條件獲達成或豁免（視適用情況而定）後，計劃將會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力。

倘條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(視適用情況而定)，則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤回。

要約人、要約人一致行動人士及洪漢文先生確認，於最後可行日期，要約人、要約人一致行動人士或洪漢文先生概無訂立任何涉及其未必會援引或尋求援引建議之先決條件或條件之情況的協議或安排。根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引任何有關條件的權利的情況就建議而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議的依據。倘條件獲達成或豁免(視適用情況而定)，計劃將對要約人及全體計劃股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。預期時間表之更新將於寄發計劃文件時進一步發表公佈。

於最後可行日期，概無條件已獲達成或豁免(視情況而定)。

股東及本公司潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可實施，因此建議未必會實施。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 價值比較

總價格每股計劃股份4.00港元較：

有關最後可行日期及最後交易日

- 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股3.80港元溢價約5.3%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股3.40港元溢價約17.6%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.30港元溢價約21.2%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.31港元溢價約20.8%；

- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.21港元溢價約24.6%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.12港元溢價約28.2%。

有關本公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值

- 於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值（根據(i)於二零二六年三月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約6,651,788,000港元及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出）約10.76港元折讓約62.8%；及
- 於「附錄一—本集團財務資料—3.經調整經審核資產淨值」一節所示經調整經審核每股資產淨值折讓約62.5%。

註銷價每股計劃股份2.00港元較：

有關最後可行日期及最後交易日

- 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股3.80港元折讓約47.4%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股3.40港元折讓約41.2%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止十個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.30港元折讓約39.3%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.31港元折讓約39.6%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.21港元折讓約37.7%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日於聯交所所報平均收市價每股約3.12港元折讓約36.0%。

有關本公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值

- 於二零二六年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值(根據(i)於二零二六年三月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約6,651,788,000港元及(ii)於最後可行日期已發行618,197,262股股份計算得出)約10.76港元折讓約81.4%；及
- 於「附錄一—本集團財務資料—3.經調整經審核資產淨值」一節所示經調整經審核每股資產淨值折讓約81.3%。

總價格乃經計及(其中包括)股份之近期及歷史成交價格及成交量、本集團之財務表現以及本說明備忘錄「8.建議之理由及裨益」一節所載之因素後，按商業基準釐定。

最高及最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二六年八月三十一日的3.82港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為二零二六年一月二十一日、二零二六年一月二十三日、二零二六年一月二十六日、二零二六年一月二十九日、二零二六年二月三日、二零二六年二月四日、二零二六年二月五日及二零二六年二月十三日的3.00港元。

5. 本公司股權架構

於最後可行日期：

- (i) 本公司的已發行股本包括618,197,262股股份；
- (ii) 要約人實益擁有319,418,292股股份，佔已發行股份之51.67%。要約人擁有之該等股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於計劃生效後被註銷及剔除；
- (iii) 計劃股東持有合共298,778,970股股份，佔已發行股份之48.33%。計劃股東持有之計劃股份將於計劃生效後被註銷及剔除；
- (iv) 並無其他由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或附有認購權或可轉換為股份的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (v) 要約人概無持有、控制或支配涉及股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (vi) 要約人並無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；及
- (vii) 要約人及要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

假設生效日期前本公司股權並無其他變動，下表載列於最後可行日期及緊隨建議完成後的本公司股權架構。

股東	於本計劃文件日期		緊隨建議完成後	
	估已發行 股份數目	股份百分比	估已發行 股份數目	股份百分比
要約人	319,418,292	51.67%	618,197,262	100.00%
計劃股東	298,778,970	48.33%	—	—
總計	618,197,262	100.00%	618,197,262	100.00%

附註：

1. 要約人於最後可行日期擁有之股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於建議完成後被註銷或剔除。
2. 要約人的全部已發行股本由洪漢文先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於要約人所持有的股份中擁有權益。
3. 所有股份（要約人及／或要約人一致行動人士所持有的股份除外）將構成計劃股份的一部分。
4. 於最後可行日期，除洪漢文先生（彼為(i)董事會主席兼執行董事；及(ii)要約人唯一董事）透過要約人於319,418,292股股份（佔已發行股份數目之51.67%）中擁有權益外，概無董事於任何股份中擁有權益。

6. 特別股息

根據建議，要約人將促使本公司且本公司將宣派每股2.00港元的特別股息。該特別股息須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東（包括要約人及要約人一致行動人士）以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實，並將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東派付。要約人於最後可行日期實益擁有的319,418,292股股份將不會構成計劃股份的一部分，且要約人已不可撤回及無條件同意放棄其收取特別股息之權利。上述派付特別股息之條件概不可豁免。

董事會建議特別股息的金額為2.00港元，惟須待特別股息的條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。特別股息將於計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，由本公司以現金派付予股東，並將於要約人向計劃股東支付註銷價之同日派付。

股東及潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免（視適用情況而定）後方可實施，因此建議未必會實施，計劃未必會生效。

股東及本公司潛在投資者務請留意，派發特別股息須待（其中包括）計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實。因此，特別股息未必會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

7. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

僅於會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東，方可出席法院會議並於會上投票以批准計劃。於最後可行日期，要約人於319,418,292股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約51.67%，而概無要約人一致行動人士持有任何股份。在任何情況下，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份概不會於法院會議上投票。要約人已向大法院作出承諾，不會出席法院會議及於會上投票。要約人亦已向大法院承諾受計劃約束，以確保其將遵守並受計劃之條款及條件所規限。於釐定「3.建議及計劃之條件」一節所披露之條件(b)是否達成時，僅會計及無利害關係的股東之投票，因此，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份將不會就此計算在內。於最後可行日期，所有計劃股份均為無利害關係的股份。

凡於會議記錄日期名列本公司股東名冊之股東（包括要約人及要約人一致行動人士），均有權出席股東特別大會並於會上就以下事項投票：(i)擬於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准及落實任何因註銷計劃股份而導致之本公司已發行股本削減，並同時透過向要約人配發及發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份，及將因註銷計劃股份而於本公司賬冊內產生之儲備用於繳足向要約人如此配發及發行的新股份，以維持本公司已發行股本於緊接註銷計劃股份前之數額；及(ii)擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准及落實特別股息。要約人及要約人一致行動人士已表明，彼等將投票贊成擬於股東特別大會上提呈之上述特別決議案及普通決議案。

假設於建議完成前，本公司股權架構並無其他變動，則於計劃生效後，要約人將持有全部已發行股份。

8. 建議之理由及裨益

建議讓計劃股東得以按較現行市價有溢價之水平退出。儘管註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價折讓約41.2%，及較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價折讓約47.4%，惟建議讓計劃股東於獲得註銷價之外，亦可收取特別股息，兩者相加為總價格，總價格較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約17.6%，及較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價溢價約5.3%。本集團持續憑藉其專業精神及於金融服務業之豐富經驗，在其經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務等多元化的各業務板塊中維持長期增長及發展，然而，本集團投資及業務營運之預期回報，未必能滿足具有不同投資期限及目標的計劃股東的不同投資需求。當前的地緣政治緊張局勢以及充滿挑戰的商業及投資環境，亦對本集團的未來增長機遇構成壓力，並可能最終對股息分派及投資回報帶來不確定性。建議將為計劃股東提供機會及選擇，可按溢價水平悉數清倉彼等於本公司的投資。透過該建議，計劃股東可將其投資變現為現金，並將根據建議收取之代價重新分配至其他投資機遇。要約人之意向是確保所有少數股東均獲充分知會，以作出最符合其財務目標之決定。

此外，股份的交易流動性一直偏低。股份於最後可行日期前各完整曆月的平均每日成交量介乎於四月的最低約90,377股至於七月的最高約796,562股，分別僅佔於最後可行日期計劃股東所持298,778,970股股份的約0.0302%及0.2666%。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不會對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售。建議為計劃股東提供將其投資變現為現金的直接機會。

股份交易流動性低亦影響本公司自股票市場集資的能力。自二零一八年以來，本公司並無開展任何股權集資活動，顯示其目前的上市地位並未作為有效的集資平台支持本公司的業務發展及未來增長。建議涉及撤銷本公司的上市地位，預期亦將減少與維持本公司的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。

9. 要約人對本公司的意向

於實施建議後，要約人擬讓本集團繼續經營其業務，包括經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

除要約人可能於檢討其有關本集團業務、架構及／或發展方向之策略後不時實施的變動外，要約人無意將股份於其他證券市場上市，亦無意對本集團之業務及本集團僱員之僱用作出重大變動。

10. 有關要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由洪漢文先生全資擁有。洪漢文先生為本公司董事會主席兼執行董事及本集團創辦人。彼負責制訂本集團企業策略及未來發展方向。洪漢文先生同時負責監督本集團的放債及信貸業務、物業發展及投資。彼於香港及台灣證券與地產行業擁有逾31年經驗。

11. 有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：64）。本公司主要從事投資控股。本集團之主要業務為經紀服務、證券保證金融資、放債、企業融資、資產管理、金融工具投資、物業投資及拍賣業務。

財務資料

敦請閣下垂注本計劃文件附錄一及附錄二分別載列之本集團財務資料及一般資料。

12. 應採取之行動

本計劃文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請閣下將隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及隨附股東特別大會適用之白色代表委任表格分別按其上印備之指示填妥及簽署，並交回股份登記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。

法院會議適用之粉紅色代表委任表格必須不遲於二零二六年十月二十四日(星期六)上午十時正送達，方為有效。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(為無利害關係及獨立董事)，惟將由主席全權酌情決定是否接納。股東特別大會適用之白色代表委任表格必須不遲於二零二六年十月二十四日(星期六)上午十時十五分送達，否則視為無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

如閣下並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而(其中包括)決議案獲必要的大多數計劃股東、無利害關係的股東及／或股東(視情況而定)通過，則閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，強烈建議閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上之表決將按照上市規則及收購守則之規定以投票方式進行。

公佈法院會議及股東特別大會結果

本公司將不遲於二零二六年十月二十六日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會之結果作出公佈。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，則將就(其中包括)批准計劃之呈請之法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期作出進一步公告。

已出售／轉讓股份之股東應將本計劃文件及代表委任表格送交買主／承讓人

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

本公司之股東及潛在投資者於法院會議及／或股東特別大會上投票前，務請仔細閱讀本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分之「獨立董事委員會函件」；及(ii)本計劃文件第五部分之「獨立財務顧問函件」。

股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

倘閣下為其股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人，除非閣下獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，閣下應：

- (i) 聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者)，以將有關投票指示轉達予上述人士；或
- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並於會上投票(倘閣下有意親身或委派代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)，方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二六年十月二十日(星期二)下午四時三十分或之前送達卓佳證券登記有限公司。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份的投票程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」。

股份由香港中央結算(代理人)有限公司以外之登記擁有人持有的實益擁有人應採取之行動

本公司不承認任何人士以信託方式持有任何股份。

倘閣下為以代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下登記股份之實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人以就閣下實益擁有之股份於法院會議及／或股東特別大會上之表決方式向其作出指示及／或與其進行安排。

倘閣下為實益擁有人，並希望親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使實益擁有人能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人須委任閣下為其代表或公司代表；或
- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並於會上投票(倘閣下有意親身或委派代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)，方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二六年十月二十日(星期二)下午四時三十分或之前送達卓佳證券登記有限公司。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守該登記擁有人提出的要求。

登記擁有人須根據本公司組織章程細則所有相關條文委任代表出席法院會議及／或股東特別大會。

就登記擁有人委任代表而言，相關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所詳述遞交相關代表委任表格的方式在不遲於最後時限送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

行使 閣下投票的權利

如 閣下為股東或本身的股份由登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有的實益擁有人，則促請 閣下行使 閣下的表決權(就股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。如 閣下於股份借出計劃中持有任何股份，則務請 閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

就 閣下為實益擁有人而仍將寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請 閣下立即聯絡 閣下的經紀、託管商、代理人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

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

如 閣下對應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

13. 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷。計劃股東所持有股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，待計劃生效後，有關撤銷將於緊隨生效日期後生效。計劃股東將透過公佈方式獲悉法院會議及股東特別大會的確實日期、買賣股份最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位生效的日期。

14. 海外計劃股東

向非香港居民的計劃股東提出及實施建議可能受相關司法權區的適用法律影響。任何非香港居民的計劃股東應自行了解並遵守其所屬司法權區的任何適用規定。要約人及本公司並無聲明本計劃文件可根據任何相關司法權區之任何適用登記或其他規定或根據其項下適用之豁免合法分派，或就促成任何有關分派或發售承擔任何責任。具體而言，要約人及本公司概無於任何司法權區（香港除外）採取擬批准公開發售或分派本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已以其他形式公開可得，否則禁止任何人士(i)於任何司法權區複製、分派或刊發本計劃文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露本計劃文件內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估建議以外之用途。

有意就建議採取任何行動的任何海外計劃股東及實益擁有人有責任自行確認其已就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意、履行有關司法權區內的必要手續以及支付應付該等海外計劃股東的任何發行、轉讓或其他稅項。

海外計劃股東及實益擁有人的任何接納將被視為構成有關人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問（包括要約人有關建議的財務顧問大有融資）聲明及保證已遵守該等法律及監管規定。

於最後可行日期，概無識別出任何非合資格海外股東。

居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人如對任何司法權區、屬地或所在地之任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，以及(特別是)股份在收購、保留、處置或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、大有融資及獨立財務顧問及彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與建議之任何其他人士，概不就上述內容承擔任何責任。

於最後可行日期，有一名股東於本公司股東名冊中所示地址位於澳門，而該名股東持有110股股份(佔本公司已發行股本之約0.00%)。該名股東之司法權區為澳門。

董事已獲澳門當地律師告知，該司法權區的相關法律或法規並無對將計劃自動擴大至該海外股東或向其寄發本計劃文件作出任何限制。計劃將擴大至該名位於澳門之海外股東，並將向其寄發本計劃文件。

15. 稅務及獨立意見

由於計劃並不涉及簽立任何有關香港證券之合約票據或過戶文據，故根據香港法例第117章印花稅條例，於計劃生效時不會就註銷計劃股份繳納印花稅。

計劃股東(不論於香港或其他司法權區)如對接納或拒絕建議的稅務影響有任何疑問，尤其是收取總價格是否會使有關計劃股東須繳納香港稅項或其他司法權區之稅項，應諮詢彼等本身的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、大有融資或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與建議的任何其他人士概不就任何人士因實施建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任(不論於香港或其他司法權區)。

16. 收購守則規則2.10之規定

除須符合上文概述之開曼群島法律所施加之任何規定(惟經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守者除外)外，收購守則規則2.10規定，計劃僅可在下列情況下實施：

- (a) 無利害關係的股東於法院會議上親身或委派代表投票所持無利害關係的股份所附票數至少75%批准計劃(以投票方式表決)；及
- (b) 反對批准計劃之決議案之票數(以投票方式表決)不超過無利害關係的股東所持全部無利害關係的股份所附票數之10%。

於最後可行日期，無利害關係的股東合共持有298,778,970股股份(佔已發行股份約48.33%)。按此基準，上文(b)段所述無利害關係的股東所持全部無利害關係的股份附帶之10%投票權約為29,877,897股無利害關係的股份。

17. 約束力

根據建議，待計劃根據其條款生效後，於記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將根據建議以現金收取每股計劃股份之總價格4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付。

於計劃生效後，其將對本公司及所有計劃股東具有約束力，不論彼等於法院會議及股東特別大會上如何投票(或有否投票)。

18. 倘建議未獲批准或失效

在符合收購守則規定的前提下，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議以其他方式失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因而告失效，收購守則對作出後續要約設有限制，即要約人及於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)，均不得於計劃未獲批准或建議以其他方式失效當日起計12個月內，宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該等同意。

19. 登記及付款

19.1 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

假設記錄日期為二零二六年十一月五日(星期四)，本公司擬自二零二六年十一月二日(星期一)(或可能以公告形式通知計劃股東之其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東享有計劃項下總價格之權利。計劃股東應確保其股份獲登記或其股份之相關過戶文件於暫停辦理本公司股份過戶登記手續前送交股份登記處登記。

19.2 向計劃股東支付總價格

倘計劃生效，則將根據計劃條款向於記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東結算總價格。計劃股東的總價格付款支票將於實際可行情況下盡快寄發，惟無論如何須不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內寄發。假設計劃於二零二六年十一月五日(星期四)(開曼群島時間)生效，則用於支付總價格之支票預期將於二零二六年十一月十六日(星期一)(香港時間)或之前寄發。計劃股東亦應注意惡劣天氣對結算總價格支票日期的影響，詳情載於本計劃文件第二部分所載預期時間表中「惡劣天氣對預期時間表之影響」一節。

用於結算總價格之支票將放入預付郵資之信封內，郵寄至有權獲得該等支票之人士各自之登記地址，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人所登記地址。就透過代理人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份之實益擁有人而言，以代理人名義發行之支票將放入預付郵資之信封內郵寄至代理人。寄發所有該等支票之郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、本公司、大有融資、獨立財務顧問及股份登記處以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議之任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人而言，支票將放入信封內，並寄予香港中央結算(代理人)有限公司，供其領取。香港中央結算(代理人)有限公司於收到支票後，將根據不時生效之香港結算一般規則及香港結算運作程序規則將該等現金付款計入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。

如計劃所規定，於寄發支票日期後六個曆月屆滿當日或之後，本公司將有權註銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入本公司所選之香港持牌銀行名下之存款賬戶內。本公司須持有以未兌現支票所代表之款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從該等款項中向令本公司信納為其有權收款且以其為收款人之支票尚未獲兌現者之人士支付根據計劃應付之款項。本公司支付之任何款項不包括就有關人士根據計劃有權收取之款項之任何應計利息，並（如適用）須扣除法律規定之利息、稅項、預扣稅項或任何其他扣減。本公司在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而本公司說明任何特定人士為有權或無權（視情況而定）收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。所有於生效日期後六年仍未獲認領之總價格可由董事會沒收，而於沒收時，將根據本公司的組織章程細則撥歸本公司所有。

計劃股東根據計劃有權收取之總價格之結算，將根據計劃之條款全面執行，而並無考慮任何留置權、抵銷權、反索償或要約人及／或本公司對該等計劃股東可能或聲稱擁有的其他類似權利。倘計劃股東對上述程序有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

20. 建議之成本

鑒於分別載於本計劃文件第四部分及第五部分之獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦建議，收購守則規則2.3並不適用，本公司應自行承擔因建議而產生之費用。

21. 法院會議及股東特別大會

21.1 法院會議

根據大法院指示，將舉行法院會議以考慮及酌情通過批准計劃（不論有否修訂）的決議案。

僅於會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東，方可出席法院會議並於會上投票以批准計劃。於最後可行日期，要約人於319,418,292股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約51.67%，而概無要約人一致行動人士持有任何股份。在任何情況下，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份概不會於法院會議上投票。要約人已向大法院作出承諾，不會出席法院會議及於會上投票。要約人亦已向大法院承諾受計劃約束，以確保其將遵守並受計劃之條款及條件所規限。於釐定「3.建議及計劃之條件」一節所披露之條件(b)是否達成時，僅會計及無利害關係的股東之投票，因此，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份將不會就此計算在內。於最後可行日期，所有計劃股份均為無利害關係的股份。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二六年十月二十六日（星期一）上午十時正在通告所指定之時間及地點舉行。

21.2 股東特別大會

股東特別大會將於法院會議結束後隨即舉行，以考慮並酌情：(i)由股東（包括要約人及要約人一致行動人士）通過一項普通決議案，以批准宣派及派付特別股息；及(ii)由股東（包括要約人及要約人一致行動人士）通過一項特別決議案，該決議案須獲親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之大多數票數通過，以批准註銷及剔除計劃股份以削減任何本公司已發行股本，並動用因註銷及剔除計劃股份而產生之儲備，以同時透過向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份來維持本公司已發行股本。

凡於會議記錄日期名列本公司股東名冊之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)，均有權出席股東特別大會並於會上就以下事項投票：(i)擬於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准及落實任何因註銷計劃股份而導致之本公司已發行股本削減，並同時透過向要約人配發及發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份，及將因註銷計劃股份而於本公司賬冊內產生之儲備用於繳足向要約人如此配發及發行的新股份，以維持本公司已發行股本於緊接註銷計劃股份前之數額；及(ii)擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准及落實特別股息。要約人及要約人一致行動人士已表明，彼等將投票贊成擬於股東特別大會上提呈之上述特別決議案及普通決議案。

於股東特別大會上，所有表決將以投票方式進行，而每名親身或委派代表出席會議並於會上投票的股東，均享有該等表決權。除上文所述者外，所有其他股東均將有權就名下全部股份投票贊成或反對於股東特別大會提呈的各項決議案，或就其部分股份投票贊成以及就其任何或全部餘下股份投票反對於股東特別大會提呈的各項決議案(反之亦然)。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於舉行法院會議的同一地點及同一日期之上午十時十五分(或於實際可行情況下緊隨法院會議結束或延期後)舉行。

21.3 法院會議及股東特別大會結果

本公司將不遲於二零二六年十月二十六日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果作出公告。有關公告將載列有關投票贊成及反對計劃的票數以及按其指示投票的中央結算系統參與者人數的資料。

於最後可行日期，要約人及其任何一致行動人士均未收到任何(i)於法院會議上投票支持或反對計劃；或(ii)於股東特別大會上投票支持或反對所提呈之任何決議案的不可撤回承諾。

倘為履行本說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節(a)至(d)段所載之條件，擬於法院會議上提呈之決議案及擬於股東特別大會上提呈之所有決議案均獲通過，預計於主板買賣股份的最後時間為二零二六年十月二十七日(星期二)下午四時十分(或股東以公告方式通知之其他日期及時間)，此後股份將於主板停止買賣，除非計劃隨後根據其條款及收購守則遭撤回或失效，在此情況下，股份將在計劃遭撤回或失效日期後於主板恢復買賣，並將作出進一步公告，通知股東及本公司投資者有關股份於主板恢復買賣之確切日期及時間。

倘擬於法院會議上提呈之決議案或倘擬於股東特別大會上提呈之任何決議案未根據本說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節(a)至(d)段所載之條件獲通過，則計劃及建議將告失效，以及股份將不會於二零二六年十一月六日(星期五)下午四時正起於主板停止買賣。在此情況下會作出進一步公告。

22. 認許計劃的法院聆訊

法院聆訊將於二零二六年十一月二日(星期一)(開曼群島時間)進行。大法院在決定是否行使其酌情權以認許計劃時，將釐定(其中包括)計劃對計劃股東而言是否公平。於法院聆訊上，大法院可能施加其認為就計劃而言為適當的條件，但未獲要約人及本公司的聯合同意下，不得施加任何重大改變。本公司可代表計劃股東同意大法院可能認為合適批准或施加的任何計劃修改。

倘計劃獲大法院認許，及倘所有其他條件達成或獲豁免(如適用)，則大法院認許計劃之命令文本將於二零二六年十一月五日(星期四)(開曼群島時間)送交公司註冊處處長登記，使計劃生效。

於法院會議上投票之計劃股東(包括任何向其後於法院會議上投票的登記擁有人發出投票指示的該等股份的實益擁有人)應注意，彼等將有權(但並非必須)委派律師出席預期將於二零二六年十一月二日(星期一)(開曼群島時間)進行的法院聆訊及於聆訊中陳詞。

23. 推薦建議

敦請 閣下垂注：

- (a) 本計劃文件第三部分所載「董事會函件」內「18.推薦建議」一節；
- (b) 本計劃文件第四部分所載「獨立董事委員會函件」；及
- (c) 本計劃文件第五部分所載「獨立財務顧問函件」。

24. 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明備忘錄的一部分。股東及計劃股東應僅倚賴本計劃文件所載的資料。要約人、本公司、大有融資、智略資本及股份登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士及參與建議的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

25. 有關前瞻性陳述之警戒性措辭

本文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述以要約人及本公司(視情況而定)管理層之目前預期為基準，且自然存在不確定性及面臨情況變化。本計劃文件所載的前瞻性陳述，包括有關建議對本公司的預期影響的陳述、建議的預期時間及範圍，及本計劃文件內除歷史事實以外的全部其他陳述。

前瞻性陳述包括(但不限於)一般含「意圖」、「預期」及類似含意的陳述。由於前瞻性陳述與將於未來出現事項相關且依賴將於未來發生的情況，所以前瞻性陳述在本質上涉及風險及不明朗因素。有多項因素可導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述的所明示或暗示的結果及發展有重大分別。該等因素包括(但不限於)達成建議的條件，以及額外的因素，例如影響Honeylink集團及／或本集團之業務活動或投資之Honeylink集團及／或本集團運營所在國家或其他國家之一般、社會、經濟及政治狀況，Honeylink集團及／或本集團運營所在國家之利率、貨幣及利率政策，Honeylink集團及／或本集團運營所在國家及全球通脹或通縮、外匯匯率、金融市場表現、Honeylink集團及／或本集團運營所在國家之國內及外國法律、法規及稅務的變動、競爭及定價環境之變動，資產估值的地區性或整體變動，以及因天災人禍、大流行病、流行病或爆發感染或傳染病(如新型冠狀病毒)所引致的出行及營運受干擾或減少的情況。其他未知或不可預知因素可導致實際結果與前瞻性陳述所載大為不同。

要約人或本公司或代表彼等任何一方行事的人士所作出的全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示陳述的明確限制。本計劃文件所載前瞻性陳述僅在最後可行日期作出。本計劃文件所載的基於Honeylink集團及／或本集團在過去或目前的趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，都不應被視為是該等趨勢或活動將於日後持續的聲明。本計劃文件中的陳述都不擬作為盈利預測，亦不擬暗示Honeylink集團及／或本集團於本年度或未來各年度的盈利必定會等同於或超逾彼等各自的歷史或已發佈的盈利。每項前瞻性陳述僅反映於該特定陳述當日的狀況。在收購守則及其他適用法律與規例的規限下，要約人及本公司每一方都明確表示其概無責任或承諾公開發佈對本計劃文件所載任何前瞻性陳述的任何更新或修改，以反映彼等對此的任何期望變化或者任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況的任何變動。

26. 一般資料

本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

本說明備忘錄與本計劃文件附錄四所載的計劃安排如有任何歧義，概以計劃安排為準。

1. 財務概要

以下為本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個財政年度各年的經審核財務業績概要，乃摘錄自本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個年度之年報所載之本集團經審核綜合財務報表。

本集團核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司就本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表並無發出保留或非無保留意見。本集團核數師就本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具之核數師報告亦無載有持續經營相關之任何強調事項或重大不確定性。

本集團綜合損益賬、綜合全面收益表概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
總收益	410,015	432,098	357,531
其他營運收入	19,437	12,898	29,607
除所得稅前溢利	86,413	102,358	82,904
年度溢利	77,112	76,032	53,425
本公司股東應佔溢利	35,815	41,174	53,387
非控股權益應佔溢利	41,297	34,858	38
本公司股東應佔全面收益總額	29,885	54,072	90,360
非控股權益應佔全面收益總額	41,311	33,878	38
所得稅(開支)	(9,301)	(26,326)	(29,479)
每股股份股息(港仙)	20.00 (附註)	5.00 (附註)	5.00
每股股份基本盈利(港仙)	7.41 (附註)	8.48 (附註)	8.64

附註：已就按每20股每股面值0.1港元的股份合併為1股股份的股份合併(於二零二五年八月二十五日生效)予以調整。

本集團綜合資產負債表概要

	於三月三十一日		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
物業及設備	485,850	463,718	369,024
投資物業	1,105,544	1,205,315	1,282,393
其他非流動資產	191,128	137,135	236,758
非流動資產	1,782,522	1,806,168	1,888,175
應收賬項	1,864,483	1,669,298	1,862,525
貸款及墊款	388,311	495,429	641,796
其他流動資產	3,196,424	3,352,948	2,726,900
流動資產	5,449,218	5,517,675	5,231,221
流動負債	285,692	696,065	461,265
非流動負債	4,100	4,128	6,253
總權益	6,941,948	6,623,650	6,651,878
本公司股東應佔權益	5,768,756	6,623,251	6,651,788
非控股權益應佔權益	1,173,192	399	90

2. 本集團綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中列明或引用(i)本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二六年財務報表」)；(ii)本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二五年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)所列示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註。

二零二六年財務報表載於本集團於二零二六年七月十四日刊發之截至二零二六年三月三十一日止年度之年報(「二零二六年年報」)第64至207頁。二零二六年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.getnice.com.hk>)，亦請參閱以下二零二六年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0714/2026071400706_c.pdf

二零二五年財務報表載於本集團於二零二五年七月十六日刊發之截至二零二五年三月三十一日止年度之年度報告(「二零二五年年報」)第64至208頁。二零二五年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.getnice.com.hk>)，亦請參閱以下二零二五年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0716/2025071600700_c.pdf

二零二四年財務報表載於本集團於二零二四年七月十七日刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年度報告(「二零二四年年報」)第65至215頁。二零二四年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.getnice.com.hk>)，亦請參閱以下二零二四年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700671_c.pdf

3. 經調整經審核資產淨值

以下載列股東應佔於二零二六年三月三十一日的經調整經審核綜合資產淨值(「經調整經審核資產淨值」)，已計及本集團所持物業權益於二零二六年六月三十日的估值所產生的重估影響：

港元

股東應佔於二零二六年三月三十一日的經審核綜合資產淨值	6,651,788,000
估值產生之重估虧絀(附註1)	(50,332,000)
經調整經審核資產淨值	6,601,456,000
每股股份經調整經審核資產淨值	10.68

附註：

- 指測建行香港有限公司評估本集團所持物業權益於二零二六年六月三十日的現有市值總額約1,697,697,000港元(即1,069,797,000港元及60,471,000英鎊的總和金額)與其於二零二六年三月三十一日的相應賬面淨值約1,748,029,000港元之間的差額所產生的重估虧絀(不包括本計劃文件附錄三所載第一類一位於香港之物業中的物業第26號，即位於九龍金巴利街20號九龍內地段第8135號物業。該物業於二零二六年六月十五日收購，市值為45,000,000港元)。獨立物業估值師測建行香港有限公司就本集團於二零二六年六月三十日所持物業權益的估值而發出的物業估值報告全文載於本計劃文件附錄三。
- 根據於最後可行日期已發行618,197,262股股份。
- 已採用香港金融管理局於二零二六年六月三十日的匯率1.00英鎊兌約10.383港元。

4. 債務聲明

於二零二六年六月三十日(即本計劃文件付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

資產抵押

於二零二六年六月三十日(即本計劃文件付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之銀行信貸乃以本公司及本公司之全資附屬公司發出之公司擔保作抵押。

承擔

於二零二六年六月三十日(即本計劃文件付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團就收購投資物業已訂約但於綜合財務報表中未撥備之資本開支為70,000,000港元。

除上述者外及撇除在正常業務過程中之一般貿易及其他應付款項及擔保，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行、尚未贖回或同意發行之借入資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔或其他重大或然負債。

董事確認，本集團之債務及或然負債自二零二六年六月三十日以來並無重大變動。

5. 重大變動

董事確認，自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後可行日期(包括該日)止，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則提供的詳情，旨在提供有關建議、計劃、Honeylink集團及本集團的資料。

董事願就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本計劃文件所表達的意見(要約人的唯一董事以其作為要約人唯一董事的身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

要約人的唯一董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本計劃文件所表達的意見(董事作為董事的身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

2. 本公司股本

於最後可行日期：

- (a) 本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為1,500,000,000股股份；
- (b) 本公司之已發行及繳足股本為1,236,394,524港元，包括618,197,262股股份；
- (c) 所有已發行股份在各方面享有同等權益，包括資本收益、股息及投票之權利；
- (d) 自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，本公司之已發行股本並無任何變動；及
- (e) 並無其他由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或附有認購權或可轉換為股份的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 於本公司證券之權益

3.1 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券證中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債券證或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊記錄的任何權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下：

董事姓名：	身份／權益性質：	所持／擁有 權益之股份 數目：	於本公司之 概約持股 比例：
洪漢文先生（附註）	受控實體權益	319,418,292	51.67%

附註：

要約人為319,418,292股股份之持有人，該公司由洪漢文先生擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於要約人所持股份中擁有權益。除洪漢文先生於其中擁有權益之股份外，於最後可行日期，並無董事會其他成員持有任何股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事在任何一家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及聯交所披露的權益或淡倉的公司中任職董事或僱員。

3.2 要約人、要約人一致行動人士及其他主要股東於股份的權益及淡倉

於最後可行日期，除上文所披露之本公司董事或最高行政人員之權益外，下列股東於本公司股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊之權益及淡倉：

名稱：	身份／權益性質：	所持／擁有 權益之 股份數目：	於本公司之 概約持股 比例：
要約人(附註)	實益權益	319,418,292	51.67%

附註：

要約人為319,418,292股股份之持有人，該公司由洪漢文先生擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於要約人所持股份中擁有權益。要約人持有之股份已抵押予創興銀行有限公司，作為融資之擔保。除洪漢文先生於其中擁有權益之股份外，於最後可行日期，並無董事會其他成員持有任何股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益及淡倉(上文披露的有關董事或本公司主要行政人員的權益除外)；或(b)直接或間接擁有賦予權利可於所有情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值或有關該股本的任何購股權的5%或以上的權益。

於最後可行日期，除上文所披露者及本計劃文件第六部分一說明備忘錄「5.本公司的股權架構」一節所載要約人一致行動人士的現有股權外，概無要約人、其董事或要約人一致行動人士擁有或控制本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或於其中持有任何權益。

3.3 買賣本公司證券

於有關期間，除抵押文件外：

- (a) 要約人、其董事或要約人一致行動人士概無買賣任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (b) 董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

於要約期及直至最後可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金（如有）或根據一致行動定義第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士（不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理），概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (b) 任何與(A)本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士及／或(B)要約人或要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士概無買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具，以換取價值；及
- (c) 與本公司有關連並全權管理基金的基金經理（獲豁免基金經理除外）概無買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具。

3.4 要約人證券之權益及買賣

- (a) 於最後可行日期，除要約人之唯一股東及唯一董事洪漢文先生外，本公司或任何董事概無於要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，除抵押文件外，本公司或任何董事概無買賣要約人的任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

3.5 其他權益

於最後可行日期：

- (a) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金(如有)或根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類推定與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類本公司之聯繫人(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制本公司發行之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)概無以全權委託方式管理股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (c) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3.6 有關建議的其他安排

於最後可行日期：

- (a) 任何人士與(A)本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士及／或(B)要約人或要約人一致行動人士之間概無任何收購守則規則22註釋8第三段所述類別之安排；
- (b) 除抵押文件及洪漢文先生於其中擁有權益之貸款協議外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；
- (c) 概無授予任何董事任何利益以作為離職補償或其他與建議有關的補償；
- (d) 除抵押文件及貸款協議外，任何董事與任何其他人士之間並無訂立以建議結果為條件或取決於建議結果或在其他方面與建議有關之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；

- (e) 除建議及計劃外，要約人或要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無訂立有關或取決於建議的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (f) 要約人並無與任何其他人士就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的股份訂立協議、安排或諒解，且要約人無意將根據建議收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (g) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立與股份或要約人及任何要約人一致行動人士的股份有關且對建議而言可能屬重大的安排（不論是以購股權、彌償或其他方式作出）；
- (h) 除洪漢文先生（彼透過要約人持有股份，並將於法院會議上就計劃放棄投票）外，概無董事於股份中擁有任何實益權益，致使彼等可於法院會議上投票贊成或反對計劃或於股東特別大會上投票贊成或反對所提呈之決議案；
- (i) 要約人或任何要約人一致行動人士並無收到任何無利害關係的股東投票贊成或反對計劃的任何不可撤回承諾；
- (j) 除計劃項下應付的每股計劃股份之總價格外，本公司、要約人或要約人一致行動人士並無且將不會向計劃股東或其一致行動人士支付有關註銷計劃股份的任何其他代價、補償或利益（不論任何形式）；及
- (k) 除建議及計劃外，(a)任何股東；與(b)(i)本公司、其附屬公司或聯營公司或(b)(ii)要約人、要約人一致行動人士及／或洪漢文先生之間並無訂立諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

4. 股份市價

下表載列於(i)有關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期聯交所所報股份之收市價：

	每股股份之收市價 (港元)
二零二六年一月三十日	3.030
二零二六年二月二十七日	3.030
二零二六年三月三十一日	3.070
二零二六年四月三十日	3.110
二零二六年五月二十九日	3.440
二零二六年六月二十五日(最後交易日)	3.400
二零二六年六月三十日	3.400
二零二六年七月三十一日	3.780
二零二六年八月三十一日	3.820
最後可行日期	3.800

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二六年八月三十一日的3.82港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為二零二六年一月二十一日、二零二六年一月二十三日、二零二六年一月二十六日、二零二六年一月二十九日、二零二六年二月三日、二零二六年二月四日、二零二六年二月五日及二零二六年二月十三日的3.00港元。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團或其任何附屬公司或聯營公司訂立以下服務合約：(i)於有關期間內訂立或修訂的合約(包括持續及固定限期的合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)有效期為12個月以上的固定期限合約(不論通知期長短)。

6. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於要約期開始前兩年之日期後直至最後可行日期（包括該日）所訂立之重大合約（並非於日常業務過程中訂立者），而為或可能為重大：

- (1) 結好財務有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為貸款方）與Core Data International Limited（作為借款方）訂立日期為二零二五年一月十七日之補充協議，以補充訂約雙方訂立日期為二零二四年一月八日之貸款協議，據此，結好財務有限公司同意將貸款本金額70,000,000港元之還款日期延長至二零二六年一月十一日；
- (2) 結好財務有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為貸款方）與黃洁芳女士（作為借款方）訂立日期為二零二五年八月二十一日之補充協議，以補充訂約雙方訂立日期為二零二四年八月二十三日之貸款協議，據此，結好財務有限公司同意將貸款本金額150,000,000港元之還款日期延長至二零二六年八月二十四日；
- (3) 結好國際有限公司及結好（銀基）酒業有限公司（均為本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）與香港鐵路有限公司（作為賣方）訂立日期為二零二五年九月十二日之臨時買賣協議，以108,931,000港元之總代價購入香港黃竹坑香葉道11號澈晨II（港島南岸第5B期）第2座之6G、7G、8G、9G、10G、11G、18G、19G、20F及21F單位之十套公寓；
- (4) 結好國際有限公司及結好（銀基）酒業有限公司（作為買方）與香港鐵路有限公司（作為賣方）就上文第(3)分段所載交易訂立日期為二零二五年九月十八日之正式買賣協議；
- (5) 結好證券有限公司（結好金融集團有限公司的全資附屬公司）與洪漢文先生訂立日期為二零二五年十月三日之經紀服務協議，內容有關結好證券有限公司或結好金融集團有限公司屬下的任何公司向洪漢文先生及洪漢文先生不時直接或間接持有之30%受控公司及有關公司之附屬公司（不包括本集團）提供經紀服務及相關附帶服務；
- (6) 結好證券有限公司與洪漢文先生訂立日期為二零二五年十月三日之金融服務協議，內容有關結好證券有限公司或結好金融集團有限公司屬下的任何公司向洪漢文先生及洪漢文先生不時直接或間接持有之30%受控公司及有關公司之附屬公司（不包括本集團）提供財務通融，以方便在任何證券市場購買上市證券，及（如適用）繼續持有此等證券；及

- (7) 結好財務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為貸款人)與維信金融財務有限公司(本公司之獨立第三方)(作為借款人)訂立日期為二零二六年二月九日之貸款協議，據此，結好財務有限公司同意向維信金融財務有限公司提供為期12個月的貸款200,000,000港元。

8. 專家及同意書

以下為提供本計劃文件所載意見之專家資格：

名稱	資格
大有融資	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
智略資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
測建行香港有限公司 (「測建行」)	獨立專業物業估值師

大有融資、智略資本及測建行均就刊發本計劃文件發出同意書，同意以其各自刊載之形式及涵義載入其推薦建議、意見、函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，大有融資、智略資本及測建行概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有任何權利(不論在法律上是否可強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後可行日期，大有融資、智略資本及測建行概無直接或間接擁有本公司自二零二六年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)已收購或出售或出租予本公司或建議由本公司收購或出售或出租予本公司之推廣或任何資產之權益。

9. 其他事項

- (a) 要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
- (b) 於最後可行日期，要約人之已發行股份由洪漢文先生全資擁有，彼為要約人之唯一董事。
- (c) 要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (d) 要約人一致行動人士之主要成員包括洪漢文先生。
- (e) 要約人一致行動人士之主要成員的通信地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓。
- (f) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。
- (g) 本公司的香港主要營業地點位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈地下至3樓。
- (h) 本公司的主要股份過戶登記處為Vistra (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。
- (i) 香港股份過戶登記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。
- (j) 大有融資的主要營業地址位於香港上環蘇杭街99號嘉發商業中心15樓B室。
- (k) 獨立財務顧問的主要營業地點位於香港數碼港道100號數碼港3座E區4樓405至414單位的27號房。
- (l) 本公司之公司秘書為高逸飛先生(「高先生」)。高先生為香港會計師公會之資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會員。

10. 展示文件

下列文件的副本將於本計劃文件日期起直至生效日期或計劃失效或被撤回日期(以較早者為準)期間,在本公司網站(www.getnice.com.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)展示:

- (a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則;
- (c) 二零二六年年報、二零二五年年報及二零二四年年報;
- (d) 董事會函件,其全文載於本計劃文件第三部分;
- (e) 獨立董事委員會函件,其全文載於本計劃文件第四部分;
- (f) 獨立財務顧問函件,其全文載於本計劃文件第五部分;
- (g) 本附錄「6.重大合約」一節所述的重大合約;
- (h) 本附錄「7.專家及同意書」一節所述的同意書;
- (i) 測建行出具之物業估值報告,全文載於本計劃文件附錄三;及
- (j) 本計劃文件。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就其對結好控股集團物業權益於二零二六年六月三十日之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

敬啟者：

有關：評估位於香港及英國之43項物業（「標的物業」）之物業權益

茲根據結好控股有限公司（「結好控股」或「貴公司」）對吾等之指示，對由結好控股及／或其附屬公司（統稱「結好控股集團」）持有並位於香港及英國之43項物業（以下簡稱「標的物業」）（即 貴集團持有之所有物業）的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對標的物業於二零二六年六月三十日（以下稱為「估值日期」）之市值之意見。

本函件為本估值報告一部份，識別出所評估標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零二四年版）》及由國際估值準則委員會所頒佈於二零二五年生效之《國際估值準則》以及吾等之一般估值原則之規定編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及由證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則（「收購守則」）所載之規定。

物業分類

吾等進行估值時，將 貴集團之物業組合分為以下類別：

- 第一類 — 位於香港之物業
- 第二類 — 位於英國之物業
- 第三類 — 位於香港之在建物業

估值方法

吾等按市場法或收益法（如適合）評估標的物業。市場法乃將標的物業與其他已於估值日期左右轉讓其合法擁有權之可資比較物業直接比較。吾等會針對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業之利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估之標的物業時，地點及經濟特性乃重要分析準則。

在收益法中，物業之市場價值乃以物業之預期收益資本化作評估。吾等應用收益法之年期及復歸法或直接資本化法。透過使用年期及復歸法，吾等已考慮現有租賃年期之現時租金收益（年期收益）及剩餘土地使用年期的潛在未來復歸租金收益（復歸收益）。年期及復歸租金收益於現有租賃期內或在剩餘土地使用權租賃期滿時按完全租賃基準資本化，然後折現至估值日期。當使用直接資本化法時，收益預計不會隨時間推移而發生重大變化，物業之資本價值乃通過按資本化率將其年度收益資本化而得出。所採用之相應資本化率乃經分析市場證據及情況所釐定。

吾等按餘值法評估標的物業的空置土地。餘值法指基於發展項目（假設已竣工）於估值日期的總開發價值，扣除開發成本（如建築成本、顧問費、營銷成本及融資成本等）以及開發商的回報，從而得出該開發物業的殘餘價值（或土地價值）的方法。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前之整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益，並須支付地租並及付清所有應付的所需地價／購買代價。

吾等之估值乃假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值之任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售標的物業之選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等之估值並無計及標的物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

業權調查

吾等已分別於香港土地註冊處及HM Land Registry於英國之威爾斯辦事處進行土地查冊，並獲提供業權文件之摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對標的物業之法定業權或任何責任進行調查。

限制條件

吾等曾視察香港及英國標的物業之外觀，並在情況許可時，在估值師監督下視察標的物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業所提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業之地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料中並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

就遵守收購守則規則11.3而言及據結好控股所告知，出售物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- 就英國物業之資本收益（減去物價指數調整免稅額）須按25%的稅率繳納之公司稅

據 貴公司所告知，由於 貴公司無意出售標的物業，故任何潛在稅項負債成為事實之可能性微乎其微。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就結好控股有限公司之建議私有化、撤銷上市地位及建議宣派特別股息而將予發出之通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或結 貴集團任何聯繫人之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。

- 吾等自指示日期或委任協議日期(以較早者為準)前24個月內，就標的物業(惟標的物業第6、14、17、20至22及26號除外)於過往、當前或未來參與 貴公司之事宜，其中包括於二零二六年三月、二零二五年九月及二零二五年三月為 貴公司就年度會計目的對該等物業進行估值。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，吾等之估值中的所有金額均以該地區之當地貨幣計值。位於香港之物業權益採用港元，而位於英國之物業權益則採用英鎊。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

根據收購守則規則11.5(c)，吾等已同意結好控股刊發日期為二零二六年九月二十八日之本計劃文件。同意以其各自刊載之形式及涵義載入本函件及估值報告及引述吾等名稱，且並無撤回有關同意。

此 致

香港
皇后大道中183號新紀元廣場
中遠大廈地下至3樓

結好控股有限公司
董事會 台照

代表
測建行香港有限公司

董事總經理
李雋傑
MRICS MHKIS(GP)
R.P.S.(GP)

首席顧問
吳世熙
FHKIS
R.P.S.(GP)

謹啟

二零二六年九月二十八日

李雋傑先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾十一年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師(產業測量)，取得資格後在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師之地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓。

估值概要

		於二零二六年 六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年 六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
編號	物業			
第一類－位於香港之物業				
1.	香港 嘉業街10號 益高工業大廈14樓B工場	7,300,000港 元	100.00	7,300,000港 元
2.	九龍 青山道489-491號 香港工業中心C座11樓C9 及C10工場	15,200,000港 元	100.00	15,200,000港 元
3.	九龍 青山道489-491號 香港工業中心地庫108號 停車位	1,800,000港 元	100.00	1,800,000港 元
4.	香港 屈地街28號 屈地大廈地下	20,300,000港 元	100.00	20,300,000港 元
5.	九龍 漆咸道北270–274號 結好中心	240,700,000港 元	100.00	240,700,000港 元
6.	香港 上環皇后大道中268號 荷李活華庭B座25樓D室	14,000,000港 元	100.00	14,000,000港 元
7.	香港 渣華道180號港濤軒25樓A室 連同2樓C20號停車位	21,900,000港 元	100.00	21,900,000港 元

估值概要

編號	物業	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值		
		結好控股 集團應佔 之權益 %		
				於二零二六年 六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
8.	新界 西貢白沙灣西貢公路380號 匡湖居第二期D30號洋房	29,100,000港元	100.00	29,100,000港元
9.	新界 西貢白沙灣西貢公路380號 匡湖居第二期D29號洋房	27,500,000港元	100.00	27,500,000港元
10.	香港 皇后大道中183號及 永樂街33號新紀元廣場高座 (中遠大廈) 地下、 1樓及2樓之商業單位以及 位於3樓之辦公單位、 位於2樓204、205、206、 207、208、209、210、211、 212、213、214和215號以及 7樓703、704、705、706、 707、708和713號之停車位	386,600,000港元	100.00	386,600,000港元
11.	香港 士丹頓街7號低層地下	18,300,000港元	100.00	18,300,000港元
12.	香港 北街29號及31號地下A舖	31,400,000港元	100.00	31,400,000港元

估值概要

編號	物業	於二零二六年	結好控股	於二零二六年
		六月三十日	集團應佔	六月三十日
		現況下之市值	之權益	現況下結好控股
			%	集團應佔之市值
13.	香港 海怡路18A號 海怡廣場東翼地下G07號舖	11,600,000港元	100.00	11,600,000港元
14.	香港 港灣道1號 會展廣場西側會景閣23樓9室	10,600,000港元	100.00	10,600,000港元
15.	香港 李寶龍路1、3、5、7及 9號，卑路乍街18A、20及 20A號如意大樓地下2號 舖／單位及19號單位	9,600,000港元	100.00	9,600,000港元
16.	香港 雲景道40號雅景臺2樓F室 連花園及B46號停車位	16,600,000港元	100.00	16,600,000港元
17	九龍 寶輪街1號曼克頓山 1座55樓B室 (連窗台、露台、 其工作平台及冷氣機房)	31,000,000港元	100.00	31,000,000港元
18.	九龍 加連威老道57號1樓	4,000,000港元	100.00	4,000,000港元

估值概要

編號	物業	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年 六月三十日
				現況下結好控股 集團應佔之市值
19.	九龍 加連威老道55號3樓	3,800,000港元	100.00	3,800,000港元
20.	九龍 昌華街38號麗寶花園 1座10樓F室	5,000,000港元	100.00	5,000,000港元
21.	九龍 昌華街38號麗寶花園 2座11樓A室	5,000,000港元	100.00	5,000,000港元
22.	新界 葵涌光輝園31號 葵景大廈3樓L室	2,800,000港元	100.00	2,800,000港元
23.	香港 麥當勞道5A號 南賓大廈地下	7,400,000港元	100.00	7,400,000港元
24.	九龍 加連威老道98號 東海商業中心7樓715室	7,300,000港元	100.00	7,300,000港元
25.	九龍 彌敦道490-492號 盤谷銀行大廈 5樓501及502號辦公室	8,700,000港元	100.00	8,700,000港元
26.	九龍 金巴利街20號 九龍內地段第8135號	45,000,000港元	100.00	45,000,000港元
總計：		<u>982,500,000港元</u>		<u>982,500,000港元</u>

估值概要

編號	物業	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年 六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
第二類－位於英國之物業				
27.	Winton House, 9-13 (odd) St. Andrew Street and 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	19,600,000英鎊 (即203,500,000 港元*)	100.00	19,600,000英鎊 (即203,500,000 港元*)
28.	Apartments B1401 to B1409, 8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	13,418,000英鎊 (即139,300,000 港元*)	100.00	13,418,000英鎊 (即139,300,000 港元*)
29.	Apartments B0501 to B0509, 8 Carnation Way, London, SW8 5JD, United Kingdom	13,057,000英鎊 (即135,600,000 港元*)	100.00	13,057,000英鎊 (即135,600,000 港元*)
30.	Apartments 2302 to 2307, River Park Tower, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HE, United Kingdom	7,309,000英鎊 (即75,900,000 港元*)	100.00	7,309,000英鎊 (即75,900,000 港元*)
31.	Apartments 902 to 906 and 909, River Park Tower, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HD, United Kingdom	7,087,000英鎊 (即73,600,000 港元*)	100.00	7,087,000英鎊 (即73,600,000 港元*)
總計：		60,471,000英鎊 (即627,900,000 港元*)		60,471,000英鎊 (即627,900,000 港元*)

* 所採用的匯率(資料來源：香港金融管理局)：
於二零二六年六月三十日，1英鎊 = 10.383港元

估值概要

		於二零二六年 六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年 六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
編號	物業			
第三類－位於香港之在建物業				
32.	香港 西半山般咸道28號 The MVP 11樓C室	11,579,800港元	100.00	11,579,800港元
33.	香港 西半山般咸道28號 The MVP 12樓C室	11,786,600港元	100.00	11,786,600港元
34.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期激晨II 2座11樓G室 (Botania Residence)	10,793,000港元	100.00	10,793,000港元
35.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期激晨II 2座18樓G室 (Botania Residence)	11,066,000港元	100.00	11,066,000港元
36.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期激晨II 2座19樓G室 (Botania Residence)	11,121,000港元	100.00	11,121,000港元

估值概要

編號	物業	於二零二六年		
		六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年 六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
37.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期澈晨II 2座20樓F室 (Botania Residence)	11,411,000港元	100.00	11,411,000港元
38.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期澈晨II 2座21樓F室 (Botania Residence)	11,468,000港元	100.00	11,468,000港元
39.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期澈晨II 2座6樓G室 (Botania Residence)	10,465,000港元	100.00	10,465,000港元
40.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期澈晨II 2座7樓G室 (Botania Residence)	10,548,000港元	100.00	10,548,000港元
41.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期澈晨II 2座8樓G室 (Botania Residence)	10,633,000港元	100.00	10,633,000港元

估值概要

編號	物業	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值	結好控股 集團應佔 之權益 %	於二零二六年
				六月三十日 現況下結好控股 集團應佔之市值
42.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期熾晨II 2座9樓G室 (Botania Residence)	10,686,000港元	100.00	10,686,000港元
43.	香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸5B期熾晨II 2座10樓G室 (Botania Residence)	10,740,000港元	100.00	10,740,000港元
總計：		<u>132,297,400港元</u>		<u>132,297,400港元</u>

標的物業估值報告

第一類一位於香港之物業

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
1. 香港 嘉業街10號 益高工業大廈 14樓B工場	標的物業包括一幢25層高的 工業大廈內14樓的一個工場 單位，該大廈於一九八八年 落成。	標的物業乃 貴公司 佔用作倉庫用途。	7,300,000港元 (港幣七百 三十萬元)
柴灣 內地段第126號 中11/962份同等 不分割的份數	誠如售樓說明書所述，標的 物業的總樓面面積約為 2,791平方呎(約259.29平方 米)。根據轉讓契約圖則所 計量，標的物業的實用面積 約為2,136平方呎 (約198.44平方米)。		(結好控股集 團應佔100%權 益：7,300,000 港元)
	標的物業乃根據賣地條件 第11862號持有，年期為 一九八五年十一月十九日至 二零四七年六月三十日。 每年政府地租為1,000港元。		

附註：

- 益高工業大廈位於一幅直達嘉業街東南面(新業街與常安街之間的路段)的大型長方形用地，側面靠冠業街，東北至百樂門大廈，西南至發達中心，正對位於嘉業街另一面的本地貨物起卸區。其位於香港柴灣東北邊的建成工業區內。
- 益高工業大廈為一幢25層高的分層工業大廈，建於地庫之上，其規劃在地庫設有停車位及上落客貨車位，地下則為工場及停車位，地下以上為廠房(1至24樓)，地下的電梯大堂可通往嘉業街。
- 根據日期為二零零八年三月二十七日的公司更改名稱證明書的核證副本，標的物業註冊擁有人為結好證券有限公司(另見註冊摘要編號10080201370015)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證(第H143/88號)，參見日期為一九八八年十二月十五日的註冊摘要編號UB4027410
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八九年四月三日的註冊摘要編號UB4067185
 - 港島東區地政處地政專員發出的豁免書，參見日期為一九九六年十月四日的註冊摘要編號UB6807149
- 標的物業位於日期為二零二四年四月十九日的柴灣分區計劃大綱核准圖第S/H20/27號的「工業」地帶。

6. 根據佔用許可證第H143/88號，大廈於一九八八年十二月十五日竣工(參見日期為一九八八年十二月十五日的註冊摘要編號UB4027410)。
7. 標的物業乃持作自用。
8. 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月二十四日視察標的物業。
9. 結好證券有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
2. 九龍 青山道489-491號 香港工業中心C座 11樓C9及C10工場 新九龍 內地段第3515號 C、D及F段中 26/7,700份同等 不分割的份數	標的物業包括位於C座11樓 的一個合併工場單位，其為 香港工業中心其中一幢13層 (不包括地庫)高的工業大 廈，於一九八二年落成。 誠如售樓說明書所述， 標的物業的總樓面面積約為 5,010平方呎(約465.44 平方米)。根據轉讓契約圖 則所計量，標的物業的總實 用面積約為3,935平方呎 (約365.57平方米)。	根據租賃協議，標的 物業的年期由二零 二五年六月一日起 至二零二七年五月 三十一日止，為期兩 年，月租為50,000港 元，作工業用途(包 括政府地租、差餉及 管理費)。	15,200,000港元 (港幣一千五百 二十萬元) (結好控股集團 應佔 100%權益： 15,200,000 港元)
	標的物業乃根據賣地條件 第UB4268號持有，年期由 一八九八年七月一日起為 期75年，可續期24年，並根 據一九八八年《新界土地契 約(續期)條例》續期至二零 四七年六月三十日。每年政 府地租合共為2,034港元。		

附註：

- 香港工業中心位於長沙灣道西北面與通州西街交界的一幅大型「L」形半島形土地，側面靠青山道，南面毗鄰港鐵站通道，東至香港紗廠工業大廈，南至利豐大廈及萬利大廈，其南面與長沙灣廣場略為對開，位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
- 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈(A、B及C座)，均建於地庫之上，設有貨倉、裝卸區及車棚。
- 標的物業註冊擁有人為峻發有限公司，根據日期為二零一二年十二月二十日的轉讓契約，代價為16,500,000.00港元(另見註冊摘要編號13010400660030)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029(備註：先前之註冊摘要編號為UB2300058)
 - 副公契，參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376

5. 標的物業位於日期為二零二六年三月十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/41號的「其他指定用途(商貿2)」地帶。
6. 根據佔用許可證第NK42/82號，發展項目於一九八二年九月九日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 黎凱雯女士(MRICS，估值及諮詢之助理產業測量師)已於二零二六年七月十七日視察標的物業。
9. 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
3. 九龍 青山道489-491號 香港工業中心地庫 108號停車位	標的物業包括香港工業中心 的三幢13層高(不包括地庫) 的獨立工業大廈的地庫停車 位,大廈於一九八二年落成。	於視察日期,標的物 業為空置。	1,800,000港元 (港幣一百 八十萬元)
新九龍 內地段第3515號 C、D及F段中 3/7,700份同等 不分割的份數	標的物業乃根據賣地條件 第UB4268號持有,年期由 一八九八年七月一日起為 期75年,可續期24年,並根 據一九八八年《新界土地契 約(續期)條例》續期至二零 四七年六月三十日。每年政 府地租為116港元。		(結好控股 集團應佔100% 權益: 1,800,000港元)

附註:

- 香港工業中心位於長沙灣道西北面的一幅大型「L」形半島形土地,與通州西街交界而側面靠青山道,南面毗鄰港鐵站通道,東至香港紗廠工業大廈,南至利豐大廈及萬利大廈,其南面與長沙灣廣場略為對開,位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
- 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈(A、B及C座),均建於地庫之上,設有貨倉、裝卸區及車棚。
- 標的物業註冊擁有人為峻發有限公司,根據日期為二零一三年十一月十三日的轉讓契約,代價為870,000.00港元(另見註冊摘要編號13112700560052)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔:
 - 公契連圖則,參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029(備註:先前之註冊摘要編號為UB2300058)
 - 副公契,參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376
- 標的物業位於日期為二零二六年三月十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/41號的「其他指定用途(商貿2)」地帶。
- 根據佔用許可證第NK42/82號,發展項目於一九八二年九月九日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十二日視察標的物業。
- 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
4. 香港 屈地街28號屈地大廈 地下 內地段第7892號F段餘 段中3/67份同等不分割 的份數	標的物業包括一幢15層高的 商住大廈地下內的一個商舖 單位，大廈約於一九六三年 落成。 根據轉讓契約圖則所計量， 標的物業的實用面積約為 739平方呎（約68.65平方米）。 標的物業乃根據換地條 件第7487號持有，年期由 一八六一年六月二十五日起 為期999年。每年政府地租為 42港元。	根據租賃協議，標的 物業的年期由二零 二六年一月十六日 起至二零二九年一 月十五日止，為期三 年，月租為72,450港 元（不包括政府地租、 差餉及管理費）。	20,300,000港元 （港幣二千 零三十萬元） （結好控股 集團應佔 100%權益： 20,300,000 港元）

附註：

1. 屈地大廈位於屈地街西面（德輔道西與皇后大道西之間的地段）一塊形狀不規則的土地，北至得富大樓，南至永華大廈，其西面設有一個休憩花園。其位於香港西營盤西北邊一個落成已久的綜合用途區，正對位於屈地街另一面的創業中心，其南端毗鄰石塘咀市政大廈。
2. 屈地大廈為一幢15層（地下至14樓）高的綜合用途樓宇，共有3座，其規劃在地下設立商舖，地下以上樓層則為住宅單位。可從屈地街通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 標的物業註冊擁有人為鵬志有限公司，根據日期為二零零六年五月十六日的轉讓契約，代價為6,500,000.00港元（另見註冊摘要編號06061600490010）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九六四年八月二十四日的註冊摘要編號UB454189
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出（備註：由建築事務監督發出）的通知編號「UMB/BAMB01/1801-300/0001」，參見日期為二零一九年十月二十五日的註冊摘要編號20011402240316
 - 以牛奶有限公司為受益人的租賃協議，月租為69,000港元（備註：由二零二零年一月十六日起至二零二三年一月十五日止，為期三年，並可選擇續期三年），參見日期為二零二零年二月二十八日的註冊摘要編號20030501090021
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。

6. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅(甲類)6」地帶。
7. 大廈於一九六三年九月二十一日竣工。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十二日視察標的物業。
10. 鵬志有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業			概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
5. 九龍 漆咸道北270-274號 結好中心 紅磡內地段第269號 D、E及F段的餘段及 紅磡內地段第269號的 餘段	標的物業包括一幢15層高的 商業大廈地下內的商舖單位 及1樓至14樓的辦公單位， 大廈約於一九七六年落成。		根據租賃協議，標的 物業內通往1樓辦公室 的地下入口大堂及1 樓的年期由二零二四 年五月一日起至二零 二八年四月三十日 止，為期四年，月租 為76,832.18港元，作 商業用途（不包括政府 地租、差餉、管理費 及其他支出）。		240,700,000 港元 (港幣二億 四千萬 七十萬元) (結好控股 集團應佔 100%權益： 240,700,000 港元)
	根據已審批建築圖則，標的 物業各樓層的總樓面面積如 下：				
		樓面面積 (平方呎)			
	樓層	概約			
	地下	3,738.70	根據租賃協議，標的 物業3樓的年期由二 零二五年四月一日起 至二零二七年三月 三十一日止，為期兩 年，月租為40,000港 元，作辦公室用途(包 括政府地租、差餉及 管理費)。		
	1樓	3,696.14	根據租賃協議，標的 物業6樓部分(辦公室 A)的年期由二零二三 年四月一日起至二零 二八年三月三十一 日止(免租期為二零 二三年二月一日至二 零二三年三月三十一 日)，為期五年，月租 為15,000港元，作辦公 室用途(不包括政府地 租、差餉、管理費及 其他支出)。		
	2樓至4樓	11,490.42			
	5樓至14樓	28,894.30			
	總計：	47,819.56			
	標的物業乃根據政府租契持 有，年期由一九三二年十一 月十五日起為期75年，可續 期75年。每年政府地租為 404,802港元。				

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
		根據租賃協議，標的物業6樓部分(辦公室B)的年期由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止，為期兩年，月租為20,000港元，作辦公室用途(不包括政府地租、差餉及管理費)。	
		根據租賃協議，標的物業7樓部分(辦公室A)的年期由二零二六年四月一日起至二零二九年三月三十一日止，為期三年，月租為27,000港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。	
		根據租賃協議，標的物業8樓部分(辦公室A)的年期由二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期一年，月租為19,000港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。	

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
		根據租賃協議，標的物業9樓部分(辦公室A)的年期由二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期兩年，月租為22,600港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。	
		根據租賃協議，標的物業9樓部分(辦公室B)的年期由二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期兩年，月租為20,000港元，作辦公室用途(不包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。	
		根據租賃協議，標的物業10樓部分(辦公室A)的年期由二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期兩年，並延長六個月至二零二六年六月三十日，月租為23,808港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
		根據租賃協議，標的物業10樓部分(辦公室B)的年期由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，月租為20,000港元，作辦公室用途，並可選擇於第三年及第四年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	
		根據租賃協議，標的物業11樓的年期由二零二四年六月十五日起至二零二六年六月十四日止，為期2年，月租為35,700港元(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	
		根據租賃協議，標的物業12樓部分(辦公室A)的年期由二零二五年十二月一日起至二零二七年十一月三十日止，為期兩年，月租為20,000港元，另一期由二零二五年十二月一日起至二零二七年十一月三十日止，為期兩年，月租為20,000港元，作辦公室用途，並可選擇於第四年至第六年續租，惟須視乎市值租金而定(不包括政府地租、差餉、管理費及水電費)。	

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
		根據租賃協議，標的物業12樓部分(辦公室C及D)的年期由二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期四年，月租為23,800港元，作辦公室用途(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	
		根據租賃協議，標的物業13樓部分(辦公室A)的年期由二零二五年九月十五日起至二零二六年九月十四日止，為期一年，月租為15,000港元，作辦公室用途(不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	
		根據租賃協議，標的物業13樓部分(辦公室B)的年期由二零二四年十月一日起至二零二六年九月三十日止，為期兩年，月租為20,000港元，作辦公室用途(包括政府地租、差餉、管理費及其他支出)。	
		標的物業14樓由業主佔用。	
		標的物業的其餘部分為空置。	

附註：

1. 結好中心位於漆咸道北東南面與蕪湖街交界的一幅大型「L」形半島形土地，其西南面及東南面分別毗鄰保其利大廈及裕新大廈，其位於九龍紅磡落成已久的唐樓區，東面可通往海底隧道及港鐵何文田站。
2. 結好中心為一幢15層（地下至14樓）高的樓宇，地下設有商舖、電掣房及電力變壓房，地下以上樓層則用作辦公單位。
3. 標的物業註冊擁有人為寶宏有限公司，根據日期為二零一六年八月三十一日的轉讓契約，代價為350,000,000.00港元（另見註冊摘要編號16092300590027）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464338
 - 以合安管理有限公司（「管理人」）為受益人的管理協議，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464339
 - 批准五類厭惡性行業的牌照（備註：由九龍西區地政處地政專員發出），參見日期為二零一三年七月三十日的註冊摘要編號13082100940273
 - 有關禁止違反經批准建築圖則以令物業可作居住用途的函件，參見日期為一九七三年十一月二十七日的註冊摘要編號UB1039131（紅磡內地段第269號D段及紅磡內地段第269號）
 - 備忘錄（更改樓宇名稱），參見日期為二零一七年九月十五日的註冊摘要編號17092100530012
5. 標的物業位於日期為二零二六年五月十二日的紅磡分區計劃大綱核准圖第S/K9/30號的「住宅（甲類）4」地帶。
6. 根據佔用許可證第K21/76號，大廈於一九七六年二月二十五日竣工。
7. 標的物業一部分為持作自用，另一部分則持作投資用途。
8. 黎凱雯女士（MRICS，估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月三十一日視察標的物業。
9. 寶宏有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
6. 香港 皇后大道中268號 荷李活華庭 B座25樓D室 內地段第850號A段 及內地段第8732號中 73/53,628份同等不分 割的份數	標的物業包括位於B座25樓 的一個住宅單位，其為荷李 活華庭兩幢35層高的住宅樓 宇(建於6層平台上)之一，大 廈於一九九九年落成。 根據差餉物業估價署所提供， 標的物業的實用面積約為 764.24平方呎(約71平方米)， 而窗台面積則約為22.6平方 呎(約2.1平方米)。	根據租賃協議，標的 物業的年期由二零 二五年八月一日起 至二零二七年七月 三十一日止，為期兩 年，月租為20,000港 元，作住宅用途(包 括政府地租、差餉及 管理費)。	14,000,000港元 (港幣一千 四百萬元) (結好控股 集團應佔 100%權益： 14,000,000 港元)
	標的物業乃根據政府租契(由 一八七七年二月五日起為期 999年)及批地條款第12131號 (由一九九一年二月二十五日 起至二零四七年六月三十日 止)持有。內地段第850號A 段之政府地租為每年20港元， 而就內地段第8732號應付之 每年政府地租則於換地條件 第12131號一般條件第(1)號所 訂明。		

附註：

- 荷李活華庭位於荷里活道北面與城隍廟街交界的一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，側面靠皇后大道中的等高線下方，東北面及西北面以兩道階梯為界，正對位於皇后大道中另一面的Manhattan，毗鄰聖公會基恩小學，西北面可通往上環市政大廈。其位於上環一個發展成熟的綜合用途區，人口稠密。
- 荷李活華庭包括兩幢35層(1樓至35樓)高的獨立住宅大廈(A座及B座)，兩幢大廈均建於6層(L1樓至L6樓)高的平台之上，其規劃以L1樓為住宅入口大堂、L2樓及L3樓為會所、L4樓至L6樓為停車位、L5樓及L6樓為商舖、L6樓為平台花園及休憩區，而L6樓的電梯大堂可通往荷李活道。
- 標的物業註冊擁有人為可權有限公司，根據日期為二零零七年十二月二十四日的轉讓契約，代價為6,900,000.00港元(另見註冊摘要編號08011402300026)。

4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證第HD41/99號，參見日期為一九九九年十月二十二日的註冊摘要編號7902514
 - 公契連圖則，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930189
 - 補充公契（備註：為註冊摘要編號7930189之補充），參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930190
 - 以香港房屋協會（「管理人」）為受益人的管理協議，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930260
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署向香港房屋協會發出），參見日期為二零零零年六月二十一日的註冊摘要編號UB8113354
 - 同意書（備註：由大新銀行有限公司向香港房屋協會發出），參見日期為二零零一年六月五日的註冊摘要編號UB8447312
5. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅（甲類）1」地帶。
6. 根據佔用許可證第HD41/99號，發展項目於一九九九年十月二十二日竣工（參見日期為一九九九年十月二十二日的註冊摘要編號7902514）。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 熊柏澄女士（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
9. 可權有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
7. 香港 渣華道180號港濤軒 25樓A室連同2樓 C20號停車位	標的物業包括一幢45層高的 綜合用途樓宇內25樓的一個 住宅單位及2樓的一個停車 位，大廈於二零零八年落成。	據指示方告知，標的 物業為空置。	21,900,000 港元 (港幣二千一百 九十萬元)
內地段第7105號 中39/6,532份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業住宅單位的實用 面積約為872平方呎 (約81.0平方米)，而窗台 面積則約為34平方呎 (約3.2平方米)。		(結好控股 集團應佔 100%權益： 21,900,000 港元)
	標的物業乃根據政府租契持 有，年期由一九五四年 五月二十一日起為期75年， 可續期75年。每年政府 地租為1,640港元。		

附註：

- 港濤軒位於渣華道東南面的一幅近乎正方形的半島形土地，西南至琴行街，東南至馬寶道，西面及南面分別毗鄰嘉威大廈及華禮大廈，正對位於渣華道另一面的海璇。其位於香港北角北邊的綜合用途區。
- 港濤軒包括一幢45層(地下至49樓，不包括4樓、14樓、24樓、34樓及44樓，26樓為避火層)高的綜合用途樓宇，其規劃在地下設有商舖，1樓及2樓為停車位，3樓至5樓為會所及平台花園，5樓以上為住宅樓層，可從渣華道通過大門進入地下的電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為希貝有限公司，根據日期為二零零九年四月六日及二零一五年六月二十六日的轉讓契約(註冊摘要編號分別為09042202640233及15071402210070)，代價分別為9,475,000.00港元及1,000,000.00港元。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證(許可證編號：HK34/2008(OP))，參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825
 - 合約完成證明書(備註：由地政總署港島東區地政處發出)，參見日期為二零零九年三月十九日的註冊摘要編號09032402150339
 - 以港濤軒(管理)有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年四月二日的註冊摘要編號09041501880156
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條發出的通知編號「UMW/50L132/2304-943/0001」(備註：僅限於公用部分)，參見日期為二零二四年一月二十四日的註冊摘要編號24061201330206

5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 標的物業位於日期為二零二四年四月十九日的北角分區計劃大綱核准圖第S/H8/28號的「商業／住宅」地帶。
7. 根據佔用許可證第HK34/2008號，大廈於二零零八年十二月十七日竣工（參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825）。
8. 標的物業持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十二日視察標的物業。
10. 希貝有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
8. 新界 西貢白沙灣 西貢公路380號匡湖居 第二期D30號洋房 丈量約份第210約地段 第526號及其延展部分 中1,318/1,000,000份同 等不分割的份數	標的物業包括一幢三層高(分 層設計)的半獨立式洋房， 地下設有私人花園、浮臺及 車庫，屬於第2屋型。花園 後方毗鄰水道，為匡湖居發 展項目的一部分，該項目於 一九八五年至一九八八年之 間分階段落成。 根據差餉物業估價署所提供， 標的物業的實用面積約為 1,373.49平方呎(約127.6平方 米)。附屬地方面積如下：	根據租賃協議，標的 物業的年期由二零 二五年四月十一日起 至二零二七年四月十 日止，月租為50,000 港元，作住宅用途(包 括政府地租、差餉及 管理費)。	29,100,000港元 (港幣二千九百 一十萬元) (結好控股 集團應佔 100%權益： 29,100,000 港元)
附屬 地方		概約面積 (平方米) 概約	
窗台	4.2		
平台	5.0		
天台	46.6		
花園	116.4		
標的物業乃根據新批土地契 約第SK6296號持有，年期由 一八九八年七月一日起為期 99年，並根據一九八八年《新 界土地契約(續期)條例》續 期至二零四七年六月三十日。 每年政府地租為2,000港元。			

附註：

- 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
- 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。標的物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。

3. 標的物業註冊擁有人為Super Times International Limited，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,300,000.00港元（另見註冊摘要編號05072101490063）。
4. 據客戶告知，Super Times International Limited的公司名稱已於二零一九年八月十五日更改為Super Times Overseas Limited。
5. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
6. 標的物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱核准圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途（住宅暨船艇停泊區）」地帶。
7. 根據佔用許可證第NT15/88號，標的物業於一九八八年一月五日竣工。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 李承謙先生(MRICS, MHKIS, R.P.S.(GP)、估值及諮詢之經理)已於二零二六年七月十三日視察標的物業。
10. Super Times Overseas Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

			於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
標的物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 新界 西貢白沙灣 西貢公路380號匡湖居 第二期D29號洋房	標的物業包括一幢三層(分 層設計)高的半獨立式洋房， 地下設有私人花園、浮躉及 車庫，屬於第2屋型。花園 後方毗鄰水道，為匡湖居發 展項目的一部分，該項目於 一九八五年至一九八八年之 間分階段落成。	根據租賃協議，標的 物業由二零二四年 十二月十日起至二零 二六年十二月九日 止，為期兩年，月租 為50,000港元，作住 宅用途(包括政府地 租、差餉及管理費)。	27,500,000港元 (港幣二千七百 五十萬元)
丈量約份第210約地段 第526號及其延展部分 中1,301/1,000,000份 同等不分割的份數	根據差餉物業估價署所提 供，標的物業的實用面積約 為1,356.26平方呎(約126平方 米)。附屬地方面積如下：		(結好控股 集團應佔 100%權益： 27,500,000 港元)
		概約面積 (平方米)	
	附屬地方	概約	
	窗台	4.2	
	平台	5.0	
	天台	46.6	
	花園	78.2	
	標的物業乃根據新批土地契 約第SK6296號持有，年期由 一八九八年七月一日起為期 99年，並根據一九八八年《新 界土地契約(續期)條例》續 期至二零四七年六月三十日。 每年政府地租為2,000港元。		

附註：

- 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
- 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。標的物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。

3. 標的物業註冊擁有人為Pearl King Holdings Limited，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,200,000.00港元（另見註冊摘要編號05072101490036）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
5. 標的物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱核准圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途（住宅暨船艇停泊區）」地帶。
6. 根據佔用許可證第NT15/88號，標的物業於一九八八年一月五日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 李承謙先生(MRICS, MHKIS, R.P.S.(GP)、估值及諮詢之經理)已於二零二六年七月十三日視察標的物業。
9. Pearl King Holdings Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
10. 香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位(內地段第8911號的餘段) 內地段第8911號的餘段2,156/116,009份同等不分割的份數	標的物業包括位於中遠大廈地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位，以及位於2樓及7樓合共19個停車位(「停車位」)，而中遠大廈為新紀元廣場的高座，其為香港中環甲級商業發展綜合樓宇，於一九九八年落成。 誠如售樓說明書所述，標的物業的總樓面面積約為27,808平方呎(約為2,583.43平方米)。根據已註冊樓宇圖則所計量，總實用面積約為21,243平方呎(約1,973.52平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間。 標的物業乃根據換地條件第UB12479號持有，年期為一九九七年六月二十五日至二零四七年六月三十日。該地段的每年政府地租於換地條件第12479號一般條件第(1)號所訂明。	商業及辦公單位由貴公司佔用，部分停車位則有出租(進一步資料請參閱下文附註3)。	386,600,000 港元 港幣三億八千六百六十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 386,600,000 港元)

附註：

1. 新紀元廣場位於一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，北至永樂街(位於較低位置)，南至皇后大道中，東至永和街，正對永和街北面為金龍中心及港鐵上環站，南面則是蘇杭街與文咸街交界處。其位於與香港上環接壤的核心商業區西邊。
2. 新紀元廣場由兩幢獨立的高層商業大廈組成，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢56層(地下至55樓)高的商業大廈，其規劃在地下至3樓的部分樓層設立銀行大堂及商業空間、地下為裝卸區、地下至7樓設有停車位，而9樓及以上則為辦公室。正門大廳及辦公樓層的主電梯大堂位於面向永樂街的大樓北側。

3. 10個停車位受現有租約限制，均可在提出一個月通知後終止。7個停車位用作時租停車位，其餘2個停車位則由 貴公司佔用。
4. 標的物業註冊擁有人載列如下：

地下、1樓、2樓及3樓
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為196,253,738.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120121）

2樓204-215號（包含首尾編號）之停車位
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為6,000,000.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120089）

7樓703-708號（包含首尾編號）及713號之停車位
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為3,500,000.00港元（部分）（另見註冊摘要編號08013002120115）
5. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 以富城物業管理有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九七年十一月十九日的註冊摘要編號UB7369240
 - 佔用許可證（許可證編號：H18/98），參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509
 - 有關A段、B段、C段及餘段的修訂函件，參見日期為一九九八年八月二十九日的註冊摘要編號UB7565329
 - 有關內地段第8911號A段、B段、C段及餘段的合約完成證明書，參見日期為一九九八年九月二十三日的註冊摘要編號UB7624655
6. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「商業(1)」地帶。
7. 根據佔用許可證第H18/98號，發展項目於一九九八年三月二十六日竣工（參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509）。
8. 商業及辦公單位由業主自用，停車位則用作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月二十八日視察標的物業。
10. 濤運有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
11. 香港 士丹頓街7號低層地下 內地段第2286號的 15/66份同等不分割 的份數	標的物業包括一幢於一九八零年落成的7層高綜合大廈地下低層的一個商舖單位。 根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的實用面積約為476.63平方呎（約44.28平方米）。 標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八四六年三月二日起為期999年。每年政府地租為6港元。	根據租賃協議，標的物業由二零二四年十月十七日起至二零二六年十月十六日止，為期兩年，首年月租為81,000港元，第二年月租為85,000港元，作商業用途（不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出）。	18,300,000港元 (港幣一千八百三十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 18,300,000港元)

附註：

- 「士丹頓街7號」位於士丹頓街與些利街交界的東北面，東北面毗鄰俊榮里，西北面與Shalom接壤，正對士丹頓街另一邊的御珍閣。其位於香港上中環的熱門住宅區內，鄰近商業中心。
- 「士丹頓街7號」是一幢7層高（地下低層、地面至5樓）的綜合大廈，其規劃於地下低層及地面（連閣樓）設有商舖、1樓設有辦公室，而1樓以上樓層為住宅單位，並設有門閘樓梯可通往士丹頓街。
- 標的物業註冊擁有人為煌首有限公司，根據日期為二零二二年八月五日的轉讓契約，代價為30,500,000.00港元（另見註冊摘要編號22082200630114）。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九八零年五月七日的註冊摘要編號UB2912173
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的通知編號「UMB/MB021206-014/0001」，參見日期為二零一四年十二月十九日的註冊摘要編號21022200850155
- 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
- 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號的「住宅（甲類）」地帶。
- 根據佔用許可證第H36/80號，大廈於一九八零年三月六日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月二十八日視察標的物業。
- 煌首有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
12. 香港 北街29號及31號 地下A舖 內地段第953號A段 第2分段B部及C部餘 段中及內地段 第953號A段第3分段 餘段中4/40同等 不可分割的份數	標的物業包括一幢9層高綜合大廈地下的一個商舖單位，大廈約於一九六六年落成。 根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的實用面積及花園面積分別約為1,136.11平方呎(約105.55平方米)及77.23平方呎(7.17平方米)。 標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八九二年六月二十四日起為期999年。	根據租賃協議，標的物業由二零二三年十一月二十五日起至二零二六年十一月二十四日止，為期三年，月租為121,000港元，作商業用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	31,400,000港元 (港幣三千一百四十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 31,400,000 港元)

附註：

- 「北街29號及31號」位於北街東面的長方形土地，介乎卑路乍街與石山街之間，北面及東面可通往服務行車通道，北面及南面毗鄰唐樓，正對北街另一邊的建隆樓。其位於港島西堅尼地城人口稠密且發展成熟的綜合用途區內。
- 「北街29及31號」是一幢9層高(地下至8層)的綜合大廈，其規劃於地下設有商舖，地下以上樓層為住宅單位，有門閘樓梯可通往北街。
- 標的物業註冊擁有人為駿鑑有限公司，根據日期為二零二二年八月二十四日的轉讓契約，代價為50,000,000.00港元(另見註冊摘要編號22090500490014)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九六六年一月三十一日的註冊摘要編號UB521256
- 標的物業位於日期為二零二三年十月十三日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖第S/H1/24號的「住宅(甲類)」地帶。
- 根據佔用許可證第H3/66號，發展項目於一九六六年一月四日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十二日視察標的物業。
- 駿鑑有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
13. 香港 海怡路18A號海怡廣場東翼地下G07號舖	標的物業包括一幢7層高商業大廈(包括2層地庫)內的一個地下商舖單位,大廈約於一九九四年落成。	根據租賃協議,標的物業由二零二五年五月十九日起至二零二七年五月十八日止,為期兩年,月租為65,000港元,作商業用途(包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費用)。	11,600,000港元 (港幣一千一百六十萬元)
鴨脷洲內地段第121號餘段中28/168,000份 同等不分割的份數	根據轉讓契約圖則所計量,標的物業的實用面積約為356平方呎(約33.07平方米)。	標的物業乃根據換地條件第UB11998持有,年期由一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日止。就該地段應付之地租於換地條件第11998號一般條件第(1)號所訂明。	(結好控股集團應佔100%權益: 11,600,000 港元)

附註:

- 「海怡半島」位於鴨脷洲西岸一個不規則形狀的大型半島地塊(前身為鴨脷洲發電廠),其直接面向香港仔灣(香港仔港灣)及東博寮海峽,東南面及北面分別以利南道及鴨脷洲橋道為界,東北面毗鄰鴨脷洲邨,其位於香港香港仔鴨脷洲西邊已落成的住宅區。
- 發展項目中央部分設有兩幢商業大廈,其中東翼商場位於海怡路北側的半島形地塊上,位於怡南路交界處,後方毗鄰怡雅路,正對19、20、33及33A號樓,北面緊鄰寶血小學。
- 標的物業註冊擁有人為得寶物業有限公司(前稱香港結好乒乓球俱樂部有限公司),根據日期為二零二三年五月十九日的轉讓契約,代價為22,800,000.00港元(另見註冊摘要編號23061201160054)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔:
 - 公契,參見日期為一九九二年一月十四日的註冊摘要編號UB168423
 - 副公契(備註:有關15,000/168,000份商業發展項目、車庫、公用地方(不包括住宅公用地方)及政府大樓)再註冊請參見註冊摘要編號UB6074715)
 - 佔用許可證第H22/94號,參見日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要編號UB6025073
 - 以海怡廣場物業管理有限公司(「副經理」)為受益人的副公契再分契及管理協議連圖則,參見日期為一九九四年十月十日的註冊摘要編號UB615283
 - 合約完成證明書(備註:由地政總署港島南區地政處向Secan Limited發出),參見日期為一九九六年十二月三十一日的註冊摘要編號UB6874790
 - 香港政府(備註:由港島南區地政處地政專員向海怡半島管理有限公司發出)發出的豁免書連圖則,參見日期為一九九六年十二月二十四日的註冊摘要編號UB6903676

- 以達高管理有限公司為受益人的租賃協議(代價：月租為65,000.00港元)(備註：由二零二三年五月十九日起至二零二五年五月十八日止為期兩年，並可選擇續期兩年)，參見日期為二零二三年五月十九日的註冊摘要編號23061301880011
- 5. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「商業」地帶。
- 6. 根據佔用許可證第H22/94號，大廈於一九九四年二月十七日竣工(參見日期為一九九四年二月十七日的註冊摘要編號UB6025073)。
- 7. 標的物業乃持作投資用途。
- 8. 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十七日視察標的物業。
- 9. 得寶物業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
14. 香港 港灣道1號會展廣場 西側會景閣23樓9室 內地段第8593號中 578/4,000,000份同等 不分割的份數	標的物業包括位於「會展廣場西側會景閣」23樓的一個住宅單位，該大廈為會展廣場綜合大樓的一幢35層高公寓大樓，大廈於一九九零年落成。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為618平方呎（約57.4平方米）。 標的物業根據批地條款第UB11784號持有，由一九八五年二月十九日起為期75年。每年政府地租為1,000港元。	根據租賃協議，標的物業由二零二五年二月一日起至二零二七年一月三十一日止，為期兩年月租為40,000港元，作住宅用途（包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費用）。	10,600,000港元 (港幣一千零六十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 10,600,000港元)

附註：

- 「會展廣場」位於灣仔北海濱的一大片填海土地。東鄰菲林明道，南接港灣道，北至會議道，鄰近灣仔大廈、港灣消防局及港灣道對面的中環廣場，毗鄰海旁為香港會議展覽中心新翼。其位於香港灣仔區市中心以北且規劃完善的商業中心。
- 「會展廣場」綜合大廈包括兩間酒店、一幢辦公大樓及一幢公寓大樓，共同建於樓高14層（包括地庫三層的車庫）的平台上，平台上設有購物商場、皇朝會、酒店大堂、展覽中心、餐廳等，平台層上設有景觀花園、游泳池及網球場。所述的公寓大樓幾乎呈L形，位於整個發展項目的西南方，樓高35層（12層至47層，省略13層），其中46層的部分單位及47層全部單位的設計為複式頂層公寓。
- 標的物業註冊擁有人為光栢投資有限公司，根據日期為一九九七年三月十日的轉讓契約，代價為10,928,000.00港元（另見註冊摘要編號UB7034346）。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證（第H29/90號），參見日期為一九九零年三月七日的註冊摘要編號UB4501042
 - 合約完成函件（備註：由港島西區地政處屋宇地政署長向香港貿易發展局發出），參見日期為一九九零年六月八日的註冊摘要編號UB4501043
 - 合約完成證明書（備註：由註冊總署（田土註冊處）向香港貿易發展局發出），參見日期為一九九零年六月二十九日的註冊摘要編號UB4568129
 - 公契連圖則，參見日期為一九九零年九月十三日的註冊摘要編號U4568130
 - 副公契（備註：再登記另見註冊摘要編號6082631），參見日期為一九九二年一月二十六日的註冊摘要編號UB5179726

- 副公契(先前登記之註冊摘要編號為5179726)，請參見日期為一九九二年一月二十六日的註冊摘要編號UB6082631
 - 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)發出日期為二零二一年十二月三十日之第8117號政府公告(備註：(根據第16條發出的通知書)第HKM8133號圖則回覆：工務計劃項目第7677CL號灣仔發展計劃第I期一擬進行的道路工程設定暫時佔用土地權利)，參見日期為二零二一年十二月三十日的註冊摘要編號22011000830019
 - 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)發出日期為二零二四年八月二十九日之第5007號政府公告*(備註：*(根據第16條發出的通知書)第HKM8133號圖則回覆：工務計劃項目第7677CL號灣仔發展計劃第II期一擬進行的道路工程設定暫時佔用土地權利)，參見日期為二零二四年八月二十九日的註冊摘要編號24090500690011
5. 標的物業位於日期為二零二三年十一月十七日的灣仔北分區計劃大綱圖第S/H25/6號的「其他指定用途」(展覽中心及商業用途)地帶。
6. 根據佔用許可證(第H29/90號)，會展廣場綜合大樓於一九九零年三月七日竣工(參見日期為一九九零年三月七日的註冊摘要編號UB4501042)。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十七日視察標的物業。
9. 光栢投資有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
15. 香港李寶龍路1、3、5、7及9號，卑路乍街18A、20及20A號如意大樓地下2號舖／單位及19號單位	標的物業包括一幢於約一九五八年落成之8層高商業大廈地下名為「創景商場」的購物商場內兩個商舖單位。	根據租賃協議，標的物業由二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止，為期三年，月租為42,000港元，作商業用途（不包括政府地租、差餉及管理費）。	9,600,000港元 (港幣九百六十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 9,600,000港元)
海旁地段第239號F段第3分段餘段中3/61的合共8/45份同等不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總樓面面積約為878平方呎(約81.57平方米)，而根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的總實用面積約為561平方呎(約52.12平方米)。		
	標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八七三年三月三十一日起為期999年。		

附註：

- 「如意大樓」位於卑路乍街東南面一幅長方形地塊(卑路乍街西南面及李寶龍徑東北面之間的路段)，分別毗鄰西南面的懋華大廈及東北面的再輝大廈，正對卑路乍街另一邊的卑路乍街23號位於卑路乍街另一面，其位於香港堅尼地城一個人口稠密及發展成熟的綜合用途區，東北面可通往鄰近的寶翠園。
- 一幢8層高(地面、1至7層)的綜合大樓，其規劃在地下樓層設購物商場，而地下以上樓層為住宅，並於1樓設置有門閘的電梯大堂，可從李寶龍路通過大門進入電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為Get Prosperous Limited，根據日期為二零二四年八月二十一日的轉讓契約，代價為13,000,000.00港元(另見註冊摘要編號24090901750047)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九六三年二月二十三日的註冊摘要編號UB393195
 - 以社團大廈管理有限公司為受益人的副公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九一年十二月三日的註冊摘要編號UB5142407
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0001」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530043
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0002」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530055

- 由建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條發出(備註：由建築事務監督發出日期為二零二零年十一月十一日僅限於公用部分的函件)的通知編號「UMB/MB01/1901-150/0001」，參見日期為二零二零年七月三十日的註冊摘要編號21012200530065
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出(備註：由建築事務監督發出)的取代通知編號「UMB/MB01/1901-150/1002」，參見日期為二零二一年九月二十四的註冊摘要編號21120901600306
 - 有關通知編號「UMB/MB01/1901-150/1002」*的澄清函件(備註：*以日期為「二零二一年九月二十四日」的註冊摘要編號「21120901600313」登記)，參見日期為二零二二年一月七日的註冊摘要編號22042500730191
5. 標的物業位於日期為二零二三年十月十三日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖第S/H1/24號的「住宅(甲類)」地帶。
6. 根據佔用許可證第H333/58號，大廈於一九五八年十二月二十三日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 方健安先生(估值及諮詢之助理總監)已於二零二六年七月十日視察標的物業。
9. Get Prosperous Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
16. 香港 雲景道40號雅景臺 2樓F室連花園及 位於車庫中層的 B46號停車位	標的物業包括一幢於 一九七四年落成的23層高 住宅大廈內位於二樓的住 宅單位及位於車庫中層的 停車位。	根據租賃協議，標 的物業由二零二四 年十月一日起至二 零二六年九月三十 日止，為期兩年， 月租為29,800港元， 作住宅用途（包括 政府地租、差餉及 管理費）。	16,600,000港元 (港幣一千六百 六十萬元) (結好控股 集團應佔 100%權益： 16,600,000 港元)
內地段第8239號中合 共2,073/183,117份同 等不分割的份數	根據差餉物業估價署所提 供的資料，標的物業住宅 單位的實用面積約為1,035 平方呎(約96.2平方米)， 而平台面積約為525平方呎 (約48.8平方米)。	標的物業乃根據賣地 條件第9793號及日期為 一九七五年四月二十四日 及一九九三年六月十七 日的修訂函件持有，由 一九七零年十一月二十三 日起為期75年，可續期75 年。每年政府地租為642港 元。	

附註：

- 「雅景臺」位於雲景道東面，處於寶馬山道與怡景道之間，西南面與姊妹發展項目雲景臺接壤，東面為樹仁大學圖書館綜合大樓，北面為萬德閣，正對雲景道另一端的海天峰及牛奶公司購物中心。其位於香港上北角熱門私人住宅區寶馬山的半山腰。
- 雅景臺為一幢樓高20層(2至21層)的公寓大樓，建於3層高的車庫平台智商，樓上每層有6個單位，地下設置有門閘的電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為Get Affluence Limited，根據日期為二零二四年四月二十三日的轉讓契約，代價為12,380,000.00港元(另見註冊摘要編號24052101910018)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 合約完成函件副本(備註：由工務司署地政測量處向胡應湘先生及其聯繫人發出)，參見日期為一九七六年一月十三日的註冊摘要編號UB347470
 - 合約完成證明書(備註：由註冊總署(田土註冊處)發出)，參見日期為一九八七年十一月二十四日的註冊摘要編號UB3570230
 - 關於以Banque Indosuez為受益人更改樓宇名稱的分割契據(備註：Rosemary Towers(現稱雅景臺)重新註冊，另見註冊摘要編號3666671)，參見日期為一九八七年十月三十日的註冊摘要編號UB3580249

- 公契，參見日期為一九八七年十二月十五日的註冊摘要編號UB3590424
 - 關於更改樓宇名稱（備註：由Rosemary Towers改為雅景臺）的分割契據（先前以M/N 380249登記），參見日期為一九八七年十月三十日的註冊摘要編號UB3666671
5. 標的物業位於日期為二零二四年四月十九日的北角分區計劃大綱核准圖第S/H8/28號的「住宅（乙類）」地帶。
6. 大廈於一九七四年三月四日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
9. Get Affluence Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
17. 九龍 寶輪街1號曼克頓山 1座55樓B室(連窗台、 露台、其工作平台及 冷氣機房)	標的物業包括一幢43層高住宅大廈內位於標的樓層的2個住宅單位之一，大廈於二零零六年落成。	根據租賃協議，標的物業由二零二五年十月二十三日起至二零二七年十月二十二日止，為期2年，月租為30,000港元，作住宅用途(不包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費)。	31,000,000港元 (港幣三千一百萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 31,000,000 港元)
新九龍海旁地段 第3號中10,586/13,030 份同等不分割的份數 的2,453/1,762,675	根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的總實用面積約為1,382平方呎(約128.4平方米)，不包括窗台約12平方呎(約1.1平方米)及冷氣機房約為64平方呎(約5.9平方米)。		
	標的物業乃根據政府租契持有，年期由一九零七年四月二十九日起為期75年，可按租契規定續期。每年政府地租為342,540港元。		

附註：

1. 曼克頓山位於一幅大型長方形土地，東至寶輪街，西至美孚新邨百老匯街，西面、北面、南面及東面分別毗鄰美孚新邨、九巴總部、荔枝角公園及一幅大型空地。其位於九龍市區荔枝角最西端的主要住宅區，與葵涌區及當地工業區接壤。
2. 一幢43層高(7樓至65樓，不包括14樓、24樓、34樓、40樓至49樓，53樓、54樓及58樓)的住宅大廈，建於位於整個開發項目南端的平台之上。
3. 標的物業註冊擁有人為Get Balanced Company Limited，根據日期為二零二五年十月二十二日的轉讓契約，代價為30,000,000.00港元(另見註冊摘要編號25112102110016)。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零零三年二月二十七日的新九龍海旁地段第3號A段、B段及餘段的公契連轉讓契約，參見註冊摘要編號UB8898231
 - 日期為二零零七年六月五日的公契及轉讓契約的補充契約，參見註冊摘要編號07062002410500(備註：有關新九龍海旁地段第3號A段、B段及餘段)
 - 日期為二零零七年七月三日、以帝譽服務有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議連圖則，參見註冊摘要編號07071901470137
 - 日期為二零零六年十二月十二日的佔用許可證(第KN24/2006(OP)號)，參見註冊摘要編號06122301230012
5. 標的物業位於日期為二零一三年十月十八日的荔枝角分區計劃大綱核准圖第S/K16/16號的「綜合發展區」地帶。

6. 根據佔用許可證第KN24/2006(OP)號，發展項目於二零零六年十二月十二日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 熊柏澄女士(估值及諮詢之助理產業測量師)已於二零二六年七月二十日視察標的物業。
9. Get Balanced Company Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
18. 九龍 加連威老道57號1樓 九龍內地段第10093號 中1/5份同等不分割的 份數	標的物業包括一幢5層高唐樓 內位於1樓的一個住宅單位， 唐樓於一九五五年落成。 根據差餉物業估價署所提供的 資料，標的物業的實用面 積約為591平方呎（約54.9平 方米），不包括公用部份。	根據租賃協議，標的 物業由二零二五年四 月一日起至二零二六 年六月三十日止，為 期1年，月租為19,000 港元（不包括政府地 租、差餉、管理費及 冷氣費）。	4,000,000港元 （港幣 四百萬元） （結好控股集團 應佔100%權益： 4,000,000港元）
	標的物業乃根據重批條件 第10439號持有，年期由 一八九二年十二月二十五日 起為期150年。每年政府地租 為112港元。		

附註：

- 標的大廈（加連威老道55-57號）位於加連威老道北面的一幅小型長方形土地，後方緊鄰加拿芬道及漆咸道南之間的後巷，兩側毗鄰同類低層唐樓，其位於尖沙咀的熱門綜合用途區，鄰近尖東商業區。
- 標的大廈是一幢5層高的唐樓，其規劃於地下設有商舖，地下以上樓層為住宅單位，有樓梯可通往加連威老道。
- 標的物業註冊擁有人為結好物業管理有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為3,080,000.00港元（另見註冊摘要編號25122201870042）。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 以Fung Tsun為受益人的公契及批地契約（有關訂約方參見註冊摘要），參見日期為一九七三年五月三日的註冊摘要編號UB985065（備註：公契及批地契約）
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的命令編號「C/TF/006141/20/K」，參見日期為二零二一年十二月七日的註冊摘要編號23032801360193
- 標的物業位於日期為二零二五年十月十七日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖第S/K1/30號的「商業(6)」地帶。
- 根據佔用許可證第D100/55號，發展項目於一九五五年二月二十八日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
- 結好物業管理有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
19. 九龍 加連威老道55號3樓 九龍內地段第10204號 中1/5份同等不分割的 份數	標的物業包括一幢5層高唐樓 內位於3樓的一個住宅單位， 唐樓於一九五五年落成。 根據差餉物業估價署所提供的 資料，標的物業的實用面 積約為591平方呎（約54.9平 方米），不包括公用部份。	根據租賃協議，標的 物業由二零二四年四 月一日起至二零二六 年六月三十日止，為 期2年，月租為8,000 港元（包括政府地租、 差餉及管理費）。	3,800,000港元 （港幣三百 八十萬元） （結好控股集團 應佔100%權益： 3,800,000港元）
	標的物業乃根據政府租契持 有，年期由一八九二年十二 月二十五日起為期150年。 每年政府地租為112港元。		

附註：

- 標的大廈（加連威老道55-57號）位於加連威老道北面的一幅小型長方形土地，後方緊鄰加拿芬道及漆咸道南之間的後巷，兩側毗鄰同類低層唐樓，其位於尖沙咀的熱門綜合用途區，鄰近尖東商業區。
- 標的大廈是一幢5層高的唐樓，其規劃於地下設有商舖，地下以上樓層為住宅單位，有樓梯可通往加連威老道。
- 標的物業註冊擁有人為結好物業管理有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為3,000,000.00港元（另見註冊摘要編號25122201870051）。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九七三年五月二十二日的註冊摘要編號UB996535
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的命令編號「C/TF/006141/20/K」，參見日期為二零二一年十二月七日的註冊摘要編號23032801360193
- 標的物業位於日期為二零二五年十月十七日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖第S/K1/30號的「商業(6)」地帶。
- 根據佔用許可證第D100/55號，發展項目於一九五五年二月二十八日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
- 結好物業管理有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
20. 九龍 昌華街38號麗寶花園 1座10樓F室	標的物業包括一幢19層高住宅大廈內位於10樓的一個住宅單位，大廈於一九九一年落成。	於視察日期， 標的物業為空置。	5,000,000港元 (港幣 五百萬元)
新九龍內地段第6037 號中278/124,700份同 等不分割的份數	根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為410平方呎(約38.1平方米)，不包括窗台約32平方呎(約3.0平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 5,000,000港元)
	標的物業乃根據賣地條件第12019號持有，年期為一九八八年九月二十一日至二零四七年六月三十日。該地段的每年政府地租於賣地條件第12019號一般條件第(7)號所訂明。		

附註：

- 標的大廈(麗寶花園)位於昌華街東南面的一幅大型長方形且地勢平緩的半島形土地，西南至順寧道，東北至保安道，東南面與豐盛居接壤，正對昌華街另一邊的昌暉大廈及保安道另一邊的蘇屋邨，位於九龍西長沙灣一個落成已久且人口稠密的住宅區。
- 一幢19層高(8樓至26樓)的住宅大廈，建於9層高的平台之上，其設計為地下低層及地下高層設有商舖及兒童及青年中心，1樓至6樓為停車位，7樓為游泳池及兒童遊樂場，7樓以上樓層為住宅單位。
- 標的物業註冊擁有人為結好物業管理有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為3,400,000.00港元(另見註冊摘要編號25122201870025)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為一九九一年九月十日的公契及管理協議，參見註冊摘要編號UB5027725
 - 日期為一九九一年四月二十九日的修訂函件，參見註冊摘要編號UB4794096
 - 日期為一九九一年六月二十四日的佔用許可證(第NK 20/91號)，參見註冊摘要編號UB4891692
 - 日期為二零二六年六月一日、以Lam Wing Cheong及Ip Wing Kei為受益人的買賣協議，參見註冊摘要編號26061201880422，代價為4,300,000.00港元
- 標的物業位於日期為二零二六年三月二十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/41號的「住宅(A)2」地帶。

6. 根據差餉物業估價署所提供的資料，發展項目於一九九一年六月二十四日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 熊柏澄女士（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十日視察標的物業。
9. 結好物業管理有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
21. 九龍 昌華街38號麗寶花園 2座11樓A室	標的物業包括一幢19層高住宅大廈內位於11樓的一個住宅單位，大廈於一九九一年落成。	於視察日期， 標的物業為空置。	5,000,000港元 (港幣 五百萬元)
新九龍內地段第6037 號中278/124,700份同 等不分割的份數	根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為410平方呎(約38.1平方米)，不包括窗台約32平方呎(約3.0平方米)。	(結好控股集團 應佔100%權益： 5,000,000港元)	
	標的物業乃根據賣地條件第12019號持有，年期為一九八八年九月二十一日至二零四七年六月三十日。該地段的每年政府地租於賣地條件第12019號一般條件第(7)號所訂明。		

附註：

- 標的大廈(麗寶花園)位於昌華街東南面的一幅大型長方形且地勢平緩的半島形土地，西南至順寧道，東北至保安道，東南面與豐盛居接壤，正對昌華街另一邊的昌暉大廈及保安道另一邊的蘇屋邨，位於九龍西長沙灣一個落成已久且人口稠密的住宅區。
- 一幢19層高(8樓至26樓)的住宅大廈，建於9層高的平台之上，其設計為地下低層及地下高層設有商舖及兒童及青年中心，1樓至6樓為停車位，7樓為游泳池及兒童遊樂場，7樓以上樓層為住宅單位。
- 標的物業註冊擁有人為結好物業管理有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為3,520,000.00港元(另見註冊摘要編號25122201870033)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為一九九一年九月十日的公契及管理協議，參見註冊摘要編號UB5027725
 - 日期為一九九一年四月二十九日的修訂函件，參見註冊摘要編號UB4794096
 - 日期為一九九一年六月二十四日的佔用許可證(第NK 20/91號)，參見註冊摘要編號UB4891692
 - 日期為二零二六年六月一日、以Yeung Yee Kei及Wong Chung Man為受益人的買賣協議，參見註冊摘要編號26061802440186，代價為4,480,000.00港元
- 標的物業位於日期為二零二六年三月二十七日的長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/41號的「住宅(A)2」地帶。
- 根據差餉物業估價署所提供的資料，發展項目於一九九一年六月二十四日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 熊柏澄女士(估值及諮詢之助理產業測量師)已於二零二六年七月二十日視察標的物業。
- 結好物業管理有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
22. 新界 葵涌光輝圍31號 葵景大廈3樓L室 葵涌市地段第223號中 1/300份同等不分割的 份數	標的物業包括一幢24層高住宅大廈內位於3樓的一個住宅單位，大廈於一九七五年落成。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為355平方呎（約33.3平方米）。	根據租賃協議，標的物業由二零二六年三月四日起至二零二七年三月三日止，為期1年，月租為10,500港元（不包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費）。	2,800,000港元 （港幣二百八十萬元） （結好控股集團應佔100%權益：2,800,000港元）
	標的物業乃根據新批土地契約第TW4914號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年，並根據一九八八年《新界土地契約（續期）條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為144港元。		

附註：

- 標的大廈（葵景大廈）位於一幅直達光輝圍東面的地勢平緩的「L」形土地，西至禾塘咀街，西北至耀榮街，南面毗鄰葵和大廈及昌發大廈，正對光輝圍另一邊的光輝圍遊樂場，位於新界下葵涌西南邊的綜合用途區。
- 標的大廈是一幢24層高（地下、1樓至23樓）的綜合用途樓宇，其設計為地下設有商舖，1樓為商業空間，1樓以上樓層為住宅單位，可從光輝圍通過大門進入地下的電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為結好物業管理有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為2,000,000.00港元（另見註冊摘要編號25122201870014）。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為一九七六年一月十七日的公契，參見註冊摘要編號TW128615
- 標的物業位於日期為二零二六年七月三十一日的葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/33號的「住宅(A)」地帶。
- 根據差餉物業估價署所提供的資料，發展項目於一九七五年十一月十三日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十九日視察標的物業。
- 結好物業管理有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
23. 香港 麥當勞道5A號 南賓大廈地下	標的物業包括一幢8層高住宅大廈內位於地下的一個單位，大廈於一九五六年落成。	根據租賃協議，標的物業由二零二五年五月八日起至二零二七年五月七日止，為期	7,400,000港元 (港幣七百四十萬元)
內地段第1381號M段中1/17份同等不分割的份數	根據經批准一般建築圖則所測量，標的物業的實用面積約為709平方呎(約65.87平方米)，不包括公用部份。	2年，月租為78,000港元(不包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費)。	(結好控股集團應佔100%權益： 7,400,000港元)
	標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八九六年七月十三日起為期999年。每年政府地租為30港元。		

附註：

- 標的大廈(麥當勞道5號)位於麥當勞道北面(花園道與纜車徑之間的路段)的一幅小型長方形土地，標高約為香港主水平基準以上85.2米，東至豪華閣，西北至科達中心，正對麥當勞道另一邊的豪輝閣及惠利大廈。其位於香港中環半山區一個熱門私人住宅區內。
- 標的大廈是一幢8層高的住宅大廈，其規劃在地下設有商舖及住宅單位，地下以上樓層為住宅單位，並設有樓梯可通往麥當勞道。
- 標的物業註冊擁有人為結好置業有限公司，根據日期為二零二五年十一月二十八日的轉讓契約，代價為7,700,000.00港元(另見註冊摘要編號25122201870065)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為一九五九年四月四日的公契，參見註冊摘要編號UB292791
 - 由建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的通知編號「UMB/MB021206-053/0015」，參見日期為二零二四年十月二十一日的註冊摘要編號23111000320884
- 標的物業位於日期為二零一零年三月十九日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號的「住宅(B)」地帶。
- 根據差餉物業估價署所提供的資料，發展項目於一九五六年八月二十一日竣工。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 熊柏澄女士(估值及諮詢之助理產業測量師)已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
- 結好置業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
24. 九龍 加連威老道98號 東海商業中心7樓715室	標的物業包括一幢17層高商業大廈內位於7樓的一個辦公單位，大廈於一九八二年落成。	標的物業為空置。	7,300,000港元 (港幣七百三十萬元)
九龍內地段第10601號 中16/8,000份同等不分 割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總樓面面積約為 972平方呎(約90.30平方米)， 而標的物業的實用面積約為 678平方呎(約62.99平方米)， 不包括公用部份。		(結好控股集團 應佔100%權益： 7,300,000港元)
	標的物業乃根據賣地條 件第UB11285號持有，由 一九七九年一月九日起為期 75年，可續期75年。每年政 府地租為1,000港元。		

附註：

- 「東海商業中心」位於加連威老道東南面的一幅大型長方形島形土地，西南面毗鄰加連威老廣場，東北面毗鄰行人道，西南面與科學館道交界的另一幢大廈西南面亦毗鄰行人道，東北面毗鄰港晶中心，東南面毗鄰新文華中心及市政局百週年紀念花園，正對加連威老道另一邊的香港科學館。其位於九龍尖沙咀東的商業中心內。
- 「東海商業中心」包括一幢17層高的商業大廈(地庫2樓、地庫1樓、地下、1樓至14樓)，其規劃在地庫2樓設有停車位，地庫1樓為商業單位，地下及1樓為購物商場，1樓以上樓層為辦公單位。可從加連威老道及毗鄰市政局百週年紀念花園的行人道通過大門進入地下的電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為Keen Perfect Limited，根據日期為一九九一年七月十二日的轉讓契約，代價為3,985,000.00港元(另見註冊摘要編號UB4932935)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為一九八二年五月一日的公契連圖則，參見註冊摘要編號UB2260984(備註：再登記另見註冊摘要編號UB5190556)
 - 日期為一九八二年五月一日的公契連圖則(另見註冊摘要編號UB2260984)的再登記(另見註冊摘要編號UB5190556)
 - 日期為一九九二年四月三十日的確認及追認契約，參見註冊摘要編號UB5252264(備註：有關轉讓契約及公契)

5. 標的物業位於日期為二零二五年十月十七日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖第S/K1/30號的「商業」地帶。
6. 根據佔用許可證第K7/82號，發展項目於一九八二年二月二十六日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
9. Keen Perfect Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
25. 九龍 彌敦道490-492號 盤谷銀行大廈5樓 501及502號辦公室 九龍內地段第9285號 及第9307號餘段中合 共20/629份同等不分割 的份數	標的物業包括一幢商業大廈 的5樓整層，大廈於一九七六 年落成。 誠如售樓說明書所述， 標的物業的總樓面面積約為 1,674平方呎(約155.52平方 米)。根據轉讓契約圖則所 計量，標的物業的實用面積 約為1,075平方呎(約99.87平 方米)，不包括公用部份。 標的物業乃根據重批條件 第9980條及重批條件第9996 條共同持有，共同年期由 一八九四年十二月二十五日 起為期150年。每年政府地租 為100港元。	根據租賃協議，標的 物業由二零二五年 五月十一日起至二 零二七年五月十日 止，為期2年，月租為 40,500港元(不包括政 府地租、差餉、管理 費及冷氣費)。	8,700,000港元 (港幣八百 七十萬元) (結好控股集團 應佔100%權益： 8,700,000港元)

附註：

- 「盤谷銀行大廈」位於彌敦道東面的一幅長方形土地，後方緊鄰永星里及窩打老道之間的後巷，兩側毗鄰晉利商業大廈及益南華廈，正對彌敦道另一邊的Casa Hotel。其位於油麻地區人口稠密的綜合用途區內，鄰近廟街夜市及油麻地港鐵站。
- 標的發展項目包括一幢23層高的商業大廈，其規劃在地下設有商舖，地下以上樓層(1樓至22樓)為辦公單位，可從彌敦道通過大門進入地下的電梯大堂。
- 標的物業註冊擁有人為Wealth Famous Development Limited，根據日期為二零零四年五月十二日的轉讓契約，代價為2,900,000.00港元(部分)(另見註冊摘要編號UB9241045)。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 有關禁止物業作住宅用途的函件，參見日期為一九七三年十月二十六日的註冊摘要編號UB1031170
 - Bangkok Bank Limited更改大廈名稱備忘錄，參見日期為一九九零年十月一日的註冊摘要編號UB4566831(備註：由合發商業中心改為盤谷銀行大廈)
 - 公契，參見日期為一九九一年七月十五日的註冊摘要編號UB4937211
 - 備忘錄(合規證明書)副本，參見日期為一九七六年三月八日的註冊摘要編號UB5125505(備註：由政府物業管理／修訂部地政測量處轉交註冊總署(田土註冊處)(2))
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出的通知編號「UMB/50D102/1501-315/0001」，參見日期為二零一六年八月二十六日的註冊摘要編號23101000500561(備註：由建築事務監督僅就公用部分發出)

5. 標的物業位於日期為二零二四年七月二十六日的油麻地分區計劃大綱核准圖第S/K2/26號的「商業」地帶。
6. 根據差餉物業估價署所提供的資料，發展項目於一九七六年二月十六日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
9. Wealth Famous Development Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
26. 九龍 金巴利街20號 九龍內地段第8135號 九龍內地段第8135號 中整個地段	標的物業為空置地塊。 誠如政府租契所述，標的物業的佔地面積約為1,410平方呎（約130平方米）。 標的物業乃根據重批條件第6891號持有，由一八八八年六月二十四日起為期150年。每年政府地租為168港元。	標的物業為空置。	45,000,000港元 (港幣四千五百萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 45,000,000港元)

附註：

- 標的物業「金巴利街20號」位於金巴利街北面的一幅長方形土地，位於金巴利街及信義街之交匯點，北面及後方可通往服務行車通道，東面毗鄰空地，正對金巴利街另一邊的安聯大廈，其位於九龍尖沙咀的熱門綜合用途區內。
- 標的物業現為空置地塊。
- 標的物業註冊擁有人為Apex Magic Asia Limited，根據日期為二零二六年六月十五日的轉讓契約，代價為47,000,000.00港元（另見註冊摘要編號26071401220057）。
- 標的物業並無任何產權負擔。
- 標的物業位於日期為二零二五年十月十七日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖第S/K1/30號的「商業(6)」地帶，重大限制如下：
 - 最高建築物高度：香港主水平基準以上110米
 - 最高地積比率：12.0
 - 從緊接顯示為「道路」用地的地段界線，提供至少闊1.5米的非建築用地
- 標的物業乃根據重批條件第6891號持有，重大租契限制如下：
 - 特別條款第3條：該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造工廠大廈。
 - 特別條款第4條：承批人應負責綠色斜線區域內道路、行人路、護土牆、排水渠及污水渠的修理。
- 標的物業乃持作投資用途。
- 根據貴公司所告知，其尚未就標的物業制定發展方案，且於估值日期亦未取得任何規劃或建築圖則的核准。
- 由於地塊面積較小，標的物業本身難以開發成高層發展項目。為進行估值，吾等假設標的物業將發展為一幢3層高的商業大廈，總樓面面積約為3,590平方呎。落成後的總開發估值約為81,000,000港元，而估計總開發成本約為17,000,000港元。預計開發期約為1.5年。
- 梁正彥先生（估值及諮詢之助理產業測量師）已於二零二六年七月二十三日視察標的物業。
- Apex Magic Asia Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

第二類－位於英國之物業

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
27. Winton House, 9-13 (odd) St. Andrew Street and 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	標的物業包括一幢7層(不包括地下低層)高的辦公大廈，分為地下低層、地下及六層上層，以及地下低層兩個車位，大廈約於一九七二年落成。其於二零零七年經翻新及擴建。 根據Plowman Craven所提供的資料，標的物業的內部樓面面積約為16,092平方呎(約1,495平方米)。 標的物業屬永久業權。	於估值日期，標的物業已出租，年租為867,000英鎊，年期為二零二六年一月二十三日至二零四一年一月二十二日。	19,600,000英鎊 (英鎊一千九百六十萬元) (即203,500,000港元(經約整)) (結好控股集團應佔100%權益：19,600,000英鎊) (即203,500,000港元(經約整))

附註：

- Nos. 9-13 St. Andrew Street為一塊三角形的街角土地，佔地面積約0.07英畝(0.03公頃)，面向Shoe Lane及St. Andrew Street。標的物業的北面毗鄰St. Andrew's Church, Holborn，正對Goldman Sachs International的Fleet Building。
- Nos. 9-13 St. Andrew Street位於倫敦市中心的Holborn，該區以商業大廈及若干住宅大廈為主，圍繞著Holborn Circus。
- 標的物業註冊擁有人為Access Mission Limited，根據日期為二零一七年九月十三日的業權編號為NGL517395，代價為21,000,000英鎊。
- 根據業權註冊編號NGL517395及隨附圖則，標的物業已確認為屬永久業權。
- 標的物業並無任何重大產權負擔。
- 根據轉讓通知及業權編號NGL888627，租約已轉讓予ROSENBLATT LIMITED(公司編號：09986118)及ROSENBLATT GROUP PLC(公司編號：11189598)，地址為Nos. 9-13 St. Andrew Street, London, EC4A 3AF。
- 吾等並無就Holborn地區的規劃政策向倫敦市的當地規劃機構作出任何查詢。然而，就本估值報告而言，吾等已就倫敦市地區進行桌面規劃搜索。搜索結果顯示，標的物業乃屬2036年城市規劃及倫敦景觀管理框架(以控制及限制影響若干受保護建築物景觀的高層樓宇發展項目)的一部分。此外，該物業並非位於自然保護區內，亦未有被列入相關名單。

吾等明白，倫敦市現正草擬《地方規劃審核：2036年城市規劃草案》，該城市規劃草案仍處於諮詢階段。然而，吾等從城市規劃草案中發現，倫敦市地區對辦公室空間的需求持續增加。

8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 李雋傑先生 (MRICS, MHKIS(GP), R.P.S.(GP)、董事總經理) 已於二零二六年七月三十日視察標的物業。
10. Access Mission Limited為結好控股的間接全資附屬公司。
11. 於二零二六年六月三十日採用的匯率：1英鎊兌10.383港元 (資料來源：香港金融管理局)。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
28. Apartments B1401 to B1409, 8 Carnation Way, London, SW8 5JE, United Kingdom	標的物業包括位於Thames City一幢36層高住宅大廈「9號樓」內14樓的9個公寓單位，大廈約於二零二二年落成。 標的物業的總淨內部面積約為8,971平方呎（或約833.43平方米）。 標的物業屬永久業權。	據指示方所告知，標的物業的所有九個公寓單位按不同條款以總月租44,763.33英鎊出租予不同的第三方作住宅用途，租賃的最後屆滿日期為二零二六年九月二十六日。	13,418,000英鎊（英鎊一千三百四十一萬八千元）（即139,300,000港元（經約整）） （結好控股集團應佔100%權益：13,418,000英鎊）（即139,300,000港元（經約整））

附註：

- Thames City開發項目位於倫敦西南部SW8的一大片不規則土地。該土地由泰晤士河南畔的舊工業用地改造而成，西面為美國大使館，北面為泰晤士河，東面為One Nine Elms，南為Gladwin Tower。其周邊均為著名的住宅及商業建築，包括Riverside Court、St. George Wharf、One Embassy Gardens、Legacy、The Modern等，以及西面新落成的綜合用途發展項目Battersea Power Station。
- Thames City發展計劃包括13幢建築物（1-3、3A及4-11號建築物），分兩期興建。9號樓屬於Thames City開發項目的第一期，坐落在整個發展地塊東南面的8號樓側。9號樓共有36層，地下低層為生活配套設施及停車場，地面為生活配套設施及零售商店，平台層為生活配套設施，平台層以上為住宅單位。其計劃共提供224個1至4房公寓，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。
- 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積（平方米）	房間數目
1401	128.10	3
1402	66.24	1
1403	95.58	2
1404	97.97	2
1405	56.06	1
1406	97.80	2
1407	97.08	2
1408	66.46	1
1409	128.14	3
總計：	833.43	

- 根據日期為二零二三年六月十九日的業權編號TGL603890、TGL603888、TGL603889、TGL603887、TGL603886、TGL603885、TGL603884、TGL603882及TGL603881，標的物業註冊擁有人為Paramount Star Enterprises Limited。

5. 根據業權註冊編號TGL603890、TGL603888、TGL603889、TGL603887、TGL603886、TGL603885、TGL603884、TGL603882及TGL603881，標的物業已確認為屬永久業權。
6. 根據租賃協議，Paramount Star Enterprises Limited作為買方購買9套公寓，由二零二零年一月一日（包括該日）起為期999年減10天。
7. 標的物業並無任何重大產權負擔。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 李雋傑先生（MRICS, MHKIS(GP), R.P.S.(GP)、董事總經理）已於二零二六年七月三十日視察標的物業。
10. Paramount Star Enterprises Limited為結好控股的間接全資附屬公司。
11. 於二零二六年六月三十日採用的匯率：1英鎊兌10.383港元（資料來源：香港金融管理局）。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
29. Apartments B0501 to B0509, 8 Carnation Way, London, SW8 5JD, United Kingdom	標的物業包括位於Thames City一幢36層高住宅大廈「9號樓」內5樓的9個公寓單位，大廈約於二零二二年落成。 標的物業的總淨內部面積約為8,759.7平方呎（或約813.8平方米）。 標的物業屬永久業權。	據指示方所告知，標的物業的所有九個公寓單位按不同條款以總月租42,140.00英鎊出租予不同的第三方作住宅用途，租賃的最後屆滿日期為二零二八年三月三十一日。	13,057,000英鎊（英鎊一千三百零五萬七千元）（即135,600,000港元（經約整）） （結好控股集團應佔100%權益：13,057,000英鎊）（即135,600,000港元（經約整））

附註：

- Thames City開發項目位於倫敦西南部SW8的一大片不規則土地。該土地由泰晤士河南畔的舊工業用地改造而成，西面為美國大使館，北面為泰晤士河，東面為One Nine Elms，南為Gladwin Tower。其周邊均為著名的住宅及商業建築，包括Riverside Court、St. George Wharf、One Embassy Gardens、Legacy、The Modern等，以及西面新落成的綜合用途發展項目Battersea Power Station。
- Thames City發展計劃包括13幢建築物(1-3、3A及4-11號建築物)，分兩期興建。9號樓屬於Thames City開發項目的第一期，坐落在整個發展地塊東南面的8號樓側。9號樓共有36層，地下低層為生活配套設施及停車場，地面為生活配套設施及零售商店，平台層為生活配套設施，平台層以上為住宅單位。其計劃共提供224個1至4房公寓，單位面積介乎56平方米至231.42平方米。
- 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
0501	123.22	3
0502	65.63	1
0503	93.14	2
0504	95.74	2
0505	56.00	1
0506	95.89	2
0507	94.56	2
0508	65.74	1
0509	123.88	3
總計：	813.80	

- 根據日期為二零二三年二月十四日的業權編號TGL597431、TGL597432、TGL597433、TGL597434、TGL597435、TGL597436、TGL597438、TGL597439及TGL597441，標的物業註冊擁有人為Prosper Track Enterprises Limited。

5. 根據業權註冊編號TGL597431、TGL597432、TGL597433、TGL597434、TGL597435、TGL597436、TGL597438、TGL597439及TGL597441，標的物業已確認為屬永久業權。
6. 根據租賃協議，Prosper Track Enterprises Limited作為買方購買9套公寓，由二零二零年一月一日（包括該日）起為期999年減10天。
7. 標的物業並無任何重大產權負擔。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 李雋傑先生（MRICS, MHKIS(GP), R.P.S.(GP)、董事總經理）已於二零二六年七月三十日視察標的物業。
10. Prosper Track Enterprises Limited為結好控股的間接全資附屬公司。
11. 於二零二六年六月三十日採用的匯率：1英鎊兌10.383港元（資料來源：香港金融管理局）。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
30. Apartments 2302 to 2307, River Park Tower, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HE, United Kingdom	標的物業包括位於One Nine Elms發展項目的57層高住宅大廈「River Park Tower」內23樓的6個公寓單位，大廈於二零二四年第三季落成。 標的物業的總淨內部面積約為4,573平方呎（或約424.9平方米）。 標的物業屬永久業權。	據指示方所告知，除2304號單位為空置外，標的物業的所 有其他公寓單位按 不同條款以總月租 23,453.67英鎊出租予 不同的第三方作住宅 用途，租賃的最後屆 滿日期為二零二七年 十月七日。	7,309,000英鎊 (英鎊七百三十 萬零九千元) (即75,900,000 港元(經約整)) (結好控股集 團應佔100%權 益：7,309,000 英鎊) (即75,900,000 港元(經約整))

附註：

- One Nine Elms位於旺茲沃思區邊界的1 Nine Elms Lane，其樓盤呈三角形，位於北面的Nine Elms Lane及南面的Wandsworth Road的交匯點，而Wandsworth Road則連接到沃克斯霍爾(Vauxhall)的主環。周邊地區包括美國大使館及Battersea Power Station，以及西北邊Ballymore的Embassy Gardens及東南邊Bellway的The Residence開發項目。
- One Nine Elms位於倫敦西南部泰晤士河南畔，毗鄰Battersea、Wandsworth及沃克斯霍爾區域，正對河道北畔的切爾西(Chelsea)及匹黎可(Pimlico)。
- One Nine Elms開發項目包括兩幢住宅大樓，即Market Towers – River Park Tower及Park Hyatt London River Thames（亦稱為City Tower及River Tower），合共提供494個住宅單位及一家擁有203間客房的豪華五星級酒店。標的物業所在的River Park Tower共有57層，其中第1、31及50層為生活配套設施，地庫為停車場及自行車位，51至55層為複式頂層公寓及半複式頂層公寓，頂樓為觀景台，地上以上的其他樓層為公寓單位。其計劃提供合共334個一房至四房的公寓單位，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。
- 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積 (平方米)	房間數目
2302	96.0	2
2303	65.1	1
2304	61.7	1
2305	67.3	1
2306	77.0	2
2307	57.8	1
總計：	424.9	

- 根據日期為二零二四年九月十六日的業權編號TGL623600、TGL623602、TGL623604、TGL623605、TGL623598及TGL623606，標的物業註冊擁有人為Centre One Limited。

6. 根據業權註冊編號TGL623600、TGL623602、TGL623604、TGL623605、TGL623598及TGL623606，標的物業已確認為屬永久業權。
7. 根據6套公寓的公寓銷售協議，Centre One Limited作為買方購買6套公寓，自二零二四年五月十日起為期999年。
8. 標的物業並無任何重大產權負擔。
9. 全面規劃許可(參考編號：2012/0380)已於二零一二年十月批出，可拆卸現有建築物及構築物，並興建兩座分別樓高58層及43層的新建築物，包括樓面面積達77,548平方米的住宅(最多491個單位)；721平方米的零售(類別A1-A4)；11,617平方米的酒店(類別C1)，以及提供私人及公共空間的高層觀景空間。
10. 標的物業乃持作投資用途。
11. 李雋傑先生(MRICS, MHKIS(GP), R.P.S.(GP)、董事總經理)已於二零二六年七月三十日視察標的物業。
12. Centre One Limited為結好控股的間接全資附屬公司。
13. 於二零二六年六月三十日採用的匯率：1英鎊兌10.383港元(資料來源：香港金融管理局)。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
31. Apartments 902 to 906 and 909, River Park Tower, 1 Nine Elms Lane, London, SW8 5HD, United Kingdom	標的物業包括位於One Nine Elms發展項目的57層高住宅大廈「River Park Tower」內9樓的6個公寓單位，大廈於二零二四年第三季落成。 標的物業的總淨內部面積約為4,911平方呎(或約456.3平方米)。 標的物業屬永久業權。	據指示方所告知，標的物業的所有六個公寓單位按不同條款以總月租27,306.66英鎊出租予不同的第三方作住宅用途，租賃的最後屆滿日期為二零二七年一月十三日。	7,087,000英鎊(英鎊七百萬零八萬七千元)(即73,600,000港元(經約整)) (結好控股集團應佔100%權益：7,087,000英鎊)(即73,600,000港元(經約整))

附註：

- One Nine Elms位於旺茲沃思區邊界的1 Nine Elms Lane，其樓盤呈三角形，位於北面的Nine Elms Lane及南面的Wandsworth Road的交匯點，而Wandsworth Road則連接到沃克斯霍爾(Vauxhall)的主環。周邊地區包括美國大使館及Battersea Power Station，以及西北邊Ballymore的Embassy Gardens及東南邊Bellway的The Residence開發項目。
- One Nine Elms位於倫敦西南部泰晤士河南畔，毗鄰Battersea、Wandsworth及沃克斯霍爾區域，正對河道北畔的切爾西(Chelsea)及匹黎可(Pimlico)。
- One Nine Elms開發項目包括兩幢住宅大樓，即Market Towers - River Park Tower及Park Hyatt London River Thames (亦稱為City Tower及River Tower)，合共提供494個住宅單位及一家擁有203間客房的豪華五星級酒店。標的物業所在的River Park Tower共有57層，其中第1、31及50層為生活配套設施，地庫為停車場及自行車位，51至55層為複式頂層公寓及半複式頂層公寓，頂樓為觀景台，地上以上的其他樓層為公寓單位。其計劃提供合共334個一房至四房的公寓單位，單位面積介乎於56平方米至231.42平方米。
- 誠如售樓說明書所述，公寓單位的淨內部面積及容納空間列載如下：

單位	淨內部面積(平方米)	房間數目
902	96.0	2
903	65.1	1
904	61.7	1
905	67.3	1
906	77.0	2
909	89.2	2
總計：	456.3	

- 根據日期為二零二四年九月十七日的業權編號TGL623684、TGL623685、TGL623686、TGL623687、TGL623688及TGL623689，標的物業註冊擁有人為City Treasure Group Limited。

6. 根據業權註冊編號TGL623684、TGL623685、TGL623686、TGL623687、TGL623688及TGL623689，標的物業已確認為屬永久業權。
7. 根據6套公寓的公寓銷售協議，City Treasure Group Limited作為買方購買6套公寓，自二零二四年五月十日起為期999年。
8. 標的物業並無任何重大產權負擔。
9. 全面規劃許可(參考編號：2012/0380)已於二零一二年十月批出，可拆卸現有建築物及構築物，並興建兩座分別樓高58層及43層的新建築物，包括樓面面積達77,548平方米的住宅(最多491個單位)；721平方米的零售(類別A1-A4)；11,617平方米的酒店(類別C1)，以及提供私人及公共空間的高層觀景空間。
10. 標的物業乃持作投資用途。
11. 李雋傑先生(MRICS, MHKIS(GP), R.P.S.(GP)、董事總經理)已於二零二六年七月三十日視察標的物業。
12. City Treasure Group Limited為結好控股的間接全資附屬公司。
13. 於二零二六年六月三十日採用的匯率：1英鎊兌10.383港元(資料來源：香港金融管理局)。

標的物業估值報告

第三類－位於香港之在建物業

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
32. 香港 The MVP 11樓C室 內地段第605號H段餘段、內地段第605號I段餘段、內地段第605號J段餘段及內地段第605號的餘段中48/9,500份同等不分割的份數	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的21層高住宅大廈內位於標的樓層的六個住宅單位之一。 誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為517平方呎（約48.018平方米），包括露台約22平方呎（約2平方米）及工作平台約16平方呎（約1.5平方米）。 標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八六三年六月二十五日起為期995年。內地段第605號H段餘段、內地段第605號I段餘段及內地段第605號J段餘段的每年政府地租分別為0.5港元、0.47港元及2港元。	標的物業在建中。	11,579,800港元 (港幣一千一百五十七萬九千八百元) (結好控股集团應佔100%權益： 11,579,800港元)

附註：

- 「The MVP」位於般咸道西南面一塊形狀不規則的土地，東南毗鄰百合苑，西北毗鄰寶威閣，正對般咸道另一邊的金帝軒。其位於香港西半山的著名私人住宅區。
- 一幢21層高（6樓至30樓，不包括13樓、14樓及24樓）的住宅大廈，建於5層高的平台（地下至5樓，不包括4樓）之上，其規劃在地面樓層設電梯大堂，2樓及3樓為停車位，而3樓以上樓層為住宅單位。
- 經多次轉讓後，標的物業註冊擁有人為Up Wealth Limited。詳情請參閱土地查冊紀錄。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年八月二十七日、以中國銀行（香港）有限公司為受益人就全部款項（部分）的債券及按揭，參見註冊摘要編號20092202300055（備註：有關內地段第605號H段餘段、I段餘段、J段餘段及餘段）
 - 日期為二零二五年十月二日、以Get Affluence Limited為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25101702040010，代價為11,579,800.00港元
- 標的物業位於日期為二零一零年三月十九日的半山區西部分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號的「住宅（甲類）」地帶。

6. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年九月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
7. 誠如發展商說明書所述，標的發展項目的暫定地址為般咸道28號。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. Get Affluence Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
33. 香港 The MVP 12樓C室 內地段第605號H段餘段、內地段第605號I段餘段、內地段第605號J段餘段及內地段第605號的餘段中48/9,500份同等不分割的份數	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的21層高住宅大廈內位於標的樓層的六個住宅單位之一。 誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為517平方呎（約48.018平方米），包括露台約22平方呎（約2平方米）及工作平台約16平方呎（約1.5平方米）。	標的物業在建中。	11,786,600港元 （港幣一千一百七十八萬六千六百元） （結好控股集團應佔100%權益： 11,786,600港元）
	標的物業乃根據政府租契持有，年期由一八六三年六月二十五日起為期995年。內地段第605號H段餘段、內地段第605號I段餘段及內地段第605號J段餘段的每年政府地租分別為0.5港元、0.47港元及2港元。		

附註：

- 「The MVP」位於般咸道西南面一塊形狀不規則的土地，東南毗鄰百合苑，西北毗鄰寶威閣，正對般咸道另一邊的金帝軒。其位於香港西半山的著名私人住宅區。
- 一幢21層高（6樓至30樓，不包括13樓、14樓及24樓）的住宅大廈，建於5層高的平台（地下至5樓，不包括4樓）之上，其規劃在地面樓層設電梯大堂，2樓及3樓為停車位，而3樓以上樓層為住宅單位。
- 經多次轉讓後，標的物業註冊擁有人為Up Wealth Limited。詳情請參閱土地查冊紀錄。
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年八月二十七日、以中國銀行（香港）有限公司為受益人就全部款項（部分）的債券及按揭，參見註冊摘要編號20092202300055（備註：有關內地段第605號H段餘段、I段餘段、J段餘段及餘段）
 - 日期為二零二五年十月二日、以Get Affluence Limited為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25101502210019，代價為11,786,600.00港元
- 標的物業位於日期為二零一零年三月十九日的半山區西部分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號的「住宅（甲類）」地帶。

6. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年九月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
7. 誠如發展商說明書所述，標的發展項目的暫定地址為般咸道28號。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. Get Affluence Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
34. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 11樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,793,000港元 (港幣一千 零七十九萬 三千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,793,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)

5. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。（備註：由地政總署鐵路發展組發出）
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司（管理人）為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好國際有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100801360020，代價為10,793,000.00港元
6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
35. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 18樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	11,066,000港元 (港幣一千一百零六萬六千元)
香港仔內地段第467號中467/4,774,444份同等不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團應佔100%權益： 11,066,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好國際有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100801360020，代價為11,066,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
36. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 19樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於 二零二六年落成的35層高 住宅大廈內位於標的樓層 的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	11,121,000港元 (港幣一千 一百一十二萬 一千元)
香港仔內地段第467 號中467/4,774,444份 同等不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總實用面積約 為502平方呎(約46.605平方 米)，包括露台約31平方呎 (約2.842平方米)及工作平 台約16平方呎(約1.5平方 米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 11,121,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件 第20304號持有，由二零 一七年六月十二日起為期 50年。該地段的每年政府 地租於換地條件第20304號 一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好國際有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100601300432，代價為11,121,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
37. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 20樓F室(Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二 零二六年落成的35層高住宅 大廈內位於標的樓層的12個 住宅單位之一。	標的物業在建中。	11,411,000港元 (港幣一千 一百四十一萬 一千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總實用面積約 為505平方呎(約46.949平方 米)，包括露台約30平方呎 (約2.808平方米)及工作平台 約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 11,411,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第 20304號持有，由二零一七年 六月十二日起為期50年。該 地段的每年政府地租於換地 條件第20304號一般條件第(1) 號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好國際有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100601300440，代價為11,411,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
38. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 21樓F室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	11,468,000港元 (港幣一千一百四十六萬八千元)
香港仔內地段第467號中470/4,774,444份同等不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為505平方呎(約46.949平方米)，包括露台約30平方呎(約2.808平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團應佔100%權益： 11,468,000港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好國際有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100801220051，代價為11,468,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
39. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸熾晨II 6樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,465,000港元 (港幣一千零四十六萬五千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,465,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「熾晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好(銀基)酒業有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100802020016，代價為10,465,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好（銀基）酒業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
40. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 7樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,548,000港元 (港幣一千零五十四萬八千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,548,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好(銀基)酒業有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100802020024，代價為10,548,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好（銀基）酒業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
41. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸熾晨II 8樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,633,000港元 (港幣一千零六十三萬三千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述，標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,633,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「熾晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好(銀基)酒業有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100802020030，代價為10,633,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好（銀基）酒業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
42. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸激晨II 9樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,686,000港元 (港幣一千 零六十八萬 六千元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,686,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「激晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好(銀基)酒業有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100902230027，代價為10,686,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好（銀基）酒業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
43. 香港 黃竹坑香葉道11號 港島南岸熾晨II 10樓G室 (Botania Residence)	標的物業包括一幢計劃於二零二六年落成的35層高住宅大廈內位於標的樓層的12個住宅單位之一。	標的物業在建中。	10,740,000港元 (港幣一千 零七十四萬元)
香港仔內地段第467號 中467/4,774,444份同等 不分割的份數	誠如發展商說明書所述， 標的物業的總實用面積約為502平方呎(約46.605平方米)，包括露台約31平方呎(約2.842平方米)及工作平台約16平方呎(約1.5平方米)。		(結好控股集團 應佔100%權益： 10,740,000 港元)
	標的物業乃根據換地條件第20304號持有，由二零一七年六月十二日起為期50年。該地段的每年政府地租於換地條件第20304號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

- 「港島南岸」位於香葉道南面一幅大型形狀不規則且地勢平緩的島形土地，東至警校道，西至南朗山道，東面、南面及西面分別毗鄰警察學院(香港仔)已婚宿舍、新加坡國際學校及安貧小姊妹會聖瑪利安老院，北面為黃竹坑的建成工業區，位於香港香港仔一個新開發的住宅區。
- 「熾晨II」為「港島南岸」發展項目的5B期。
- 一幢34層高(5樓至42樓，不包括13樓、14樓、24樓及34樓)的住宅大廈，建於2層高的平台(3樓及平台層)之上，其設計為3樓設停車位，而平台層為電梯大堂、康樂設施及園景區。
- 標的物業註冊擁有人為香港鐵路有限公司。(備註：香港仔內地段第467號換地條件第20304號)
- 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 日期為二零二零年十月二十一日的建築契諾延期函，參見註冊摘要編號20113001010307。(備註：由地政總署鐵路發展組發出)
 - 日期為二零二二年十二月十三日、以香港鐵路有限公司(管理人)為受益人的主公契及管理協議，參見註冊摘要編號22122801700021
 - 日期為二零二五年九月十八日、以結好(銀基)酒業有限公司為受益人的買賣協議連圖則，參見註冊摘要編號25100902230033，代價為10,740,000港元

6. 標的物業位於日期為二零二六年七月二十四日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖第S/H15/34號的「綜合發展區」地帶。
7. 誠如發展商說明書所述，預計竣工日期定為二零二六年十一月三十日。吾等假設即將發出佔用許可證，且該物業將根據發展商說明書所載規格落成。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 方健安先生（估值及諮詢之助理總監）已於二零二六年七月十日視察標的物業。
10. 結好（銀基）酒業有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 281 of 2026 (JAJ)

有關公司法(二零二六年修訂版)第86條
及有關大法院規例(二零二三年修訂版)第102號命令
及有關結好控股有限公司

計劃安排
由
結好控股有限公司
及
計劃股東
(定義見下文)
訂立

(A) 於本計劃安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放營業之日
「註銷價」	指	根據計劃應向計劃股東以現金支付之每股計劃股份的價格2.00港元
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二六年修訂版)(經不時合併及修訂)
「本公司」	指	結好控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：64)
「條件」	指	本計劃文件第六部分所載說明備忘錄中「3.建議及計劃之條件」一節所載實施建議及計劃之條件

「法院會議」	指	按照大法院指示將於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行之計劃股東會議或其任何續會，會上將就本計劃(不論有否變更)進行表決
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係的股份」	指	除要約人及要約人一致行動人士持有之股份以外之股份
「無利害關係的股東」	指	無利害關係的股份的持有人
「生效日期」	指	本計劃根據公司法及條件生效之日期
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時十五分(或於法院會議結束或休會後儘快)假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及通過有關(其中包括)實行建議(包括本計劃及特別股息)之所有必要決議案
「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
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「Honeylink集團」	指	Honeylink Agents Limited及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	已成立之本公司獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事以及非執行董事組成)，以就建議向無利害關係的股東提供意見，成員包括陳愛莊女士、梁耀文先生、何百全先生及胡欣綺女士
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會及無利害關係的股東提供意見

「最後可行日期」	指	二零二六年九月二十五日，即計劃文件寄發前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二七年三月二十五日(或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)大法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員及／或大法院許可的有關其他日期)
「大有融資」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人就建議的財務顧問
「要約人」	指	Honeylink Agents Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由洪漢文先生全資實益擁有
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言與要約人及／或洪漢文先生一致行動或被推定為一致行動的人士
「建議」	指	要約人以本計劃及有關特別股息之安排的方式將本公司私有化的建議
「記錄日期」	指	就(i)釐定計劃股東根據本計劃收取註銷價的權利，及(ii)釐定股東根據建議收取特別股息的權利之目的而設定的記錄日期
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「計劃」	指	本公司與計劃股東之間於公司法第86條項下之計劃安排，涉及註銷所有計劃股份，且可附帶大法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件或須受此規限
「計劃文件」	指	本公司及要約人的綜合計劃文件(本計劃構成其中一部分)，當中載有各函件、聲明、附錄及通告(可不時修訂或補充)
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於記錄日期前可能發行的有關其他股份，惟不包括要約人及要約人一致行動人士所持有的股份

「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份登記處」	指	本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別股息」	指	本公司將向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東以現金派發的特別股息每股2.00港元，惟須待(i)於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東(包括要約人及要約人一致行動人士)以簡單大多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)本計劃根據其條款及條件變得具有約束力並生效後，方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「總價格」	指	為註銷價及特別股息之總和之現金金額，合共為4.00港元

(B) 本公司於二零零一年一月二十三日於開曼群島註冊為獲豁免有限公司。

(C) 於最後可行日期，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為1,500,000,000股每股面值2.00港元的股份。於最後可行日期，本公司之已發行股本為1,236,394,524港元，分為618,197,262股股份，餘額並未發行。自二零零二年六月六日起，股份於聯交所主板上市及買賣。

(D) 要約人提出藉本計劃將本公司私有化。

- (E) 本計劃之主要目的為透過註銷及剔除所有計劃股份，將本公司私有化，而計劃股東將收取總價格，從而使本公司由要約人全資擁有。註銷及剔除計劃股份之同時，本公司已發行股本將維持其原有數目，方法是按面值向要約人配發及發行相等於註銷計劃股份數目的股份（入賬列作繳足）。因註銷及剔除計劃股份而在本公司賬目中產生的儲備，將用作按面值向要約人悉數繳足所配發及發行入賬列作繳足的股份。
- (F) 假設生效日期前本公司股權並無其他變動，下表載列於最後可行日期及緊隨建議完成後的本公司股權架構。

股東	於最後可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔已發行股份百分比	股份數目	佔已發行股份百分比
要約人	319,418,292	51.67%	618,197,262	100.00%
計劃股東	298,778,970	48.33%	—	—
總計	618,197,262	100.00%	618,197,262	100.00%

附註：

1. 要約人於最後可行日期擁有之股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於建議完成後被註銷或剔除。
 2. 要約人的全部已發行股本由洪漢文先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，洪漢文先生被視為於要約人所持有的股份中擁有權益。
 3. 所有股份（要約人及／或要約人一致行動人士所持有的股份除外）將構成計劃股份的一部分。
 4. 除上文所披露之洪漢文先生外，於最後可行日期，概無其他董事持有任何股份。於最後可行日期，除洪漢文先生（彼為董事會主席兼執行董事）透過要約人於319,418,292股股份（佔已發行股份數目之51.67%）中擁有權益外，概無董事於任何股份中擁有權益。
- (G) 要約人及要約人一致行動人士將促使其合法或實益擁有權益之任何股份不會於按大法院指示召開以考慮及酌情批准本計劃之法院會議上被代表或投票。只有無利害關係的股東將於法院會議上投票。
- (H) 要約人已向大法院承諾受本計劃約束，並簽立及辦理及促使簽立及辦理為使本計劃生效及履行其於本計劃下之責任而可能需要或適宜由其簽立及辦理之所有有關文件、行動及事宜。

計劃
第一部分
註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有計劃股份將被註銷；
 - (b) 註銷及剔除計劃股份之同時，本公司已發行股本將維持其原有數目，方法是按面值向要約人配發及發行相等於註銷計劃股份數目的股份（入賬列作繳足）；及
 - (c) 本公司將動用因註銷及剔除計劃股份而在本公司賬目中產生的儲備，按面值向要約人悉數繳足所配發及發行入賬列作繳足的新股份。

第二部分
註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷計劃股份之代價，於記錄日期名列本公司股東名冊之各計劃股東有權收取總價格每股已註銷計劃股份4.00港元，包括(i)每股計劃股份註銷價2.00港元，將由要約人以現金支付；及(ii)特別股息每股股份2.00港元，將由本公司以現金派付。

第三部分
一般資料

3.
 - (a) 根據本計劃第2段，於生效日期後儘快但無論如何不得遲於七個營業日，本公司須向計劃股東寄發或安排寄發總價格之支票。
 - (b) 所有總價格之支票將以預付郵資之普通郵遞信封寄往計劃股東於記錄日期在本公司股東名冊上列示之登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人於記錄日期在本公司股東名冊上列示之地址。
 - (c) 所有支票的抬頭人須為根據本計劃第3(b)段的規定載有該支票的信封所列的收件人，而任何該等支票一經兌現，即代表該支票所代表款項的支付責任獲妥為解除。

- (d) 所有支票均須由有權收取之人士承擔郵誤風險，要約人、本公司、大有融資、獨立財務顧問及股份登記處及其各自的最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士概不會對任何郵件遺失或派遞延誤負責。
 - (e) 於寄發支票日期後六個曆月屆滿當日或之後，本公司將有權註銷任何尚未兌現或已退回而未被兌現之任何支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入於本公司所選之香港持牌銀行名下之存款賬戶內。本公司須持有以未兌現支票所代表之款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從該等款項中向令本公司信納為其有權收款且以其為收款人之支票尚未獲兌現者之人士支付根據本計劃應付之款項。本公司支付之任何款項不包括就有關人士根據本計劃有權收取之款項之任何應計利息，並(如適用)須扣除法律規定之利息、稅項、預扣稅項或任何其他扣減。本公司在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而本公司證明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。所有於生效日期後六年仍未獲認領的總價格可由董事會沒收，而於沒收時，將根據本公司的組織章程細則撥歸本公司所有。
 - (f) 本第3款的前述分段應在法律規定的任何禁令或條件的規限下生效。
 - (g) 計劃股份註銷及剔除後，本公司股東名冊應予更新以反映該註銷及剔除。
4. 自生效日期起(包括該日)：
- (a) 計劃股份的所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，且其各持有人須應本公司要求將該等股票交回本公司或本公司委任的任何人士，以收取該等股票註銷；
 - (b) 於記錄日期就轉讓任何數目的計劃股份而有效存續的所有轉讓文據，就所有目的而言不再為有效的轉讓文據；及
 - (c) 於記錄日期就任何計劃股份向本公司作出或由本公司作出之所有有效委託、聲明、保證、承諾或其他指示，將不再為有效委託、聲明、保證、承諾或指示。

5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後，本計劃將於大法院根據公司法第86條批准本計劃之命令副本送交開曼群島公司註冊處處長以根據公司法第86(3)條註冊後隨即生效。
6. 除非條件於最後截止日期或之前達成或豁免(如適用)，否則本計劃將告失效且不會生效。
7. 本公司及要約人可共同代表有關各方同意對本計劃作出任何修訂或增補，或同意大法院認為適合批准或施加之任何條件。
8. 所有成本、費用及開支均應以計劃文件所述方式承擔及支付。

日期：二零二六年九月二十八日



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 281 of 2026 (JAJ)

有關公司法(二零二六年修訂版)第86條
及
有關大法院規例(二零二三年修訂版)第102號命令
及有關結好控股有限公司

法院會議通告

茲通告開曼群島大法院(「大法院」)於二零二六年九月二十一日就上述事項發出命令(「命令」)，指示召開及舉行計劃股東(定義見計劃，而計劃的定義見下文)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)結好控股有限公司(「本公司」)與計劃股東擬訂立之計劃安排(「計劃」)，而法院會議將於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時正(香港時間)於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

計劃副本及解釋計劃效力之說明備忘錄(「說明備忘錄」)副本已載入計劃文件(「計劃文件」)(本通告為其中一部分)。任何計劃股東亦可於一般辦公時間內向股份登記處卓佳證券登記有限公司索取計劃文件副本，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

任何計劃股東可親身出席法院會議及於會上投票，或其可委任另一名人士（不論是否本公司成員）作為其受委代表，代其出席、發言及投票。持有兩股或以上計劃股份之任何計劃股東可委任一名以上受委代表。倘委任一名以上受委代表，則必須於有關代表委任表格內列明每名受委代表所代表之計劃股份數目。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格隨附於計劃文件。該表格亦刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.getnice.com.hk。

若為計劃股份之聯名持有人，最優先持有人之投票（不論親身或由受委代表）應獲接納，而其他聯名持有人之投票則不獲接納，就此而言，優先權應按聯名持有人之姓名在本公司股東名冊上之排名而定。

如計劃股東為法團，計劃股東可透過其董事或其他監管機構的決議案，授權其認為合適的人士在法院會議上擔任其法團代表，並代表該法團計劃股東行使相同的權力，猶如該法團計劃股東為個人計劃股東。

務請閣下將法院會議之**粉紅色**代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，盡快交回股份登記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，惟無論如何不得遲於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席（為無利害關係及獨立董事），惟將由主席全權酌情決定是否接納。

填妥及交回**粉紅色**代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，**粉紅色**代表委任表格將依法撤銷。

為確定計劃股東出席法院會議及於會上投票的資格，本公司將於二零二六年十月二十一日（星期三）至二零二六年十月二十六日（星期一）（香港時間）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，而在該期間，股份將不會進行任何轉讓。為符合資格出席法院會議及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於香港時間二零二六年十月二十日（星期二）下午四時三十分前送達股份登記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。

根據命令，大法院已委任本公司任何一名獨立非執行董事（由彼等議定）（或如未能委任，則委任於法院會議日期為本公司董事或高級人員的任何其他人士（其須根據收購守則的規定為無利害關係，並獨立於要約人））擔任法院會議的主席，並指示法院會議主席向大法院匯報會議結果。

計劃其後須經法院批准。

承法院命
Get Nice Holdings Limited
結好控股有限公司

日期：二零二六年九月二十八日

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman
KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈地下至三樓

於本通告日期，本公司之執行董事為洪漢文先生（主席）及甘承倬先生（行政總裁）。本公司之非執行董事為胡欣綺女士。本公司之獨立非執行董事為陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生。

**GET NICE HOLDINGS LIMITED****結好控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

股東特別大會通告

茲通告結好控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年十月二十六日(星期一)上午十時十五分(香港時間)(或於法院會議(定義見計劃文件，計劃文件的定義見下文)結束或休會後盡快)假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修改)分別作為本公司之特別決議案及普通決議案。

除另有界定外，日期為二零二六年九月二十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」，本通告為其中一部分)中界定的詞彙在本通告中使用時具有相同涵義。

特別決議案**1. 「動議」：**

- (a) 為使載於計劃文件之本公司與計劃股東訂立之計劃(附帶或受限於大法院批准或施加之任何修訂、增補或條件)生效及待計劃股東於法院會議批准計劃後，批准於生效日期就註銷及剔除計劃股份削減任何本公司已發行股本；
- (b) 待註銷計劃股份後，批准同時將已發行股本維持於緊接註銷計劃股份前之金額，方式為向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目之新股份，及將因註銷計劃股份而於本公司賬冊中產生之儲備用於按面值繳足該等所配發及發行之新股份；及

- (c) 無條件授權任何一名董事作出其認為就實施及完成建議及計劃而言或與之相關屬必要或合宜之一切行動及事宜及／或簽署有關文件，包括（但不限於）(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷股份在聯交所主板的上市地位；(ii)上文所述本公司已發行股本之任何削減；(iii)向要約人配發及發行上文所述之新股份；及(iv)代表本公司同意大法院可能認為適宜而對計劃施加之任何修改或增補，並作出其認為與實施建議及計劃相關及就要約人建議透過計劃方式將本公司私有化整體而言屬必要或合宜之一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

普通決議案

2. 「動議：

- (a) 待計劃獲批准並按照其條款及條件生效後，本公司宣派特別股息每股股份2.00港元（「特別股息」）及批准根據計劃所載條款派付予於記錄日期名列本公司股東名冊上之股東；及
- (b) 授權任何一名董事為落實派付特別股息或與之有關而作出認為屬必要、適當、合宜或權宜的一切行動及事宜及採取有關步驟。」

承董事會命
結好控股有限公司
執行董事兼行政總裁
甘承倬

香港，二零二六年九月二十八日

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman
KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈地下至三樓

附註：

- (i) 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義，而本通告構成計劃文件其中一部分。
- (ii) 上述決議案將根據本公司組織章程細則、上市規則及收購守則於股東特別大會上投票表決。投票結果將根據上市規則及收購守則分別登載於聯交所及本公司網站。
- (iii) 任何股東均可親身出席股東特別大會及於會上投票，或其可委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。倘委任一名以上受委代表，則必須於有關代表委任表格內列明每名受委代表所代表之股份數目。
- (iv) 若為股份之聯名持有人，最優先持有人之投票（不論親身或由受委代表）應獲接納，而其他聯名持有人之投票則不獲接納，就此而言，優先權應按聯名持有人之姓名在本公司股東名冊上之排名而定。
- (v) 填妥及簽署白色代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回股份登記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。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將依法撤銷。
- (vi) 本公司將於二零二六年十月二十一日（星期三）至二零二六年十月二十六日（星期一）（香港時間）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年十月二十日（星期二）下午四時三十分（香港時間）送達股份登記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。釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之資格之記錄日期為二零二六年十月二十六日（星期一）（香港時間）。
- (vii) 股東特別大會適用之白色代表委任表格隨附於計劃文件。該表格亦登載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.getnice.com.hk。

於本通告日期，本公司之執行董事為洪漢文先生（主席）及甘承倬先生（行政總裁）。本公司之非執行董事為胡欣綺女士。本公司之獨立非執行董事為陳愛莊女士、梁耀文先生及何百全先生。